



Conjunto Plurifamiliar subsidiado  
en el centro de Santiago

VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER

# VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER

Conjunto Plurifamiliar subsidiado en el centro de Santiago

Claudio Carnevali Pacheco  
Profesor Guía - Rodrigo Toro Sanchez

Universidad de Chile  
Facultad de arquitectura y urbanismo

La imagen panorámica de la portada es una vista hacia el sector oriente de la ciudad de Santiago tomada por el autor, inmortaliza la elección del terreno de trabajo durante el proceso de titulación.

Paisaje urbano en evolución y junto a su sugerente anuncio de “Se Arrienda” en la contraportada, criticar la potente capacidad de nuestras ciudades por modificarse donde los fenómenos naturales nos han puesto a prueba entre lo permanente y desechable, formando de una cultura pugnant entre lo esporádico y lo temporal. Habría que repensarlos como complementos a lo largo de la vida y de ese modo potenciar la movilidad que de forma natural nos guiará hacia lo perdurable.

Fonts utilizadas en la publicación

American typewriter

Century Gothic

Myriad Pro

Dosis





UNIVERSIDAD DE CHILE  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
ESCUELA DE PREGRADO

# VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER

**Conjunto Plurifamiliar subsidiado en el centro de Santiago**

Claudio Carnevali Pacheco

Memoria para optar al título de arquitectura

**Profesor Guía**

Rodrigo Toro

## **Comisión durante el Proceso**

Fernando Dowling  
Francisca Armstrong  
Igor Rosenmann  
Margarita Troncoso

## **Academicos Consultados**

Leopoldo Dominichetti  
Luz Maria Cardenas  
Alberto Arenas

Junio 2013  
Santiago, Chile



A mi familia y amigos por todo el apoyo durante el proceso en especial a mi querido viejo, quién guardo cariñosamente en mi memoria.

Gracias.



INDICE



## 01 Presentación

1.1 Introducción .....	10
1.2 Motivaciones .....	13
1.3 Problemática, desafíos .....	14

## 02 Contexto - Antecedentes

2.1 Alquiler .....	16
2.2 Subsidio de Alquiler .....	18
2.3 Casos internacionales sobre el alquiler .....	19
2.4 Experiencia del modelo Estadounidense .....	22
2.5 Aplicación a la realidad chilena .....	23
2.6 Contexto general: Santiago .....	27
2.7 Despoblamiento del centro histórico .....	28
2.8 Oferta de arriendos en centro de Santiago .....	30
2.9 Habitar el centro .....	32

## 3.0 Lugar

3.1 Barrio Mapocho - La Chimba .....	38
3.2 Patrimonio .....	40
3.3 Elección del terreno .....	45
3.4 Situación del Terreno .....	46

## 04 Proyecto

4.1 Idea de proyecto .....	51
4.2 Usuario Objetivo .....	52
4.3 Definición del Programa .....	54
4.4 Normativa afecta al terreno .....	56
4.5 Estrategias Urbanas .....	62
4.6 Estrategias Volumétricas .....	65
4.7 Estrategias Bioclimáticas .....	68
4.8 Desarrollo del Proyecto .....	71
4.9 Gestión de la Propuesta .....	76

## 05 Cierre

5.1 Proceso .....	80
5.2 Bibliografía .....	102

## 1.1 Introducción

Chile demuestra un avance en la reducción de la pobreza y el déficit habitacional, bajando de un 38,6% en 1990 a un 13,7% en 2006 la población en condición de pobreza más la población en la indigencia (CASEN 2009).

Con la vuelta a la democracia se continuaron las políticas públicas anteriores, destacando la construcción en serie de viviendas sociales para reducir el déficit habitacional a la fecha que ascendiendo a 242.000 familias (Ravinet 2004). Construyéndose un número histórico de viviendas (92.637) en diez años. Sin embargo, se ha enfocado en la cantidad, por sobre medidas a largo plazo como la calidad, localización y coordinación con políticas de desarrollo urbano, como transporte y usos de suelo.

Bajo la política de ahorro en costos, son los suelos periféricos los más baratos, llegando a construir incluso fuera del límite urbano, en zonas periurbanas y rururbanas (Hidalgo, Rodrigo). Naciendo los guetos homogéneos inmersos en la pobreza y sin sentido de lugar, áreas carentes de vitalidad y bajos niveles de interacción social.

Santiago no es la excepción observando como resultado una alta concentración de viviendas sociales en la periferia lejano a áreas de trabajo y servicios, sin transporte e infraestructuras. Formas de organización que incidieron en profundos problemas sociales de pobreza, segregación, desempleo y delincuencia. Bajo estos enunciados cabe preguntarse, ¿Es posible fomentar la construcción de viviendas sociales en zonas bien localizadas? ¿Por qué no usar aquellos espacios disponibles en la ciudad para proyectar alternativas enfocadas a la integración ciudadana? ¿Qué aspectos debería implementar la política habitacional a fin de generar mayores oportunidades?

# 01 Presentación

Contamos con un centro histórico de grandes oportunidades laborales, zonas de esparcimiento, oferta cultural, vida nocturna, entre otras. Aún así vive un proceso de despoblamiento, empujado por los altos precios de los inmuebles o la reducida oferta de terrenos. Lo que hace imposible ser propietario de alguna vivienda a grupos vulnerables, por el contrario “Arrendar” es la opción más sugerente, destinada a personas que busquen mejores oportunidades laborales y por tanto, innova en “movilidad habitacional”, principio ideal para restringir que guetos sigan concentrándose y aumentando hacia la periferia.

Dicho medida de arriendo es a partir de un nuevo subsidio que esta considerando fuertemente el Gobierno para acelerar la obtención de una vivienda provisoria en paralelo al funcionamiento regular por la vivienda definitiva. La medida será anunciada en septiembre de este año y ya se comienzan a develar pruebas de su funcionamiento en casos de damnificados a raíz de los problemas tras la reconstrucción del terremoto y tsunami del 27 de febrero del 2010 y el reciente incendio (24 de Marzo) al pie de las quebradas del sector de El Vergel, zona forestal aledaña a áreas pobladas en el cerro La Cruz, ciudad de Valparaíso. Saldo que dejo 40 viviendas perjudicadas y 118 damnificados. Las autoridades informaron que la medida transitoria de ayuda a los damnificados consistirá en entregar un subsidio de arriendo de cien mil pesos que será pagado mensualmente a partir de las dos primera semanas de mayo. (Diario La Tercera, 26 de abril 2013)

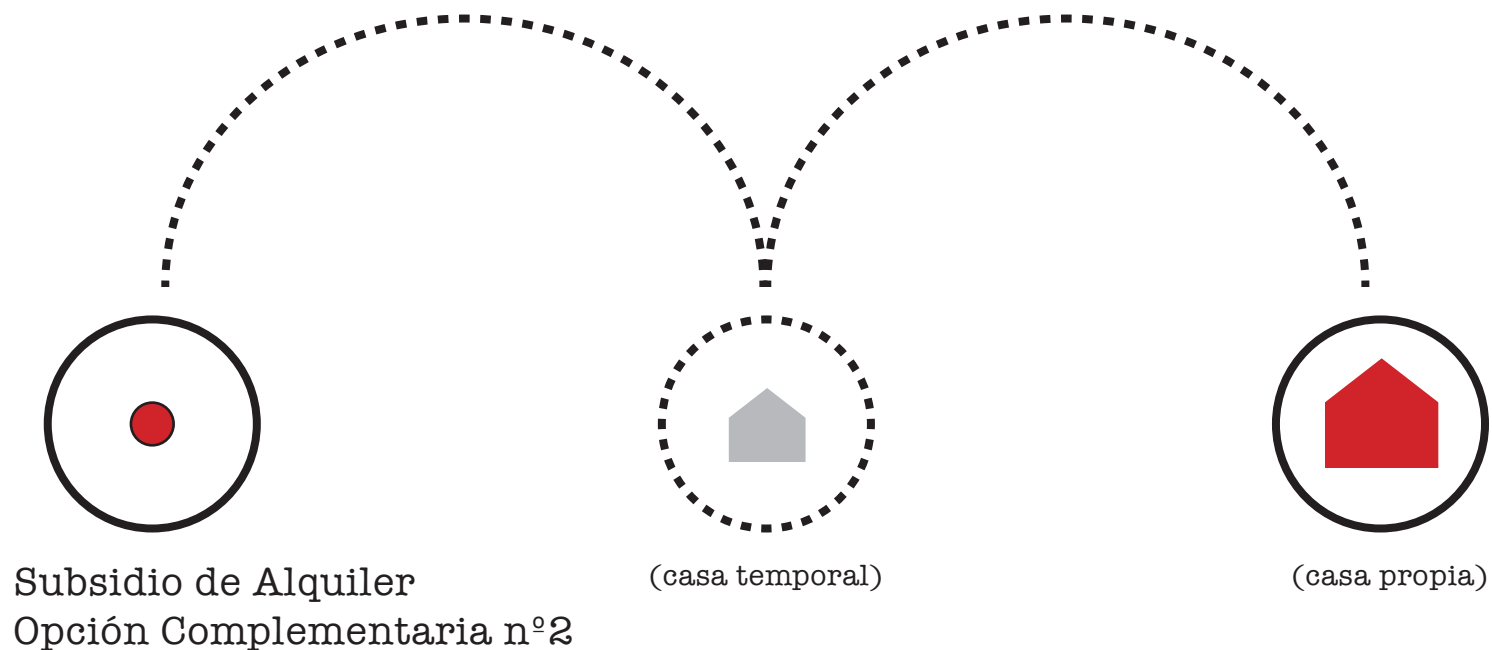
Sin embargo la medida pretende complementar los subsidios existentes a personas con poca capacidad de ahorro pero con las fuerzas para moverse por el país atraídos por la oferta laboral. Asentarse y densificar los centros urbanos, renovarlos y potenciar su diversidad cultural.

La creciente demanda por arriendos en la capital que se viene especulando a raíz del subsidio continua ofrece trabas a su usuario más humilde. Es preciso tomar el caso de los referentes internacionales como Estados Unidos para asegurar una gestión de política de alquiler seria y digna, para así evitar proyectos emplazados en la castigada periferia. Es allí donde la arquitectura debe hacer presente proyectos de restauración y/o nuevas obras para complementar a la limitada oferta, permitiendo un ambiente socio-espacial seguro para un emprendimiento sano que mejore el acceso a oportunidades para población chilena más heterogénea.

Promoviendo iniciativas de integración, acceso a la ciudad, servicios de calidad, trabajo digno, oportunidades de perfeccionamiento y desarrollo personal: sin lugar a dudas debe ser el enfoque de las políticas públicas para todos los chilenos e inmigrantes demandantes de un Chile más justo.

# Política Habitacional

## Subsidio de Vivienda Opción Tradicional nº1



Subsidio de alquiler y subsidio de vivienda trabajan en paralelo para asegurar un acceso a un mayor grupo objetivo que por sí solo el actual no está considerando. Si bien la sociedad aspira al sueño de la casa propia, el arriendo es una etapa más en la vida de una persona, un rápido acceso a una vivienda en la ciudad, generando ahorros en lugar de apuradas decisiones de endeudamiento. Exponiendo que puedes ser un inquilino toda la vida, o decidirse por cumplir el sueño de la casa propia en la medida que se encuentre preparado.

## 1.2 Motivaciones

La investigación de seminario me puso en la senda por desarrollar iniciativas o proyectos con fines de integración social. De allí nace “Barrio Vertical” como excusa para implementar edificios de programas complejos y diversos, actuando por sí solos en cuanto a poder generar trabajo y esparcimiento a sus vecinos, como también influir de forma positiva con el entorno.

En el comienzo del proceso de titulación se intento aportar en la creación de viviendas sociales. Con ello intentar responder no solo a la calidad que debían mantener, sino también al difícil modelo de gestión para vincularlas en mejores locaciones dentro de la ciudad. Abortado por las rigurosas normadas que imposibilita innovar en dicha materia y por otra parte, el problema de locación tiene sus génesis en el mercado de suelo y gracias a sus altos costos dentro de la ciudad sumado al factor del poco o nulo aporte de las políticas públicas en frenar la situación, dan como resultado una compleja tarea al mediano o corto plazo.

La motivación por la integración me llevo finalmente al arriendo y sus ventajas que hoy en día muchas familias desearían haber considerado en lugar de cumplir apresuradamente el anhelo de ser propietarios. Si bien fueron los ahorros de un largo proceso, no siempre se traducen en felicidad, por el contrario se vuelve una frustración al vivir en zonas homogéneas de pobreza y delincuencia, debido a la precaria oferta

de alternativas que los subsidios hoy ofrecen<sup>1</sup>. Un presente que nos abre los ojos sobre el real problema al que sí se puede hacer algo, me refiero al limitado enfoque de las políticas habitacionales chilenas concentradas exclusivamente en la propiedad, dejando de lado la flexibilidad imperiosa en las familias para moverse siguiendo mejores oportunidades de trabajo.

Como arquitectos responsables de nuestro entorno, es allí donde se debe innovar, generando proyectos capaces de ampliar la oferta de soluciones habitacionales y con ello cambiar la tendencia social de “ser propietarios” por la de “arrendatarios” enseñando los beneficios que esto conlleva a la población chilena, ayudando en la disminución del déficit habitacional, un beneficio al ahorro y no al sobre endeudamiento, e incluso llegar a ser una política de Estado en pro de la descentralización y la movilidad laboral a regiones.

---

<sup>1</sup> Hermosilla; Juan, Santelices, Constanza, Casa propia: ¿Vida nueva? Evaluación de la calidad de vida en viviendas sociales.

## 1.3 Problemática

“Un mercados de alquiler sin explotar”

“Derecho a la ciudad para todos”

Existe un elevado numero de problemas entorno al mercado de alquiler sin explotar, donde estamos todos involucrados. Por una parte Chile, como el resto de Latinoamérica han agrupado esfuerzos por resolver las carencias de quienes menos recursos presentan, preocupados de cambiar altos porcentajes de población en situación de calle o allegados, invirtiendo para ello soluciones “definitivas” que con el paso de los años están significando una doble inversión por parte del Estado, quien a su vez no ha podido garantizar un acceso equitativo a la ciudad a todos sus habitantes independiente de su nivel socioeconómico.

“Desinterés de las empresas inmobiliarias por los mercados de arriendo”.

Una indesmentible hecho de preferencia por la propiedad en desmedro del mercado de alquiler. Debido a no contar con incentivo de políticas de arriendo, las empresas inmobiliarias aún guarda mayor interés en la producción de vivienda nueva para la venta.

“Jerarquizar valor de una vivienda transitoria”

Contamos con una oferta poco significativa de arriendos en contraparte al alto stock de viviendas en venta. ¿Pero que viviendas se ofrecen? Entiendo que las tipologías expuestas en catálogos y subsidios no son lo que muchas personas quieren, pero al ser lo único ofertado, terminan por convencer a la opinión pública de que es la mejor opción para emprender una vida familiar, dejando de lado una segunda búsqueda y reflexionar ante tamaña decisión de obtener la vivienda propia.

Me encuentro fuertemente convencido que esta falta de innovación en tipologías de hogares chilenos se debe poner en duda y con ello auspiciar los beneficios que conlleva esta posibilidad inexplorada, tanto porque el alquiler representa una alternativa mas barata de acceso a la vivienda urbana para los hogares de bajos ingresos, además de permite una mejor localización dentro de la ciudad en comparación de la alternativa de la compra.

## Desafíos

Entenderé este último ejercicio académico siguiendo un modelo de exploración de la ciudad y sus habitantes, quienes demandan nuevas condiciones para desarrollarse, formar lazos y emprender tomando las herramientas que su barrio dispone. Mi interés guarda relación con esa búsqueda de un nuevo vivir exigido por la sociedad, intentando dar forma a la propuesta a partir del mercado inmobiliario y las posibilidades que ofrece hoy a fin de innovar sus estándares para luego plasmar una propuesta arquitectónica competente, real y competitiva a lo ofertado en nuestro país.

Una propuesta que contempla la problemática de la vivienda colectiva en el acotado y normado centro de Santiago, la apropiada utilización de un terreno asequible y la búsqueda de entidades gestoras y sostenedoras de la obra. Capaces de responder en términos de gestión utilizando formulas creíbles al ejercicio de titulación, aunque no solo allí, además ser una opción real a tomar en cuenta por parte de las autoridades.

Otro aspecto guarda relación al modo de habitar ya sea dentro de la obra como fuera de ella, incorporando a los desafíos su contexto urbano en todas sus dimensiones obteniendo el mayor provecho de este por su locación privilegiada de equipamientos y servicios, como también los que la obra pueda aportar hacia la ciudadanía en cuanto a programas esenciales para el mejoramiento del barrio.

En síntesis es lograr incorporar de forma coherente los aspectos urbanos, patrimoniales, confort, sustentabilidad, normativos, especialidad y estética, rentabilidad, entre otros, que un proyecto de alquiler social ubicado en el centro debe llevar adelante.

## 2.1 Alquiler

En Chile como en el resto de Latinoamérica la palabra alquiler y/o arriendo<sup>1</sup> representa un mercado poco explotado por el sector público. Por otro lado los arriendos privados en Santiago representan el 17% del mercado de hogares y se entiende que sus precios continuarán al alza:

“Según las cifras de Portal Inmobiliario, que toma como referencia los avisos que publican, el precio de los arriendos de los departamentos aumentó, en promedio, 21,87%, y de las casas, otro 12,9%. La subgerenta de Marketing y Comunicaciones de Portalinmobiliario.com, Gabriela Paredes, explica que el precio promedio del arriendo para un departamento de Santiago se situó en 17,57 UF. El de casas se ubicó en torno a 41,7 UF, señaló.”  
( T. Flores/P. Brito/C. Rivera, Diario La Tercera. 15 Enero 2013)

Además afirman para el 2013 los precios podrían subir cerca de 10%, respaldados en base a que existe mayor demanda que oferta gatillado por la falta de suelo urbano disponible dentro de la capital. Por lo tanto los indicadores y expertos recomiendan convertirse en propietarios, ya que los dividendos están siendo mas bajos que los arriendos.

¿Pero quiénes son los que necesitan dichos arriendos? Idealmente los elevados precios actúan sobre la población segregando a segmentos de escasos recursos, cubriendo la limitada oferta de arriendo por jóvenes profesionales, extranjeros y estudiantes de regiones los que pueden costear esta alternativa.

Mientras el dueño de la propiedad en arriendo siga siendo el privado o persona natural, el inquilino resultará siempre

<sup>1</sup> Entenderemos alquiler y arriendo como sinónimos definiéndolo como: dar a alguien algo, específicamente una finca urbana, un animal o un mueble, para que use de ello por el tiempo que se determine y mediante el pago de la cantidad convenida.



homogéneo en su condición socioeconómica, debido a que éste posee total libertad para fijar el precio de alquiler aprovechando las utilidades que estime conveniente. Muy por el contrario a estas prácticas lo requerido es un sostenedor público, receta ideal contemplada para este título, u organizaciones sin fines de lucro quien se hace cargo de la mantención y administración del bien; jugando un rol intermediario con el inquilino beneficiado y por tanto, ajusta sus valores de acuerdo a las capacidades de sus inquilinos y las normas correspondientes, que expresado anteriormente, representan valores inferiores a los del mercado inmobiliario actual.

Hay que aclarar lo absurdo que resultaría ver al Estado, él cual nunca ha contado con viviendas públicas, invierta de la noche a la mañana en el sector inmobiliario para suplir la demanda de los chilenos, atribuyéndose facultades que su modelo neoliberal jamás permitiría. Pero de alguna forma hay que abrirse a alternativas que sí pueda contribuir sin echarse encima la negativa del sector privado. Fórmulas como saber aprovechar donaciones de privados o en mayor medida el suelo fiscal esparcido en cada rincón de nuestro país, de grandes paños y ubicados cerca de los centros poblados en gran proporción de casos. De tal forma y con la participación directa de los municipios y/o organizaciones sin fines de lucro, trabajar sobre “fideicomisos<sup>2</sup>” estipulando la generación de conjuntos de vivienda social, conjunto de vivienda para migrantes, viviendas de integración social, o como en mi caso “viviendas públicas de alquiler”, entre otras soluciones recomendables para fortalecer políticas públicas responsables y dignas.

Es de entender que las lógicas de las políticas públicas pretenden alcanzar de una u otra forma a todos quienes habitan su territorio. ¿Qué pasa con los inmigrantes, tercera edad, entre otros? Actualmente hay grandes fallas de omisión y segmentación a la ayuda que brinda el Estado y esto se ve en mayor proporción a jóvenes familias, estudiantes, inmigrantes y adultos mayores, un segmento que tiene en común su alta capacidad de movilidad y por consiguiente no le acomodan de buenas a primeras casarse con una solución definitiva.

2 Son bienes inmuebles convenidos para que se administre o invierta en beneficio de un tercero con un fin lícito determinado.

Casos como este son tomados en cuenta por parte del ejecutivo y es innegable la evolución que han presentado los subsidios a cargo del MINVU en los últimos 20 años, destacando el más reciente en la línea de la problemática expuesta en esta memoria de título. Subsidio para el arrendamiento de viviendas con promesa de compra, en la Ley 19.281. Creado a personas de sectores medios con una renta que les permita el pago de un arriendo y no cuenten con ahorro previo. Pero requieren de propiedades destinadas al Leasing, ser vivienda económica, inferiores a 140m<sup>2</sup> y pagar el inmueble en veinte años.

Su objetivo como bien señala Oteiza en su seminario<sup>3</sup>, es concretar la compra de la vivienda al finalizar el contrato establecido, auspicioso al no contar con un ahorro previo, pero sin ese pie que amortice los intereses, el sistema termina utilizando un alto porcentaje del ingreso familiar mensual. En síntesis ha reportado un 4% anual de los presupuestos destinados a subsidios.

Añadiendo que aún es un subsidio con fallas a seguir trabajando, es una opción viable para acceder rápidamente a una vivienda tanto nueva como usada, sin embargo se requiere un compromiso de pago riguroso por un periodo de tiempo considerable, pudiendo cambiar el grupo familiar, condiciones económicas, entre otros. Similares riesgos que anteriores modelos de subsidio habitacional. A pesar de ello es una luz auspiciosa por parte del Ministro de Vivienda para continuar innovando en nuevos subsidios como el tan esperado “subsidio de alquiler”.

3 Apolet Oteiza G. Vivienda social en alquiler, revisión de modelos internacionales para su implementación en el contexto nacional. Seminario Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2012

## En conclusión los beneficios del alquiler son:

Los mercados de alquileres especialmente para los sectores más vulnerables, permanecen poco desarrollados y, en gran medida son irregulares o ilegales. Una política de fomento de los mercados de arrendamiento se justificaría tanto porque el alquiler representa una alternativa mas barata de acceso a la vivienda urbana formal para los hogares de bajos ingresos, ayudando a reducir el déficit habitacional, porque la vivienda de alquiler permite mejorar la localización dentro de la ciudad en comparación de la alternativa de la compra .

Si sus familias crecen, pueden encontrar una vivienda mas grande; si los hijos dejan el hogar, se pueden mudar a un departamento más pequeño y cuando cambien de trabajo, son capaces de mudarse lo mas cerca del lugar de trabajo. Ganancia en flexibilidad que una vivienda en propiedad jamás podrá ofrecer, considerando que la venta de una vivienda social es poco rentable al castigarse por su ubicación y entorno.

Mayor capacidad de ahorro de nuevas familias que durante los años que evalúan la opción de adquirir una solución estable, llegando a probar en el proceso más de alguna ciudad donde hacer residencia hasta encontrar la adecuada y por tanto, aprovechar el período de alquiler como un puente para la adquisición de una vivienda social mejor localizada contando al finalizar el proceso, con poder adquisitivo mayor para costear un hogar de mejor calidad al que pudieran haber optado desde un principio.

## 2.2 Subsidio de Alquiler

El subsidio de arriendo será puesto en marcha como plan piloto para el mes de septiembre del 2013. Se espera que beneficie a los tres primeros quintiles de la población (ingresos de hasta \$182.793) aunque dirigido a familias jóvenes menores a 30 años, no así a la tercera edad.

A pesar de que el subsidio estaba siendo considerado por el Ministerio

de la Vivienda, según me han informado de primera fuente en las entrevistas dentro del departamento de desarrollo social de la Municipalidad de Santiago. Es gracias a crecientes sugerencias por la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) en el informe urbano de este año, quién recomendó a Chile crear el mecanismo para ir en ayuda de los grupos jóvenes.

Francisco Irarrázaval, Subsecretario de Vivienda comentó en favor del subsidio agregando: “Permitirá a las familias acceder a una mejor ubicación que resuelva sus necesidades laborales y les entregue una mejor calidad de vida. La idea de entregarlo preferentemente a familias jóvenes es porque a esa edad los grupos no tienen asegurados ni el ingreso ni su proyecto futuro, por lo tanto es razonable que quieran tener mayor movilidad”

(Manuel Valencia, diario El Mercurio, 15 de mayo 2013)

La innovadora medida sigue los lineamientos sugeridos por el Ministerio de Vivienda de Estados Unidos, país que al igual que Chile cuenta con desastres naturales como el huracán Katrina, que en 2005 destruyó e inundó el 80% de la ciudad de Nueva Orleans, demostrando que su plan de contingencia ante dichas catástrofes para reubicar en zonas seguras está probada, educando de buena forma ante la posibilidad de nuevos terremotos y/o tsunamis como el sufrido en nuestro país el pasado 27F.

Aún cuando el subsidio intenta abarcar bajo un marco serio las situaciones de desgracia, el primer objetivo, como bien anunciaba Francisco Irarrázabal, es ayudar a nuevas familias a buscar su futuro ya sea en la ciudad donde nacieron o proyectarse en otras. A mi juicio hablar de movilidad laboral y en consecuencia una “descentralización del país” le haría muy bien a Chile.

En materia técnica la herramienta podrá abarcar también a inmigrantes que tengan residencia permanente, optando al beneficio mediante puntajes de manera similar a la operativa de los subsidios anteriores, con un monto de hasta 3 UF (inferior a \$70.000 pesos).

Esta subvención se extenderá, de forma decreciente, hasta por cinco años, una vez cumplido ese plazo, la familia beneficiaria podrá optar por un subsidio de propiedad.

Aún no existe suficiente claridad con respecto a cómo se implementará el subsidio de arriendo, se habla de contratos con privados, pero no se ha definido aún si se podrá subvencionar conjuntos destinados al arriendo social (mi proyecto en cuestión), actuando de mediador entre el usuario y el Estado. De cualquier modo resulta difícil el acceso a una vivienda con la poca oferta actual sumado a sus elevados precios de \$275.000 por arriendo que presenta hoy en día la comuna de Santiago.

## 2.3 Casos internacionales sobre el alquiler

El subsidio de alquiler es una realidad para muchos países alrededor del mundo. A modo de contextualización se presentará el caso de Europa y de Estados Unidos, éste último vale la pena seguir de cerca dado que ha servido de base para idear el marco normativo chileno en esta materia.

Europa es poco replicable a la realidad latinoamericana en cuanto a la participación del Estado en el mercado inmobiliario. Impulsado tras la catástrofe que dejó la segunda guerra mundial, ciudades deshechas y un gran déficit habitacional. Panorama desfavorable que obligó a sus gobiernos hacer frente la situación por medio políticas públicas rigurosas en labores de reconstrucción.

Francia es uno de los países de la comunidad europea con mayor proporción de vivienda en alquiler social, con un 19% y un 25% en alquiler privado, lo cual da 4.3 millones de vivienda social en alquiler (Observatorio vasco de la vivienda, 2012). Cuenta con un marco regulatorio y compromiso social importante llegando a proclamar en 2002 “solidaridad y renovación urbana” dentro de la ley de urbanismo, imponiendo a los municipios la posesión del 20% de alquileres en su parque habitacional.

**Carta social europea** enumera los principios a los cuales el ministerio de la vivienda francés debe anteponerse:

Acceso a una vivienda adecuada y asequible.

Reducción del número de personas sin hogar, abarcando todas las categorías desfavorables.

Procedimientos para limpiar el desalojo forzoso.

Igualdad de acceso para los no nacionales a la vivienda social y a subvenciones para el pago de la vivienda.

Construcción de viviendas y subvenciones para el pago de la vivienda en función de las familias.

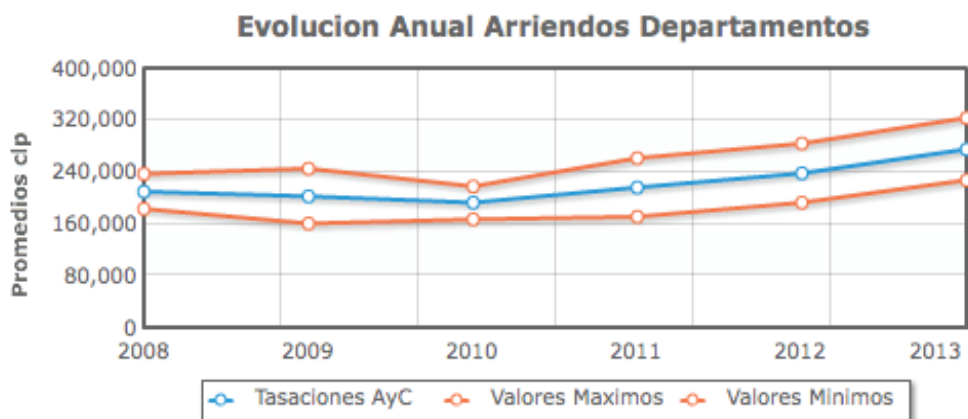


Gráfico 1: Evaluación anual de arriendo de departamentos en la comuna de Santiago.

Fuente: Arenas & Cayo

La experiencia francesa en líneas generales es exitosa, la comunidad ve con buenos ojos los proyectos ubicados en zonas heterogéneas dentro de la ciudad lo cual promueve la integración. Llega a ser tan bueno el estándar de los conjuntos que el inquilino es capaz de arrendar indefinidamente, afectando como freno a la movilidad que el sistema pretendía en su origen.

La vivienda social en alquiler en Alemania sólo representa el 5.7% del total Europeo, unos 2.471.000 de viviendas, disminuyendo poco a poco. Sin embargo, los Ayuntamientos siguen teniendo la obligación de alojar a los individuos más necesitados. Para ello, desde 2001 el sistema social se basa en el uso del parque privado existente a través de un convenio particular entre el propietario y el ayuntamiento fijando un precio por debajo del mercado. A la vez el parque de vivienda social, propiedad de los municipios, se va vendiendo a organizaciones de inquilinos. Esta medida fomenta la mezcla de clases sociales al menos dentro del parque de alquiler, forma de acceso mayoritaria en Alemania. (Rodríguez, Raquel)

Finalmente el más representativo dentro del continente Europeo, son los Países Bajos que presentan un 70% del mercado del suelo dominado por los municipios, entendido porque el 40% del territorio esta bajo el nivel del mar. En consecuencia el suelo base se debe producir, un proceso de urbanización costoso y en gran parte absorbido por administración pública.

Modelo que tiene unas 2.400.000 viviendas en alquiler y en síntesis grupos de clase baja y media agolpando las listas de espera por acceder a ellas por sus bajos costos y destacada calidad.

## Caso EE.UU

Las propiedades son de propiedad privada con un contrato federal para subvencionar el alquiler a los residentes beneficiados, quienes son responsables de pagar parte de la renta sobre la base de sus ingresos. Por lo general hasta el 30% de sus ingresos al pago del alquiler.

La creación de los conjuntos tiene el incentivo del Estado para financiar parte del proyecto entre privados y/o organizaciones sin fines de

lucro para desarrollar y operar las nuevas viviendas. Por lo general siguen tipologías dentro de una variedad de proyectos probados, los cuales responden a usuarios específicos; apartamentos para tercera edad, discapacitados, ambiente familiar e incluso para personas que requiera atención de salud. Estas nuevas comunidades se construyen para los residentes con una amplia gama de ingresos y están diseñados para encajar en la comunidad circundante.

Existen programas como el “Hope VI” encargados de revitalizar el espacio público, ayudar en el mejoramiento de conjuntos dañados o deteriorados, planificación, demolición de casos insalubres, entre otros. En general hacer frente a las necesidades de sus residentes mejorando la calidad de vida y apoyando servicios sociales.

Similar al caso alemán, aquí la Autoridad de Vivienda Pública puede vender todos o una parte de un proyecto de vivienda pública a los residentes u organizaciones residentes, siempre que exista un plan de vivienda antes aprobado y respaldado por el departamento de vivienda y desarrollo urbano del gobierno central.

Para ingresar al programa hay cierta preferencia federal pero según lo comentado por Joaquín Luaces de Miami Mar Inc. Ellos no los usan o no se aplican a su programa, arrojando una selección subjetiva que puede mal interpretarse desfavoreciendo el acceso a negros e inmigrantes. De cualquier modo seleccionan bajo un proceso riguroso de datos sobre los ingresos del grupo familiar y dado la demanda, muchos no salen de la larga lista de espera.

La agencia Miami Mar<sup>1</sup> es el administrador de varios proyectos en 3 estados, siendo “BARBARA COURT APTS” uno de sus proyectos con renovación de contrato federal por otros 20 años para continuar su labor de alquiler subsidiado a personas de bajos ingresos.

A continuación el detalle del contrato:

---

1 <http://www.miamimar.com>



U. S. Department of Housing and Urban Development  
 Jacksonville Field Office  
 Charles Bennett Federal Building  
 400 West Bay Street  
 Suite 1015  
 Jacksonville, Florida 32202-4410

August 9, 2012

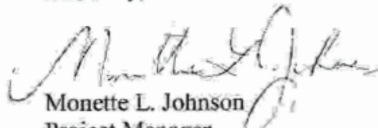
Mr. Edward O. Montes  
 E & E Properties  
 5251 NE 20<sup>th</sup> Avenue  
 Ft. Lauderdale, FL. 33308

Dear Mr. Montes:

Enclosed is the executed copy of Housing Assistance Payments Renewal Contract for Barbara Court Apartments which will expire on May 16, 2032.

If you have any questions, please call me on 904-208-6037.

Sincerely,

  
 Monette L. Johnson  
 Project Manager  
 Jacksonville Multifamily HUB

**NOTIFICATION OF SECTION 8 CONTRACT FUNDING**

(X)Renewal ( )Amend Rent/BA Only

Section 8 Contract No: FL290060003 Expires on: 05/16/2012  
 Owner Name: E & E Properties, Inc. C/O Edward O. Montes  
 Project Name: BARBARA COURT APTS  
 Project Location: 1472 NW 14th St Miami, FL 33125-2670  
 FHA Project Number: \_\_\_\_\_

**FUNDING**

BUDGET AUTHORITY INCREASE: \$138,583.00  
 Contract/Amendment Effective Date: 05/17/2012 Expiration Date: 05/16/2032

For HUD Use Only  
 FL290060003-12L

PBR

\$138,583.00

La imagen superior es un extracto del contrato entre el Gobierno de EE.UU. y E&E Properties, el agente privado dueño de Barbara Court Aps, suscitando a las partes un convenio de financiamiento mediante el llamado "Section 8", vendría siendo el nombre del beneficio aplicado al inmueble rentista social.

Valores de renta que están acordes al precio real de mercado; un departamento de un dormitorio vale alrededor de los \$479.000 pesos, mientras que el más costoso ofertado aquí, dos dormitorios con un valor de \$570.000 pesos. Recordando que la forma la familia beneficiada aporta con el 30% de los gastos de alquiler y luego el gobierno desembolsa el resto, e incluso llegando a pagar más en el caso de que la familia se encuentre cesante.

**NOTIFICATION OF SECTION 8 GROSS RENTS**

**IDENTIFICATION OF UNITS (CONTRACT UNITS) BY SIZE AND APPLICABLE CONTRACT RENTS**

Section 8 Number: FL290060003

Rent Effective Date: 06/01/2012

Project Number: \_\_\_\_\_

Number of Contract Units	Number of Bedrooms	Contract Rent	Utility Allowance	Gross Rent
2	1	\$954.00	\$31.00	\$985.00
2	1	\$957.00	\$31.00	\$988.00
2	1	\$958.00	\$31.00	\$989.00
2	1	\$984.00	\$31.00	\$1,015.00
4	1	\$993.00	\$31.00	\$1,024.00
1	2	\$1,080.00	\$113.00	\$1,193.00
1	2	\$1,136.00	\$113.00	\$1,249.00

## 2.4 Experiencia del modelo Estadounidense

La búsqueda de hábitos en torno al arriendo en el país base de nuestra esperada política pública de alquiler, me llevo a comunicarme con Jennifer Landes, quién es voluntaria en LIFT, una organización sin fines de lucro presente en muchas ciudades de Norteamérica y siendo Chicago el caso de ella. En cuanto a su labor me comenta que la organización trabaja mano a mano con inquilinos de diversos inmuebles para ayudarles en diversas tareas sobre la búsqueda de empleo, tales como la creación de currículos, cartas de presentación, entrevistas de práctica y consejos asociado a entrevista, solicitud de empleo en línea, la aplicación de los programas de capacitación laboral, la solicitud de la universidad o de formación técnica, entre otras. Múltiples actividades que se realizan en talleres de la organización o bien, convenios con asociaciones de empleo en la zona.

Medidas complementarias que están marcando la diferencia entre exitosas experiencias de grupos sociales que logran salir adelante versus los focos de delincuencia y abandono que muchos proyectos a lo largo de EE.UU. han contribuido por expandir opiniones negativas de la vivienda pública.

En la década de los 80 se construyeron enormes unidades de vivienda social en zonas de extrema pobreza, repercutiendo en toneladas de delincuencia y una dura crítica de la opinión pública sobre estas materias, incluso Jennifer opina que la vivienda pública “NO” es muy buena en los EE.UU. en absoluto. A pesar de que desconoce el número de personas sin hogar, reconoce que hay que hacer mayores esfuerzos por cambiar la percepción ciudadana.

Hoy por Hoy las personas sin hogar en los Estados Unidos son estigmatizados como los drogadictos y alcohólicos que no merecen un lugar para vivir porque se consideran irresponsables e incompetentes. Entendiéndose a través de la ideología de que el sueño americano está disponible para todos los que trabajan duro. Un sentido individualista aflorando al saber que sus “contribuciones” van destinadas al financiamiento de rentas para este tipo de gente mientras ellos

continúan pagando sus cuentas, dicho de otro modo, no están contentos con las personas dependientes del Gobierno.

En Chicago ha sido un gran problema la política de vivienda del Gobierno que tratando de solucionar los focos de delincuencia creados por “proyectos” de mala localización, optaron por demoler un importante número de vivienda pública en nombre de la prevención y la seguridad, pero no se volvieron a construir en otros sitios viviendas asequibles, económica o de arriendo. Dejando una oferta reducida que exige en organizaciones como LIFT, ayuda legal debido a la precaria situación de vivienda protegida existentes. Muchos de ellos tienen infestaciones de insectos, los propietarios no arreglar las cosas, problemas con otros inquilinos que pueden ser peligrosos o violentos, etc.

Organizaciones como “Action Now” se centra en empoderar a las comunidad a luchar por sus derechos a la vivienda, creando grandes manifestaciones públicas y reuniones para obtener la atención de los políticos locales y escuchar sus peticiones sobre un Estado más participativo en fomentar la aparición de conjuntos de arriendo dentro del mercado inmobiliario, los cuales llegan a tener incentivos monetarios o incluso la bajas de sus impuestos. A veces, el Gobierno local pueda exigir a un nuevo edificio que se está construyendo el contemplar un porcentaje de unidades económicas si un proyecto de vivienda asequible se derribó en el primer lugar.

En general, las viviendas de protección oficial tiene varios tipos, la mayor parte de los clientes que acuden a LIFT provienen de apartamentos del sector privado que está subvencionado por el Gobierno. El propietario cobra al arrendatario el 30% de los ingresos de la persona y el Gobierno paga la diferencia por lo que el negocio vale la pena. Luego existen otros programas como; Vivienda de Transición enfocada netamente a tiempos de estancia más esporádica entre seis meses y dos años. Paquete de arriendo complementado con servicios a sus inquilinos, como la ayuda de desarrollo profesional, terapia, inserción laboral, etc. Por lo tanto el truco acceder a dicho bono que simplificará la búsqueda

de una vivienda, mientras que si usted no lo tiene, hay que tratar de entrar en viviendas de protección oficial donde las personas esperan años y años y muchas veces ni siquiera entrar en ellos.

Concluye que el panorama es alentador pero los recursos son muy limitados, sin embargo se gestionan alternativas entre ingresos mixtos y estatales potenciando viviendas de integración social en zonas dentro de la ciudad, ya que se ha demostrado que disminuye la delincuencia, así personas de bajos ingresos vivan en un lugar decente y seguro en la ciudad de su elección.

## 2.5 Aplicación a la realidad chilena

En conclusión las acciones en materia de políticas públicas en vivienda en este medio siglo en los referentes mundiales reportan grandes avances, por un lado encontramos un continente desarrollado que logró ponerse de acuerdo en la forma de atacar el desolado paisaje tras la guerra. Un Estado empoderado que buscó la reestructuración, orden y calidad de vida ciudades alicaídas.

Supieron entender el problema de la vivienda ofreciendo herramientas a la clase baja para con ello emparejar la cancha, y desde allí unificar una sociedad integrada que hoy gracias a sus políticas de alquiler, cuentan con 46.656.600 viviendas en toda la comunidad europea (Instituto Vasco de la Vivienda).

Complementando a sus alentadoras cifras con su seria voluntad política que en Francia por ejemplo, esta imponiendo un 20% de alquileres sociales dentro del parque habitacional de cada municipio y el desacato de la norma es multa en dinero.

Por otro lado el modelo neoliberal que mantiene Chile nos asemeja bastante a nuestro vecino del norte, Estados Unidos mantiene un modelo de libre mercado en donde el Estado tiene un papel mínimo en materia de intervención económica y social, defendiendo el modelo a través de un sector privado garante del equilibrio institucional y el desarrollo del país. Por lo tanto se entiende el problema de hogares por la oferta inmobiliaria existente y sus elevados precios lógicamente regulados por el mercado. Una clara semejanza con la realidad nacional a lo que EE.UU. encontró la forma de ayudar a personas humildes por medio de beneficios que el Estado entrega en forma de subsidios de alquiler para así finalmente permitir a familias insertarse en la ciudad.

Poseen un moderno sistema en línea<sup>1</sup> que facilita a familias encontrar desde viviendas sociales nuevas o usadas para comprar o arrendar y si bien la oferta aún no abarca a la gran demanda, se hacen esfuerzos por construir nuevos proyectos dentro de zonas urbanas plenamente abastecidas ya que contribuye a la rápida inserción de individuos a mejores ofertas de trabajo siguiendo un proceso natural de emprendimiento.

Sin lugar a dudas la decisión del ministro de vivienda Rodrigo Pérez Mackenna fue acertada a la hora de copiar el modelo de alquiler hoy vigente en Estados Unidos, a pesar de que se espera su anuncio para el mes de Septiembre del 2013, temo que no tendrá los efectos esperados sin no va amarrado de proyectos inmobiliarios que amplíen la hoy reducida oferta de arriendos presentes en la ciudad, principalmente en los sectores más acomodados y tan solo un 17% en la comuna de Santiago (ver gráfico 2). Oferta que por lo demás debe ser creada dentro de la ciudad, el centro o peri-centro de ellas siguiendo la experiencia de los referentes internacionales.

Ciudadanía y Estado ampliando interés por generar política de acceso a quienes más necesitan y para mantener el sector privado responsable,

<sup>1</sup> Buscador de oferta social por Estado y ciudad de Estados Unidos : <http://espanol.hud.gov/apps/section8/>

normar rigurosamente el derecho a la vivienda por una parte, y rentabilidad de negocio al privado. Es la forma de contribuir y regular la aparición de nuevos conjuntos que beneficiarán al cerca de 58,6% de la población nacional.

A continuación unos derechos y responsabilidades informadas en EE.UU a sus inquilinos con el objetivo de mantener el entorno y la vivienda, apelar un ambiente sano y provechoso para salir adelante. Importante recalcar la tendencia de acceso igualitario, factor dentro de la gestión que contribuirá en el progreso riguroso de las fichas sociales para garantizar el beneficio a un mayor número de habitantes.

### Oferta de arriendos por comuna Deptos actualmente en arriendo

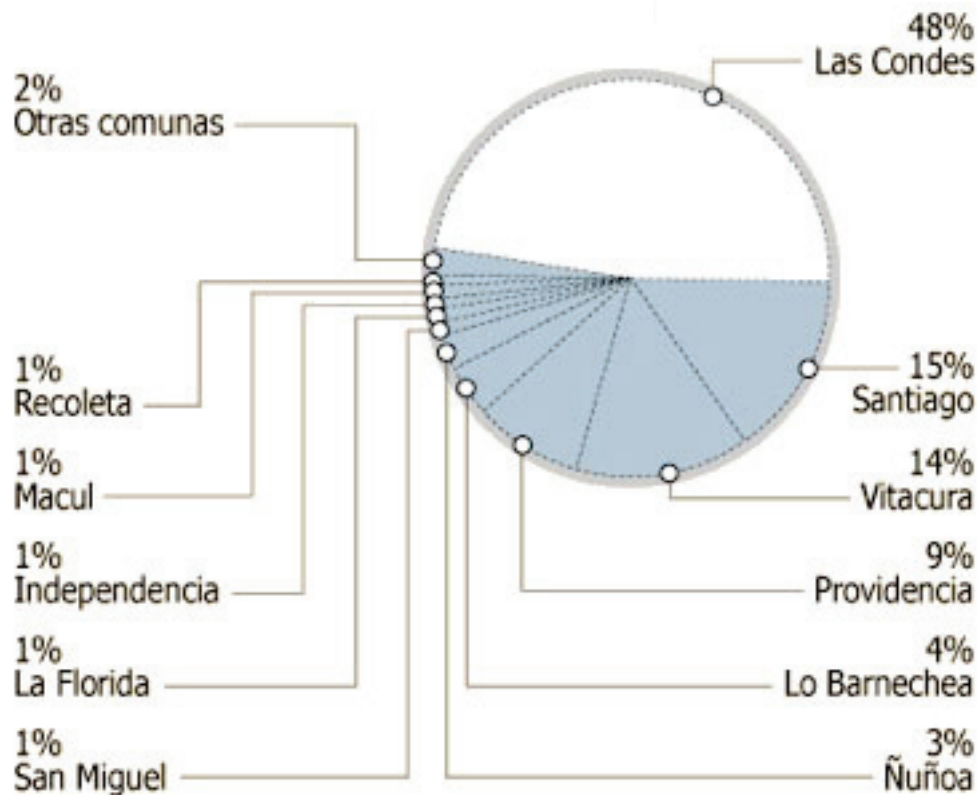


Gráfico 2: Oferta de arriendos por comuna  
Fuente: Mapcity - Plataforma Arquitectura

### Algunos derechos destacables en EE.UU.:

El derecho a tratamiento y uso de los servicios y las instalaciones de su edificio, sin importar la raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar (niños menores de 18 años), nacionalidad (origen étnico o idioma), o en algunas circunstancias, edad.

El derecho a vivir en una vivienda decente, segura y sanitaria que esté libre de peligros ambientales tales como riesgos de la pintura a base de plomo.

El derecho a publicar los materiales en las zonas comunes y proporcionar folletos informando a los demás residentes de sus derechos y de oportunidades para involucrarse en su proyecto.

El derecho a reunirse sin que el propietario / gerente presentes.

El derecho a ser reconocido por los propietarios y administradores de tener una voz en los asuntos de la comunidad residencial.

El derecho a las reparaciones realizadas en el momento oportuno, a petición, y para tener un programa de mantenimiento de la calidad a cargo de la gestión.

El derecho de recibir un aviso razonable, por escrito, de cualquier inspección no sea de emergencia o de otra entrada en su apartamento.



## Algunas responsabilidades destacables en EE.UU.:

El pago de la cantidad correcta de la renta a tiempo cada mes.

Proporcionar información precisa para el propietario en la entrevista de certificación para determinar su pago total del inquilino y consentimiento para la divulgación de información por parte de terceros para permitir la verificación.

Informar cambios en los ingresos de la familia.

No realizar actividades delictivas en la unidad, área común, o plazas.

Mantener la unidad limpia y no ensuciar el recinto o áreas comunes.

La eliminación de la basura y los desechos de manera adecuada.

Cumplir con los códigos locales que afectan a la salud o la seguridad de la residencia.

El mantenimiento de su apartamento y áreas comunes en la misma condición física general como el día en que se mudo.

Informar los peligros ambientales evidentes para la gestión, tales como la pintura, lo cual es un peligro si se trata de una pintura a base de plomo y los defectos en los sistemas de construcción, accesorios, electrodomésticos, u otras partes de la unidad, jardines, o instalaciones relacionadas.

# Santiago



20°C



15 km/h (SO)



8°C



312.5mm

Santiago presenta las cuatro estaciones bastante marcadas aunque su clima es templado cálido con estación prolongada. En cuanto a las temperaturas, éstas varían a lo largo del año, pasando de una media de 20°C durante enero a 8°C durante junio y julio.

Verano caluroso con temperaturas que sobrepasan los 30°C.

Otoño e invierno las temperatura se sitúa algo más bajo de los 10°C, o incluso bajar a los 0°C.

La concentración de cerca del 80% de las precipitaciones caídas en Santiago se encuentra durante los meses del invierno austral (mayo a septiembre), variando entre 50 y 80 mm de agua caída entre estos meses.

La media anual es de 300mm

Los vientos predominantes tienen una dirección desde el suroeste, con una intensidad media de 15 km/h, especialmente durante el verano puesto que en el invierno predominan las calmas.

La Región Metropolitana se conforma a partir de las provincias de Santiago, Chacabuco, Cordillera, Maipo, Melipilla y Talagante.

Ubicada en la cuenca de Santiago delimitada por el cordón de Chacabuco por el norte, la Cordillera de los Andes por el oriente, la angostura de Paine por el sur y la Cordillera de la Costa.



**5.428.590 hab. (censo 2002)**

## 2.6 Contexto general: Santiago

La ciudad de Santiago fue fundada el 12 de febrero de 1541. Más de 350 años son historia que transcurre dentro del territorio de esta comuna; y los últimos 95 han sido, básicamente, expansión residencial, referida funcionalmente a su centro. La historia de la comuna es la historia de la ciudad.

La ciudad funcional del siglo XVI ya define geográficamente lo que es hasta hoy el corazón mismo de la metrópolis y del país. Se sitúa a los pies del cerro Santa Lucía entre definidos límites naturales, Río Mapocho y Cañada, con su centro político, administrativo y social en la Plaza de Armas. Este núcleo crece ordenadamente hacia el poniente, en un esquema que satisface sus necesidades por tres siglos.

La Constitución de la República de 1810, al designar a Santiago como su Capital y centro de funciones políticas y administrativas -junto con su apogeo económico- lo someten a un proceso de rápido crecimiento que desborda sus límites de Río, Cerro y Cañada. Éstos dejan de ser “límites de Ciudad” para constituirse en “Bordes de Centro”, definiendo por primera vez una periferia preferentemente residencial, y un centro de creciente densidad y complejidad funcional.

Su núcleo concentra, cada vez más intensamente, los poderes administrativos, políticos, culturales y de transporte. Con la construcción de importantes nodos complementarios: Biblioteca Nacional, Museo de Bellas Artes, Congreso, Estación Mapocho, se amplía su territorio más allá de la Plaza de Armas.

Avanzando en el siglo, se crean grandes complejos recreativos en los

bordes, los cuales afirman una centralidad para el territorio total de la ciudad, noción que define hasta hoy la naturaleza de la comuna de Santiago. Esta ciudad ilustrada de fines de siglo, cada vez más compleja y socialmente diversa, tenía 250 mil habitantes.

La ciudad de siglo XX se caracteriza por un enorme aumento poblacional, el cual, junto con el desarrollo del transporte y la industrialización, acusan un crecimiento sin precedentes en la ciudad de Santiago. En este siglo, la ciudad salta los límites creados por el ferrocarril y los grandes parques, pero sin integrarlos como elementos mediadores, marcando así una discontinuidad entre la nueva periferia y la ciudad del siglo XIX.

La comuna de Santiago y esta nueva periferia constituyen aún una unidad, que refuerza el rol central de la comuna y del centro: se vive en la periferia, pero se trabaja, se toman decisiones, se negocia, se estudia, se compra y se recrea en el centro.

En el núcleo central se multiplica la actividad comercial, de negocios, de servicios y de equipamiento para servir a la creciente población. Las vías de transporte que conectan la comuna y periferia se desarrollan como corredores comerciales y de servicios que definen el carácter mixto de sus barrios.

En las últimas décadas se afirma, además, un proceso de progresiva estratificación: un “centro” de máxima concentración de actividad, en contraposición al proceso de deterioro de barrios que asumen, paulatinamente, usos de soporte y servicios a las actividades del centro mismo.

... “La propia forma del centro de Santiago evoca nuestro carácter retraído, defensivo. La ciudadela fortificada que habitamos y que nos habita. Un trapecio entre el río Mapocho, por el norte, y la Alameda que fue río, “la Cañada”, por el sur; entre el peñón del Santa Lucía, con su emblemática fortaleza de mentiras, por el oriente, y la Avenida Matucana, la Quinta Normal, por el poniente. Todo rodeado -repetido- a lo lejos, por esas otras inmensas murallas de siempre: la cordillera.”

Franz, La muralla enterrada.

## 2.7 Despoblamiento del centro histórico

El proceso de consolidación del poder político, administrativo y económico del país, terminó por afectar paulatinamente su vocación residencial.

Dicho fenómeno de vaciamiento poblacional que durante años aqueja al centro y peri centro urbano a preocupado considerablemente a la municipalidad, dado que hacia los años 90 la población residencial había bajado considerablemente (ver gráfico 3). Proceso que generó deterioro e inseguridad tanto física como en el imaginario colectivo, desvalorizando la imagen del centro como una zona ideal para vivir. Contra eso acometió, desde el mismo año 90, un proyecto de repoblamiento que se perfila como un gran desafío para más allá del 2000. Por lo pronto, el total de habitantes comenzó a crecer desde el año 92 y la escalada de las cifras de permisos de construcción de vivienda ha sido notable: subió de 14.734 metros cuadrados de 1990, a 339.204 en 1995, distribuidos estos últimos entre cincuenta y nueve proyectos habitacionales de 5.749 metros cuadrados promedio cada uno. Entre los empresarios ya se ha afianzado la certeza de que la comuna tiene futuro y de que es alta la rentabilidad de sus viviendas. La Corporación para el Desarrollo de Santiago ha tenido gran protagonismo en estas iniciativas y en la creación del nuevo espíritu.

Se perfila para diez años más una comuna de unos trescientos cincuenta mil habitantes, cuantificada en sus servicios y revalorizada como ciudad y como capital. El Plan indicativo de 1996 pretende imprimir magia al damero algo inerte, organizando mejor los espacios, armonizando la función residencial en una comuna de barrios con las actividades productivas, comerciales y sociales existentes donde las personas sean las principales protagonistas.

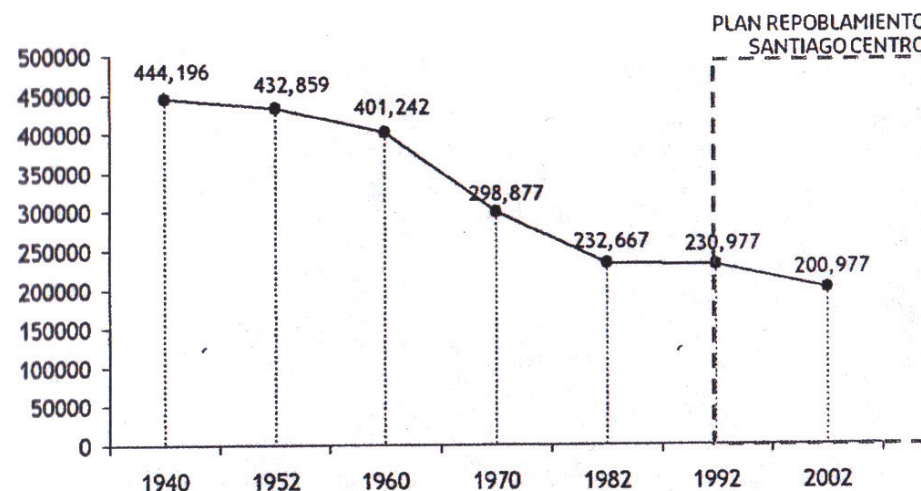


Gráfico 3: Despoblamiento de Santiago Centro

Fuente: Francisco Durán. CORDESAN

Para atraer a las familias de clase media cuyos lugares de trabajo o de formación se encuentran cercanos, se han realizado importantes obras de remodelación urbana. A través de estudios previos, se comprendió que los mejoramientos había que efectuarlos por barrios, que son unidades más próximas y sentidas por los actuales o potenciales vecinos. Así, se ha llevado a cabo, entre otras, la remodelación del barrio París-Londres y el barrio de Concha y Toro. Respecto al señorial barrio República que se extiende en torno a la avenida del mismo nombre, se ha afirmado su carácter peatonal, dado el sesgo universitario que ha adquirido toda

esa zona. Se está trabajando también en la recuperación del Santiago Norponiente, entre el nuevo Parque de los Reyes (continuación del Forestal) y la Alameda, hasta llegar a Matucana. Este espacio urbano, tan olvidado durante decenios, vive una especial reactivación. Allí, por ejemplo, se realizó el proyecto “Nuevo Santiago”, en torno al Centro Cultural Estación Mapocho, con dos torres en la ubicación de la antigua Cárcel Pública.

A quince años de la puesta en marcha del plan de repoblamiento de Santiago centro, sus resultados no pasan inadvertidos. (Gráfico 4). Se ha contribuido a revertir la imagen negativa de éste, a partir de mayores densidades en verdaderas torres residenciales que poco tienen que ver con la escala o imagen de fachada continua presentes en el centro histórico, sin embargo hogar de la clase media emergente y los inmigrantes más humildes que ven con ojos confortados el beneficio de vivir en una zona con todas las herramientas para emprender.

Aún quedan grandes desafíos para seguir poblando el centro, hacerlo de forma responsable para seguir contribuyendo a ampliar la diversidad socioeconómica del sector. Labor que deben afrontar los proyectos de arquitectura, respondiendo a una mejor forma de habitar y aprovechar el espacio, aportando al valor arquitectónico de la ciudad permitiéndose ser coherentes con la trama urbana y siguiendo la escala existente.

Año	Permisos Comuna STGO	Ranking Comuna
1990	171	8
1991	314	12
1992	779	13
1993	948	12
1994	1122	10
1995	4658	3
1996	2521	7
1997	5012	3
1998	3600	2
1999	1189	10
2000	2472	3
2001	3610	3
2002	3055	4
2003	4715	1
2004	8738	1
2005	10996	1
2006	14794	1
2007	11530	1
2008	17141	1
2009	16244	1

Gráfico 4: Número de viviendas construidas según permisos de edificación en la comuna de Santiago.  
Elaboración propia Fuente: CORDESAN.

## 2.8 Oferta Inmobiliaria de arriendo

La comuna de Santiago ha sabido revertir la situación de pérdida de población desde mediados del siglo XX, aumentando su demografía de 214.159 en 2002 a 308.027 habitantes en 2012, una variación porcentual del 43.8%. Dato no menor entregado por el INE resaltando que el municipio de Santiago registró la mayor alza en el número de habitantes en todo el país.

Dentro de las razones se menciona un tipo de hogar unipersonal, parejas sin hijos y una fuerte irrupción de inmigrantes que prefieren vivir en la comuna, ya que la casa con patio no es una opción atractiva<sup>1</sup>.

La oferta inmobiliaria responde a un tipo de usuario antes mencionado de un poder adquisitivo C2-C3 preferentemente. Se observa que la oferta predominante en el sector (ver gráfico 5) es de 1 dormitorio y 1 baño, 2 dormitorios y 1 o 2 baños y luego en menor proporción los departamentos de 3 dormitorios con 1 o 2 baños.

La media dentro de las superficies estudiadas nos hablan de 47.8 m<sup>2</sup>, mientras que la moda desciende a 41m<sup>2</sup>. Un precio UF/M<sup>2</sup> bastante elevado que dificulta la inserción del segmento más vulnerable en la actual oferta inmobiliaria privada.

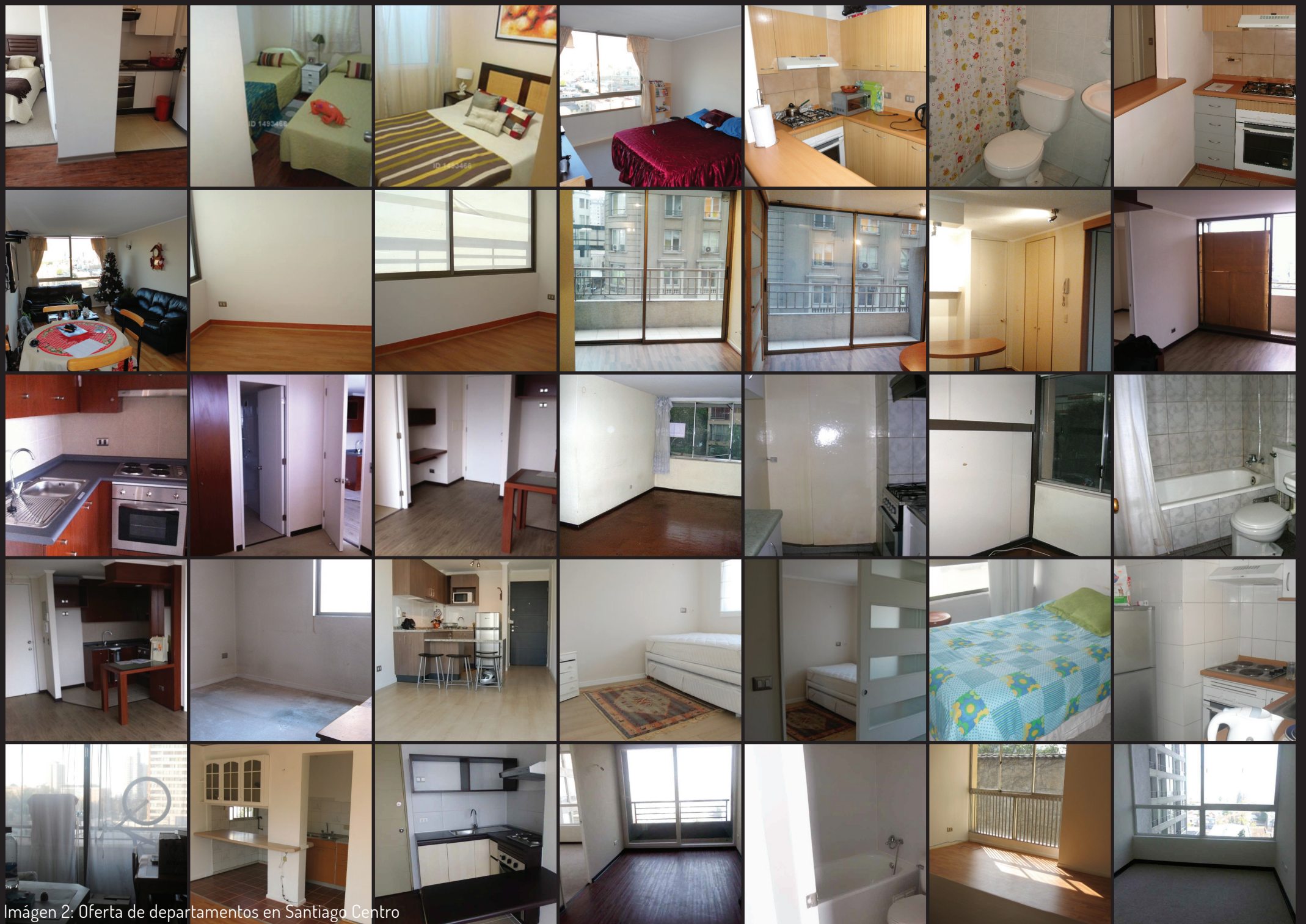
Se debe aclarar la poca valides del estudio inmobiliario presentado en la gráfica 5, dado que no representa un seguimiento continuo de la muestra durante un periodo de tiempo significativo para vislumbrar alteraciones en la muestra. Sin embargo la intención fue bosquejar la limitada oferta inmobiliaria de arriendos en Santiago Centro hoy en día (mayo de 2013), expresar en imágenes (ver imagen 2) su ajustada especialidad y máxima funcionalidad, muchos de estos departamentos amoblados con diseños “pintorescos” dándole un sentido más cálido y acogedor al habitáculo.

<sup>1</sup> Passi, Felipe, “Santiago Centro aumenta su población en 93 mil habitantes y es la comuna que más personas sumó en diez años”, fuente diario la tercera, agosto 2012.

¿Dónde esta la oferta inmobiliaria que potencia el barrio? ¿Acaso sus estrategias de marketing desconocen las ventajas de residir en el centro?

	Precio (\$)	Nº dormitorios	Nº Baños	Superficie	Ubicación Referencial
1	300.000	1	1	35m <sup>2</sup>	metro U de Chile
2	240.000	2	1	44m <sup>2</sup>	Parque O´Higgins
3	480.000	2	2	72m <sup>2</sup>	Barrio República
4	300.000	3	1	-	metro Cal y Canto
5	220.000	1	1	31m <sup>2</sup>	Cochrane-Santa Isabel
6	235.000	1	1	30m <sup>2</sup>	Mac Iver- Monjitas
7	270.000	2	2	52m <sup>2</sup>	metro U de Chile
8	190.000	1	1	41m <sup>2</sup>	metro U de Chile
9	230.000	3	2	75m <sup>2</sup>	Diagonal Paraguay-Lira
10	180.000	1	1	42m <sup>2</sup>	metro U de Chile
11	300.000	2	2	52m <sup>2</sup>	Jofré-Lira
12	260.000	1	1	60m <sup>2</sup>	Santa Isabel-Irarrazaval
13	320.000	2	2	52m <sup>2</sup>	metro U de Chile
14	220.000	1	1	30m <sup>2</sup>	metro Moneda
15	300.000	3	1	60m <sup>2</sup>	Diagonal Paraguay
16	255.000	2	1	41m <sup>2</sup>	Vicuña Mackenna-Matta

Gráfico 5: Oferta de departamentos en Santiago Centro  
Elaboración propia Fuente: emol propiedades



Imágen 2: Oferta de departamentos en Santiago Centro  
Elaboracion propia Fuente: emol propiedades

## 2.9 Habitar el centro

Ignoro el estudio de mercado de los privados para ver las ventajas de la comuna, no obstante cómo criterio de elección de un área de estudio más acotada para realizar el proyecto de título, se tomo en consideración la abundante cantidad de equipamientos y servicios de calidad dentro de la comuna de Santiago, además es la más apta en relación entre la complejidad social y condiciones para la calidad de la gestión municipal de la Región Metropolitana (ver gráfico 6). Estudio que destaca la comuna de Santiago por sobre Providencia, Las Condes o

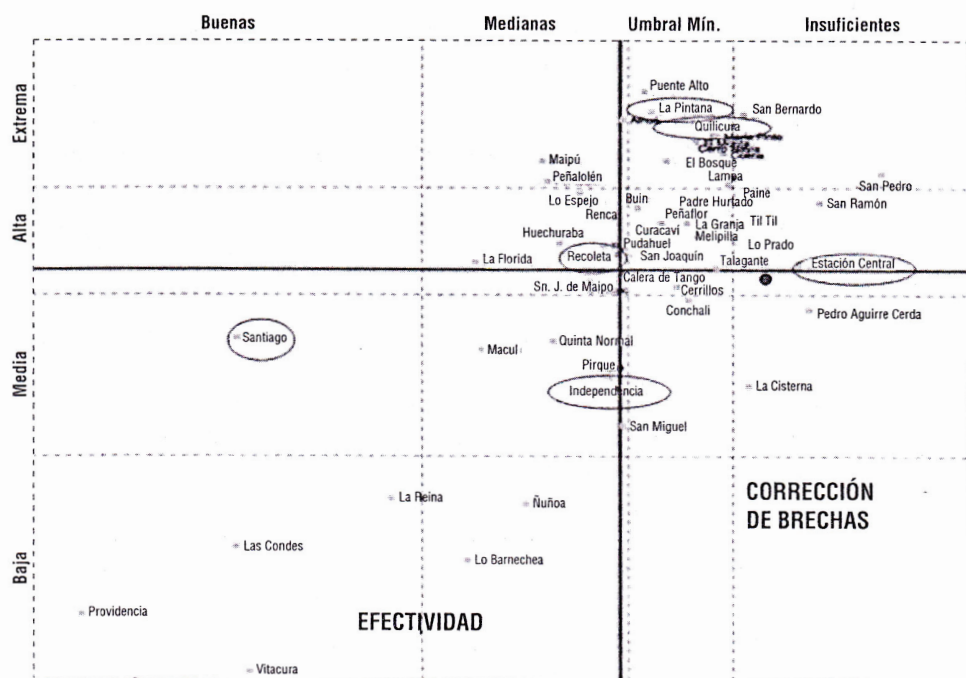


Gráfico 6: Fuente: Sabatini, Matus, Cortez-Monroy, Hermansen, Silva, Migración y municipios. Construcción de una propuesta de política pública de gestión municipal para la población inmigrante

Motivo de viaje: Trabajo  
Densidad de población

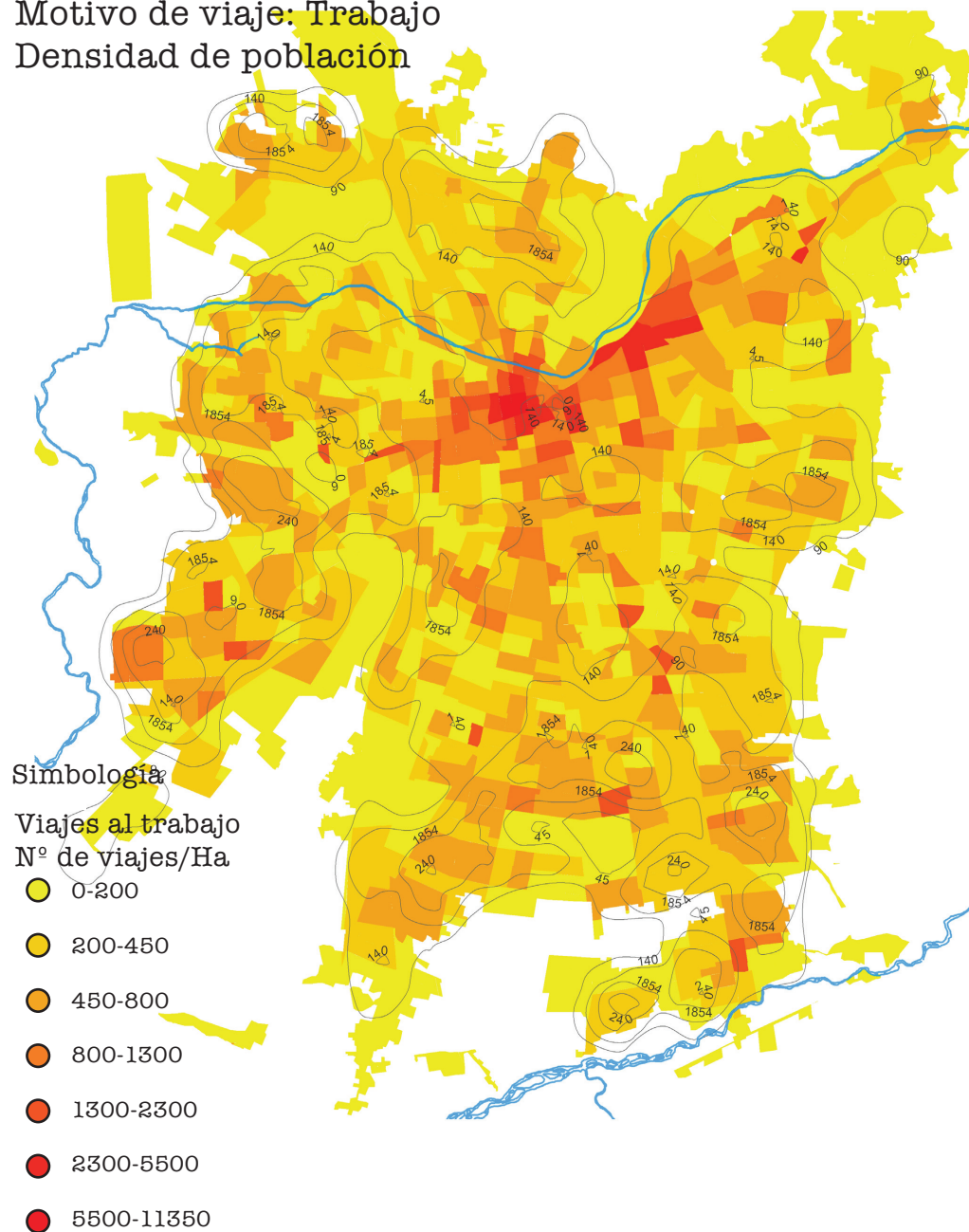


Gráfico 7: Motivo de viaje: Trabajo  
Fuente: Observatorio de ciudades UC (OCUC)



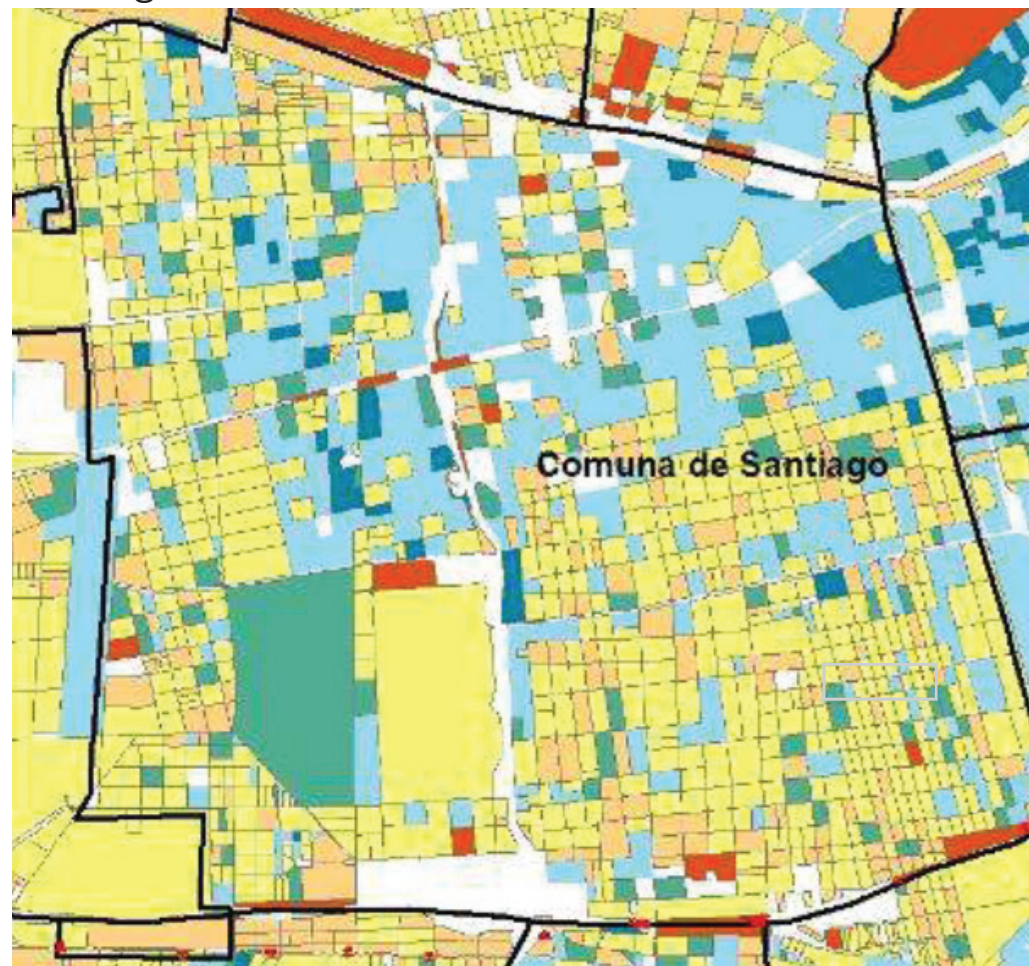
Vitacura, comunas de gran calidad pero de baja complejidad social. No es que hayan derrotado la pobreza, mas bien los mecanismos durante los últimos 50 años hechos por el Ministerio de Vivienda, implica un reconocimiento táctico de la sostenida mala cantidad de soluciones habitacionales.

Por otro lado Santiago es la comuna ideal ya que, posee las herramientas para ofrecer medidas de compensación a sus habitantes. Es el centro administrativo, económico, cultural y turístico por excelencia que día a día acoge una población flotante proveniente desde cada extremo de la ciudad, desde zona centro y hacia comunas del sector oriente, se aporta con la mayor densidad de lugares de trabajo, graficado en la imagen 7 de origen destino usando el trabajo como motivo del viaje. Factor esencial para revertir la situación de pobreza que muchas personas dueñas de viviendas sociales en sectores retirados de la ciudad, deben hacer para buscar emprendimientos.

Habitar el centro se ha transformado en una realidad para muchas familias en Chile que han sabido elegir este entorno provechoso para salir adelante en sus proyectos de vida, ya que presentan una alta concentración y cobertura de servicios básicos, equipamientos (trabajo, educación, salud) y una alta cantidad de áreas verdes por habitante. Por otro lado, existe una gran cantidad de subsidios estatales que las benefician como el subsidio de renovación urbana que tienden a impulsar el cuidado, vida y movimiento a sus barrios.

Un centro que presenta todos los niveles socio-económicos en proporciones similares al universo de chilenos que viven en la Región Metropolitana, (ver gráfico 8) actuando como una micro-zona de la realidad urbana y por tanto un fructífero terreno de estudio para el proceso de título. Siendo el grupo objetivo para un proyecto de arriendo social las clases bajas, 29,3% de la población (E+D), representando cerca del tercio de los habitantes del centro de Santiago.

## Población por grupo socio-económico en la comuna de Santiago



Imágen 3: Población por grupo socio-económico en la comuna de Santiago  
Fuente: Asociación Chilena de Investigación de Mercado, 2002

Simbología	●	●	●	●	●	●
	ABC1	C2	C3	D	E	Otro
R.M	10,6	19,2	25,1	35,3	9,8	
SANTIAGO	9,7	31,7	29,3	24,4	4,9	

Gráfico 8: Relación grupo socio-económico en la comuna de Santiago v/s la ciudad de Santiago

Elaboración propia Fuente: Censo 2002

# Equipamientos y Servicios Santiago Centro



Imagen 3: Equipamiento y servicios  
Elaboración propia, Fuente: municipalidad de Santiago

## Servicios Municipales

- 1 Casa del Emprendedor (Monjitas 755)
- 2 Casa del Adulto Mayor (Matucana 272, Quinta Normal)
- 3 Mujer (Víctor Manuel 1860)
- 4 Unidad Migrantes (Alonso de Ovalle 1060)
- 5 Casa de la Familia (Arturo Prat 134)
- 6 Departamento de Desarrollo Social (Presidente Balmaceda 1114)

## Parques y Plazas

- 1 Plaza de Armas
- 2 Plaza de La Ciudadanía
- 3 Plaza de La Constitución
- 4 Parque O'Higgins
- 5 Club Hípico
- 6 Parque Forestal
- 7 Parque de Los Reyes
- 8 Cerro Santa Lucía
- 9 Quinta Normal
- 10 Parque Almagro
- 11 Plaza Yungay
- 12 Plaza Brasil
- 13 Plaza San Borja

## Educación

- 1 Liceo José de San Martín (Roberto Espinoza 801)
- 2 Instituto Nacional (Arturo Prat 33)
- 3 Liceo Javiera Carrera (Compañía de Jesús 1484)
- 4 INSUCO Edo. Frei Montalva (Amunátegui 126)
- 5 Escuela Libertadores de Chile (Rosas 1741)
- 6 Liceo Internado Nacional Barros Arana (Santo Domingo 3535)
- 7 Liceo Miguel Luis Amunátegui (Agustinas 2918)
- 8 Liceo Isaura Dinator de Guzmán (Matucana 73)
- 9 Liceo Industrial Eliodoro García Zegers (Santo Domingo 1811)
- 10 Liceo Darío Salas (España 585)

## Equipamiento Cultural

- 1 Biblioteca de Santiago (Matucana 151)
- 2 Biblioteca del Ex Congreso Nacional (Compañía 1175)
- 3 Centro Cultural GAM (Alameda 227)
- 4 Biblioteca Nacional (Alameda 651)
- 5 Bellas Artes (Parque Forestal s/n)
- 6 Centro Cultural La Moneda (Plaza de la Ciudadanía 26)
- 7 Centro Cultural Estación Mapocho (Plaza de la Cultura s/n)
- 8 Balmaceda Arte Joven (Balmaceda 1215)

## Centros de Salud

- 1 Ignacio Domeyko (Cueto 543)
- 2 Benjamín Viel (San Ignacio 1217)
- 3 Padre Orellana (Padre Orellana 1708)

## Estación Médica de Barrio

- 4 Brasil (Rosas 1963)
- 5 San Emilio (San Emilio 2106)
- 6 Balmaceda (Herrera 1231)
- 7 Concha y Toro (Santa Mónica 2229)
- 8 Coquimbo (Madrid 789)
- 9 Gacitúa (Gutierrez 1354)
- 10 Nicola D`Onofrio (R. Cumming 1275)
- 11 Parque Forestal (José Ramón Gutiérrez 80)
- 12 Rojas Jiménez (Rojas 21)

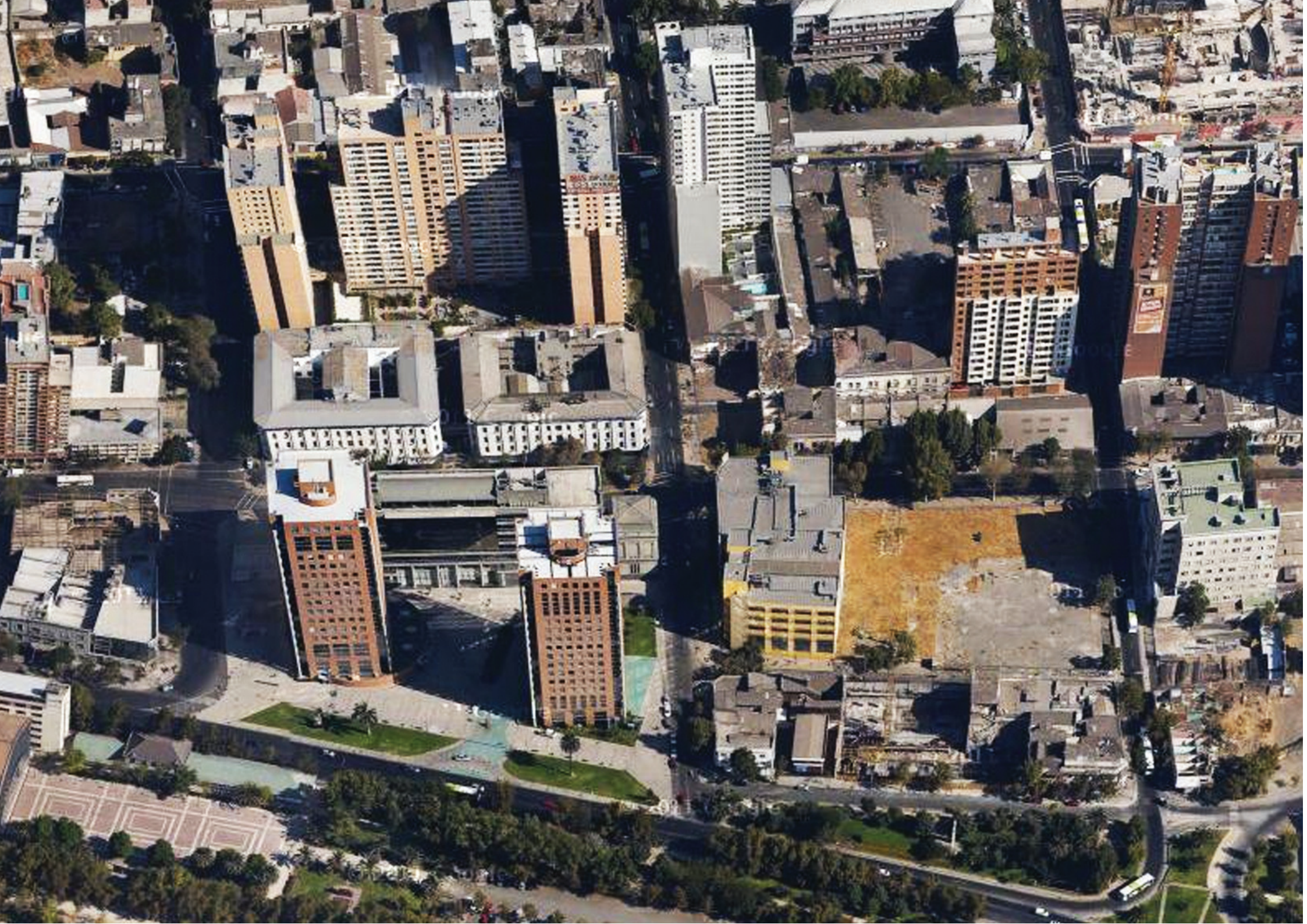
## Emplazamiento

- Elección de la zona ideal de trabajo basado en la riqueza del equipamiento que ofrece el "Centro Histórico" de la comuna de Santiago. Excelentes áreas de esparcimiento, cercanía a colegios y centros de asistencia además de la amplia oferta de redes de transporte. Sin duda condiciones adecuadas para el desenvolvimiento de grupos carentes de la sociedad.

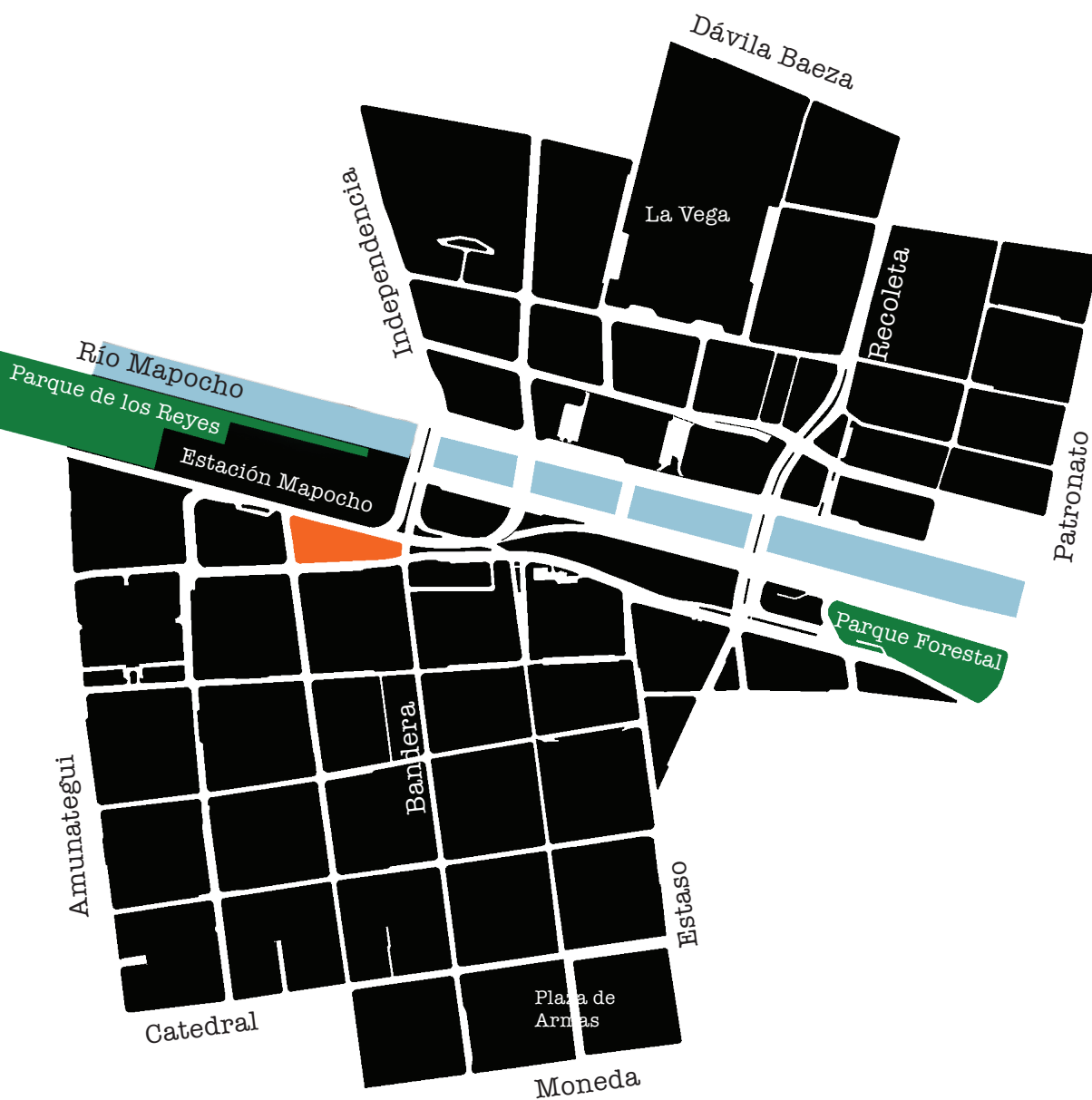


03

LUGAR



### 3.1 Barrio Mapocho - La Chimba



“El barrio de la chimba esta en nuestra identidad colectiva. Nos cuentan maneras que tenemos de convivir, comerciar, integrar o aislar al otro; delatan nuestras actitudes grente a la locura y la muerte; denuncian la violencia de nuestro poder; develan las estrategias de nuestros deseos; cantan nostalgias de un pasado mítico; evidencian la fuga sin destino hacia nuestras utopías.”

Franz. La muralla enterrada.

El barrio Mapocho junto a la Chimba<sup>1</sup> define sus límites por calle Dávila Baeza hacia el norte, calle Catedral y/o Moneda por el sur, calles Mac Iver y Patronato por el oriente y calle Amunategui con Av. Independencia por el poniente.

Un área considerada por su cercanía a la Plaza de Armas, Museo de Bellas artes, y al otro lado del río la Vega Central. Por la presencia de la Estación Mapocho, Mercado Central o el icónico 1 Palabra de origen quechua que significa “de la otra banda”, señalando claramente que corresponde al otro extremo del río Mapocho.

Imagen 4: Barrio Mapocho - La Chimba  
Elaboración propia



local de la Piojera. Un barrio donde confluyen a diario diversos usuarios promovidos por la intensa actividad comercial propia de nuestro origen y expresión cultural y que se reniega a desaparecer a pesar de sus irrupciones turísticas. Al contrario ésta ha evolucionado para continuar enriqueciéndose ahora de múltiples invasiones culturales desde otros rincones de América e incluso China.

Abarcando áreas de las comunas de Independencia y Recoleta, el sector mantiene un fluido diálogo a partir de sus representativas calles. Avenida la Paz de fuerte carácter patrimonial naciendo en la Pérgola de las Flores, o los ejes comerciales a gran escala representados en calle Bandera y Patronato, hogar del comercio textil de la comuna y porque no, de la ciudad.

La elección del lugar pasa por el criterio de reencantar un sector de Santiago fundamental de principios del siglo XX. El histórico barrio Mapocho como punto principal de comercio y encuentro ciudadano, a un borde del río y junto con la estación de trenes se convirtió rápidamente en la puerta de entrada principal de la ciudad.

A cien años de la Estación Mapocho el lugar vuelve a cobrar sentido hacia los prometedores tiempos que vive la sociedad chilena, desde una mirada contemporánea reabrir ese acceso a la ciudad que tan bien marcaba el terminal ferroviario y el turístico hotel luego de un largo viaje. Siendo ahora, por medio de este proyecto reconstruir la historia de su barrio y ofrecer nuevamente este reposo transitorio a un sin fin de habitantes que buscará desde los rincones del país y la ciudad hasta los más humildes viajeros del continente, un punto de partida que les ofrece la oportunidad de empezar de nuevo.

## 3.2 Patrimonio

# Estación Mapocho

**Tipo:** Estación de Trenes

**Arquitecto:** Emilio Jecquier

**Año construcción:** 1905 -1912

**Ubicación:** Plaza de la Cultura s/n

**Estado de conservación:** Buena

**N° pisos:** 3

**Destino actual:** Equipamiento Cultural

**Propietario:** Municipalidad de Santiago

**Estilo arquitectónico:** Neoclásico

**Fachada:** Fachada texturada, simétrica que sigue un ritmo regular de vanos con volúmenes salientes en las esquinas.

La estación de trenes expandió el horizonte de los chilenos. Desde ella se podía llegar a lejanos lugares, cruzar el desierto hasta la ciudad de Iquique y también la frontera, por medio del Ferrocarril Trasandino, para llegar a Mendoza y Buenos Aires.

Cientos de miles de personas tuvieron la experiencia de viajar, encontrarse y despedirse en la estación, quedando la imagen de este edificio en su memoria para siempre, pasando a ser parte de su vida, historia, cultura personal y colectiva, hasta el cierre de sus puertas en 1987.

En 1976 la Estación Mapocho fue declarada Monumento Nacional. En enero de 1991, la Municipalidad de Santiago convocó al Concurso Público de Anteproyectos: Centro Cultural Estación Mapocho. Dentro de la veintena de proyectos seleccionados, resultó elegida la propuesta de Montserrat Palmer, Teodoro Fernández, Ramón López y Rodrigo Pérez de Arce. Los profesionales abordaron la remodelación del edificio con un mínimo de intervenciones, revalorando la obra del arquitecto Emilio Jecquier y unificando su conjunto. El proyecto alcanzó un costo



Estación Mapocho de ferrocarriles

Fuente: <http://ardach.uchilefau.cl/>



Memoria Visual de una Estación Ferroviaria

<sup>40</sup> Fuente: <http://www.estacionmapocho.cl/>





Fachada Estación Mapocho  
Elaboración propia

total cercano a los doce millones de dólares, financiados por el Gobierno de Chile luego de la correspondiente aprobación parlamentaria y fue realizado en cuatro etapas.

En 1994, se inaugura el remodelado Centro Cultural Estación Mapocho, concebido como un espacio patrimonial destinado a la difusión cultural del país, que acoge a casi un millón de visitas por año, en las más diversas expresiones artísticas y culturales. Además, es un punto de encuentro en torno a ferias, congresos y conferencias internacionales. Su historia y ubicación privilegiadas en el corazón de la ciudad, convierten a la ex estación de ferrocarril en un referente cultural para visitantes chilenos y extranjeros.

La arquitectura del edificio fue innovadora para su tiempo, la tradicional albañilería estucada de su fachada simétrica de estilo neoclásico actuaba de umbral hacia la verdadera atracción en el corazón del proyecto. Una amplitud espacial lograda por la estructura de cerchas metálicas que techaba los andenes. Siguiendo las tendencias europeas, Jacquier plasmo en su edificio el novedoso material que estaba generando una

importante revolución en el viejo continente, y acercaba a Chile a aires de modernidad.

El proceso de remodelación estuvo a cargo de Montserrat Palmer, Teodoro Fernández, Ramón López y Rodrigo Pérez de Arce, arquitectos que mediante un mínimo de intervenciones, revaloraron la obra del arquitecto Emilio Jecquier y unificando su conjunto. El proyecto alcanzó un costo total cercano a los doce millones de dólares, financiados por el Gobierno de Chile.

A partir de un exitoso modelo de gestión la Estación Mapocho logra un autofinanciamiento que lo ha convertido en un ejemplo a seguir para la propuesta del título.

# Ex Hotel Bristol

**Tipo:** Hotel

**Arquitecto:** José Forteza Ubach

**Año construcción:** 1913 -1915

**Ubicación:** Avenida Presidente Balmaceda No 1114

**Estado de conservación:** Regular

**N° pisos:** 3

**Destino actual:** Desarrollo Social de la Municipalidad de Santiago

**Propietario:** Municipalidad de Santiago

**Estilo arquitectónico:** Neoclásico

**Fachada:** Fachada texturada, simétrica que sigue un ritmo regular de vanos.

El ex Hotel Bristol, ubicado estratégicamente al costado derecho de la estación ferroviaria en la calle Balmaceda. Diseñado por el arquitecto español José Forteza Ubach, comenzó a ser construido en 1913, año en que fue inaugurada la Estación Mapocho. Terminado dos años más tarde y dispuesto a proporcionar un lugar para alojar a los visitantes extranjeros que venían a conocer una capital renovada luego del Centenario de la Independencia.

Con sus 50 habitaciones, fina cocina y pasillos alfombrados, logró transformarse en un espacio de lujo, incluso, recomendado por guías internacionales de la época.

El problema es que su esplendor estuvo siempre asociado con la circulación que tenía la Estación Mapocho. Por lo mismo, cuando se inauguró el aeropuerto de Cerrillos, en 1935, los turistas simplemente dejaron de llegar a Santiago por tren. Entonces, el Bristol bajó su demanda y debió subsistir con turistas nacionales. Algo que le hizo perder su esplendor y lo forzó a pasar por varios dueños, que rentaron las habitaciones como pequeños departamentos. Cerrando sus puertas en 1987 junto con la estación.



Hotel Bristol

Fuente: <https://www.google.cl>



Hotel Bristol

<sup>42</sup> Fuente: <http://www.flickr.com/photos/53686841@N06/with/7212842864/>

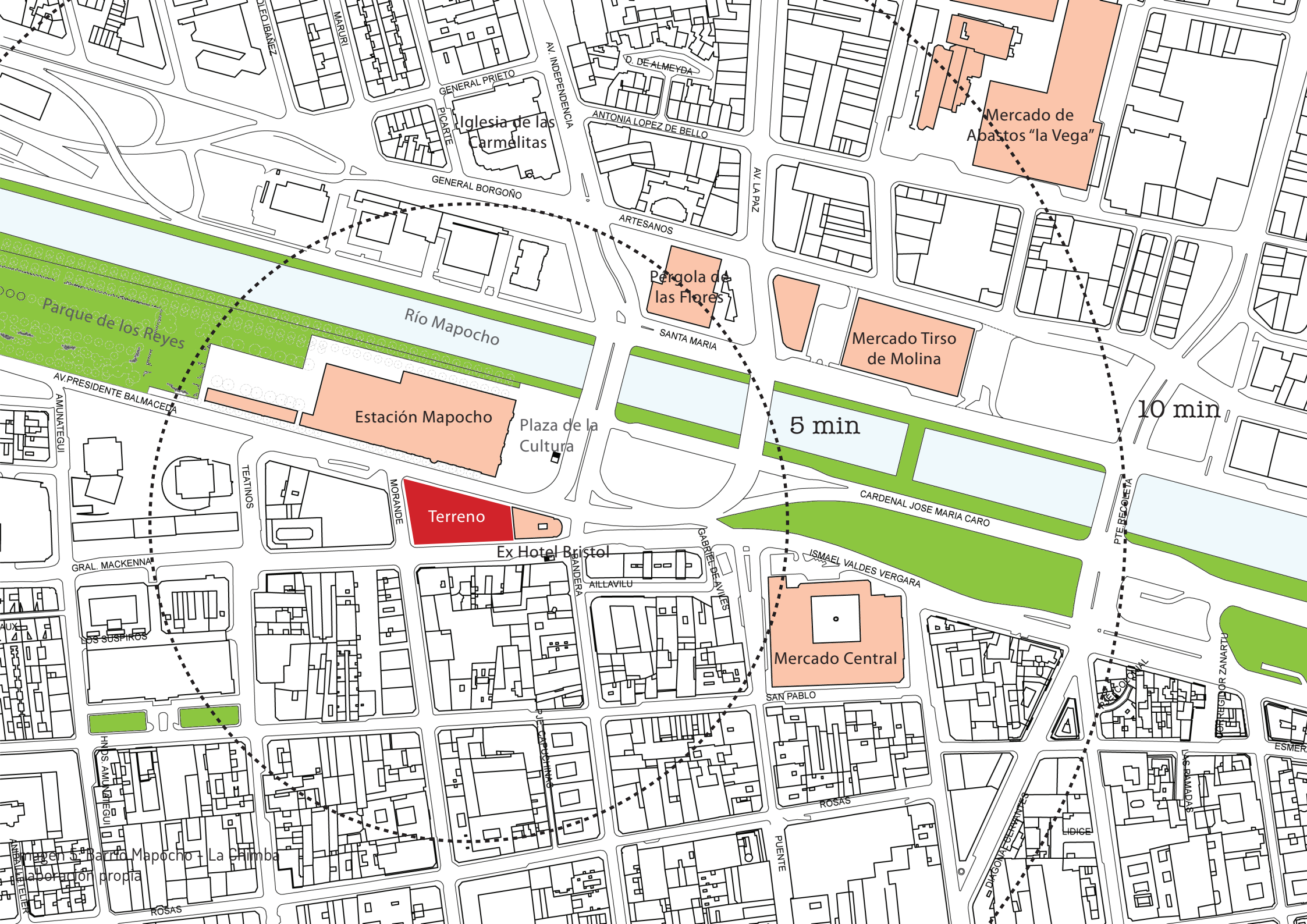


Fachada norte del deteriorado Ex Hotel Bristol  
Elaboración propia

Declarado monumento nacional 2007, el viejo inmueble es un edificio deteriorado, propiedad de la Municipalidad de Santiago, la que lo compró en 1991. En ese período hasta hoy, no han faltado los proyectos de remodelación. Sin llegar a acuerdos el inmueble aún devalúa varias grietas en las paredes y un ascensor averiado.

En manos del departamento de Desarrollo Social el edificio es concurrido por vecinos buscando solución a sus más diversos problemas. Entendiendo la necesidad de la comuna por invertir en capital social, se produce un lógico plan de acuerdo para ampliar sus dependencias hacia el terreno trasero, hoy una zona “café”.

Con ello crear un proyecto habitacional de arriendo por periodos cortos de tiempo para un público vulnerable y coordinado por las oficinas del departamento de Desarrollo Social. De este modo el espíritu del Hotel volverá una vez más a alojar viajeros que tras su largo andar, proporcionará un cobijo y una pausa en su camino.



Iglesia de las Carmelitas

Mercado de Abastos "la Vega"

Parque de los Reyes

Estación Mapocho

Pergola de las Flores

Mercado Tirso de Molina

10 min

5 min

Terreno

Ex Hotel Bristol

Mercado Central

Imagen y Barrio Mapocho - La Chimba  
laboración propia

TEATINOS

MORANDE

GRANDERA

AILLAVILU

CAJEREBANES

ISMAEL VALDES VERGARA

SAN PABLO

ROSAS

PUENTE

S. DRAGON FERRERES

LIDIGE

S. BARRADAS

PROTECTOR ZANARTI

ESMER

AV. PRESIDENTE BALMACEDA

AMUNATEGUI

GRAL. MACKENNA

S. SUSPIROS

HND. S. ANTONIO

ROSAS

GENERAL BORGONO

AV. INDEPENDENCIA

ANTONIA LOPEZ DE BELLO

ARTESANOS

SANTA MARIA

AV. LA PAZ

CARDENAL JOSE MARIA CARO

PTE. RECOLETA

## 3.3 Elección del Terreno

Se ha elegido trabajar con el predio trasero del Ex Hotel Bristol porque:

**01.** Propiedad del suelo es de la municipalidad, entidad que estaría a favor de desarrollar vivienda y talleres de emprendimiento a familias. El proyecto ha causado un grato recibimiento por la personería de los departamentos de Desarrollo Social, Gerencia Técnica de Vivienda y el reciente departamento de Inmigrantes, consultados durante el proceso de titulación.

**02.** La ubicación privilegiada del centro de Santiago permite un rápido proceso de integración con la ciudadanía ya que poseen equipamientos y servicios al alcance de la mano, sumando un entorno comercial de interés comunal y reconocido como una zona de múltiples ofertas laborales.

**03.** El terreno no tiene valor comercial para un proyecto ambicioso de torre residencial ya que, la normativa restringe la altura por debajo de los monumentos nacionales que colinda. De allí surge la iniciativa por contribuir a una oferta inmobiliaria poco convencional pero abundante en el sector.

**04.** El nuevo subsidio de arriendo dará la opción de un programa esporádico en su tiempo de alojamiento, por tanto la iniciativa social aportará en la rotación de muchas familias que podrán verse beneficiadas al amparo del departamento de desarrollo guiándolos en todo momento.

### Barrio Comercial

El sector tiene un marcado carácter comercial, ya que cuenta con grandes paños de terreno en el otro lado del río: Vega Central, Vega Chica, Mercado Tirso de Molina entre otros, zonas de bodegaje, talleres y cocinerías que han significado un constante deterioro del tejido urbano debido a que se han reacondicionado viviendas para estos usos.

Además, el sector presenta una alta concentración de equipamiento de

escala media, especialmente comercio textil. Gran parte del comercio se concentra en los ejes como Bandera, Independencia, Puente, La Paz, Patronato, entre otras. Otro es el comercio informal en las zonas cercanas al metro, puentes y en las cercanías del barrio Patronato. Esto hace que el sector sea atractivo para generar proyectos habitacionales, especialmente hacia el sector del centro histórico, demoliendo viviendas o cites deteriorados para dar paso a grandes edificios residenciales de mas de 20 pisos actuando en forma negativa en la escala del barrio.



Vega Chica



Patronato



Mercado Central

### Área Verde

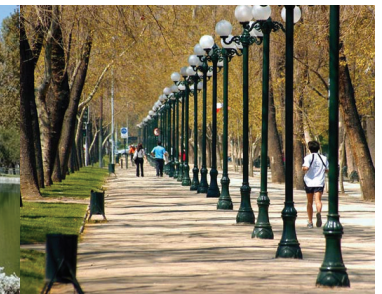
El corredor natural que divide el barrio de oriente a poniente es parte de un sistema de parques siguiendo el trayecto del Río Mapocho, espacio de gran amplitud visual y enorme jerarquía para el barrio. El parque de los Reyes es el bandejón a pasos del terreno y junto con el parque Forestal aportan zonas de calidad para sus los santiaguinos.



Río Mapocho



Parque de los Reyes



Parque Forestal

## Vivienda del Sector

La arquitectura residencial se desarrollo a partir de viviendas modestas de 2-3 pisos, fachada continua hacia la calle y patios interiores. Este hecho genera calles de un alto nivel urbano. Hay también edificaciones de mayor altura como edificios sobre 15 pisos de viviendas y oficinas, tal es el caso de las 2 torres de aguas andinas en el sitio de la ex carcel de Santiago.

Dentro de las tipologías arquitectónicas que se pueden encontrar en el sector, existen 3 más características, que proporcionan la diversidad y heterogenia al barrio:

Las viviendas de 2-3 pisos, con un gran valor en su fachada, tratadas con frontones y cornisas variadas y generalmente una placa comercial en primer piso.

Estas viviendas poseen diversos valores para el barrio, sigue la escala humana del centro histórico original y la informalidad de sus carteles y negocios en sus calles hacen que se cree un sentido de pertenencia con el barrio.

Los cites son otras de las tipologías que se destacan dentro de este sector. En ella se “conquista” el interior de la manzana, densificándola hasta el nivel de hacinamiento que afecta a inmigrantes principalmente. Han derivado en problemas de delincuencia y pobreza, que influyen en un sentimiento de inseguridad de parte de los vecinos. Sin embargo los cites se caracterizan por tener un carácter de vida comunitaria desarrollada en torno a espacio común definido por la calle o pasaje interior del conjunto.



Vivienda 2-3 pisos

Cite Aillavilú

Edificio Residencial

La tercera tipología la encabeza el desarrollo inmobiliario en la zona, edificios de gran altura que han desplazado al habitante original del centro por un usuario joven de familia reducida, tendiendo a densificar el área. De todas las tipologías, este último es el encargado de ir destruyendo el patrimonio y alterar la escala peatonal propia del barrio, el potencial inmobiliario quizás se deba al equipamiento y servicios antes descrito. De todas maneras es lamentable que el plan regulador siga los intereses del sector privado y en conclusión, la elección del terreno debe argumentar su nulo interés comercial (dato que expondré más adelante). De lo contrario sería imposible idear un proyecto residencial enfocado a mejorar la visión que existe de la vivienda social en Chile ya que sino, la preferencia hubiera sido continuar levantando torres.

## 3.4 Situación del Terreno

El terreno se ubica entre las calles Presidente Balmaceda por el norte, calle Morandé por el poniente y Gral. Mackenna por el sur. Hacia el oriente el predio comparte una relación de medianero con el Ex Hotel Bristol.

Actualmente es un terreno disponible usado como playa de estacionamientos para las dependencias del departamento de Desarrollo Social ubicado en el Ex hotel Bristol y además, por camiones de aseo y ornato de la municipalidad de Santiago. Entidad que figura como propietaria de los cuatro roles que componen el paño en desuso. Un sitio frente al centro cultural Estación Mapocho y compartiendo manzana con otro monumento histórico, condición que será usada a favor de las cualidades espaciales del proyecto.

## Situación Urbana

El terreno se encuentra en una situación favorable desde múltiples puntos de vista. En primer lugar la Av. Presidente Balmaceda impregna una actitud cultural al motivo de esa fachada, la presencia del Parque de los Reyes rematando en la Estación Mapocho genera un flujo peatonal de ocio y recreación. Un aspecto muy importante a tomar

en consideración en el sector ya que la presencia de cocinerías y/o restaurantes, museos, parques, sin duda hace atractiva la idea de una vida familiar en el centro.

Su fachada sur por calle Gral. Mackenna comprende una relación comercial con las residencias de las manzanas, captando los altos flujos peatonales provenientes de Bandera y Morandé hacia el parque, la estación, metro o el otro lado del río.

La manzana ubicada hacia el poniente también es un lote disponible y en un principio se pensó trabajar con ambos pero el terreno es propiedad del Correos de Chile además de otros privados que harían aún más complejo el tema de gestión. A pesar de esto, existe una actitud más flexible hacia dicha fachada, contemplando el acceso espacial del parque y manteniendo la escala barrial que existe por calle Morandé.

## Situación Histórico Patrimonial

Históricamente las inmediaciones del terreno han tenido un carácter turístico/hotelero dada la labor conjunta entre la Estación Mapocho, trayendo turistas a la ciudad; y el Hotel Bristol brindando alojamiento.

Destaca por otro lado su vínculo con la Plaza de Armas, símbolo del poder político en Santiago y el otro lado del río, símbolo del abastecimiento. Consolidan un barrio diverso de programas y servicios, que hacen de éste un excelente barrio para vivir..

## Situación Normativa

La situación normativa del terreno es la razón del por qué no se ha desarrollado ningún proyecto, por un lado el predio se ubica en la misma manzana de un monumento histórico nacional y enfrentando a un segundo, condición que prohíbe edificios que con su excesiva volumetría opaquen al monumento alterando la escala del conjunto urbano.

La otra condición es la necesidad de crear la autopista Costanera Sur que pasaría por la Av. Presidente Balmaceda (ver gráfico 9),

## Linea de Expropiación sobre eje Av. Presidente Balmaceda



Gráfico 9: Plan Regulador de la comuna de Santiago  
Fuente: <http://catastro.munistgo.cl/predial/>

- ~ Línea de Expropiación
- ~ Zona Típica
- ~ Predios
- Zona A
- Inmueble de Conservación
- Monumento Histórico Nac.
- Área Verde

como señala el PRCS el predio esta afecto a una línea de expropiación cubriendo incluso cerca de la totalidad del Ex Hotel Bristol. Factor de incompatibilidad entre la Ley de Monumentos Nacionales n° 17.288/70 con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como con el Plan Regulador Comunal. Ante la afección vial se reitera en un enunciado público formulado por el MINVU (ver imagen 6), que la Ley de Monumentos Nacionales tiene la obligación de proteger el patrimonio cultural; por tanto prevalece por sobre otras disposiciones legales como el Plan Regulador.

Condiciones que hasta el día de hoy han dejado en la incertidumbre el destino final de un terreno que por un lado no presenta valor inmobiliario, al imposibilitar el porcentaje de constructividad de la zona, además de ser afecto en más de un 60% por la línea de expropiación vigente hasta el 2015.



ORD. N° 0501

ANT.: ORD N° U-128 DOM Santiago de 2.8.06.

MAT.: Prevalencia de disposiciones sobre vialidad en Planes Reguladores Metropolitanos y Comunales, con respecto a disposiciones de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

SANTIAGO, 07 SET. 2006

1. Por oficio del antecedente, hemos recibido una nueva consulta relativa a los procedimientos a seguir frente a las incompatibilidades observadas entre algunas disposiciones de la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288/70 y otras contenidas tanto en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como en el Plan Regulador Comunal, específicamente sobre afectaciones viales. Esto, toda vez que dichas declaratorias de utilidad pública fijadas por uno de estos instrumentos podrían afectar a Monumentos Históricos, a Santuarios de la Naturaleza, así como a predios insertos en los límites de Zonas Típicas.
3. Sobre el particular se reitera que la Ley de Monumentos Nacionales es una legislación específica sobre protección al patrimonio cultural; por tanto, según lo instruido a la fecha por la División Jurídica de este Ministerio, prevalece y no puede ser alterada por otras disposiciones legales generales como el DFL N° 458/75.
4. En consecuencia las afectaciones viales de carácter metropolitano o comunal, proyectadas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y en el Plan Regulador Comunal respectivamente, efectuadas con posterioridad a una declaratoria de Monumento Nacional, y que no se concilien con las disposiciones de la Ley 17.288 antes citada - por afectar predios con declaratorias de Zona Típica, Monumento Histórico o Santuario de la Naturaleza - deberán ser corregidas y modificadas a la mayor brevedad a fin de no afectar el desarrollo de los bienes patrimoniales señalados.
5. Conforme con lo anterior, y en tanto no se aprueben las correspondientes modificaciones al Plan Regulador Metropolitano de Santiago o Plan Regulador Comunal en el sentido expuesto, esa Dirección de Obras Municipales puede hacer uso de las atribuciones que le otorga la ley, mediante artículo 124°, frente a solicitudes de permisos en los predios patrimoniales correspondientes a Monumentos Históricos, Zonas Típicas y Santuarios de la Naturaleza, que se encuentren afectados por las condiciones de afectación vial, antes descritas.

Saluda atentamente a Ud.,

  
LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER  
JEFE DIVISIÓN DESARROLLO URBANO



Estado Actual del Terreno



Vista esquina de Gral. Mackenna con Morandé



Vista por Calle Morandé



Vista por Calle Gral. Mackenna



# 04 PROYECTO

## 4.1 Idea de proyecto

La idea nace para responder las necesidades de un segmento de la población vulnerable y que hoy se encuentra fuera de los planes de subsidios a la vivienda del Estado. Son personas jóvenes, tercera edad e inmigrantes de poca capacidad de ahorro, que ven lejana la opción de ser propietarios.

Siguiendo el espíritu de las políticas del primer mundo, Chile fue persuadido por la OCDE<sup>1</sup> a implementar un subsidio de alquiler a familias más pobres potenciando una movilidad laboral. Medidas a partir de un diagnóstico negativo sobre los subsidios actuales; falta de incentivos para fomentar la integración social de familias vulnerables y ubicarlas en zonas con mejores servicios; el subsidio obliga a vivir en propiedad, lo que impide acceder a, por ejemplo, empleos en otras ciudades.

Ante la esperada promulgación del nuevo subsidio de arriendo la segunda mitad de este año. La propuesta busca ampliar la oferta de viviendas a las cuales personas accedan y más importante aún, debe estar localizada en un entorno urbano capaz de brindar beneficios a las familias, oportunidades de trabajo cerca, hacer vida al aire libre en plazas y parques de forma segura y aprovechar los servicios que la municipalidad pueda ofrecer.

Trabajando bajo un concepto de fugacidad e itinerancia propia del “Tambo<sup>2</sup>” para ofrecerles un refugio en medio de su camino. Potenciando el relato de la antigua estación de trenes y puerta a la ciudad que fue algún día la Estación Mapocho. Hoy replanteada hacia una arquitectura contemporánea que sea un traspaso en la vida de jóvenes hacia el anhelado proyecto de la casa propia.

---

1 Organización para la Cooperación y el Desarrollo.

2 Tambo: en la época de los incas, podían ser tanto los albergues o depósitos de alimentos, ubicadas a orillas de los grandes caminos (camino del Inca) para que pudieran abrigarse en la noche los viajeros, especialmente los mensajeros del Inca y sus gobernadores.

## Objetivo Generales

Proponer una nueva forma de habitar el centro de Santiago, respetando el contexto patrimonial y ser un referente en cuanto a gestión, políticas públicas de vivienda social y enseñar las ventajas bioclimática en cuanto a captación de energía y bajo consumo, concientizando a una ciudadanía moderna.

Resolver a partir de la arquitectura la discontinuidad de nuestras manzanas para la ciudad, hacer el esfuerzo por crear espacio público que integre las actividades desde el conjunto hacia la ciudad y viceversa. Medida que atraerá mayores flujos de personas hacia el sector y por ende una lucha contra la delincuencia y el deterioro.

## Objetivos Específicos

Desarrollo de una propuesta a innovar el mercado inmobiliario actual del sector, a través de una arquitectura pensada para apoyar la calidad de vida de sus habitantes y otorgarles herramientas para emprender.

Creación de un edificio en esencia residencial que funcione por medio de un riguroso seguimiento programático de talleres y salas multiuso, pensadas a brindar soporte y seguridad al conjunto. Ser un proyecto piloto de estudio para continuar mejorando la nueva política de subsidio de arriendo.

## 4.2 Usuario Objetivo

La movilidad laboral es el concepto que importa implementar en la sociedad, familias deben primar una fuente de trabajo cerca, sea cual sea la ciudad, y luego preocuparse por encontrar residencia en las cercanías. Es de entender entonces que el subsidio apunte principalmente a jóvenes, por su energía y un destino incierto, como candidatos a ser beneficiados por este bono mensual. Sin embargo abarcaré al segmento de tercera edad ya que, no se hace mucho por ellos y la gestión del proyecto permitiría darles un buen pasar.

Por lo tanto los usuarios del proyecto son:

### Familias jóvenes

### Adulto mayor

### Familias violentadas

### Inmigrantes

1. Las familias jóvenes mencionadas anteriormente como el grupo objetivo ideal de la política de vivienda de un Chile que dejó de pensar en construir en serie pobres soluciones sino, busca entregar oportunidades dignas a sus habitantes en entornos integrados. Trabajo estable y ahorro prolongado mientras postula a una vivienda definitiva dentro de la comuna.

2. Adulto mayor considerado debe ser una persona auto-valente ya que, se optó como criterio de diseño abarca condiciones normales en los departamentos, obviando accesos de minusválidos, considerando el enfoque emprendedor de la propuesta por sobre uno de atención de salud.

3. El tercer grupo nace gestionado por los tribunales de familia, quienes se encargan de brindar soporte a personas que sufren violencia dentro del núcleo familiar, por lo general mujeres que no son capaces de sobrellevar la vida en casa y el subsidio en conjunto al proyecto estarían encargados de acogerlos, brindarles terapia y compañía mientras dure el proceso legal, evitando femicidios.

En Países Bajos de forma usual se les facilita el acceso a viviendas sociales a personas tras el divorcio. Medida que también podría ser puesta en práctica aquí.

4. Finalmente los inmigrantes que día a día son más en nuestro país, influenciados a venir por la sólida economía que proyecta en América. Datos del Departamento de Extranjería indican que en la zona central y en la Región Metropolitana de Santiago se concentra el 60% del total de inmigrantes extranjeros, donde destacan peruanos, ecuatorianos, argentinos y bolivianos, aproximadamente unos 380.000 (Censo 2002).

El primer problema que enfrentan es encontrar un lugar donde vivir. Los altos precios de la vivienda hacen que muchos de ellos arrienden piezas de manera colectiva en casonas semi-abandonadas o cites, especialmente en la comuna de Independencia y en Santiago Centro.

En una entrevista Leonardo Polloni de la Unidad Migrante de la municipalidad de Santiago, me comentó que las facultades que ellos tenían era identificar los casos de hacinamiento más dramáticos en la comuna y luego clausurarlos. Método que no contribuía a solucionar el problema debido a que no se brindaba una residencia de apoyo. De allí que el proyecto fue tan bien valorado dentro de la municipalidad e incluso están al debe las reuniones con el departamento de la Mujer y el de Tercera Edad para una mayor retroalimentación del panorama que aqueja a los habitantes de la comuna, y por consiguiente, sumar adeptos para que esta idea en beneficio de muchos no se quede en el papel.

## Composición del Hogar

A fin de evitar el mal uso de los espacios, delincuencia y malas prácticas, el modelo de poblamiento requiere ser variado, distintas edades, generaciones, realidades y culturas para asegurar una integración familiar hacia sus vecinos y el conjunto. Que las personas aprendan a vivir en comunidad e ir formando lazos entre ellos.

Para el desarrollo del proyecto es necesario establecer un marco de referencia con respecto a la composición familiar complementando criterios de diseño en departamentos, optimizando la asignación de recursos por los distintos tipos de familias.

Si bien la municipalidad cuenta con una base de datos de su población vulnerable, me fue imposible llegar a ella. No cuentan con valores finales, sino con un surtido de perfiles proveniente de los distintos departamentos. Esta es en veremos hacer el trabajo entrelazar datos e interpretarlos en una base de datos fiable que le hará un bien enorme al proyecto y la creación de listas de espera confiables y replicables a otras comunas en un posible futuro cercano. Bajo este contexto, el proyecto se basa en estimaciones generales sobre la composición de hogares dentro de la base censal (ver gráfico 10).

Composición de Hogares Censo 2002	
Tipo de Hogar	%
Unipersonal	11.6
Nuclear	57.0
Extenso	21.9
Compuesto	3.2
Sin Núcleo	6.3

Gráfico 10: Composición de Hogares  
Elaboración propia

25,1%

**Familia Grande:** Familia compuesta por 5 integrantes o más. Abarcando al hogar Extenso y Compuesto; con un 25,1% de preferencia.

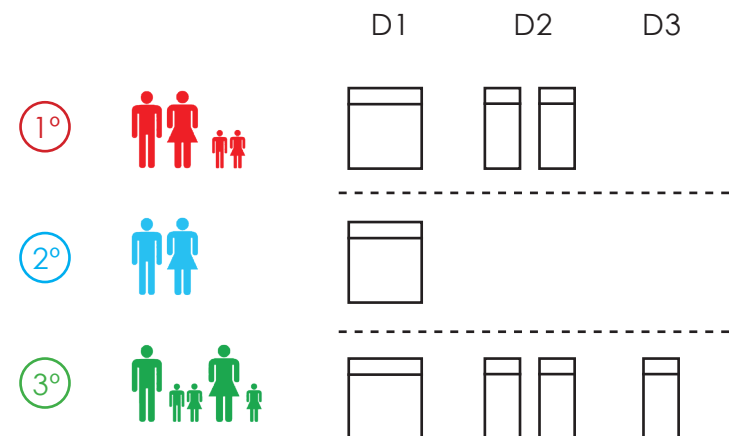
57%

**Familia Estándar:** Familia compuesta por un promedio de 4 personas, es el Hogar Nuclear y cuenta con el mayor porcentaje 57%

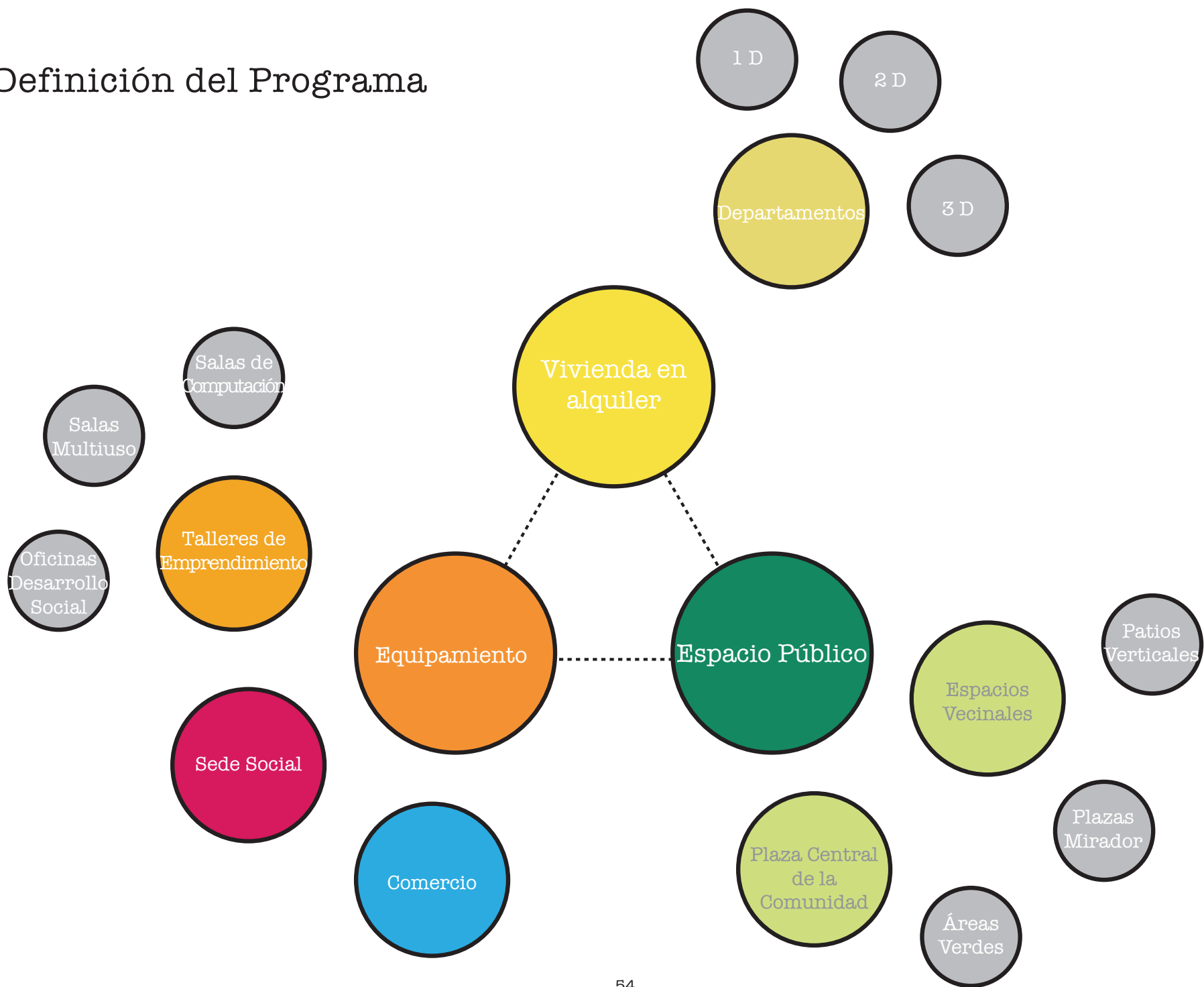
17,9%

**Familia Pequeña:** Familia compuesta por un número inferior a 4 personas, Hogar unipersonal y Sin Núcleo; 17,9%.

Porcentajes que ayudan en el criterio de distribución de las tipologías de departamentos en el conjunto de alquiler subsidiado. En primer caso se respetará la moda de 4 individuos (Familia Estándar), luego se saltará al último "Familia Pequeña", debido a que el conjunto brindará un lugar de residencia contingente a personas que empiezan a ordenar su vida o presentan una situación puntual de complejidad. Siguiendo la lógica de inmigrantes por ejemplo, personas que llegan a la ciudad antes que sus familias en búsqueda de empleo y estabilidad, y al encontrarlo se produce el reencuentro. Esta etapa aporta en ofrecer el primer cobijo, no así la permanencia para la crianza familiar.



## 4.3 Definición del Programa



Del análisis realizado sobre el sector y un emplazamiento contiguo al departamento de Desarrollo Social de la municipalidad, se rescatan una serie de estrategias para potenciar la eficiente regulación del inmueble, capacitación de sus inquilinos y un rápido recambio de familias.

De esta forma las intenciones del proyecto quedan definidas en tres áreas programáticas:

### La vivienda de alquiler:

El proyecto propone un modelo habitacional complementario a las políticas de vivienda social definitiva, por un escenario de alquiler social que se constituya como un eje estratégico para revertir el proceso de despoblamiento de los centros urbanos, brindar acceso asequible a familias vulnerables al segmentado mercado inmobiliario y contribuir a la revitalización del sector.

Una vivienda en esencia esporádica considerada como la base del sistema de integración social, enfocada en dar solución a los casos más desfavorables que el departamento de Desarrollo Social estime conveniente. Un tiempo de 6 meses y renovable una sola vez por otros 6 meses, por tanto un acotado tiempo de un año que difiere de las políticas internacionales más holgadas (hasta 6 años). No es el caso de este proyecto “piloto” debido a que potencia una estrategia pasajera, emulando un refugio o “tambo” en el camino. Son viviendas trabajando en conjunto con los demás programas para facilitar herramientas de capacitación y reinsertan en su destino final, “la ciudad”.

El proyecto considera 3 tipos de familias antes descritos dentro de cinco topologías de departamentos para 1, 2 o 3 dormitorios generando un habitar residencial coherente con el contexto en que se inserta.

Con una capacidad inferior a 120 departamentos zonificados bajo el carácter del residente, por ejemplo habitantes de mayor edad serán congregados según la cercanía a accesos, versus otras zonas más holgadas para un contexto de familia con hijos pequeños.

### Espacio Público – Áreas Verdes:

El objetivo es hacer del espacio público un elemento de integración y el corazón del proyecto. Dado que la arquitectura del conjunto respeta la tradicional manzana continua del damero original, ésta se abre a la ciudadanía por medio de “la Plaza Central de la Comunidad” espacio jerárquica en su interior. Se propone así, generar un espacio articulador presente en la totalidad del proyecto, alojando también las circulaciones principales hacia las viviendas perfectamente ordenadas entorno al mismo. Un cambio sutil entre espacio privado y un espacio público amplio para encontrarse, reconocerse y formar lazos.

En menor grado aparecen los espacios vecinales como plazas pequeñas en los pisos superiores y otros de carácter verde, sin competir con la jerarquía comunal del parque de los Reyes. Pero si ofrecer espacios de intimidad para el núcleo más próximo de vecinos.

Si bien el espacio principal es la plaza pública en primer piso, encontramos en la parte superior dos espacios de plena apertura visual. Propia de los residentes, la plaza que mira hacia el poniente es el remate de las circulaciones unificando el proyecto entorno a la escala de barrio de la manzana para derivar el la visión total de contexto urbano al cual se incita a integrar. Mientras que hacia el oriente se crea una circulación turística por sobre el Hotel Bristol, mostrando una de las vistas más hermosas de la capital; un cerro san Cristóbal y un Río Mapocho que asciende y se pierde en la cordillera de los Andes. En cuanto a este mirador su acceso es independiente del conjunto para no interrumpir la calidad residencial y así aportar con un equipamiento público al barrio.

### Equipamiento:

Considerando el carácter comercial y cultural desarrollado actualmente en el barrio sumado a lineamientos programáticos del diagnóstico social de la población vulnerable. Se considera generar equipamiento de tres tipos:

Hacia Estación Mapocho y parque de los Reyes, ofrecer una oferta de equipamientos “culturales” dentro de la placa comercial del primer piso, distinguiendo entre otros, una librería, taller de bicicletas, salas multiuso etc.

Por calle Gral. Mackenna la fachada es de carácter comercial, complementando la oferta de productos de las manzanas más próximas. Hacia el medianero con el Ex Hotel Bristol implementar un equipamiento social enfocado al conjunto; el caso de una sede social, usado como un espacio de reunión y planificación de acuerdos con la municipalidad o reuniones informales. Además de una sala de guardería infantil que contemplé actividades de reforzamiento a los niños y talleres de entretención.

Por último y no menos importante son los talleres de emprendimiento, focalizados en revertir un posible problema de mal uso del espacio que pudiese terminar en violencia, inseguridad, abandono y deterioro al interior del proyecto. La participación en conjunto con la municipalidad de Santiago es un factor vital, dado que nos encontramos en el patio trasero del Departamento de Desarrollo Social y cercanos a la Casa del Emprendedor (Monjitas 755). Puesto que serán dichas instituciones las encargadas de asegurar las reales opciones de progreso y autosuficiencia de los inquilinos.

Por un lado el Desarrollo Social tiene la labor de hacer el seguimiento de las familias previo a la incorporación al conjunto, un trabajo entre asistentes sociales y familias para asegurar un nuevo hogar terminado el semestre o año de estadía, para ello asesorarlos en la obtención de un subsidio de vivienda mientras se es arrendatario o bien si lo desea, asesorar en un nuevo proyecto de arriendo que permita una estancia más prolongada.

Mientras los talleres de emprendimiento en la zona poniente del conjunto, funcionaran como una extensión de la acotada Casa del Emprendedor. Dependencia que hoy cuenta con dos infocentros con 15 computadores c/u y 1 sala de capacitación para 20 personas.

Actualmente su base de datos se aproxima a las 2.800 personas de

todas las clases sociales en la comuna y alrededor del 30 % de ellas permanecen activas. De los casos vulnerables se sabe que representan un segmento heterogéneo de intereses, existen artesanos, confecciones y costuras, alimentación, peluquerías, comerciantes y prestadores de servicios. Mientras que para los profesionales o técnicos que requieren ayuda con sus PYMEs existen convenios en alianza con U. Central, U. de Chile, IP. Los Leones, Duoc UC, IP. Chile quienes se encargan de capacitar y asesorar de forma integra el proceso.

En conclusión la presencia de talleres de emprendimiento asesorando en las posibles entrevistas de trabajo, buscar trabajos en línea, acceder a capacitaciones o estudios por medio de becas e incluso participar en fondos FOSIS o capitales Semilla para emprender su propios negocios, potencian un ideal de conjunto para residentes como para vecinos de la comuna y la ciudad que comenzarán a ver las políticas públicas de vivienda como herramientas reales para salir de la pobreza.

## 4.4 Normativa afecta al terreno

El Predio se ubica en la Zona A y en la misma manzana de un Monumento Histórico o enfrentándolo. Norma expresada dentro del Plan Regulador Comunal de Santiago y rigen para él normas establecidas en los Artículos 27 y 30 de la Ordenanza Local.

Extracto del Artículo 27 de la Ordenanza Local (ver artículo completo)

1) Normas específicas para predios que estén emplazados en la misma manzana o que enfrenten total o parcialmente a un Monumento Histórico: En todos los predios emplazados en la misma manzana y los que enfrenten total o parcialmente a un inmueble declarado Monumento Histórico, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar el tratamiento de fachadas, volumetría y altura a las de dichos inmuebles, cualquiera sean las alturas máximas o mínimas y el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector. Para efectos de determinar



la altura de un Monumento Histórico, no se considerará los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares.

5) Sistema de Agrupamiento: Continuo.

**(OGUC) “Edificación Continua”:** la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

6) Alturas y Distanciamientos: La altura mínima del primer piso para las nuevas edificaciones, será de 3m, de piso terminado a cielo.

8) Los proyectos de densificación con uso de vivienda, podrán construir un máximo de 40% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 40m<sup>2</sup> y deberán contemplar un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m<sup>2</sup>.

9) Porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda o edificio mixto de vivienda con otro uso: 40% de la superficie destinada a área libre.

10) Los nuevos proyectos, no podrán contemplar unidades de vivienda en la franja de primer piso a la calle. Estos deberán considerar en el diseño de fachada de primer piso, un porcentaje mínimo de vanos de 35%.

Ordenanza Local de Santiago

**Artículo 11 Retranqueos:** Para el sistema de agrupamiento continuo, se permitirá el retranqueo hasta una altura de 9m, a excepción de las edificaciones que opten por la altura mínima establecidas en la zona o sector, en los cuales se permitirá el retranqueo hasta una altura de 6m. Este retranqueo será equivalente como máximo al 35% del largo total de la fachada, generando tramos no superiores al 50% de dicho porcentaje. El espacio libre resultante no podrá destinarse a estacionamiento.

**Artículo 12 Coeficiente de ocupación del suelo, de pisos superiores y subterráneo:**

El coeficiente máximo de ocupación del suelo establecido en cada zona o sector también regirá para los pisos superiores, salvo que se indique expresamente otro coeficiente de ocupación de los pisos superiores.

**Artículo 13 Área libre de uso común, en edificios colectivos de vivienda:**

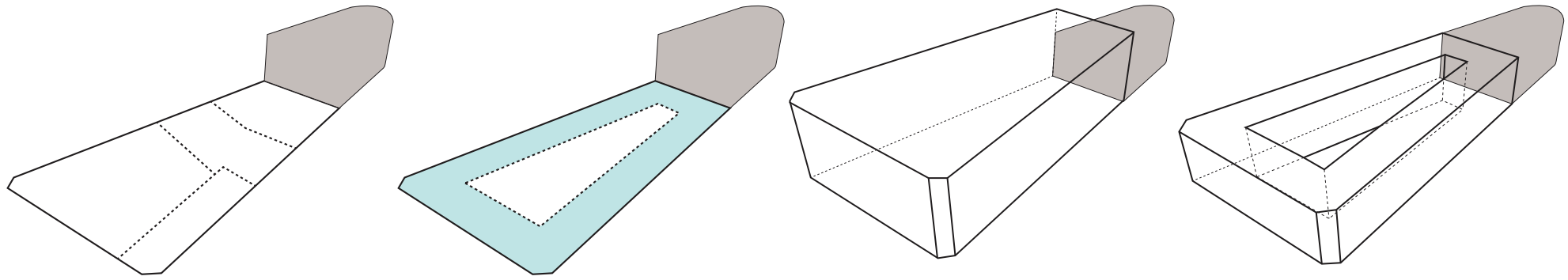
En los edificios colectivos que contengan viviendas se requerirá un área libre común equivalente a 1m<sup>2</sup>, por cada 7m<sup>2</sup> de área útil construida. Para efectos de dicho cálculo se considerarán las siguientes áreas: la superficie no ocupada por construcciones, las terrazas o balcones de uso común a cualquier nivel y el 50% de los estacionamientos no cubiertos a nivel natural del terreno. No se considerará para este cálculo las terrazas y balcones de uso exclusivo, los estacionamientos cubiertos abiertos y los estacionamientos subterráneos.

**Artículo 2.7.1.** Los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial deberán atenerse a las siguientes condiciones:

(2) El Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir que a partir de la altura de los 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m. Así también podrá permitir mayores salientes respecto de marquesinas y toldos.



# Volumen Teórico



Área total terreno fusionado:  
**2970m<sup>2</sup>**

Coefficiente máximo de ocupación del suelo:  
 0.7 para vivienda y/o establecimientos de educación superior, 1.0 para otros usos, hasta una altura máxima de 9m y 0.7 para pisos superiores, sobre los 9m de altura.

**C.M.O.S: 2970 x 0.7 = 2079m<sup>2</sup>**

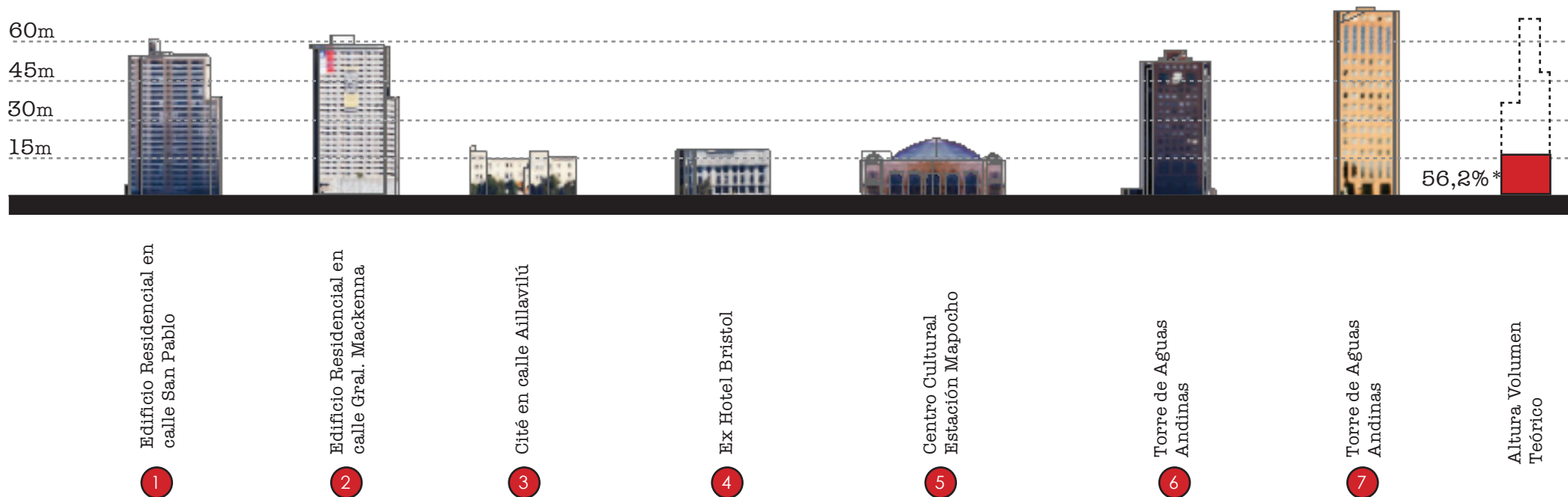
Coefficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda:  
 8,1, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 6,23.

**C.M.C: 2970 x 6.23 = 18503m<sup>2</sup>**

Máxima constructibilidad para predio emplazado en la misma manzana de un Monumento Histórico o enfrentándolo:  
 El inmueble colindante declarado Monumento Histórico determinará la restricción de altura, sin considerar la marquesina en su azotea. En este caso es el "Ex Hotel Bristol", con una altura de 16.20mts.

**C.M.C. Resultante: 10395m<sup>2</sup>**

# Alturas de las Edificaciones en el Sector



Edificio Residencial en  
calle San Pablo

1

Edificio Residencial en  
calle Gral. Mackenna

2

Cité en calle Aillavilú

3

Ex Hotel Bristol

4

Centro Cultural  
Estación Mapocho

5

Torre de Aguas  
Andinas

6

Torre de Aguas  
Andinas

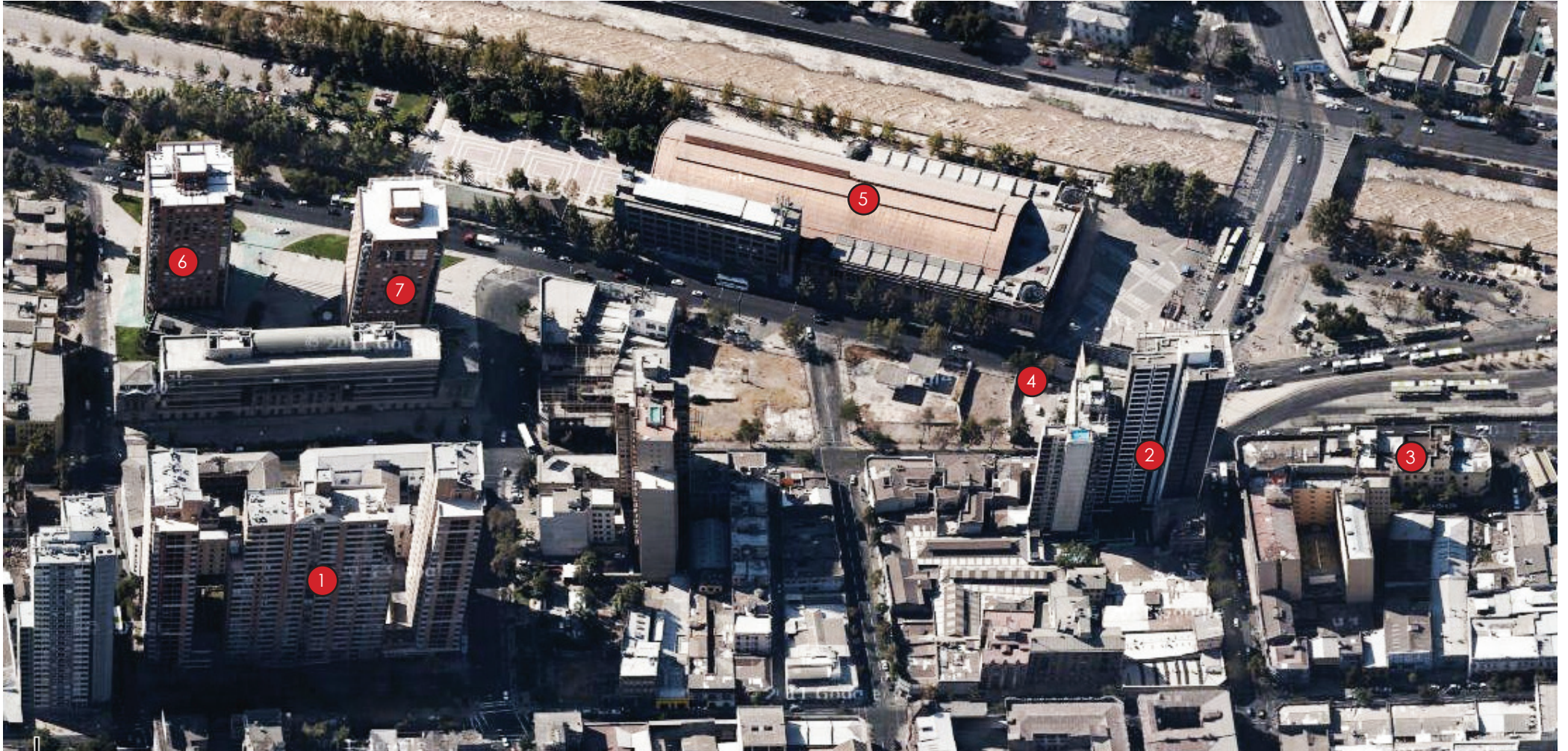
7

Altura Volumen  
Teórico

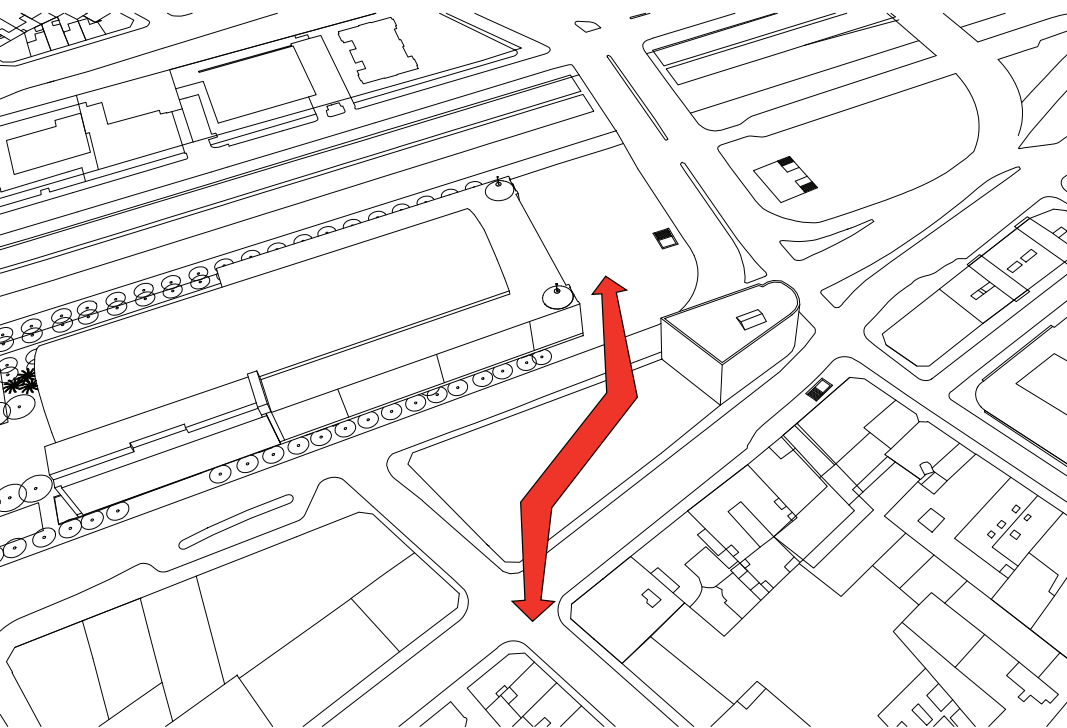
56,2%\*

Coef. Const min.	valor	Coef Ocp. Suelo	valor	Altura Max	n° pisos proyectados	m2 const.	% construido
6,23	18503,1	0,7	2079	16,2	5	10395	56,2

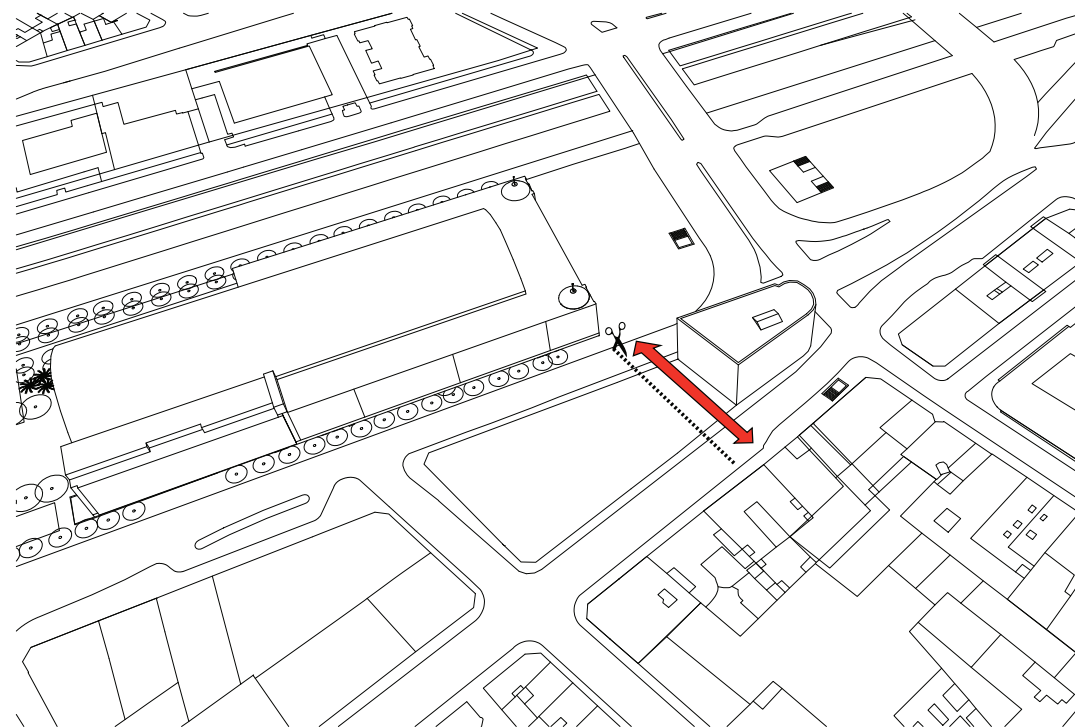
\* Aplicando la máxima ocupación de suelo y constructividad propia del terreno, aunque limitado por la restricción de altura, se obtiene un volumen teórico del 56.2% de la construcción total.



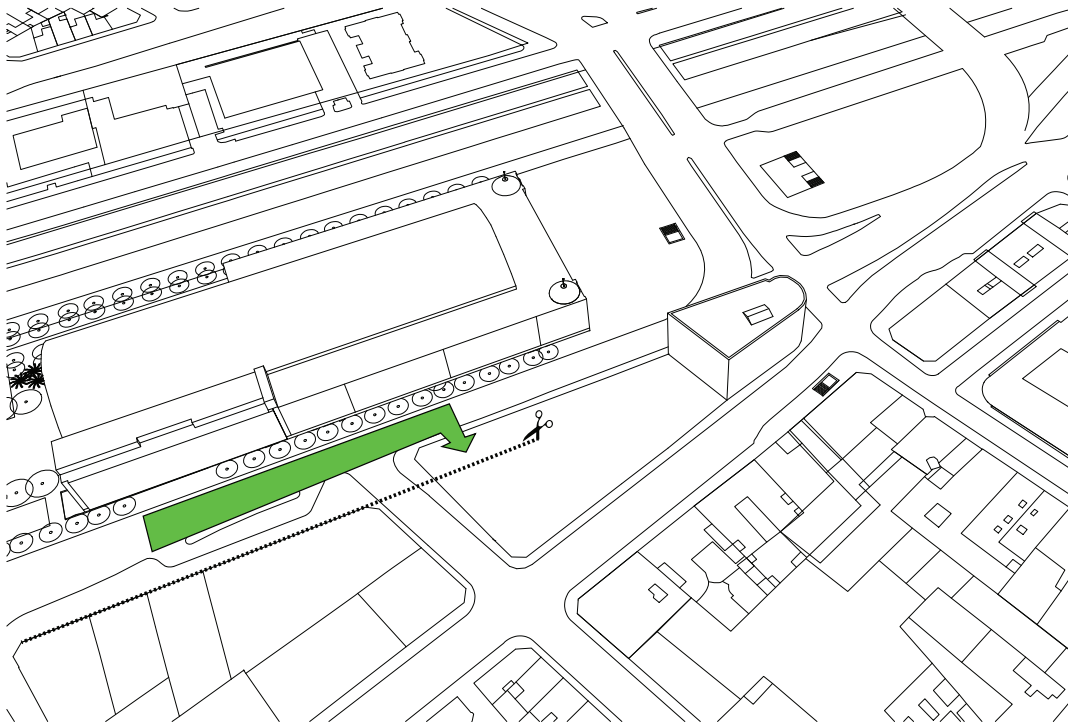
## 4.5 Estrategias Urbanas



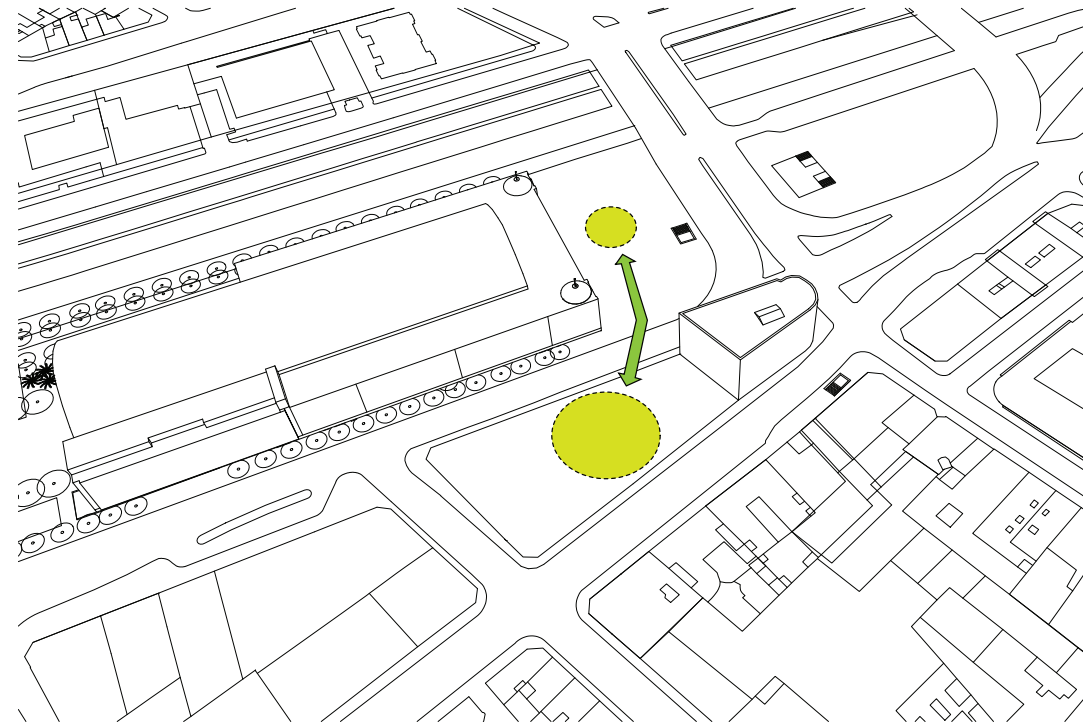
Proyectar una diagonal capas de comunicar de mejor manera los altos flujos de la calle Morandé hacia la Estación Mapocho y el cruce al otro lado de la ciudad. Absorber un flujo natural que potenciará el comercio y servicios del inmueble.



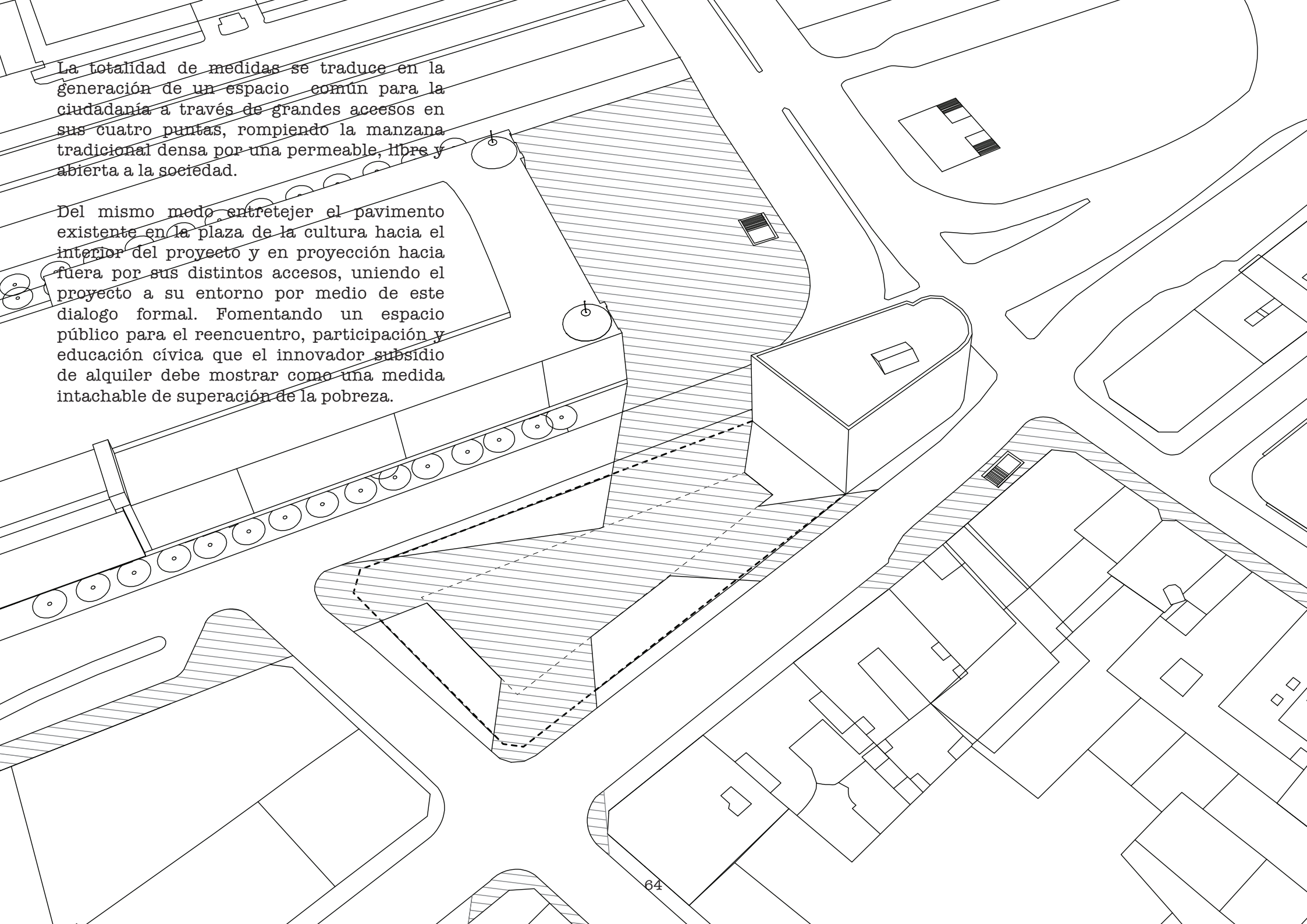
Reconocer la espalda del monumento histórico "Ex Hotel Bristol" manteniendo una distancia y/o aire para resaltar el patrimonio siguiendo una actitud de conservación y respeto por medio de un paseo peatonal.



Mantener la línea oficial de la manzana contigua y de esta forma proyectar un fluido acceso del parque de los reyes hacia el interior del terreno.



Replicar la plaza de la cultura y atrio de la Estación Mapocho, ahora como atrio del Hotel Bristol, el espacio jerárquico del proyecto vinculándose con su contexto inmediato.

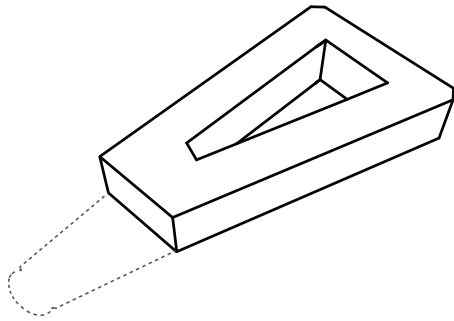


La totalidad de medidas se traduce en la generación de un espacio común para la ciudadanía a través de grandes accesos en sus cuatro puntas, rompiendo la manzana tradicional densa por una permeable, libre y abierta a la sociedad.

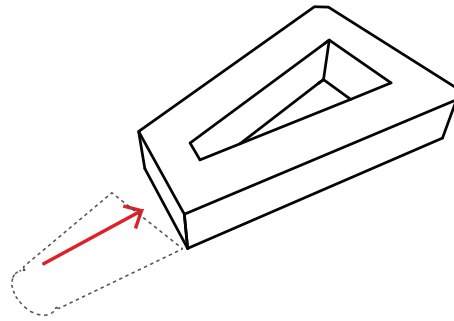
Del mismo modo, entretener el pavimento existente en la plaza de la cultura hacia el interior del proyecto y en proyección hacia fuera por sus distintos accesos, uniendo el proyecto a su entorno por medio de este dialogo formal. Fomentando un espacio público para el reencuentro, participación y educación cívica que el innovador subsidio de alquiler debe mostrar como una medida intachable de superación de la pobreza.



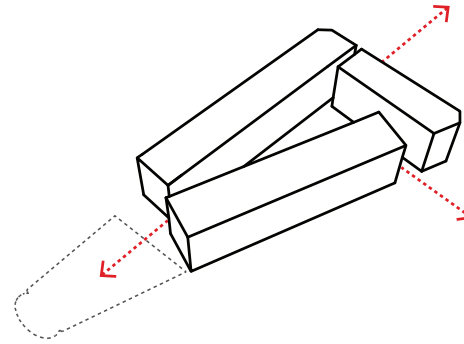
## 4.6 Estrategias Volumétricas



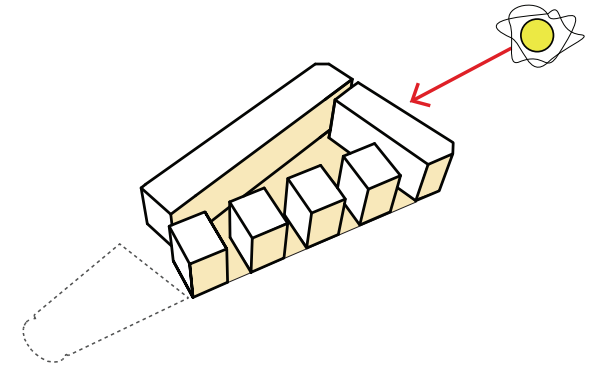
Punto de partida: la relación lleno y vacío de la manzana densa en su perímetro contra el aireado patio interior.



Distanciamiento del medianero generando una segunda plaza controlada e íntima, actuando de recibimiento entre el Hotel Bristol y la plaza central del proyecto.



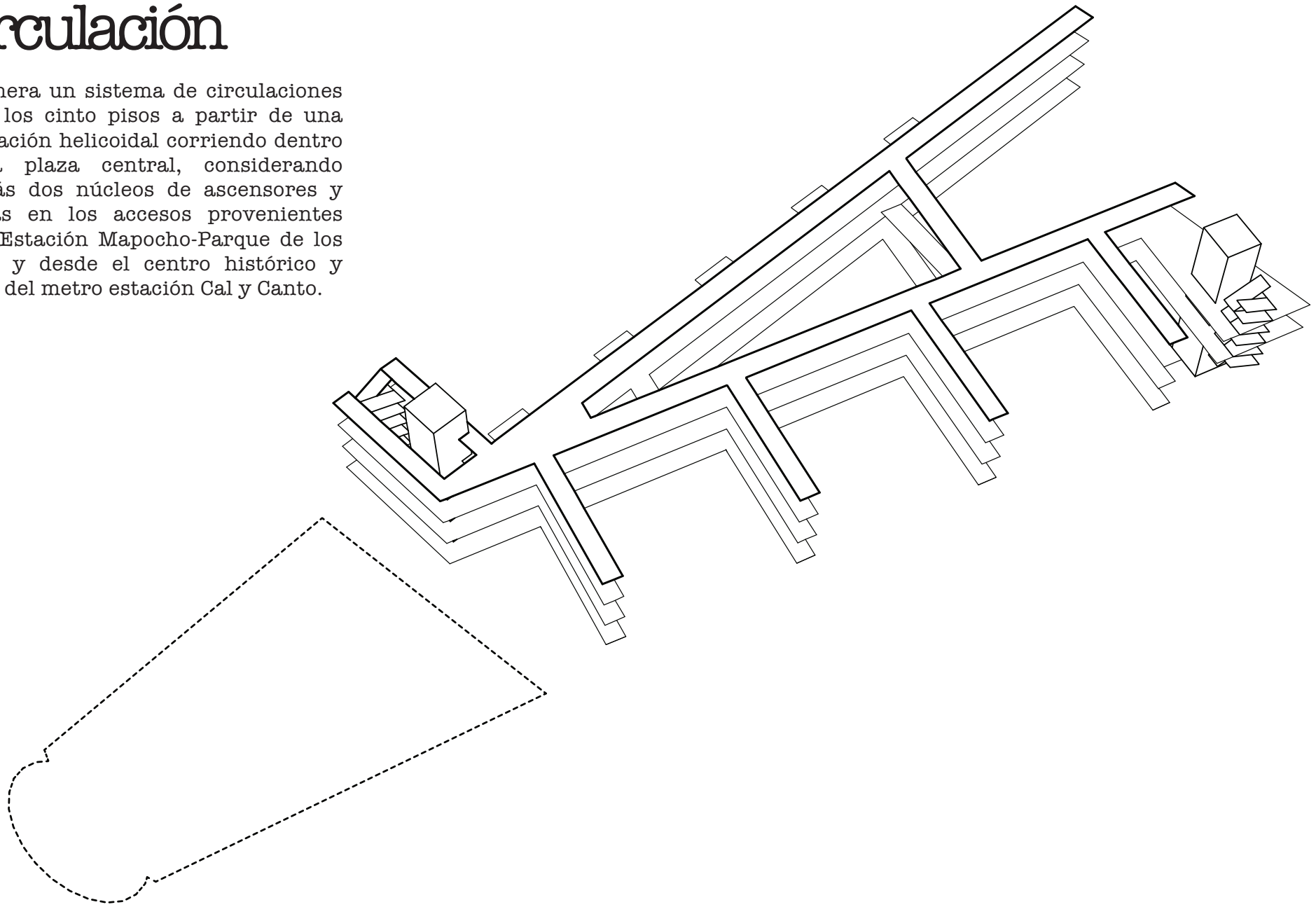
Partición del triángulo en tres bloques programáticos diferentes: bloque residencial denso en el sur, talleres en el sector poniente y residencia de menor densidad en el lado norte.



Bloque residencial norte es subdividido para dar paso a la luz hacia el centro del proyecto y las residencias del lado sur, un volumen de asoleamiento parejo hacia todos sus rincones.

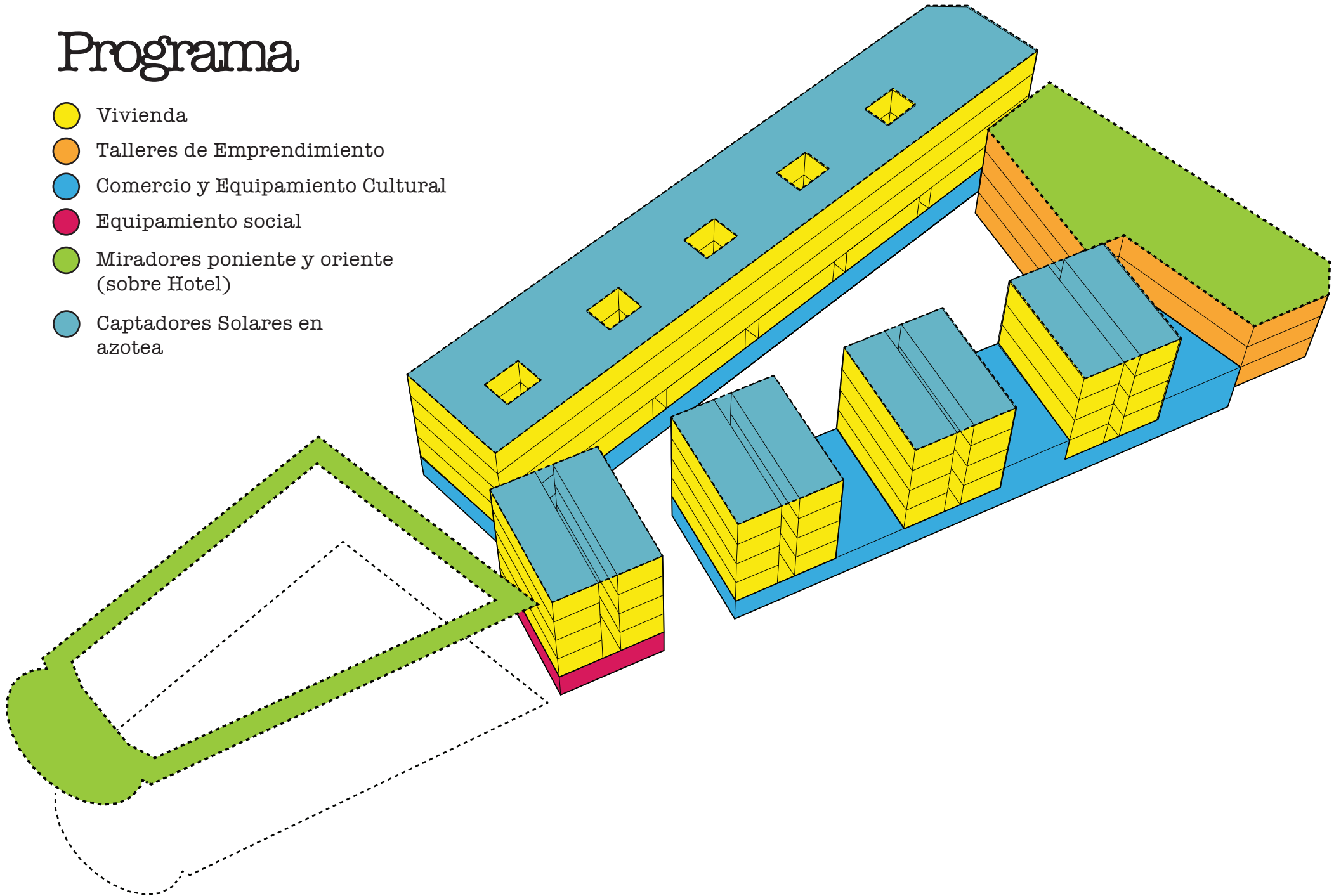
# Circulación

Se genera un sistema de circulaciones hacia los cinco pisos a partir de una circulación helicoidal corriendo dentro de la plaza central, considerando además dos núcleos de ascensores y escalas en los accesos provenientes de la Estación Mapocho-Parque de los Reyes y desde el centro histórico y salida del metro estación Cal y Canto.



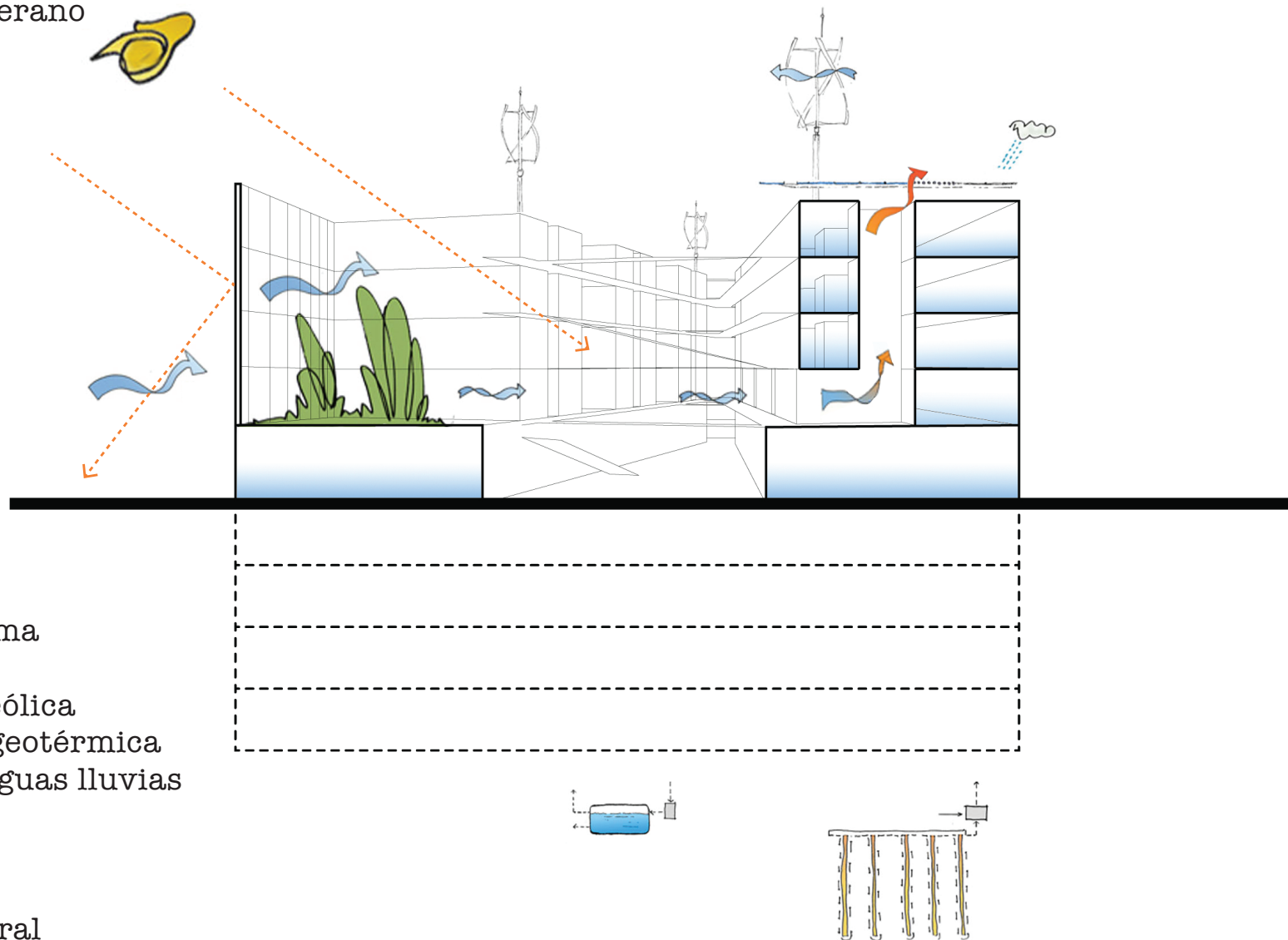
# Programa

- Vivienda
- Talleres de Emprendimiento
- Comercio y Equipamiento Cultural
- Equipamiento social
- Miradores poniente y oriente (sobre Hotel)
- Captadores Solares en azotea

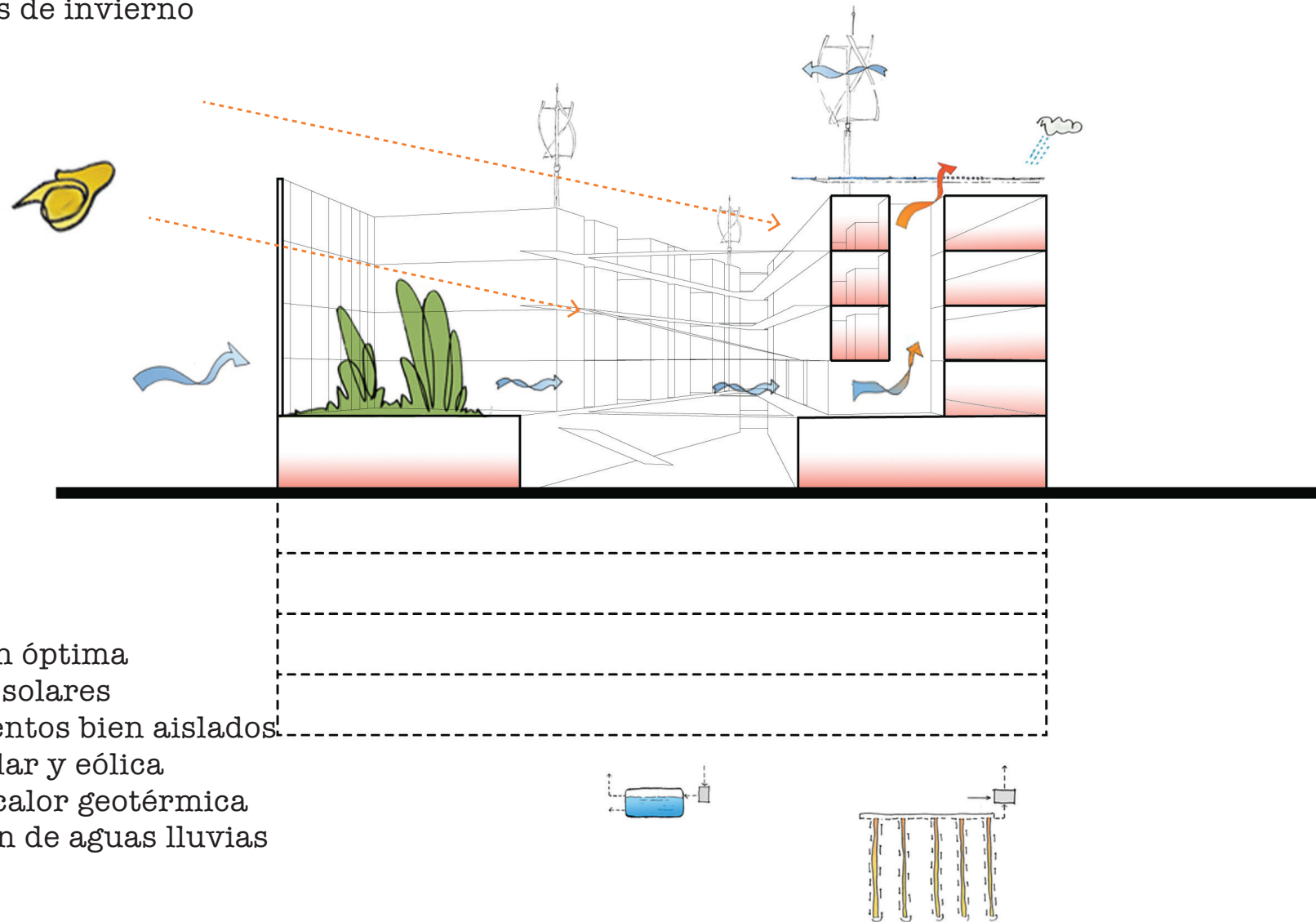


## 4.7 Estrategias Bioclimáticas

Diseño bioclimático en condiciones de verano



## Diseño bioclimático en condiciones de invierno



Orientación óptima  
Ganancias solares  
Departamentos bien aislados  
Energía solar y eólica  
Bomba de calor geotérmica  
Recolección de aguas lluvias

## Estrategias Pasivas

Hacia la fachada norte se producen perforaciones de masa dejando el paso de la luz hacia el interior del volumen y a todo las residencias del lado sur, una estrategia pasiva de carácter “higrotérmico” eliminando humedades para dejar un ambiente controlado y seco.

Sabiendo que por normativa se debe mantener la fachada continua en todo su perímetro, dichas ventanas solares deben estar tamizadas bajo la presencia de una piel que regule de forma armoniosa la protección solar (en verano) y/o la captación solar (en invierno); con una continuidad del bloque integrado en fachada de la manzana tradicional propia del centro histórico.

Los departamentos fueron pensados para desenvolverse entorno a un patio de servicio, mejorando su calidad lumínica y de ventilación. Unidos todos los pisos da lugar a una “chimenea solar” que en verano ayuda al confort térmico de las viviendas permitiendo el paso de aire fresco al interior de ellas. Otra medida considera la energía geotérmica de suelo, regulando la superficie de la plaza central e incluso las viviendas.

Plazas y áreas verdes aportan en la ventilación natural y regulación de altas temperaturas, por medio de los cambios de humedad ambiente. Mientras que la captación de aguas lluvias permite una manutención ecológica de estos espacios y disminuir la sobrecarga de la red de alcantarillado.

## Energías Limpias

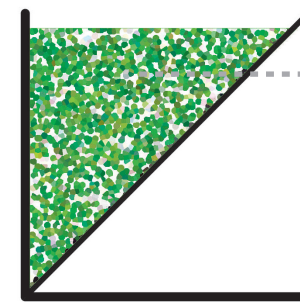
La captación de energías limpias es una tendencias bioclimática y que junto con las estrategias pasivas tan básicas como una buena orientación hacia el norte. Son hoy en día una necesidad para los arquitectos, dado que nos ofrecen lineamientos útiles para enfrentar de mejor manera una obra ante factores externos como el clima. Así un proyecto como éste puede continuar vigente por 50 años más, sobretodo si hoy existe la Ley 20.257 “ley de Net Metering” que permite a consumidores-

generadores inyectar los excedentes de energía a la red de distribución a cambio de remuneraciones.

Como se refiere en el esquema de la pagina 67, en las azoteas se contempla implementar paneles de captación solar. Cerca de 30 m<sup>2</sup> proporcionan generación eléctrica limpia para una vivienda de mayores características a las del promedio diseñadas aquí, se cuenta con 1260m<sup>2</sup> de techo que mantendrían unas 42 viviendas, dato no menor a la hora de costear gastos comunes y una vital ayuda la persona humilde que va dirigida la propuesta<sup>1</sup>.

Complementario a la captación solar, las turbinas eólicas en los techos del proyecto podrían generar el excedente suficiente de energía limpia para que el edificio adquiriera el distintivo de “net-zero energy building” (NZE).

Generación



Idealizar un proyecto con superávit de generación de energía limpia.

Consumo (Kwh.)

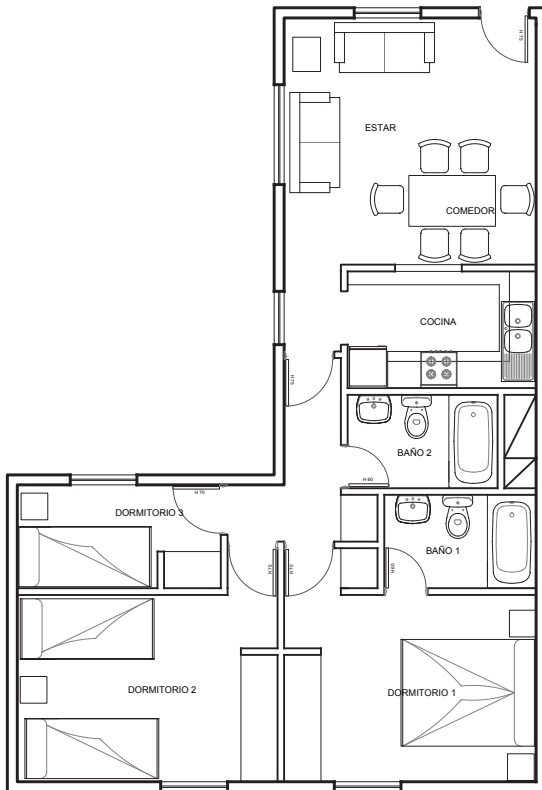
Incorporación de tecnologías como estas son un avance sustancial a la tan precaria vivienda social y de paso concientizar a la ciudadanía por mayor demanda de estos productos.

<sup>1</sup> Estudio de factibilidad técnicos no realizado para efectos de un calculo real sobre el Kwh. utilizado por los departamentos versus la captación de los paneles solares.

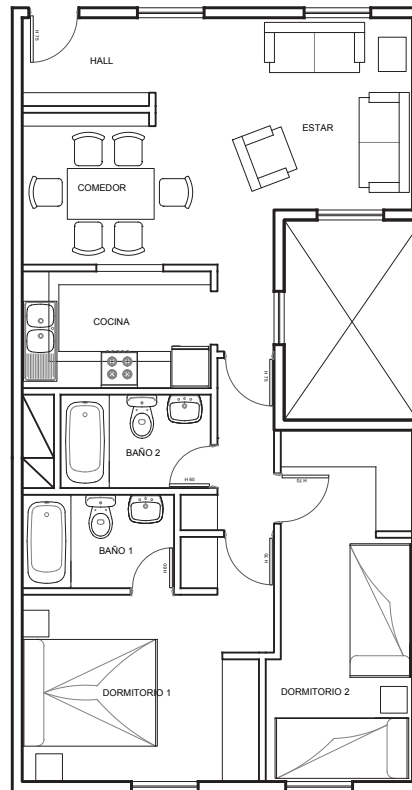
# 4.8 Desarrollo del Proyecto

## Topologías de Departamentos

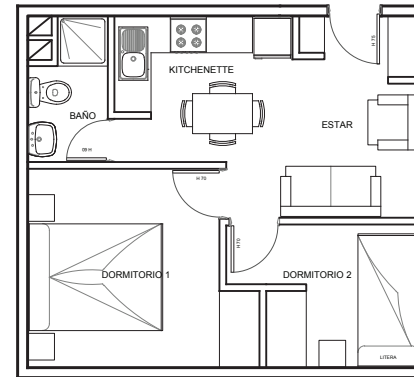
3D



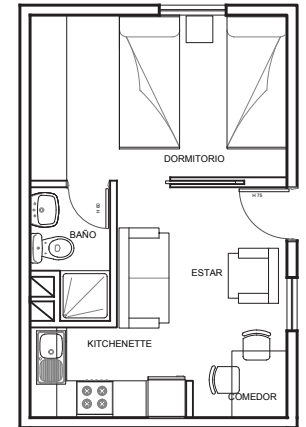
2D (b)



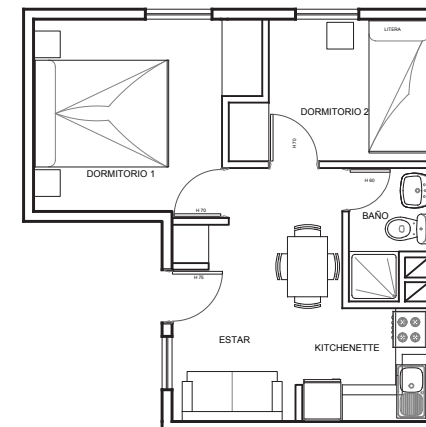
2D (a)



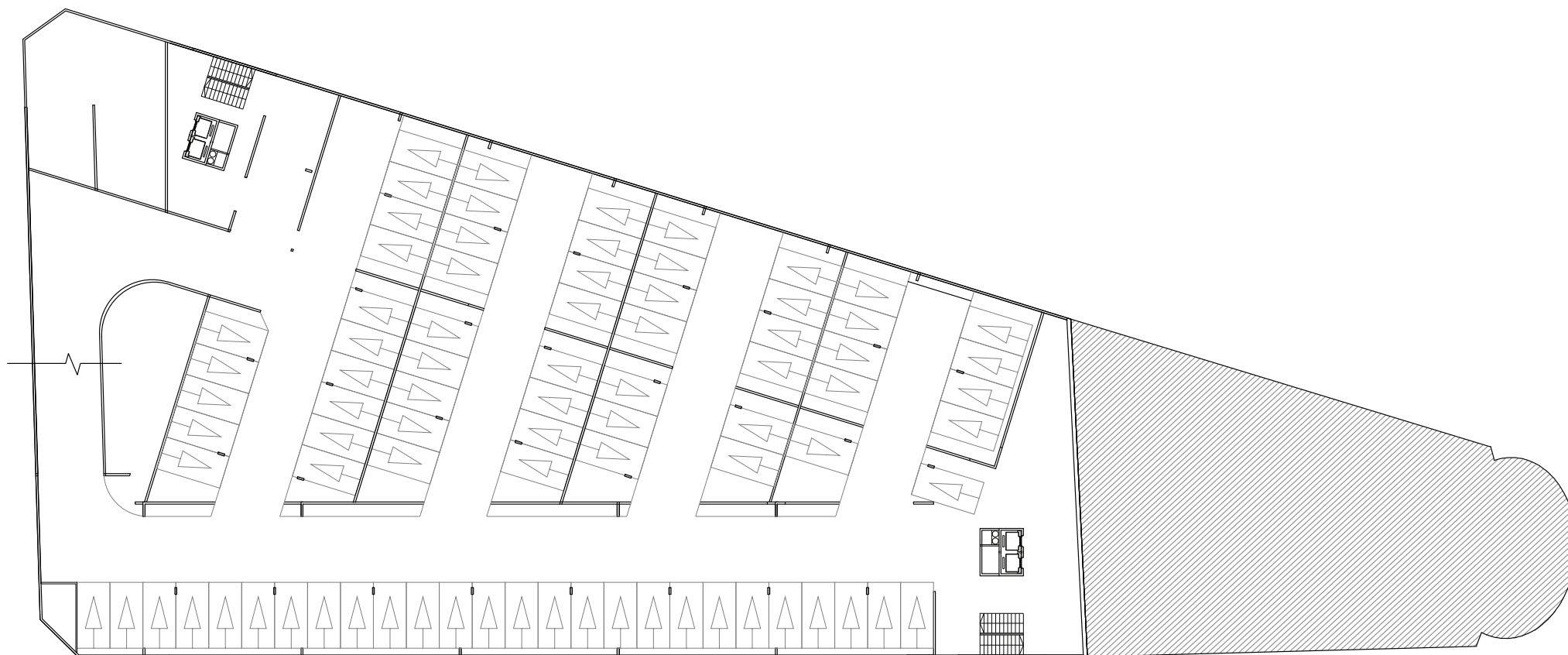
1D



2D (c)



# Planta Tipo Subterráneo



1 2 3 4 5 10



# Planta Primer Piso

ACCESO VEHICULAR

ACCESO PEATONAL

EQUIPAMIENTO CULTURAL

EQUIPAMIENTO CULTURAL

EQUIPAMIENTO CULTURAL

EQUIPAMIENTO CULTURAL

EQUIPAMIENTO CULTURAL

ACCESO PEATONAL

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZA

LOCAL COMERCIAL

LOCAL COMERCIAL

LOCAL COMERCIAL

LOCAL COMERCIAL

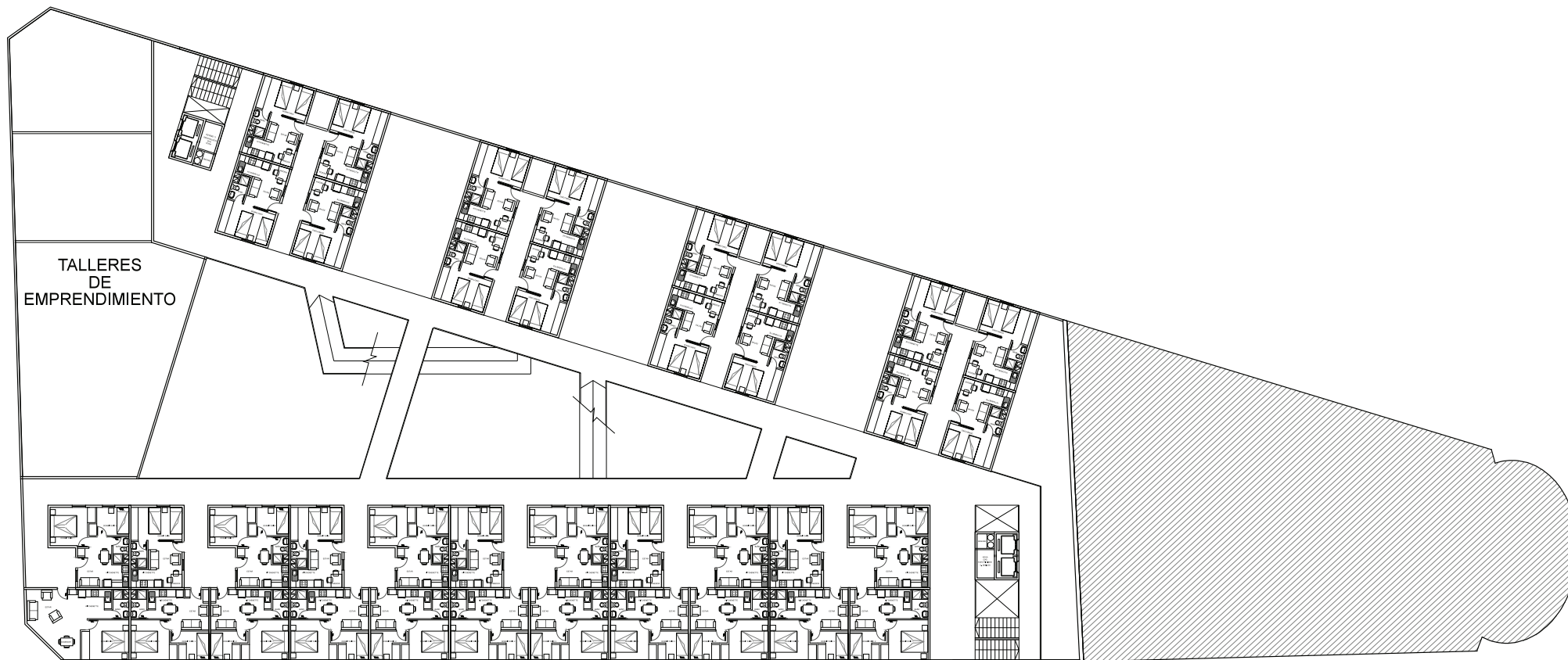
ACCESO PEATONAL

ACCESO PEATONAL

1 2 3 4 5 10

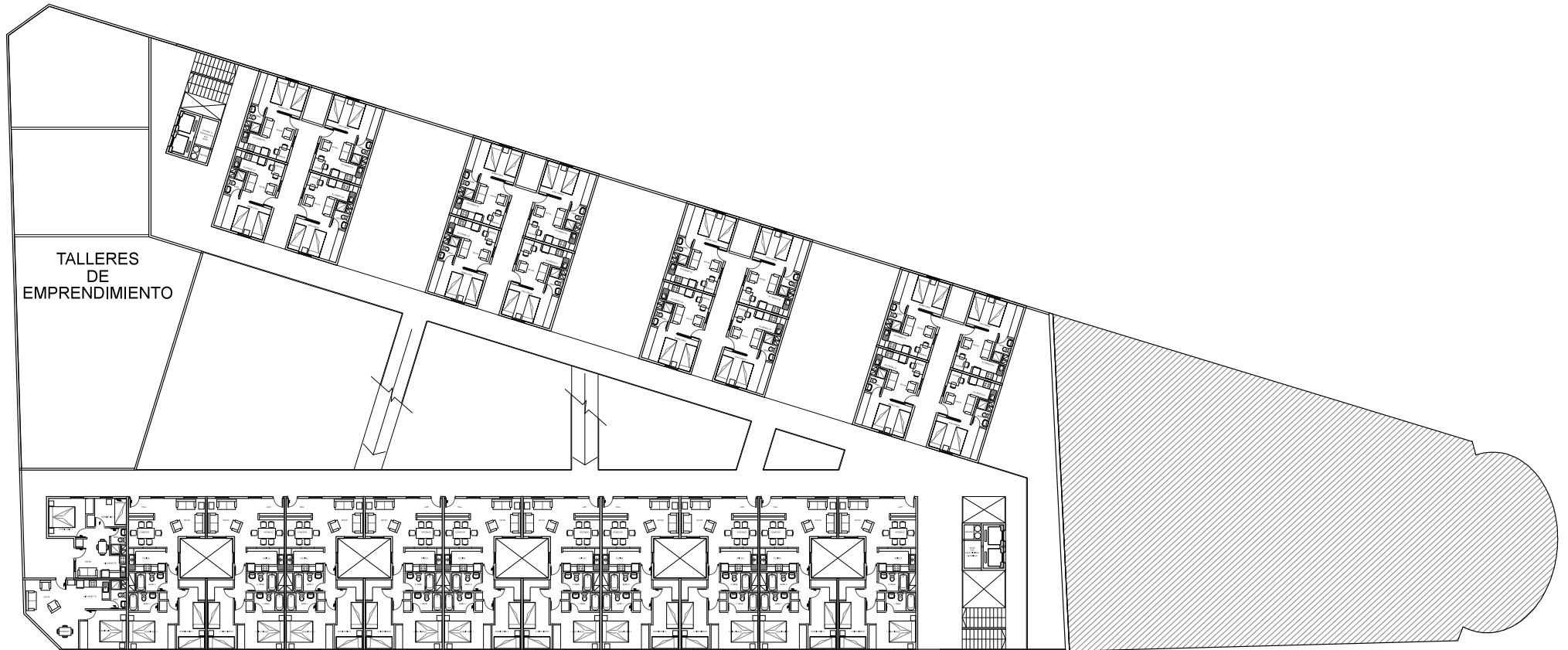
73

# Planta Segundo Piso



1 2 3 4 5 10

# Planta Tercer Piso



1 2 3 4 5 10

## 4.9 Gestión de la Propuesta

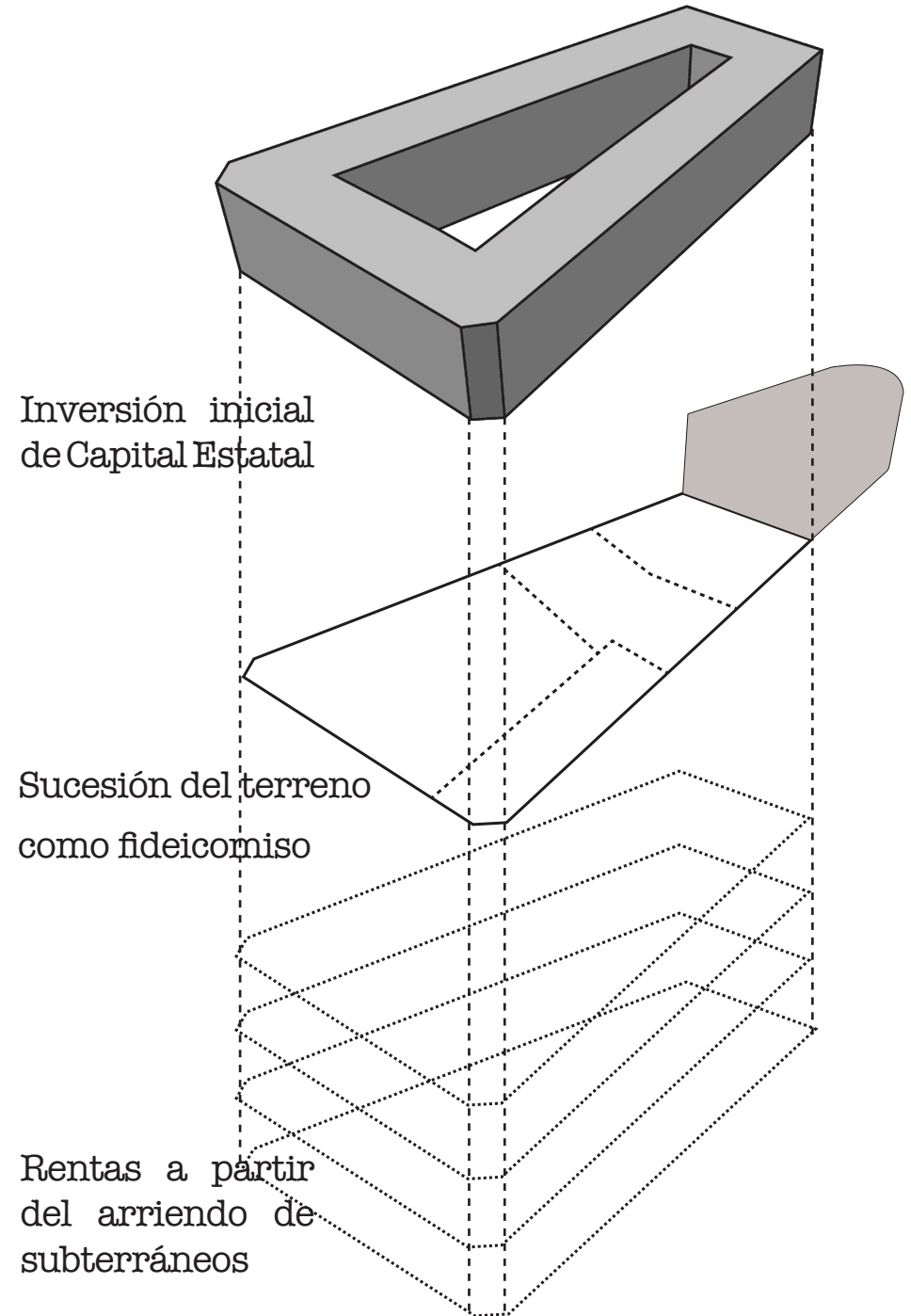
Indudablemente hay varios puntos que aún no están bien definidos con respecto a la implementación del subsidio de alquiler en Chile. Por tanto es preciso definir modelos de gestión para propuestas de vivienda en alquiler social continúen apareciendo dentro de la comuna y la ciudad.

La propuesta de titulación se enfoca en percibir capitales desde el sector público en primera índole a través del subsidio de arriendo, costeadando un 70% de valor mensual de los departamentos, estudiando valores inferiores a los de mercado sólo en esta oportunidad, debido a su condición de propuesta piloto y puesta en marcha de la política de alquiler en un terreno también público. Netamente una instancia de estudio y gestión por parte del Estado ya que debe poner un esfuerzo mayor para costear un precio de arriendo fijado por el mercado, debido a que el sector inmobiliario privado tendrá la labor de ofrecer en adelante, topologías de viviendas públicas en alquiler en otras zonas de la ciudad

Con un aporte estatal constante por parte del Ministerio de la Vivienda deberán contemplar medidas más rigurosas y/o complejas de asignación de fondos, acompañado de voluntad política para aumentar los fondos destinados a vivienda social y así abarcar mayor número de Regiones. El caso puntual del inmueble tiene la ventaja de estar al amparo del Municipio de Santiago administrado de cerca por el Departamento de Desarrollo Social.

La realización del proyecto es a través del financiamiento Estatal del SERVIU, quién es el encargado de estudiar la inversión inicial de la obra, trabajando en conjunto con el MINVU y constructoras privadas.

Como veníamos señalando se decidió trabajar en un terreno municipal en desuso para hacer más asequible la gestión del proyecto sin tener que entrapar el modelo por la presencia de los altos costos de suelo, que en principio, contribuyeron a expulsar los habitantes que hoy pretendemos insertar. Por tanto, si bien es considerado el valor de



suelo capaz de rondar las 50uf m<sup>2</sup><sup>1</sup>(obviando que tiene restricciones normativas que debiesen castigar negativamente el valor real del terreno). Sin embargo la postura de trabajo es a partir de la donación del predio estipulando las condicionantes de realizar una propuesta de residencia social con principios de integración.

## Intervención de capitales privados

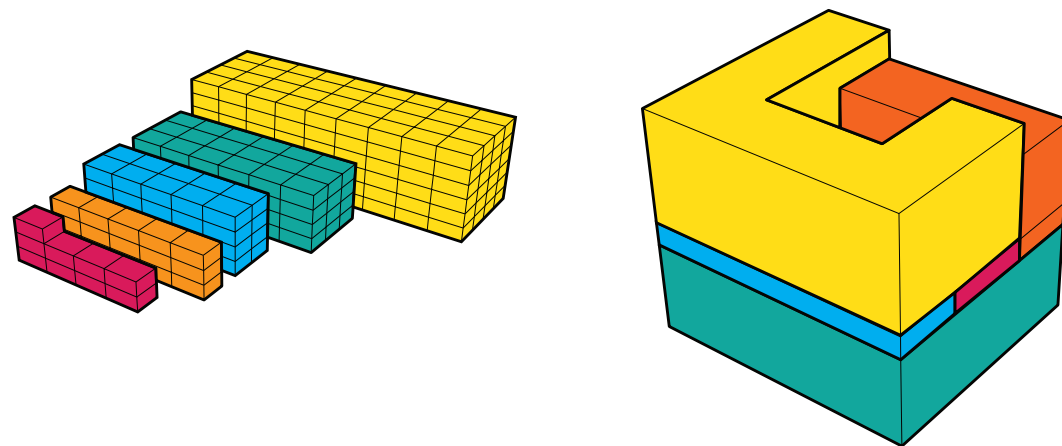
A modo de lograr un modelo de gestión eficiente que no represente futuras facturas al SERVIU, sino que se auto financie. Es imperioso complejizar el inmueble para proporcionar bienes y servicios para los habitantes de la comuna como para el barrio inmediato, en la medida de que sea rentable para el sector privado poder aportar con equipamiento complementario a los departamentos públicos en alquiler, talleres de emprendimiento y la sala de equipamiento social.

Como se ve en el gráfico 10, fue necesario ordenar los programas complementarios en relación decreciente a la jerarquía de viviendas. Naciendo un proyecto complejo en esencia pero suficientemente ordenado para suponer una gestión autosustentable del porcentaje que no cubra el subsidio de alquiler.

Después del arriendo, la intervención privada de subterráneos (capacidad para 344 autos aprox.) supliendo la necesidad de muchos santiaguinos que se dirigen en automóvil a eventos culturales en la Estación Mapocho o realizar tramites en el sector. Potencia aún más el sentido de arriendo de dicho espacio en su virtual capacidad de paso.

Luego se toma la decisión de desarrollar programas en la placa del primer piso, si bien esta pose una innegable actitud comercial, el modelo es arrendar el espacio a privados para instalar un comercio acorde al programa global y que se complemente a oficinas

<sup>1</sup> Valor referencial obtenido de la memoria de titulo de Francisco Durán, a partir de un estudio inmobiliario de edificios entorno al Barrio Parque Forestal.



- Vivienda
- Talleres de Emprendimiento
- Comercio y Equipamiento Cultural
- Equipamiento social
- Estacionamientos privados

municipales colonizando el inmueble con posibles extensiones de sus departamentos. Vislumbrando una suerte de feria social en la plaza primer piso captando la atención de la comunidad.

En conclusión la presencia de privados dentro del modelo de gestión social es fundamental para considerar abaratar costos en gastos comunes, mantención, refacción y seguridad del proyecto. Aportando además en el desarrollo de los talleres de emprendimiento, salas multiuso y talleres de computación. Herramientas de progreso fundamentales para lograr el responsable contrato entre el municipio y el inquilino de habitar el inmueble por un periodo de seis meses o un año.



05

CIERRE

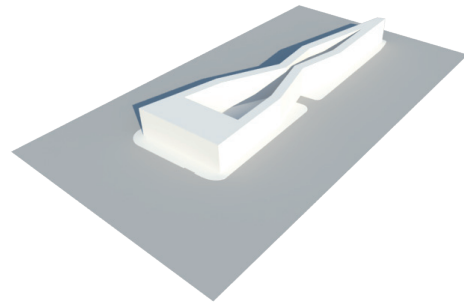
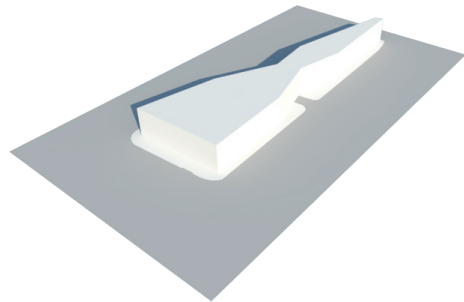
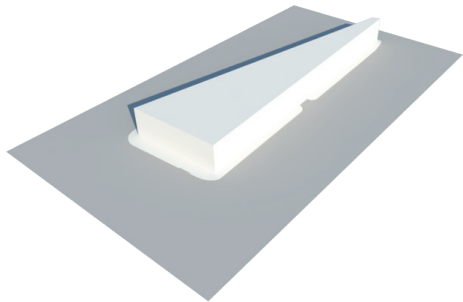
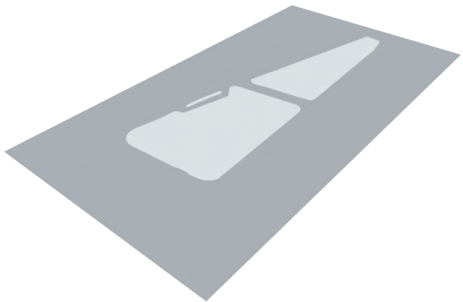
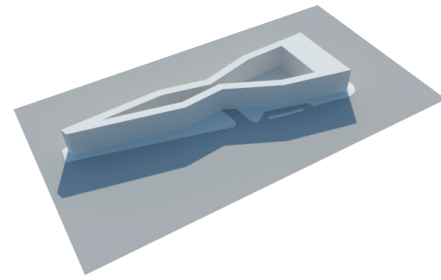
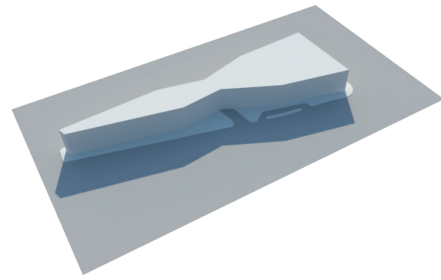
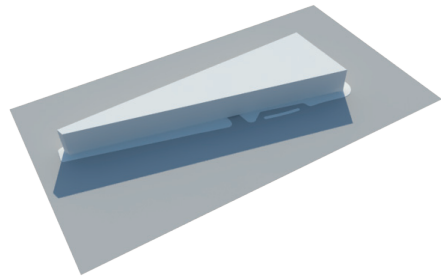
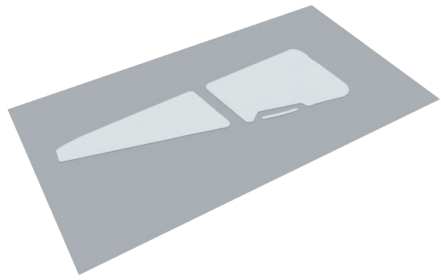


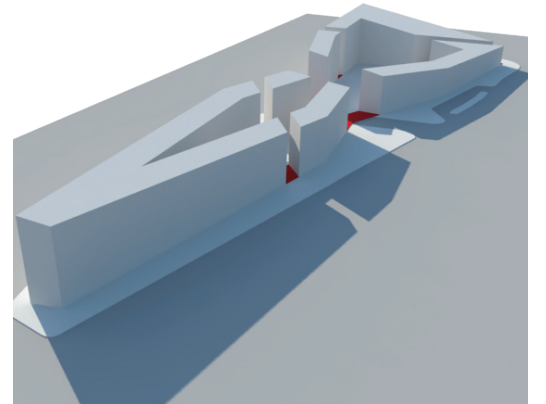
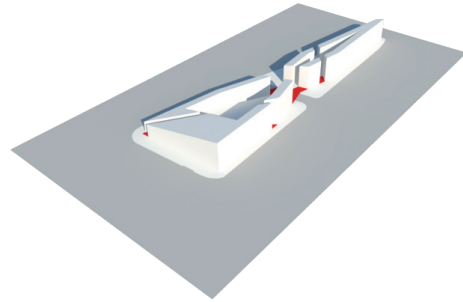
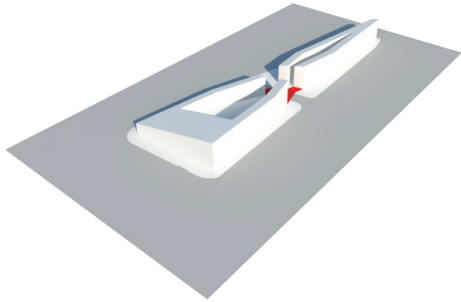
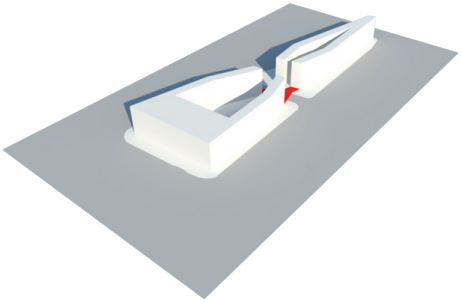
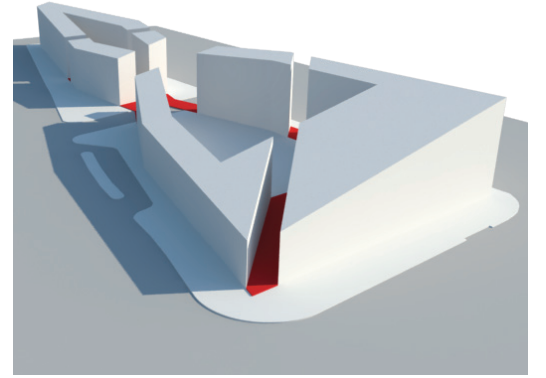
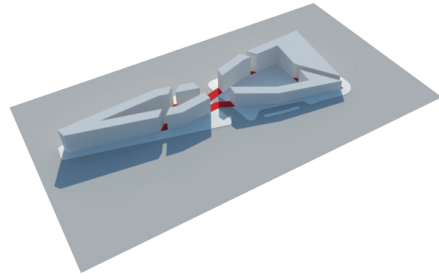
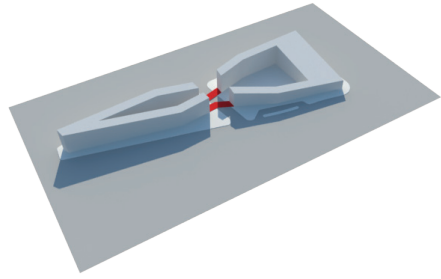
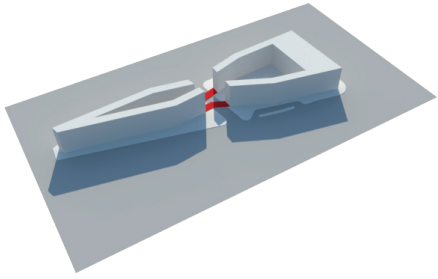
## 5.1 Proceso







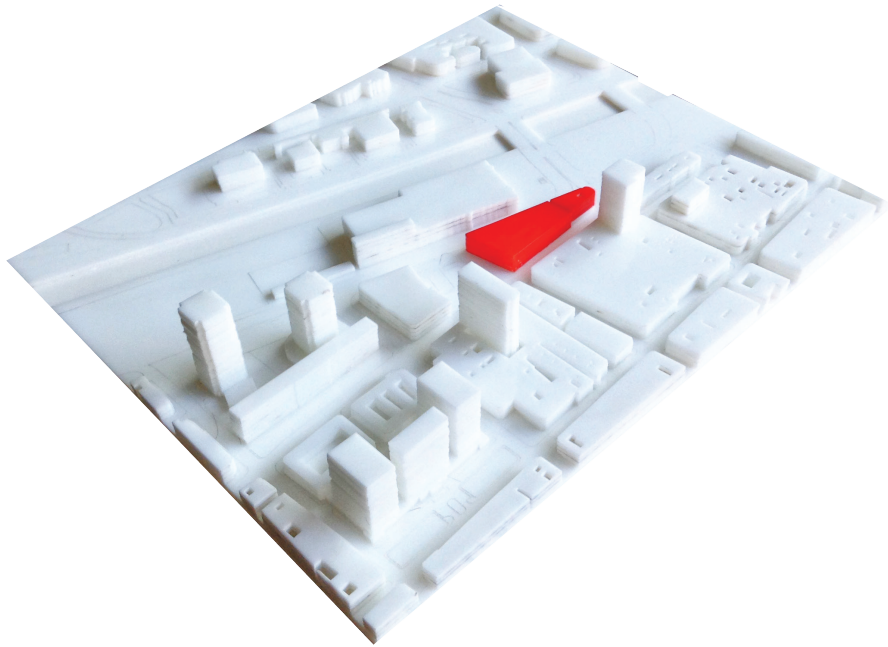




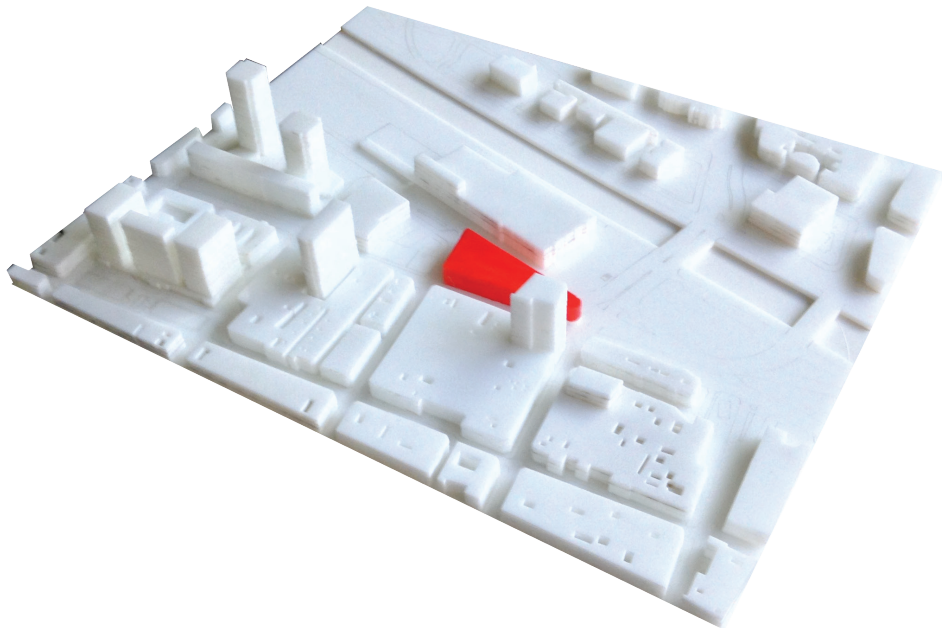
## Maqueta de Contexto



Debido a la normativa aplicada al predio ubicado en la misma manzana de un Monumento Histórico o enfrentándolo; Ex Hotel Bristol y Estación Mapocho. La volumetría aparente difiere de las máximas escalas encontradas en el sector, torres residenciales en las manzanas aledañas. Si bien la restricción impide el máximo aprovechamiento de constructibilidad, el proyecto hace bien a la ciudad a la hora de respetar la escala tradicional de la ciudad originaria.



Volumen de proyecto completando el borde de la plaza de la cultura, amarrando los 2 monumentos históricos conteniendo la especialidad de la plaza hacia la amplitud posterior del río Mapocho.



Calle Presidente Bulnes comunica el parque de los Reyes hacia el interior del proyecto, produciéndose un dialogo cultural con la fachada de la Estación Mapocho.

## Maqueta de estudio:



Losa de techo como plaza pública  
“mirador” de la ciudad



Ventanas de captación solar e incluso  
un circuito de aperturas para una fluida  
comunicación espacial del conjunto.

Maqueta espacial que apuntaba a  
ir interiorizándome con decisiones  
y/o criterios sobre el proyecto como:  
aperturas visuales, circulaciones y  
relación urbana a responder durante el  
proceso del título.

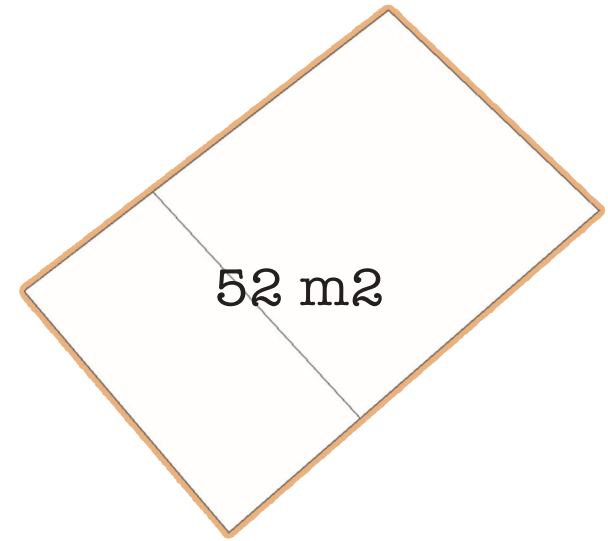
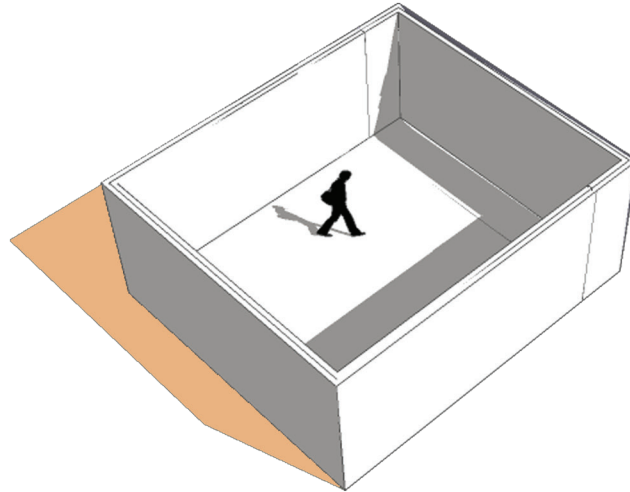
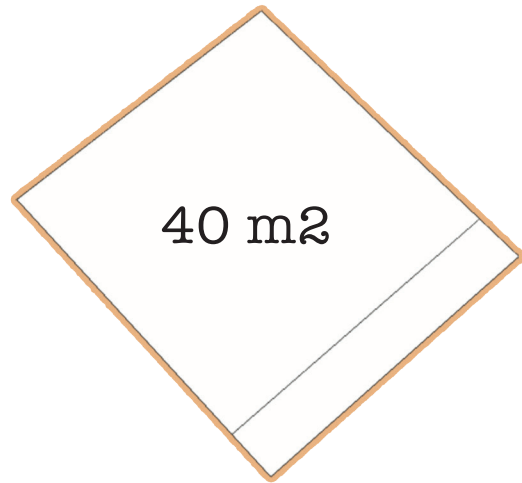
## Reverso de la Maqueta de estudio:

Reconocimiento de las aberturas hacia el norte y poniente para el soleamiento de la plaza pública en su interior, evitando problemas de humedad.

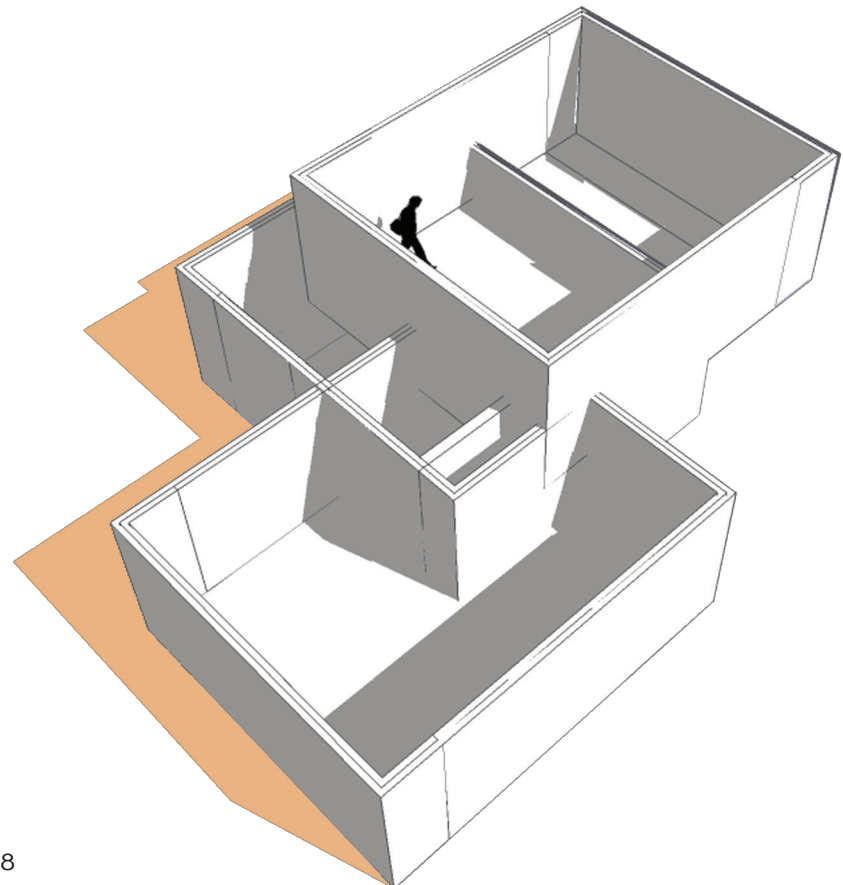
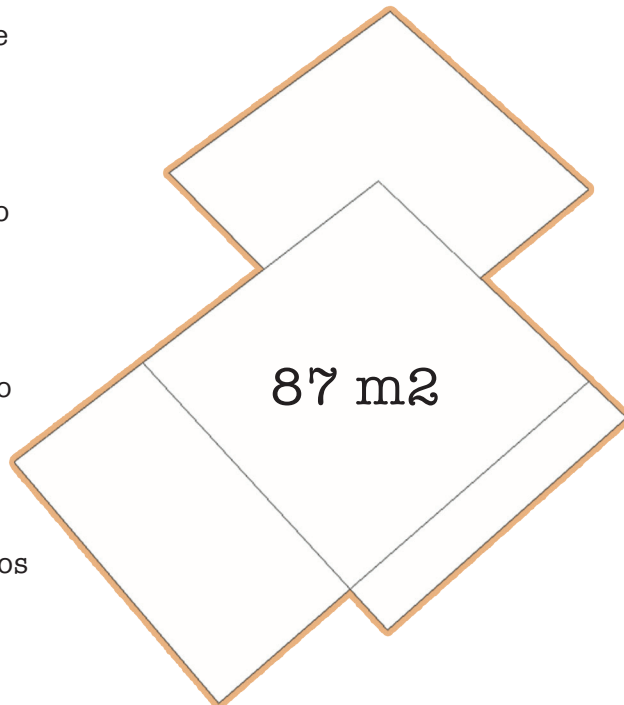


Amplia plaza central motivo de congregación e integración de sus habitantes, mismo modo, accesos en sus cuatro esquinas potenciando diagonales para una relación íntegra con la ciudadanía.

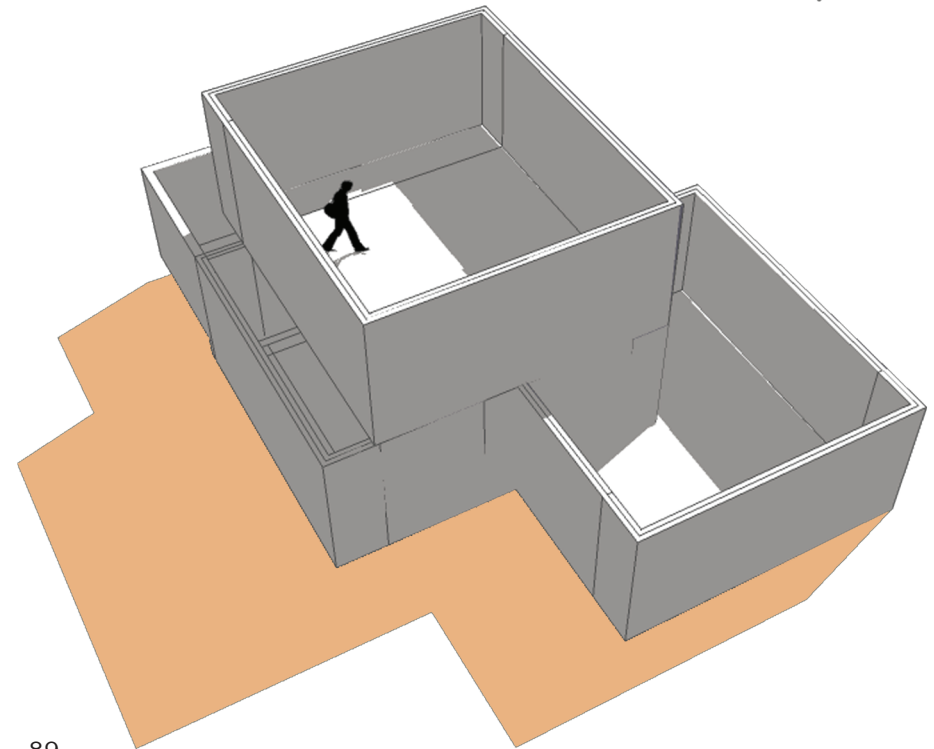
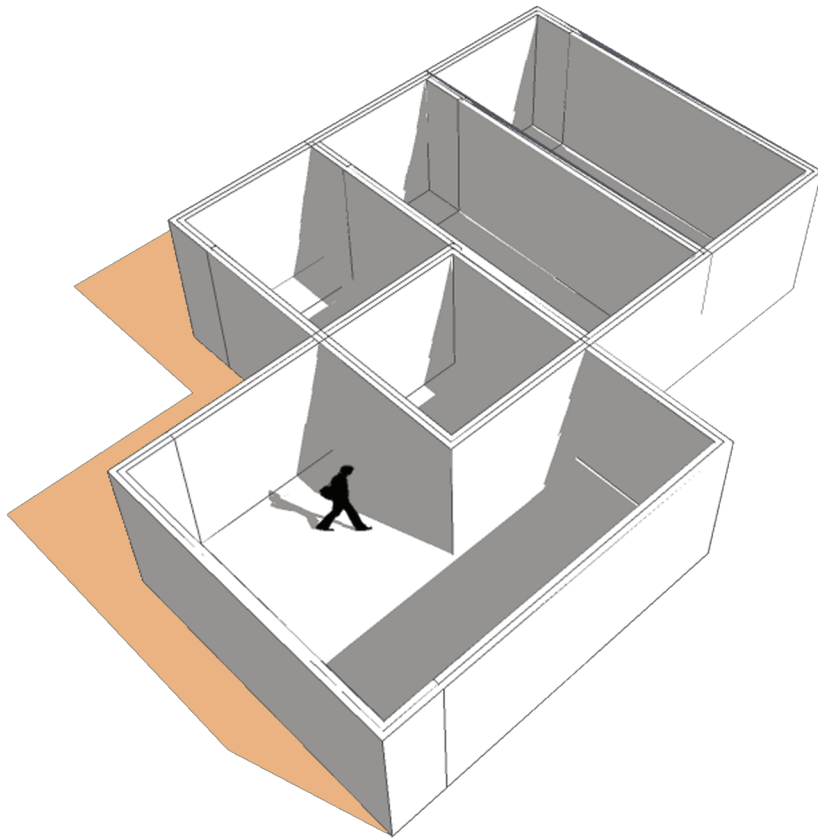
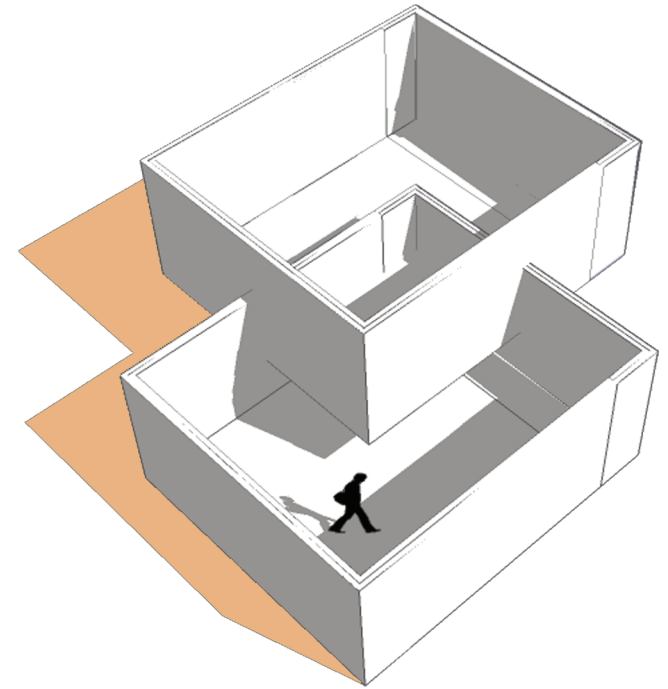
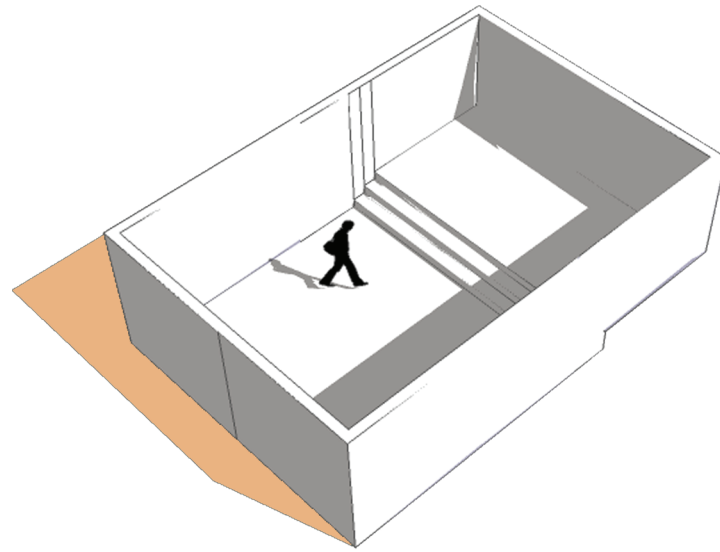
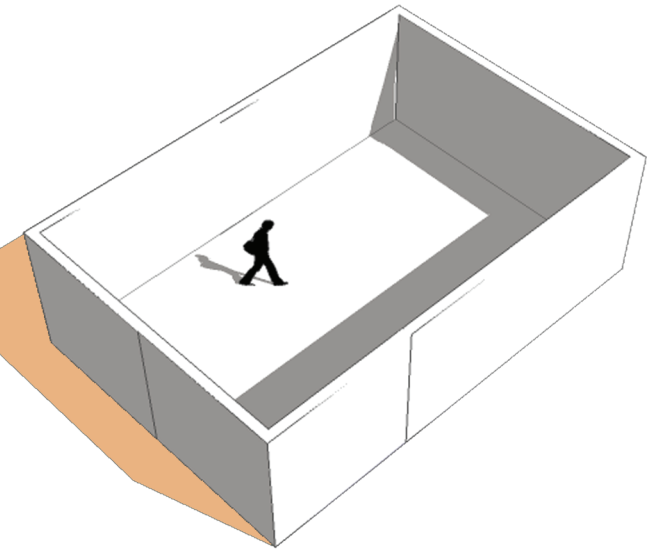
# Flexibilidad del Habitáculo



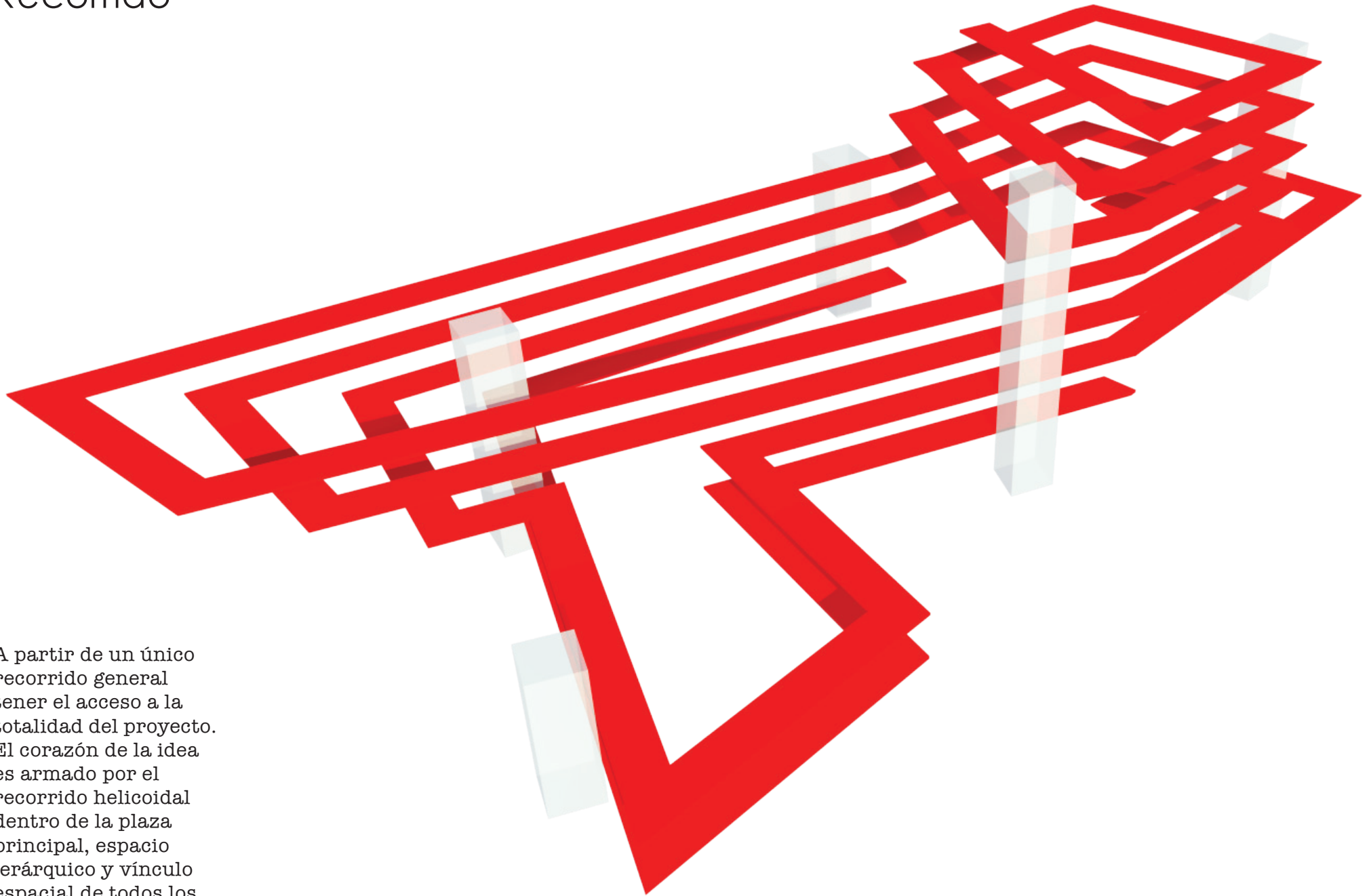
Proceso explorativo del módulo o habitáculo a partir de un original de 6x6 más un suplemento de 1x6 que a medida que iba mutando por la adición de 2 y hasta 3 módulos daba como resultado múltiples tipologías de departamentos. La idea surge de la necesidad por responder al usuario o los usuarios, entendiendo en primera instancia lo disímiles que pueden ser los grupos familiares e incluso sus etapas de vida.





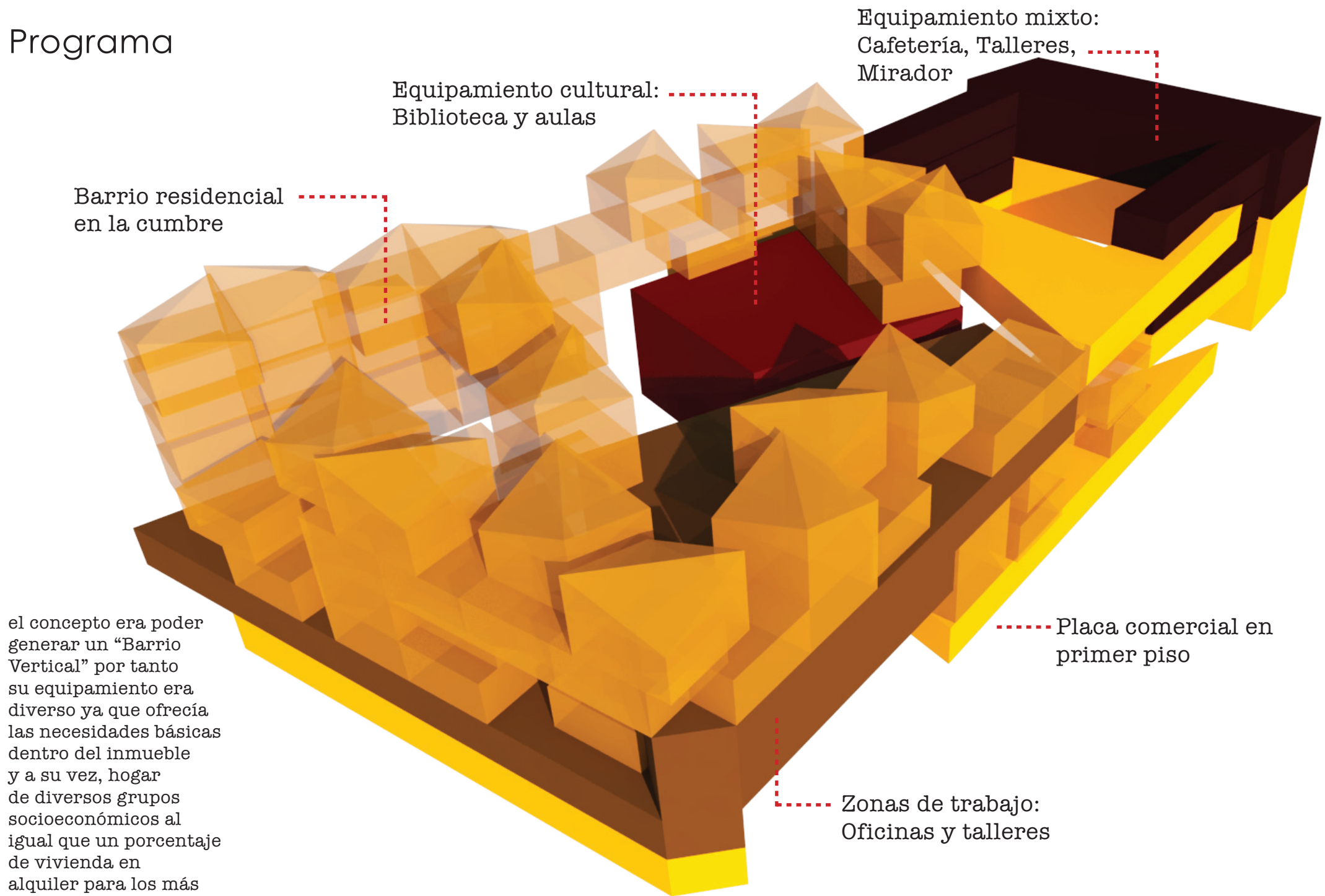


# Recorrido



A partir de un único recorrido general tener el acceso a la totalidad del proyecto. El corazón de la idea es armado por el recorrido helicoidal dentro de la plaza principal, espacio jerárquico y vínculo espacial de todos los pisos.

# Programa



Barrio residencial  
en la cumbre

Equipamiento cultural:  
Biblioteca y aulas

Equipamiento mixto:  
Cafetería, Talleres,  
Mirador

Placa comercial en  
primer piso

Zonas de trabajo:  
Oficinas y talleres

el concepto era poder generar un “Barrio Vertical” por tanto su equipamiento era diverso ya que ofrecía las necesidades básicas dentro del inmueble y a su vez, hogar de diversos grupos socioeconómicos al igual que un porcentaje de vivienda en alquiler para los más vulnerables.

TEATINOS

RESIDENTE BALMACEDA

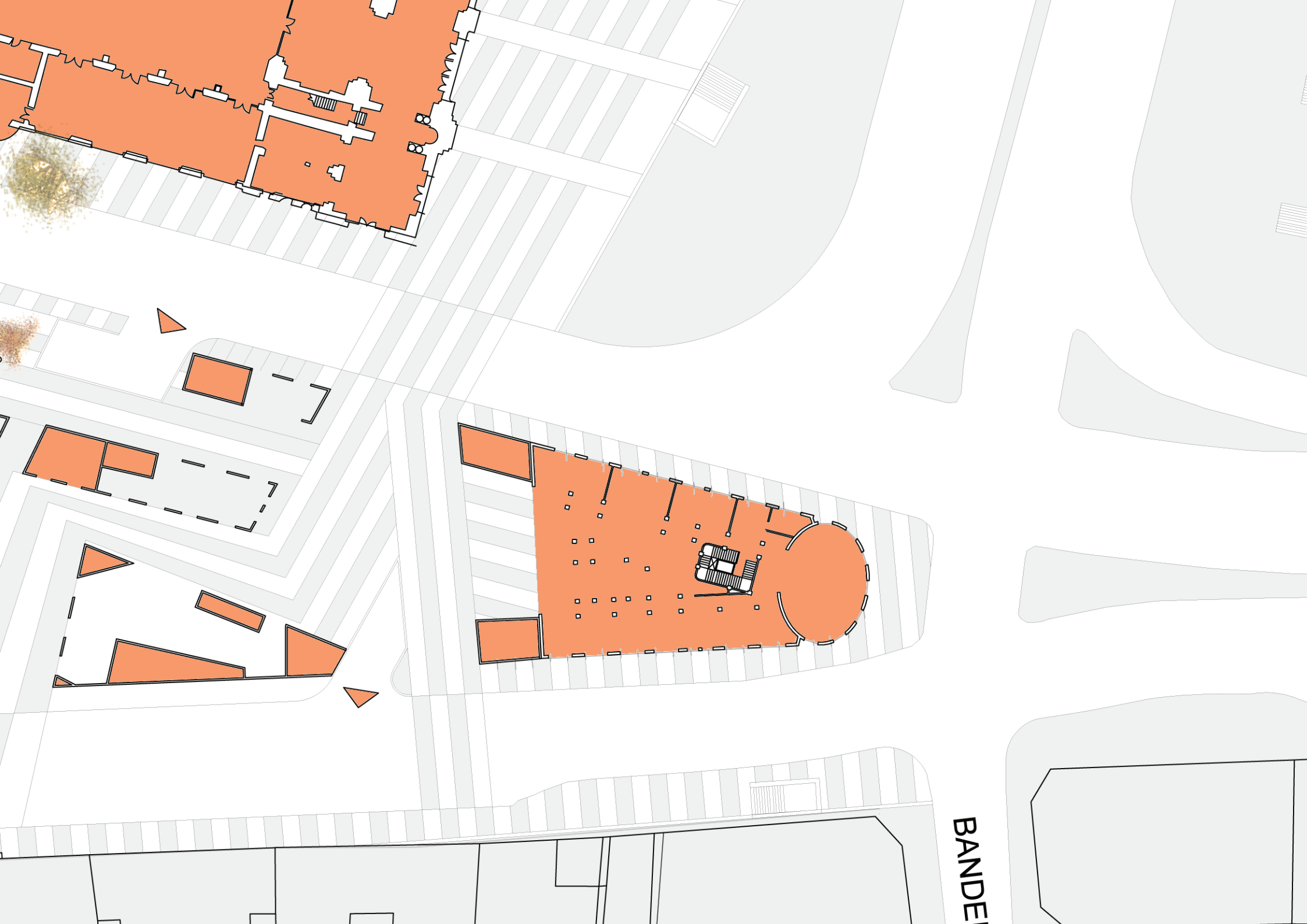
MORANDE

GRAL. MACKENNA

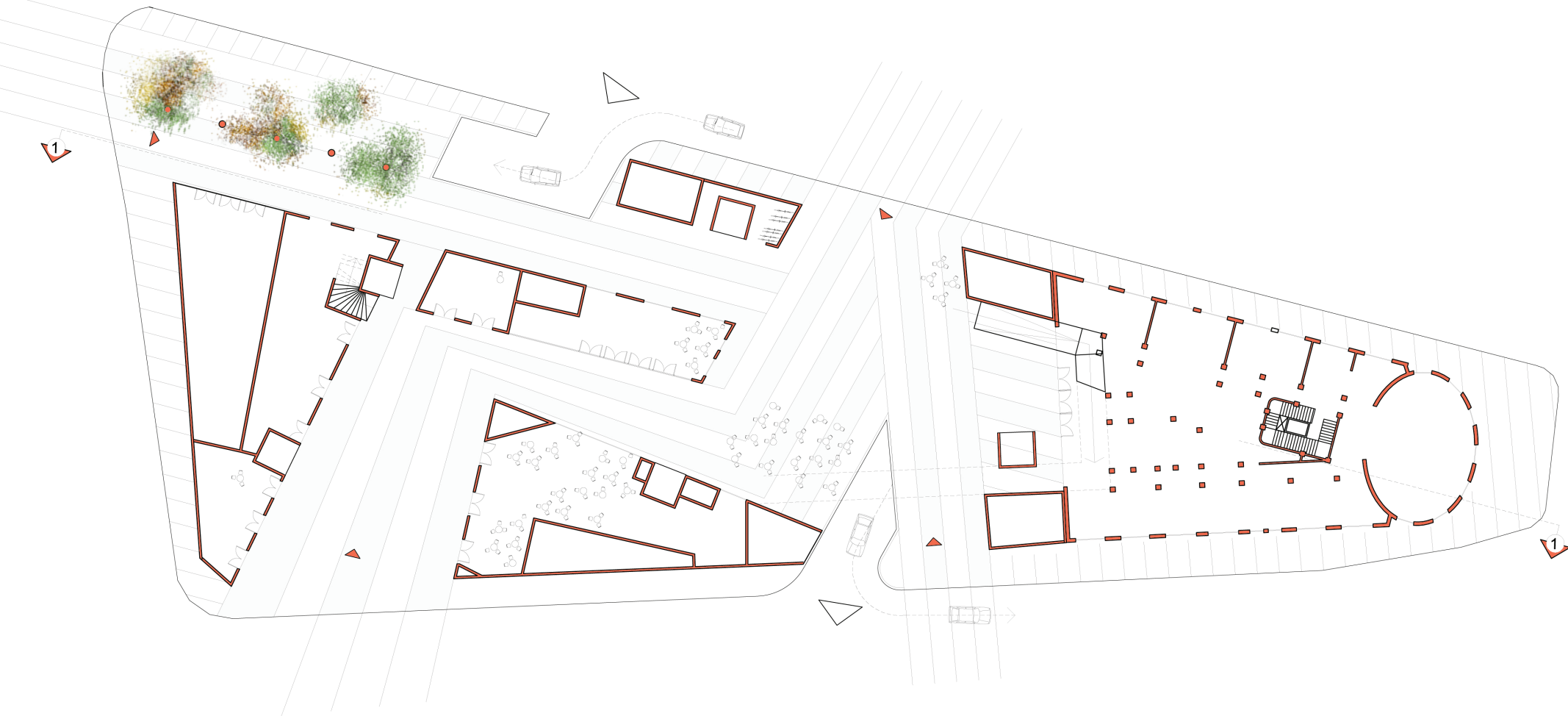
### Planta Emplazamiento

Relación con contexto urbano entretejiendo el espacio público hacia el interior de la propuesta





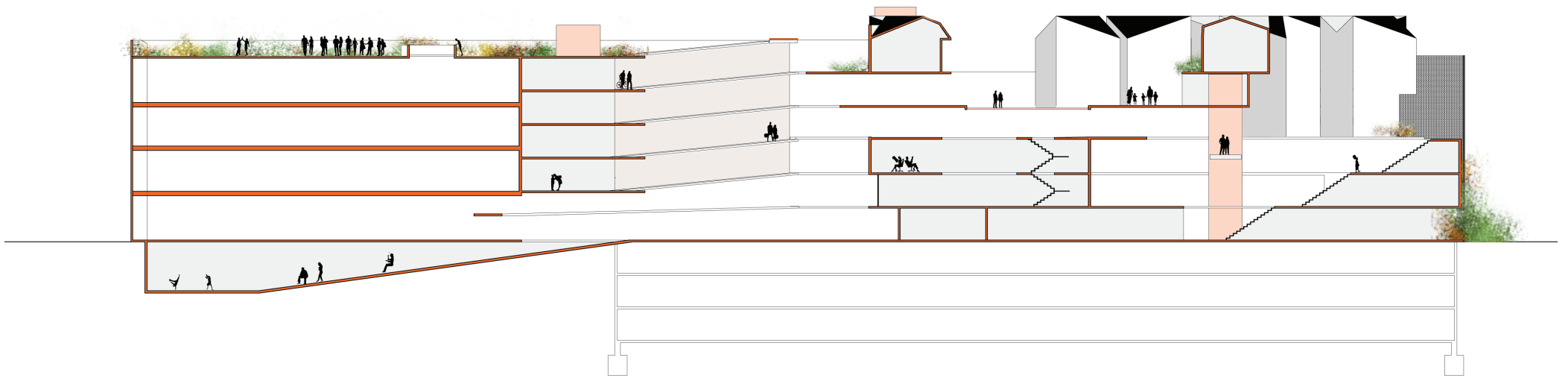
BANDE



Planta primer piso

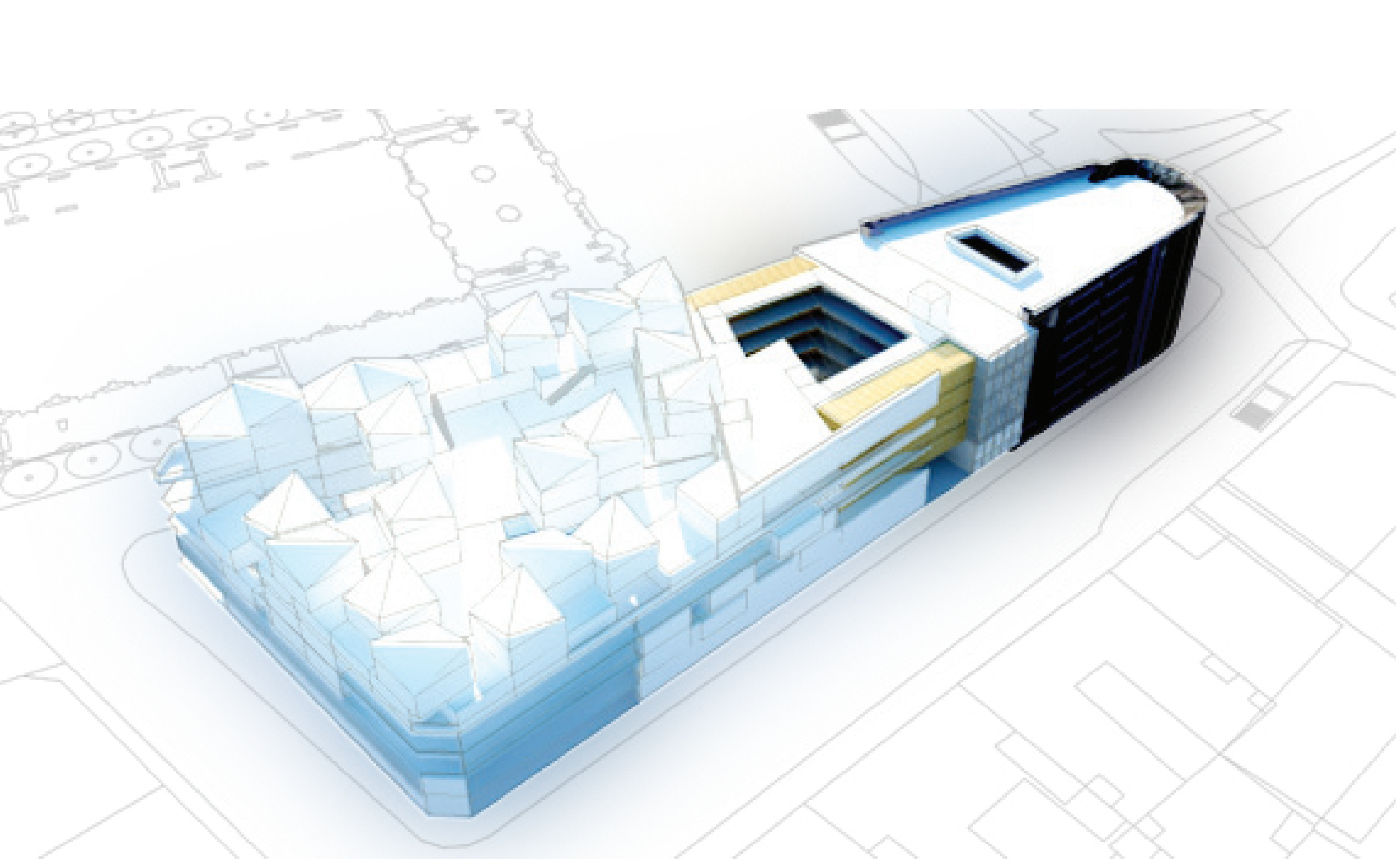


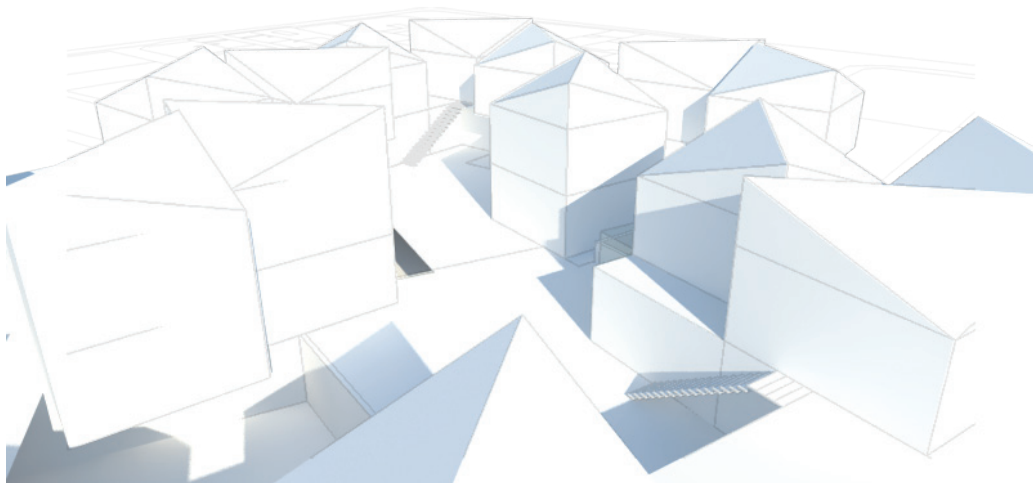
Planta cuarto piso



Corte Longitudinal





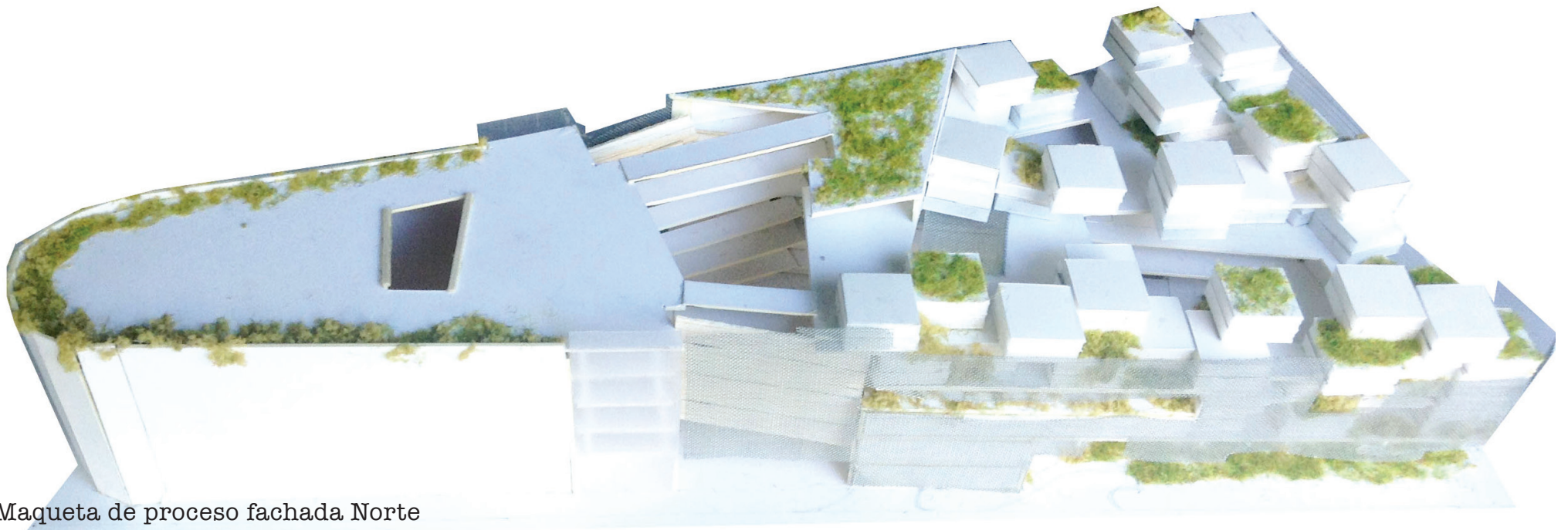


Vista Barrio residencial sobre el edificio

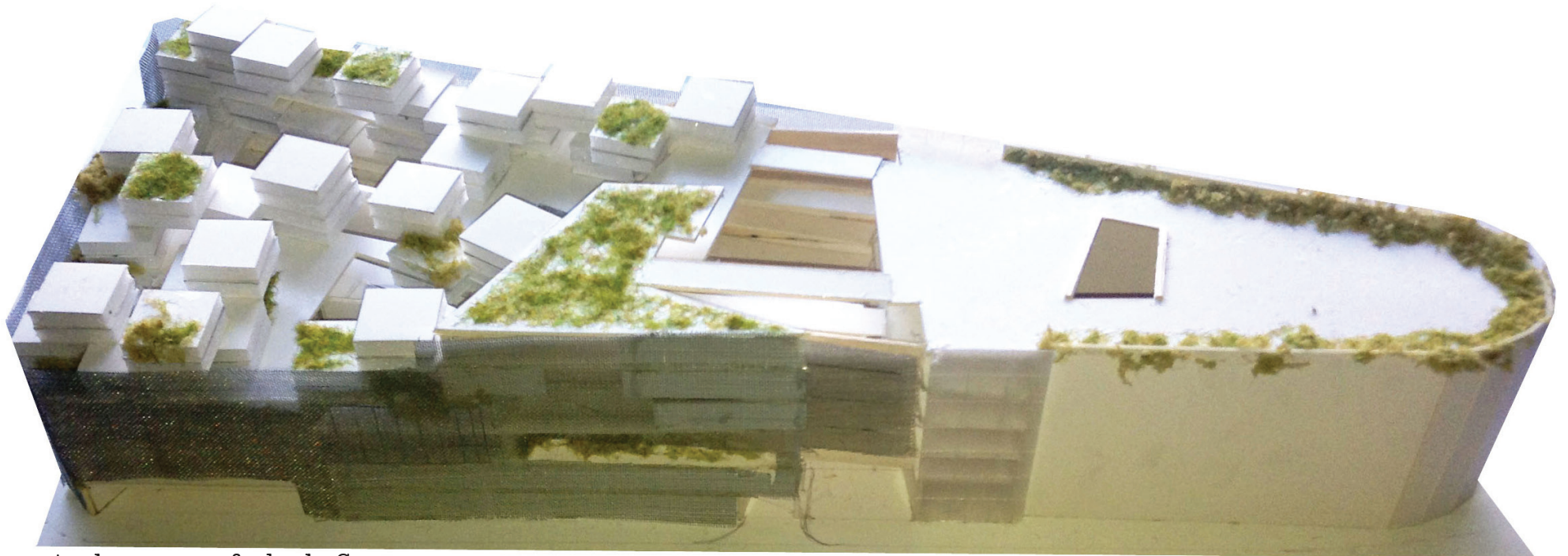


Hall central / apertura poniente





Maqueta de proceso fachada Norte



Maqueta de proceso fachada Sur





## 5.2 Bibliografía

### Entrevistas:

**Bernardita Bustos** directora: Desarrollo Social, Municipalidad de Santiago.

**Luis Valdiviezo** director: Gerencia Técnica de Vivienda SECPLA, Municipalidad de Santiago.

**Militza Vitali** arquitecta gerencia técnica de vivienda SECPLA, Municipalidad de Santiago.

**Gloria Márquez Peña** Unidad Migrantes, Municipalidad de Santiago.

**Leonardo Polloni** Unidad Migrantes, Municipalidad de Santiago.

**Juan Pablo Orellana** Casa del Emprendedor, Municipalidad de Santiago.

**Joaquín Luaces**, Miami Mar Inc. EEUU.

**Jennifer Landes** voluntaria en LIFT Chicago, EE.UU.

**Alberto Arenas** académico Universidad de Chile

**Luz María Cárdenas** académica Universidad de Chile

**Leopoldo Dominichetti** académico Universidad de Chile

### Libros - Artículos:

**Castillo, María José; Hidalgo, Rodrigo**, 1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile, Santiago: Ediciones UNAB, 2007.

**Franz, Carlos**, La muralla enterrada, Santiago, ciudad imaginaria, Planeta, 2001.

**Hermosilla, Juan Cristobal; Santelices Constanza**, Casa propia: ¿Vida nueva?, evaluación de la calidad de vida en vivienda social, artículo revista CIS (Centro de Investigaciones Social), Un Techo para Chile, 2007, Año 6 número 9, págs 21-32.

**Ivo Gasic K.** Mercado de alquiler residencial para inmigrantes, apropiación de renta urbana y destrucción creativa, Seminario Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2012.

**Marsch, William**, Landscape planning environmental applications, Editorial Jhon Wiley & Sons, 1991

**Neila, F. Javier**, Arquitectura Bioclimática en un entorno sostenible, Editorial Muinilla-Lería, marzo 2004.

**Raquel Rodríguez A.** Revista invi N°69, agosto 2010, Volumen N°25: 125-159.

**Sabatini, Matus, Cortez-Monroy, Hermansen, Silva**, Propuestas para Chile 2012. Capítulo X: Migración y municipios. Construcción de una propuesta de política pública de gestión municipal para la población inmigrante, 01 de febrero de 2013

**Velasco, Jorge**, Los GSC, dónde vivimos...y con cuánto, Revista Foco n°10, págs 25-35.

## Seminarios - Memorias:

**Apolet Oteiza G.** Vivienda social en alquiler, revisión de modelos internacionales para su implementación en el contexto nacional. Seminario Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2012.

**Carnevali, Claudio,** Barrio Vertical principios para el diseño con fines de integración social, Seminario Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2012.

**Contreras, Fernanda,** Vivienda Colectiva para la Red IRA, Modelo de repoblamiento de la ciudad, Memoria de Título Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2012.

**Francisco Durán,** Habitar colectivo urbano, residencia en el centro histórico de Santiago, Memoria de Título Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2012.

**Segura, Claudia,** Reinserción Habitacional, conjunto habitacional de alta densidad Santiago Centro, Memoria de Título Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2010.

## Paginas Web:

<http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/05/10/subsidio-de-arriendo-sera-de-casi-70-mil-y-tambien-podra-beneficiar-a-extranjeros/>

<http://www.arenasycayo.cl>

<http://espanol.hud.gov/apps/section8/step2.cfm?state=CA%2CCalifornia>

[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/public\\_indian\\_housing/programs/ph/programs](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/programs)

<http://www.liftcommunities.org/chicago>

<http://www.miamimar.com>

<http://www.elinmobiliario.cl>

<http://www.zonainmobiliaria.cl>

<http://www.minvu.cl>

<http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/05/10/subsidio-de-arriendo-sera-de-casi-70-mil-y-tambien-podra-beneficiar-a-extranjeros/>

<http://diario.latercera.com/2012/02/23/01/contenido/pais/31-101437-9-subsidio-de-alquiler-podria-generar-especulacion-en-precios-segun-u-de-chile.shtml>

<http://www.arenasycayo.cl/#>

<http://www.municipalidaddesantiago.cl>

<http://maps.google.cl/>

**SE ARRIENDA.**



Conjunto Plurifamiliar subsidiado  
en el centro de Santiago

**VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER**

**V**  
**Con**



Universidad de Chile  
Facultad de arquitectura y urbanismo