



FACULTAD DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

UNIVERSIDAD DE CHILE

# PROBLEMATIZACIÓN DEL LÍMITE: UN CAMINO HACIA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRI- TORIAL

Estudiante: Josefa Berríos Rodríguez

Profesora Guía: Margarita Troncoso Montégu

## MEMORIA DE TÍTULO 2022

Josefa Berríos Rodríguez

[josefa.berrios@ug.uchile.cl](mailto:josefa.berrios@ug.uchile.cl)

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Universidad de Chile

A Margarita Troncoso, por la paciencia tremenda que me ha tenido. A mi familia, que siempre me ha apoyado . A mis amigas, por contenerme cuando pensé que no podía. Muchas gracias.



# RESUMEN

El siguiente documento responde al estudio preliminar del Problema Arquitectónico que suponen los límites de violencia -explícita y simbólica- en la comuna de Peñalolén. Para determinar lo siguiente y su solución se utilizan distintas metodologías para llegar a comprender el problema de fondo y ofrecer una alternativa de habitar capaz de integrar a comunidades tradicionalmente separadas por el clasismo.

# ÍNDICE

1.0. CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN AL TEMA	8
1.1. Motivaciones	
1.2. Problemática Inicial	
1.2.1. Objetivos	
2.0. CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES	10
2.1 Contexto Histórico de la Comuna	
2.1.1. Contexto Macrosector: Lo Hermida	
2.2. Definición de Comunidades	11
2.2.1. Población Vulnerable	12
2.2.2. Condominios Cerrados	14
2.2.3. Comunidad Ecológica	16
2.2.4. Cuadro resumen de las Comunidades	19
2.2.5. Mapa de Actores	20
2.3. Análisis Urbano	22
2.3.1. Acercamiento en primera persona	
2.3.2. Análisis de servicios	24
2.3.3. Definición del Límite	25
2.4. Políticas Públicas	28
2.4.1. Subsidio habitacional para comprar una vivienda DS1	
2.4.2. Fondo Solidario de Elección de la Vivienda DS49	29
2.4.3. Subsidio Diferenciado a la Localización	30
2.4.4. Subsidio de Integración Social y Territorial DS19	31
2.4.5. Ley de Integración Social y Urbana 21450	
3.0. CAPÍTULO 3: ARGUMENTO PROYECTUAL	33
3.1. Diagnóstico del Problema Arquitectónico	
3.2. Árbol de Problemas	34
3.3. Árbol de Soluciones	35
3.4. Argumento Proyectual	36
4.0. CAPÍTULO 4: DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA	38
4.1. Definición de la Localización	
4.2. Estrategias de Diseño	39
4.3. Seccional	40
5.0. CAPÍTULO 5: REFERENTES	42
5.1. Proyectuales	
5.2. Conceptuales	43
6.0. ANEXOS	44
7.0. BIBLIOGRAFÍA	45

# CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN AL TEMA

# 1.0. CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN AL TEMA

## 1.1. MOTIVACIONES

Como vecina de Peñalolén desde el día en que nací, le tengo un apego enorme a esta comuna. Siempre me llamó la atención la heterogeneidad dentro del territorio, y aún más al empezar a mirarlo con la vista crítica que otorga haber estudiado la carrera de Arquitectura. Desde este punto, y considerando haber pasado 2 años con clases de manera remota producto de la Crisis sanitaria por COVID-19, es que mi inquietud por la vivienda en sí se hace latente, donde evidentemente no todo el mundo pudo darse el lujo de mantenerse aislado y cómodo en su residencia. De esta manera nace la motivación de entrar a estudiar la vivienda, la inquietud también de democratizar de alguna forma el territorio tan parcelado que existe en Peñalolén, y tratar de esta forma los límites de clases que existen.

## 1.2. PROBLEMÁTICA INICIAL

Peñalolén se constituye como una comuna socialmente mixta, con zonificaciones claras según clases. Si bien esto de manera aislada no supone un problema, sí genera una segregación marcada por límites de violencia simbólica entre estos barrios, donde se encuentran, por ejemplo, una zanja en el límite de lo Hermida con Parque Cousiño, muros altos con tendido eléctrico hacia el límite del condominio El Olmo con lo Hermida, el contraste generado con Peñalolén Alto y el Condominio Arboretum, etc. Esta situación genera resentimiento y prejuicios desde ambos sectores, produciendo segregación socio – espacial. Desde los sectores más acomodados, se tienden a tomar decisiones espaciales en torno a evitar la “delincuencia” que supone estar cerca de sectores vulnerables, y por otra parte estas decisiones repercuten en un fuerte resentimiento desde estos últimos hacia los primeros.

La problemática tiene una escala urbana importante que no sucede de manera aislada en Peñalolén, sin embargo, aquí se encuentran barreras físicas en los límites que evidencian la desigualdad.

Esta problemática representa una oportunidad. Se pretende entonces plantear un proyecto de escala urbana que se haga cargo en primera instancia del déficit de vivienda (cualitativa y cuantitativa) que existe en la población vulnerable y en segunda instancia que genere un ambiente óptimo para la interacción entre clases.

### 1.2.1. OBJETIVOS

Como objetivo general, se pretende **difuminar** el límite que supone la interacción de clases.

- Identificación de las clases puestas en conflicto
- Reconocer los bordes de encuentro y su problemática
- Generar mecanismos de integración capaces de sustentar el proyecto

## CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES

## 2.0. CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES

En el siguiente capítulo se tratarán los antecedentes considerados para el diagnóstico del problema social y arquitectónico que supone el estudio de límites de violencia entre clases sociales.

### 2.1. CONTEXTO HISTÓRICO DE LA COMUNA

La zona que compone lo que conocemos actualmente como la comuna de Peñalolén, surgió producto a diferentes procesos sociohistóricos.

Del territorio que hoy conforma la comuna - el cual actualmente comprende como límite norte la Avenida José Arrieta hasta Las Perdices, donde sigue hasta la calle Talinay, colindando con La Reina; como límite oriente está la cumbre del Cerro San Ramón hasta Avenida Departamental, la cual es el límite sur, y cierra el polígono con la Circunvalación Américo Vespucio al poniente, teniendo un área de 55 km<sup>2</sup> aproximadamente-, se tienen antecedentes de que éste, anterior al siglo XVI, acogió a grupos étnicos como los Picunches y Chiquillanes y que a mediados del siglo XIX, estos terrenos por sus características principalmente rurales fueron ocupados por familias de la aristocracia, las cuales conformaron haciendas que abastecían de alimentos a la zona central de Santiago. Hacia el siglo XX, a través de parcelaciones de fundos, se comienza a evidenciar un crecimiento más enfocado en lo residencial. El sector comenzó a poblarse por personas que buscaban tener una mejor calidad de vida, donde en los años setenta, el “movimiento de pobladores” tuvo un fuerte protagonismo en este sector el cual estuvo relacionado con las tomas de terreno. Remontarnos a dicho periodo relativo a la ocupación del espacio urbano por parte de los “pobres de la ciudad” el cual nos invita a complejizar el origen de las relaciones de propiedad y, por tanto, de las relaciones de desigualdad social en la ciudad y en los territorios que hoy conforman la comuna.

Luego de los aspectos social-históricos con brevedad desarrollados anteriormente, en la década de los ochenta, se logra conformar la comuna de Peñalolén como tal, desvinculándose de la comuna de Ñuñoa entre los años 1981 y 1984. Esta conformación de “municipio” fue relevante ya que le otorgó validez administrativa y ayudó activamente en el proceso de saneamiento y equipamiento de los sectores más vulnerables principalmente, donde se pavimentaron calles, se consolidaron avenidas, luminarias, y empieza también un proceso de construcción de red de alcantarillado y acceso a servicios de agua potable. Estimulado por el desarrollo económico del país, las empresas inmobiliarias generan conjuntos resi-

denciales de mayor plusvalía, incorporando equipamiento urbano e infraestructura, mejora la red vial y se suman obras como la autopista urbana Vespucio Sur y la Línea 4 del Metro. Todos los elementos en su conjunto, forman Peñalolén tal como lo conocemos hoy (Municipalidad de Peñalolén).

En la actualidad, Peñalolén tiene una población de 241.599 habitantes (Censo 2017) con una proyección hacia el 2020 de 266.789 habitantes, y en palabras de la Alcaldesa Carolina Leitao (2022, Seminario de Déficit Cero + Urbanismo Social), hay un déficit habitacional de 5910 viviendas donde cerca de 2000 están en construcción actualmente, además de haber inaugurado recientemente Antupirén 100001, no exento de polémicas. La entidad municipal encargada de esto es la Gerencia de Vivienda de Peñalolén.

#### 2.1.1. CONTEXTO MACROSECTOR: LO HERMIDA

Enfocándose principalmente en el sector de Lo Hermida, dada la presente investigación - el cual corresponde al cuadrante formado por la Av. Grecia por el norte, Av. Tobalaba por el Oriente, Av. Quilín por el Sur, y Av. Américo Vespucio por el poniente, en el Sector Oriente de la Región Metropolitana de Santiago de Chile -, tuvo sus orígenes en “El Fundo de Lo Hermida” de la familia Von Schroeders, cuya propiedad fue expropiada, dándose a la construcción de

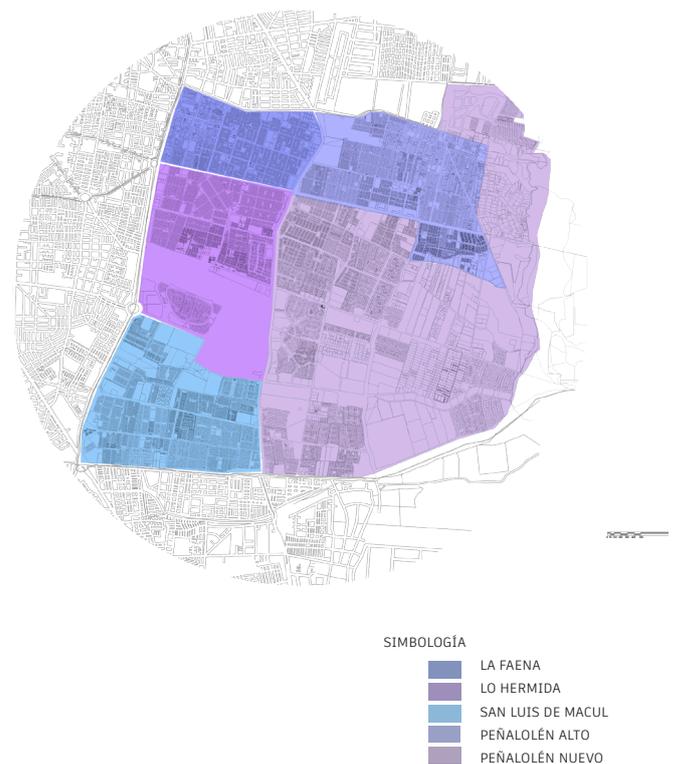


Fig. 1. Plano general de Peñalolén con sus macrosectores

Fuente: Elaboración propia.

viviendas sociales. Su poblamiento fue un fenómeno gradual, que comenzó en la década de 1950 con la llegada de algunas familias que venían desde otros sectores de Santiago en búsqueda de una mejor calidad de vida que las librara del hacinamiento de los conventillos o cités. En la década de 1960, el estado adquirió los terrenos ocupados ilegalmente por pobladores, construyó viviendas básicas y los urbanizó, lo que se conoció como las operaciones sitio de los sectores de La Faena y parte de Lo Hermida. Con el fin de terminar con las tomas ilegales de terreno, se tomaron medidas gubernamentales, tales como construcción de edificaciones sociales en altura que buscaban densificar y disminuir la expansión urbana.

Lo Hermida se ha reconocido como una población combativa por sus derechos y necesidades, con un fuerte arraigo territorial y organización local. Todo esto debido a la manera en que se conformó la comuna, con lo expuesto anteriormente. Se sabe que su historia se le vincula directamente con la historia del movimiento popular en Chile, teniendo como orígenes luchas por mejores salarios, mejor atención de salud, acceso a la educación, además de la organización por la obtención del un sitio y una vivienda. Su nivel de organización dio origen a las juntas de vecinos, centros de madres, clubes deportivos, entre otras. Estas organizaciones fueron restringidas en su funcionamiento durante el golpe de estado, pero después de este periodo, estas han sido quienes visibilizan las necesidades, carencias presentes en la sociedad.

Junto con el sector de La Faena, son los sectores que reúnen mayor porcentaje de hacinamiento habitacional determinado por viviendas de alta densidad poblacional. En el sector Lo Hermida, existe la mayor concentración de viviendas sociales cuya principal característica es su reducida dimensión - menor a 48m<sup>2</sup> -.

## 2.2. DEFINICIÓN DE COMUNIDADES

A modo de introducción al usuario preliminar para quien será orientado el Proyecto de Título, es esencial entender las comunidades y actores que juegan parte en la comuna. Bajo este punto, que Peñalolén sea una comuna socialmente mixta conlleva inherentemente a la agrupación de estas comunidades dentro del territorio, ya sea por agrupación colectiva debido a organización social o parte de un proyecto inmobiliario atractivo para ciertos estratos socioeconómicos. Estas se definieron en torno a las variables de ingreso económico familiar, modo de organización territorial y modo de habitar general. A partir de esto, se definieron tres comunidades predominantes, las cuales se pueden observar dispuestas en el territorio en la Figura 2.

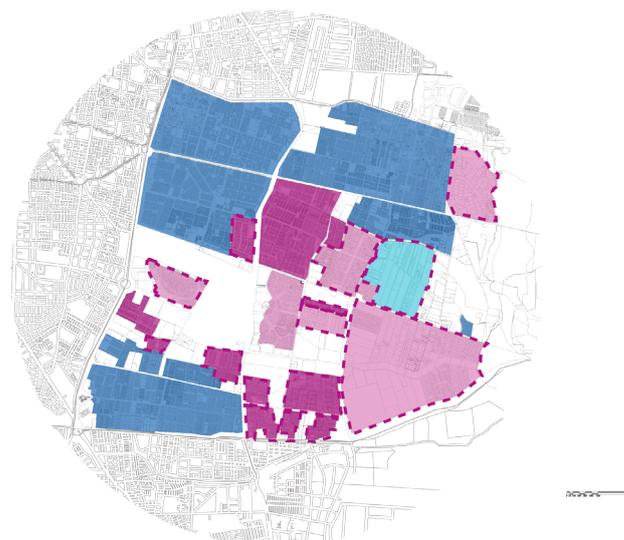


Fig. 2: Plano general de Comunidades mapeadas

Fuente: Elaboración propia.

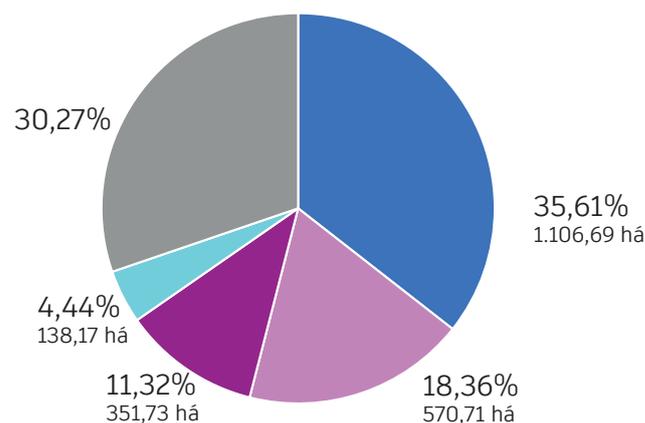
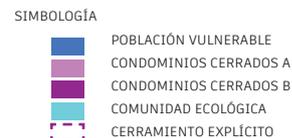


Fig. 3: Gráfico de Torta. Relación Área utilizada en la comuna.

Fuente: Elaboración propia.



tas en el territorio en la Figura 2.

## 2.2.1. POBLACIÓN VULNERABLE

Se refiere a la población que por lo general viene de las tomas de terreno de la década del 80. Las familias que residen ahí llevan generaciones habitando en el territorio, armando sus casas y por lo mismo es común encontrar a simple vista autoconstrucción, a veces más de una vivienda por terreno y heterogeneidad en las viviendas. Corresponden a los siguientes macro sectores: Lo Hermida, Peñalolén Alto, La Faena y San Luis de Macul.



Fig. 4. Organización de la Comunidad entorno al bienestar común

Fuente: elaboración propia

Hay una fuerte cohesión social en torno a los vecinos, evidenciada en la presencia de Sedes Vecinales y Cabildos organizados vía Redes Sociales. Para precisar más en torno a esto, de las 31 Unidades Vecinales existentes en Peñalolén, 29 corresponden a este grupo, mientras que sólo 2 se encuentran en las otras comunidades. La comunidad de Población Vulnerable ha generado una red de apoyo en torno a la organización territorial comprendida en las Unidades Vecinales, donde la lucha y organización vela por mejorías del barrio o de sus viviendas. Así lo menciona Javier Ruiz – Tagle en “La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago” donde afirma que

Los asentamientos de bajos recursos presentan una importante cohesión social por su trabajo para establecer y mejorar los distintos conjuntos habitacionales, y por las necesidades de construir lazos de subsistencia. El barrio es de gran importancia para ellos, y en gran parte sus redes sociales están circunscritas a este territorio. (2016, pág. 90)

A pesar de que el caso de estudio de Javier Ruiz – Tagle es la comuna aledaña de La Florida, el mismo caso aplica para Peñalolén, o Huechuraba, comunas en la ciudad de Santiago donde tradicionalmente se han asentado poblaciones de escasos recursos y en los últimos 40 años empresas inmobiliarias han visto potencial en sus ubicaciones o precio de terrenos para instaurar el modelo de condominios cerrados, lo cual viene a acentuar la brecha económica, pero por otra parte acarreado distintos servicios hacia la comuna, lo cual supone un beneficio para las comunidades.

En cuanto al modo de habitar general de esta comunidad, a nivel urbano se observa un loteo y disposición ortogonal, con poca presencia de espacios públicos de calidad. Tanto el lote en particular como la disposición de ellos en el espacio generan manzanas herméticas con pasajes pequeños - en comparación con los que se ven en los Condominios Cerrados -.

12

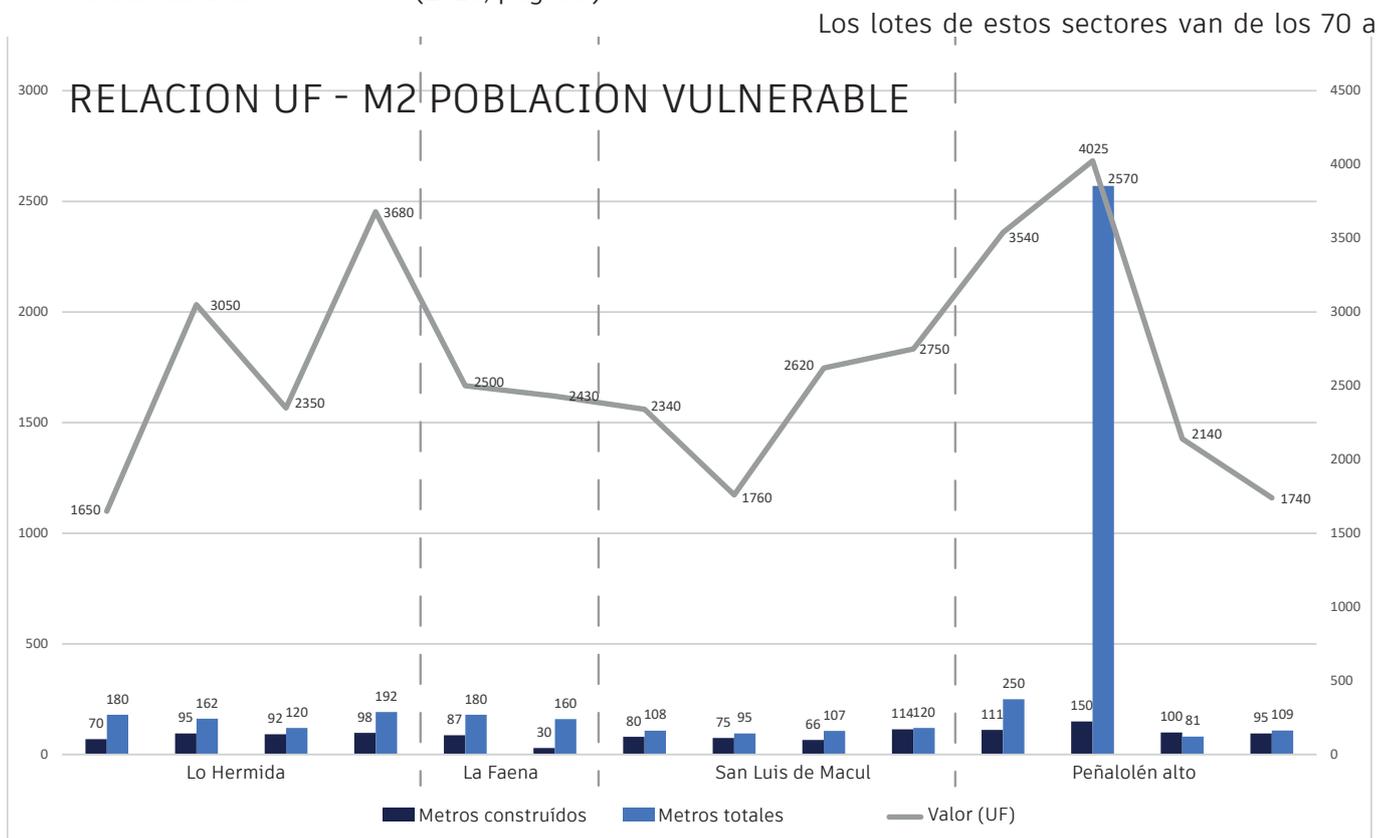


Fig. 5. Gráfico de relación UF - m2 en la Comunidad de Población Vulnerable

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de portalinmobiliario.cl



Imagen 1. Collage - Población Vulnerable

Fuente: Elaboración Propia.

los 130 m<sup>2</sup> predominantemente, no obstante también dentro del sector de Peñalolén Alto se observan lotes de 2000 m<sup>2</sup> de manera extraordinaria.

Ya entrando a lo referido a la vivienda, como en gran parte de estos sectores se entregó el lote sólo con caseta sanitaria - debido a la Operación Sitio - o fueron entregadas como Vivienda Social, es muy común ver ampliaciones y autoconstrucción de segundas viviendas dentro del lote, respondiendo a las necesidades del núcleo familiar o grupo de familias, por lo tanto, aunque sea un lote regular, se observa una heterogeneidad en cuanto a la conformación de las viviendas.

Asimismo, dentro de la misma comunidad se suplen ciertos servicios, como lo son negocios de barrio - botillerías, panaderías, talleres de bicicletas, de autos, de costureros, peluquerías, etc - donde la vivienda se adapta para cumplir la función de dormitorio además del negocio correspondiente. En esa misma línea, debido a la autogestión que supone suplir las necesidades de la comunidad, pareciera que la llegada de servicios más formales, como lo puede ser un Mall, no fuese tan necesario; aporta, sin embargo, a la comodidad de tener este servicio

cerca.

Un punto donde se encuentran las distintas comunidades es en el comercio, más no en el comercio de barrio, ya que las otras dos comunidades definidas también lo ejercen. Es en la ocupación de ferias libres, las cuales se emplazan siempre en sectores de la Población Vulnerable, en la cual llegan personas pertenecientes a las otras comunidades también.

## 2.2.2. CONDOMINIOS CERRADOS

La Comunidad de Condominios Cerrados se refiere a sectores de clase media y alta que han llegado a la comuna hace relativamente poco tiempo, 40 años máximo, donde las inmobiliarias empiezan a traer a la comuna este nuevo modelo de habitar, el cual se constituye en base al cerramiento frente al resto del sector. No es un caso aislado que se vea sólo en Peñalolén, de hecho, “En Chile, aún en pleno proceso de discusión e incipiente implementación de políticas de mezcla social, los principales casos de diversidad socioeconómica se han observado en áreas periféricas pobres que han sido invadidas por condominios cerrados.” (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2011, pág. X), evidenciando que es un problema no solo de la comuna, sino seguramente en todo Santiago y las urbes importantes de Chile.

En el caso de Peñalolén, los proyectos que se han asentado en el territorio son condominios con uno o dos cerramientos – se suelen ver condominios dentro de condominios, donde hay que pasar una doble barrera de guardias, y están organizados todos en torno a un sector común que suelen ser áreas verdes – y, por otra parte, tienen sus propios servicios integrados, los cuales pueden ser parques de pequeña o mediana escala, juegos de niños, jardines, gimnasios, piscinas, sectores destinados para pequeños locales, etc. En esta línea de ideas, Ruiz-Tagle afirma que

14 Entre los pocos espacios “públicos” que ocupa la clase media están las áreas verdes insertas dentro de los condominios cerrados, los cuales no permiten acceso a habitantes



Fig. 6. Disposición espacial de Condominios Cerrados con espacios comunes

Fuente: elaboración propia

externos. Sin embargo, la mantención sigue corriendo por cuenta del Municipio, lo que representa una privatización sin responsabilidades. (2016, pág. 97)

En cuanto a su disposición a nivel urbano, estos condominios pueden ser compuestos de casas o edificios de departamentos, donde siguen un trazado orgánico en torno de este programa articulador mencionado con anterioridad, y si bien a nivel urbano se constituye un trazado más libre, hay una mayor estandarización en cuanto a la vivienda. Los Condominios Cerrados ofrecen de 1 a 3 tipologías de vivienda, donde por lo general la diferencia está en la fachada. Además, no es tan común ver ampliaciones o viviendas que salgan del diseño preestablecido dentro del Proyecto Inmobiliario inicial.

En general, constituye una comunidad de 1era o 2da generación de habitantes en la comuna, donde se les ofrecen casas o departamentos a un precio moderado – en un principio, actualmente el aumento de servicios en la comuna, a raíz justa-

## RELACION UF - M2 CONDOMINIOS CERRADOS

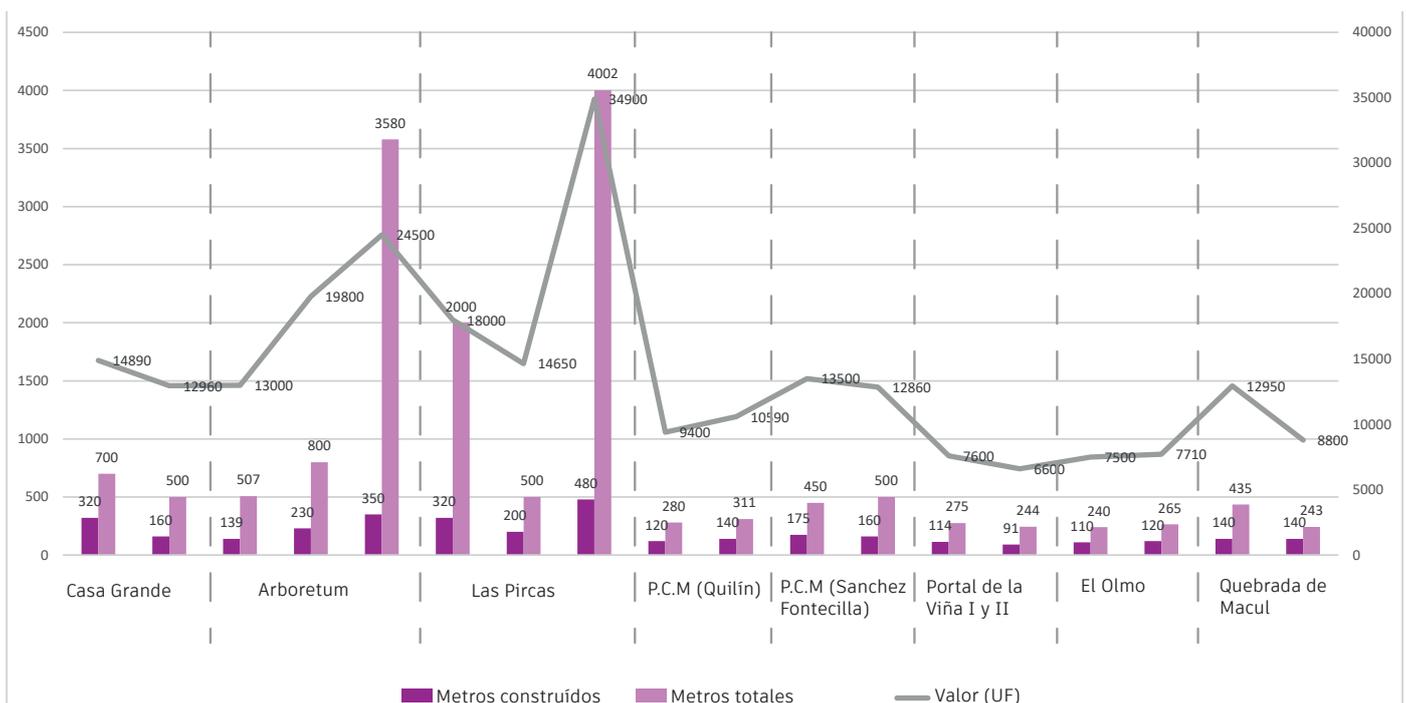
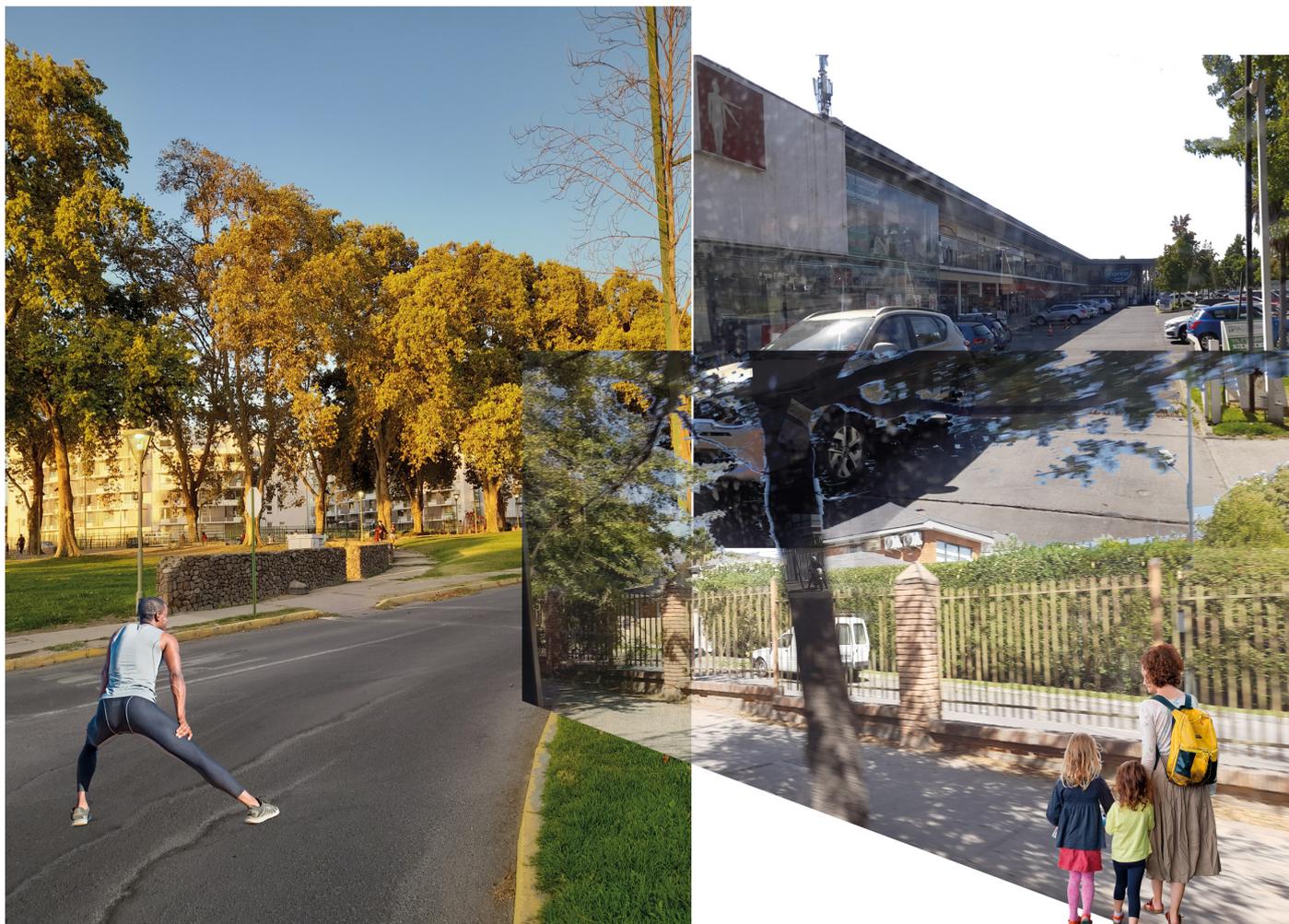


Fig. 7. Gráfico de relación UF - m2 en la Comunidad de Condominios Cerrados

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de portalinmobiliario.cl



Imágen 2. Collage - Condominios Cerrados.

Fuente: Elaboración Propia.

mente de la inclusión de estos nuevos grupos con nuevas necesidades y mayor capacidad adquisitiva ha hecho que la plusvalía de las viviendas vaya en aumento – ofrece a las familias un sector cómodo donde asentarse, pero que en general no generan pertenencia con el territorio ni vida de barrio o comunitaria como sí se encuentra en los sectores de Población Vulnerable. De esta manera, se implementa en la comuna un modo de habitar hermético, donde la organización gira en torno a la seguridad: estar cerca de la población vulnerable supone un peligro para esta comunidad, por lo tanto, se generan redes para frenar la supuesta delincuencia.

Por otra parte, en este grupo se contemplan Condominios Cerrados de clase media y clase alta - los cuales están identificados en la Figura 2 como Condominios Cerrados A (clase alta) y B (clase media)-. La decisión de agruparlos a pesar de esta diferencia de poder adquisitivo refiere al modo de habitar: en Peñalolén existen condominios cerrados con casas de 70 m<sup>2</sup> construídos -aproximadamente de 7000 UF- como también se encuentran de 480 m<sup>2</sup> construídos, avaluados en 35000 UF (Ver Fig. 7), y a pesar de que los condominios de clase media no siempre tienen un cerramiento explícito, sí repiten

tipologías de vivienda desde el proyecto inmobiliario, y más importante aún, repiten los mismos prejuicios hacia la Población Vulnerable.

Es por esto que, a pesar de que en la comuna se comparte el territorio con distintos grupos sociales, la interacción no se da, lo que desemboca en la sectorización marcada, con espacios verdes separados por grupos, servicios, etc.

Como fue mencionado con anterioridad, en este tipo de barrios también se observan negocios de barrio, ya sea en viviendas adaptadas exclusivamente para negocio, en viviendas adaptadas para convivir entre negocio y dormitorio, o en espacios dispuestos desde el Proyecto Inmobiliario para dar la posibilidad a estas situaciones.

### 2.2.3. COMUNIDAD ECOLÓGICA

La Comunidad Ecológica nace como un modelo de respuesta a la forma acelerada de vivir en la ciudad, sentando sus bases en la vida en comunidad en torno a un territorio en común, el cual se trabaja en conjunto y se intenta por estos medios volver a lo natural. Se emplaza en el sector de Peñalolén alto, con entrada en la esquina de Antupirén con Acueducto, con un modelo alternativo al que se lleva normalmente, priorizando la ecología como motor fundamental del barrio desde el origen del sector, que tiene una data de 1980, siendo los precursores campesinos con ideas claras con respecto a la tierra, de hecho, Brignardello afirma que

Estos primeros habitantes fueron los gestores de su entorno y todas las actuaciones que realizan modificando el espacio respetan la premisa de vivir en armonía con la naturaleza. Pretenden conservar el paisaje natural de modo que diseñan los jardines integrando la vegetación silvestres ya existentes y reforestando con especies autóctonas de la zona. Las casas son de autoconstrucción y se edifican siguiendo los métodos tradicionales, con adobe y materiales reciclados procedentes de la demolición de otras viviendas. (Brignardello, 1999).

De este modo, se promueve el reciclaje y compostaje, por medio de la autogestión de sus habitantes y el habitar en copropiedad.

16

En cuanto a su tipología general, la Comunidad Ecológica perfectamente podría definirse como



Fig. 8. Organización territorial en la Comunidad Ecológica

Fuente: Elaboración Propia

un Condominio Cerrado - cabe agregar que en cuanto a precios, m<sup>2</sup> construídos y totales, los valores son similares también a los de los Condominios Cerrados de clase alta-, en cambio, se define como una comunidad aparte dentro de la comuna debido a los valores que profesan y el modo de habitar el territorio, incluso cuando el área que ocupan dentro de la comuna es bastante reducido comparado con las otras dos. Retomando la idea, los valores que profesan responde a un modelo de vida y organización de compartir el territorio y las virtudes que este puede entregar, ya sea vía huertos comunitarios o la crianza de animales.

El loteo de terrenos en la Comunidad Ecológica tiene respuesta a un modelo rural, donde hay terrenos de mínimo 5000 m<sup>2</sup> y no hay una estandarización en la proporción del lote; suelen observarse más de 1 vivienda en el lote - modelo de copropiedad -, métodos de construcción vernáculos y autoconstrucción, etc. Incluso en un inicio no contaban

### RELACION UF - M2 COMUNIDAD ECOLÓGICA

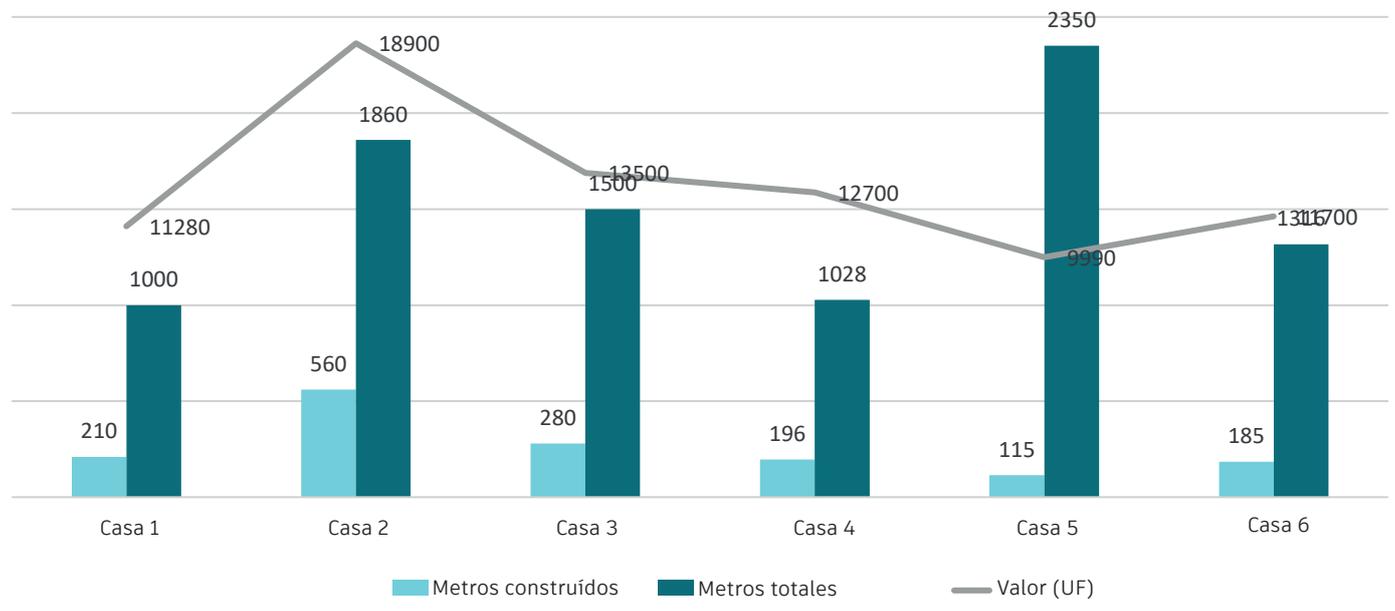


Fig. 9. gráfico de relación UF - m<sup>2</sup> en la Comunidad Ecológica

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de portalinmobiliario.cl



Imagen 3. Collage - Comunidad Ecológica.

Fuente: Elaboración Propia.

con luz eléctrica en el sector, y el agua se racionaliza, contando con un modelo de recolección y reutilización de aguas residuales; todo ha de ser eficiente energéticamente y en cuanto a recursos, lo cual supone un arraigo con el territorio y la colaboración entre habitantes (Brignardello, 1999)

Si bien el valor elevado de la vivienda se tiende a pensar como contraproducente con sus ideales ecológicos, tomando en cuenta el terreno y la calidad de las viviendas hace sentido, además de que la ideología base de la Comunidad Ecológica no podría realizarse de manera óptima en viviendas con un terreno más pequeño.

En esta comunidad también está presente el negocio de barrio, dando espacio a productos ecológicos, talleres de juguetes de madera hechos a mano por artesanos locales, bares con música nacional e incluso un teatro hecho con materiales completamente acordes con la ideología del barrio. Una vez más, el comercio juega un papel articulador en la zona, en este caso, dando la bienvenida al barrio en su entrada por Antupirén.

Sin embargo, el sector no está libre de polémicas, ya que aunque se hable de una utilización

consciente del territorio y los recursos, el año 2018 la comunidad interpuso un recurso legal para evitar que se emplazara un proyecto de vivienda social al frente del territorio, reclamando que su construcción tendría un impacto ambiental nocivo (Comandari., 2020) – cabe agregar que cuando empezó la construcción del condominio de Casagrande, emplazado justo debajo de la comunidad y que supuso también la tala de un pequeño bosque de pinos, la Comunidad Ecológica no se pronunció, por lo tanto se dejan entrever motivos clasistas de por medio –. Parte de la Comunidad estaba a favor de las viviendas sociales, abogando por el bien común de la Población Vulnerable que se vería beneficiada con ese proyecto, y por ende, poniéndose en contra de los vecinos en sus protestas en nombre de la ecología. A pesar de los intentos por frenar la construcción, esta se llevó a cabo de manera óptima.

Tomando en cuenta los datos recopilados, el hecho de que en Peñalolén se comparta territorio entre estas macro comunidades definidas supone que sea una comuna que profesa la integración social, sin embargo, en la realidad vemos que no es así. Tanto la Comunidad Ecológica como la Comunidad de Condominios Cerrados han tenido conflictos con la Población Vulnerable, lo cual desemboca en sectores de violencia explícita en estos límites de clases.

A partir de los datos levantados se puede concluir la diferencia entre el estándar que responde a cada vivienda, tanto en su metraje como en su valor. Las viviendas de los grupos de la Comunidad Ecológica y de Condominios Cerrados guardan relación en cuanto al terreno que comprende, el valor o su calidad constructiva, sin embargo la diferencia significativa que los hace pertenecer a distintas categorías de comunidad residente son sus formas de habitar.

Es prudente afirmar que “La integración social es vista como un ideal en contextos de segregación histórica, pero es a menudo reducida a una mera mezcla de diferentes grupos en el espacio, sin tomarse en cuenta varios aspectos que contribuyen y mantienen la exclusión.” (Ruiz- Tagle, 2016, pág. 83), desde este punto, si bien es cierto que la incorporación de estas comunidades con mayores recursos a la comuna involucra también que en los últimos años haya mejorado la conexión de transporte público, y que a su vez, haya una mayor variedad de servicios disponibles – supermercados de mayor escala, colegios de mejor estándar, sectores deportivos disponibles, etc. – estos servicios son destinados hacia las comunidades más acomodadas, y siguen excluyendo a la población vulnerable, por lo tanto, no supone un beneficio explícito hacia esta última. Muy lejos de esto, de hecho, esta sectorización y la implementación de límites de violencia explícita que genera provoca prejuicios desde todas las comunidades: la Población Vulnerable resiente la invisibilización de parte de la comunidad de Condominios Cerrados, resiente las protestas llevadas a cabo por la Comunidad Ecológica para evitar que se asienten frente a estas, así como también las comunidades más acomodadas resienten estar cerca de la población vulnerable por considerarlo un foco de delincuencia y amenaza a su integridad.

18

## VALOR EN LA VIVIENDA DE LAS COMUNIDADES

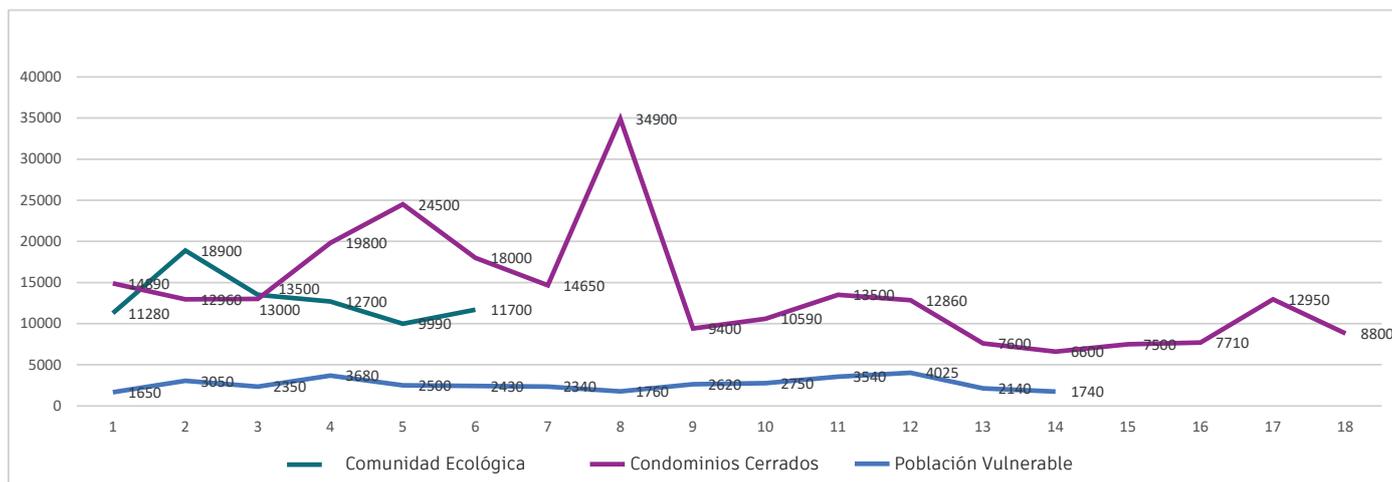


Fig. 10. Gráfico de relación de valores en las viviendas de las comunidades definidas

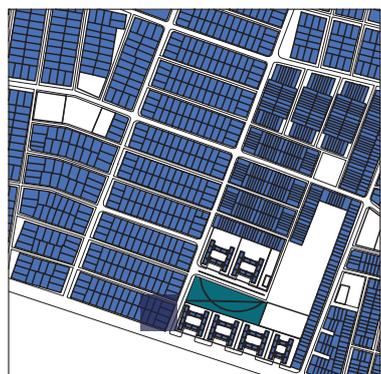
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de portalinmobiliario.cl

## 2.2.4. CUADRO RESUMEN DE LAS COMUNIDADES

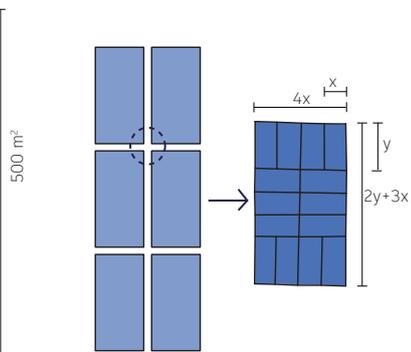
ESCALA URBANA

ESQUEMATIZACIÓN DEL LOTE

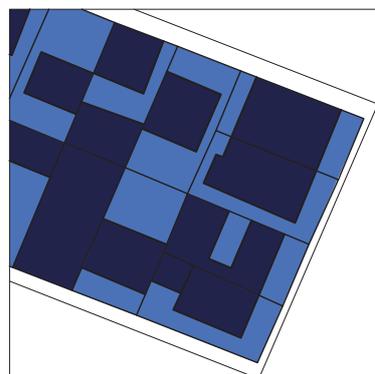
DIFERENCIA EN LA VIVIENDA



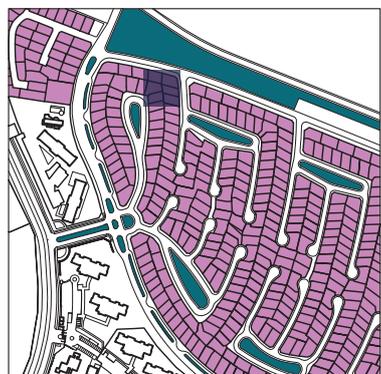
500 m<sup>2</sup>



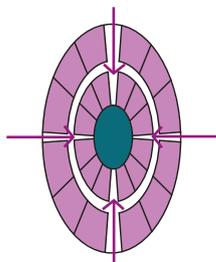
Modelo ortogonal replicado desde la manzana hacia la disposición del lote dentro de ésta.



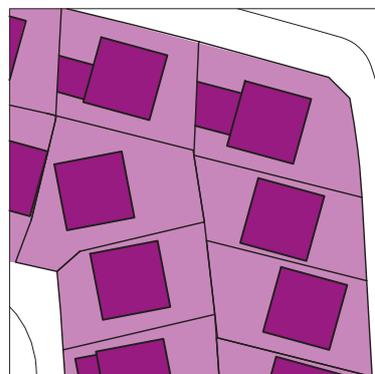
50 m<sup>2</sup>



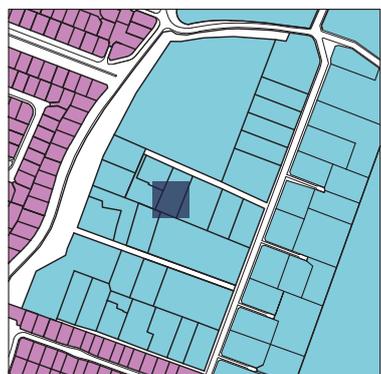
500 m<sup>2</sup>



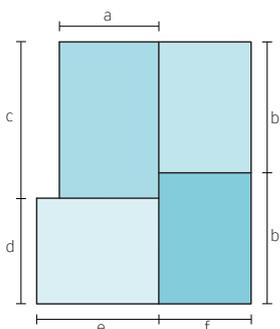
Organización orgánica en torno a un espacio verde o programa articulador común.



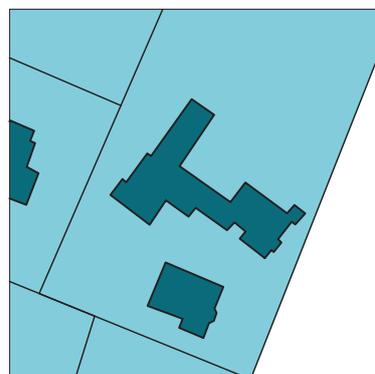
50 m<sup>2</sup>



500 m<sup>2</sup>



Loteo amplio y diferente, con un modelo rural predominante.

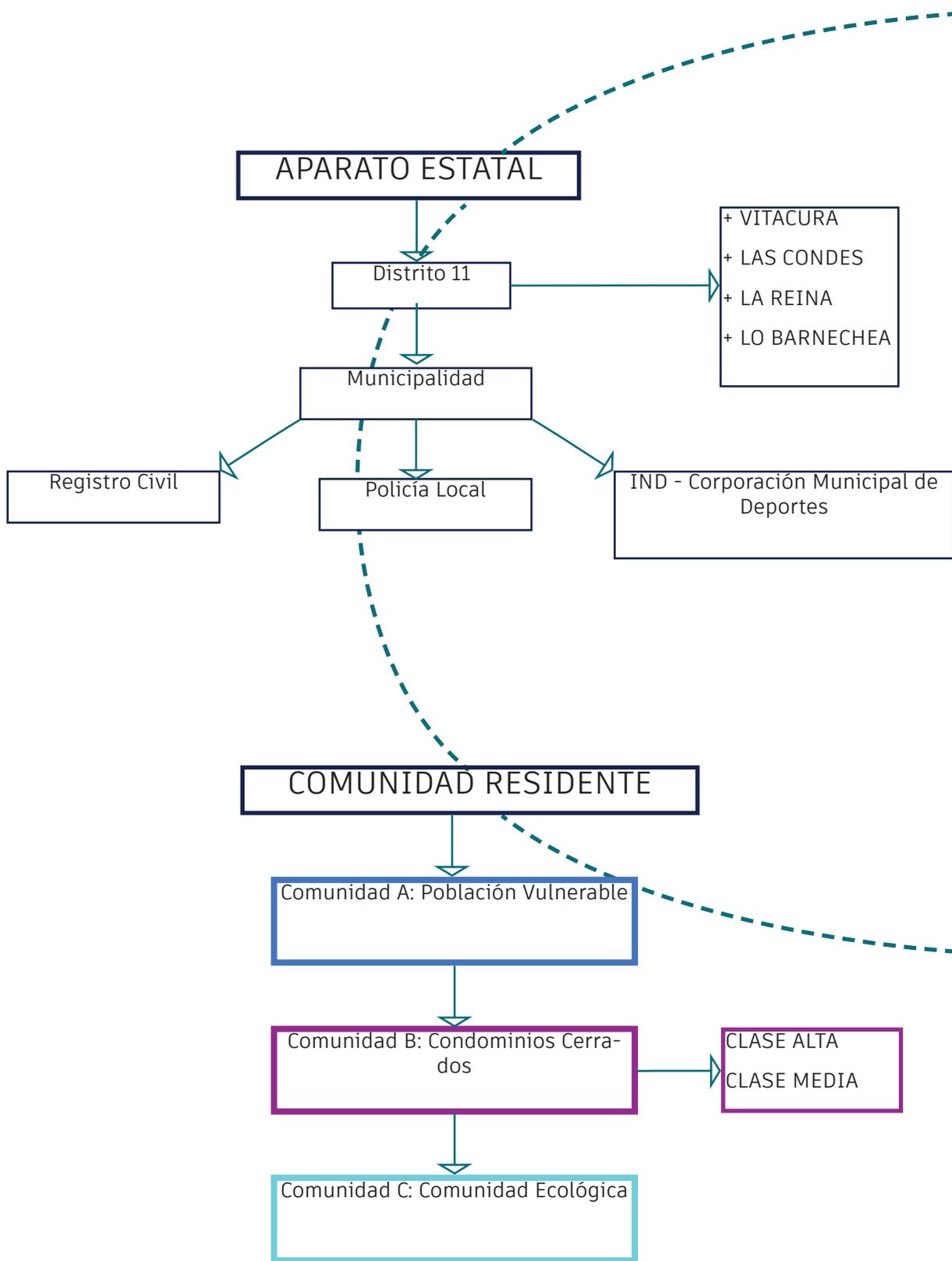


50 m<sup>2</sup>

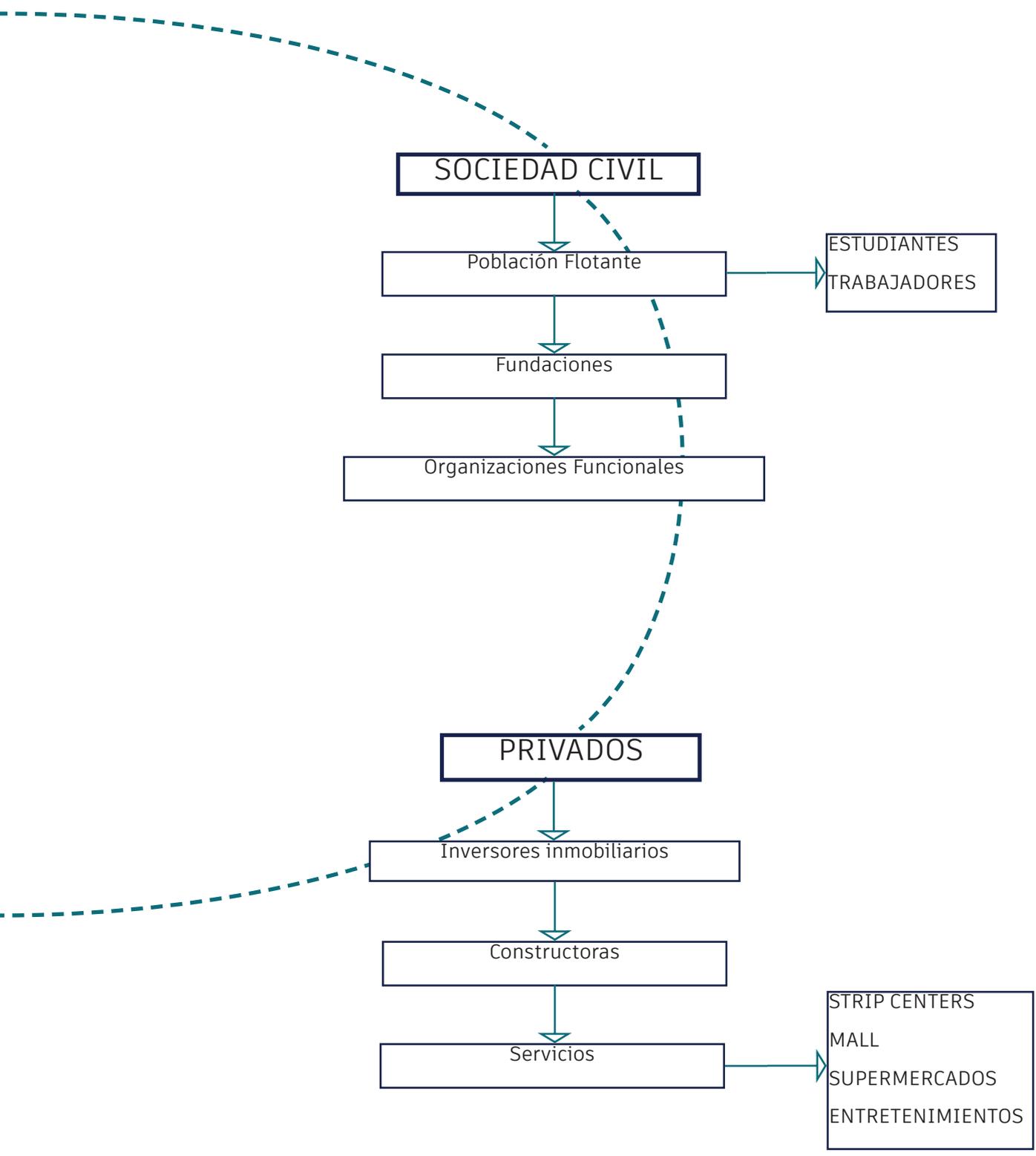
Fig. 11. Cuadro Resumen: Modos de habitar de las Comunidades

Fuente: Elaboración Propia

## 2.2.5. MAPA DE ACTORES



20



## 2.3. ANALISIS URBANO

Para poder plantear la problemática, se contempla un análisis a nivel urbano que contempla distintas formas de vivir la comuna. En primera instancia, se recorre Peñalolén a través de tres recorridos de micros acompañado de un registro fotográfico constante. Posteriormente, se estudia a nivel tradicional, por medio de

### 2.3.1. ACERCAMIENTO EN PRIMERA PERSONA

La metodología del primer acercamiento hacia la comuna fue viajar en tres recorridos de micro -D10, D17 y D07 respectivamente-, lo cual permitió la experiencia desde el movimiento. Esto, sumado a un registro fotográfico data de formas cotidianas de vivir la comuna, comprendiendo que “las movilizaciones no son sinónimos de transporte, sino una aproximación a los espacios entendidos relacionamente con énfasis en los diversos movimientos que los producen y forman parte de las experiencias de sus habitantes” (Jirón, Solar-Ortega, Rubio, Cortés, Cid y Carrasco, 2022, pág. 204). De este modo, se identifican lugares cotidianos para las dos de las tres comunidades definidas anteriormente, se encuentran puntos en común, prácticas particulares, etc.

22 En el primer recorrido realizado (D10) se atravesaron los sectores de La Faena, Lo Hermida, y San Luis de Macul. Desde esta experiencia en un día de semana a la tarde se entiende la cotidianeidad de los habitantes en sus quehaceres, como por ejemplo asistir a una feria libre, vender en esta misma, niños saliendo del colegio, gente que se mueve a almorzar, y otras actividades. Llama la atención que en estos sectores se tiende a ver la ocupación del espacio público como un medio de trabajo - como son las ferias-, extensión de la vivienda - vecinos habitando el pasaje en comunidad-,

En cuanto al segundo recorrido (D17), éste pasa predominantemente por sectores definidos como Condominios Cerrados, por lo tanto, se observaron los distintos cerramientos de estos mismos - a veces rejas, a veces muros - y se nota la presencia de servicios formales. Es común ver Strip Centers en estas zonas de Peñalolén, sobretudo en el área comprendida de Peñalolén Nuevo. En adición, si bien también existen negocios locales, éstos responden a una inversión mayor: no se ve la vivienda adaptada para convivir entre negocio y vivienda, sino que es una vivienda adquirida - vía arriendo o compra - con el único fin de servir como soporte del negocio, como se observa en la imagen 5.

El tercer recorrido realizado (D07) pasa por las dos comunidades, por lo que al estar dentro de la micro se observan de cerca y en un periodo corto de tiempo, ambas realidades mencionadas con anterior-

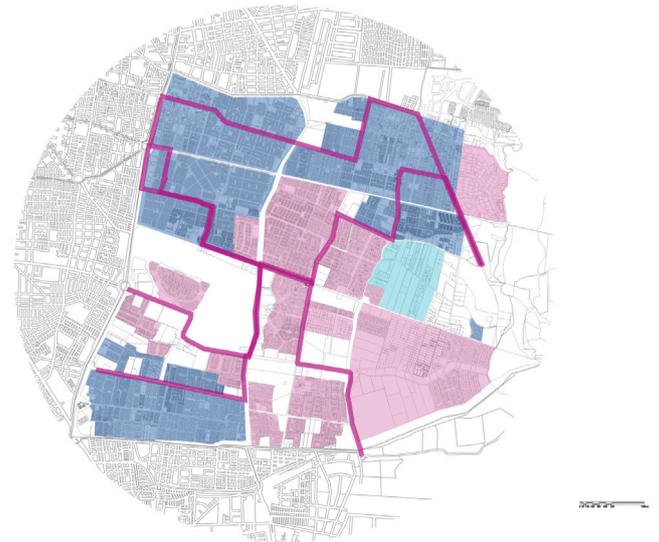


Fig. 12. Plano general de Peñalolén con Recorridos de Micros D10, D17 y D07

Fuente: Elaboración propia

SIMBOLOGÍA	
<span style="color: blue;">■</span>	POBLACIÓN VULNERABLE
<span style="color: red;">■</span>	CONDOMINIOS CERRADOS
<span style="color: green;">■</span>	COMUNIDAD ECOLÓGICA
<span style="color: red;">—</span>	RECORRIDOS DE MICROS

idad.

Si bien esta metodología sirve para entender cómo funcionan las sectorizaciones en la comuna, queda una comunidad fuera: la Comunidad Ecológica. Esto es debido a que en estricto rigor, esta es un condominio cerrado, por lo que también constituye un habitar hermético, la forma de llegar en transporte público es a trasmano y para recorrerse se debe entrar a pie, invitado por algún residente.

## ESPACIO PÚBLICO - POBLACIÓN VULNERABLE

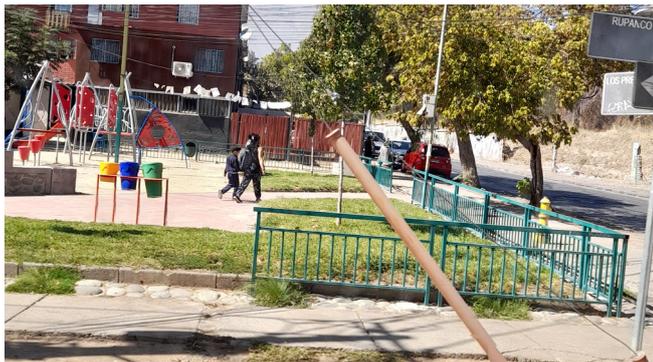


Imagen X. Plaza Los Presidentes esq. Rupanco. 2022.

Fuente: Archivo propio

## ESPACIO PÚBLICO - CONDOMINIOS CERRADOS



Imagen X. Parque de Condominio Parque Cousino Macul. 2022.

Fuente: Archivo propio



Imagen X. Plaza dura Molineros esq. Orientales. 2022.

Fuente: Archivo propio



Imagen X. Parque del Condominio Parque Cousino Macul. 2022.

Fuente: Archivo propio

23

## SERVICIOS - POBLACIÓN VULNERABLE



Imagen 4. Negocio de Barrio en La Faena. 2022.

Fuente: Archivo propio

## SERVICIOS - CONDOMINIOS CERRADOS



Imagen 5. Peluquería Independiente NewStyle, Los Presidentes esq. Sanchez Fontecilla. 2022.

Fuente: Archivo propio



Imagen 6. Negocios de Barrio (Comida rápida y Farmacia) en Lo Hermida. 2022.

Fuente: Archivo propio



Imagen 7. Strip Center Los Presidentes esq. Tobalaba. 2022.

Fuente: Archivo propio

## 2.3.2. ANALISIS DE SERVICIOS

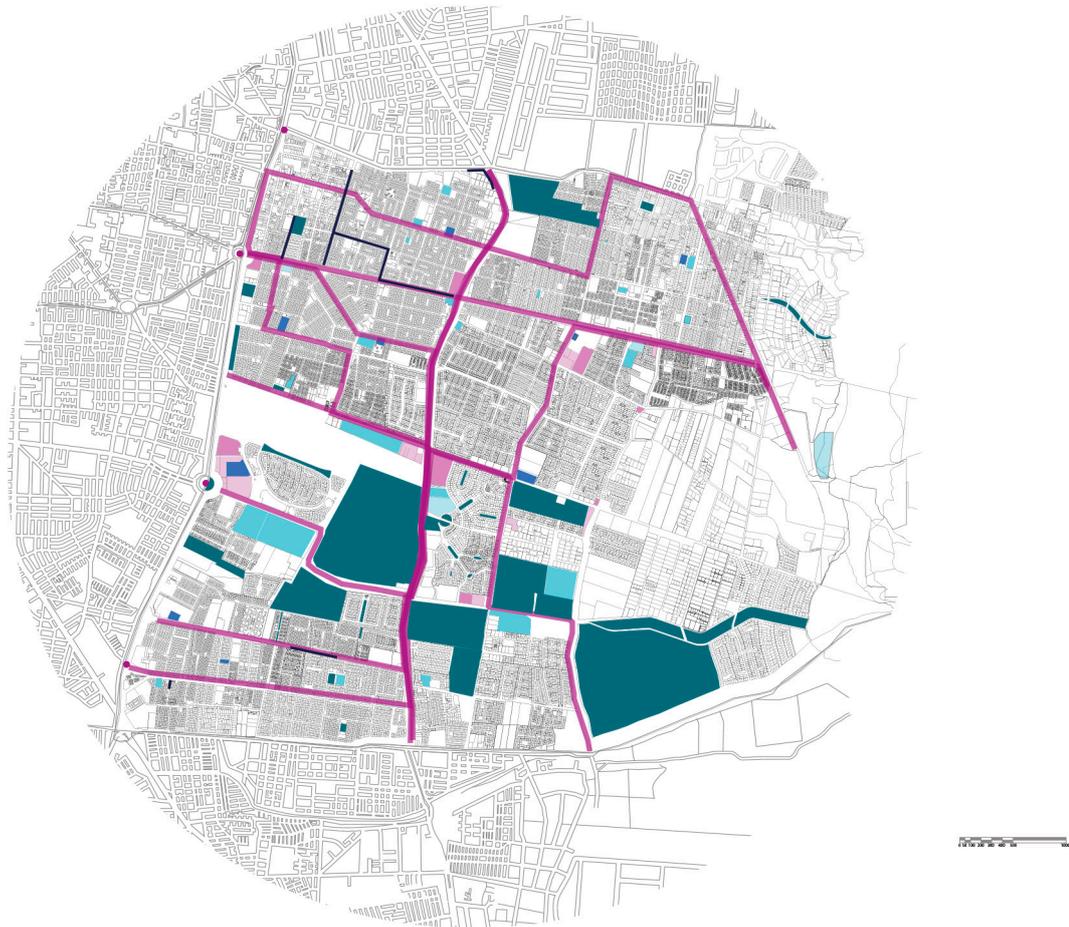


Fig. 13. Plano general de Peñalolén con respectivos servicios

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la disposición de servicios dentro de la comuna, se observa una clara diferencia de escala en lo que refiere al posicionamiento de éstos en las distintas comunidades. Por ejemplo, si bien hay una mayor cantidad de colegios e instituciones educativas en los sectores de la Población Vulnerable, se concentra una mayor área abarcada desde los Condominios Cerrados. Estos colegios particulares otorgan espacios de esparcimiento mejor cuidados y más grandes.

Esto se puede replicar básicamente a todos los servicios, tanto en áreas verdes como supermercados, los ubicados en los sectores más acomodados tienden a ofrecer mayor variedad y cantidad que los que se encuentran en el sector vulnerable. La situación supone un beneficio para la Población Vulnerable por el sólo hecho de tener un supermercado más cerca con mayor variedad, sin embargo esto también influye en el precio del producto a adquirir, además de tener que cruzar esta “barrera de clases”

**SIMBOLOGÍA**

- RECORRIDOS DE MICRO
- ESTACIONES DE METRO
- ÁREAS VERDES
- INSTITUCIONES EDUCACIONALES
- INSTITUCIONES DE SALUD
- SUPERMERCADOS
- CENTROS COMERCIALES
- FERIAS LIBRES

que se efectúa en la comuna.

De esta forma se concluye que a nivel de la disposición, mantención y ubicación de los servicios sigue

### 2.3.3. DEFINICIÓN DEL LÍMITE

El concepto de “borde” o “límite” puede tratarse de distintas maneras desde la Arquitectura, y su definición específica en este caso tiene que ver con la escala. Desde este punto, el límite que se pretende tratar en Peñalolén - que además no es existente de manera única en esta comuna - tiene que ver con la coexistencia de grupos socioeconómicos diversos dentro del mismo territorio con una nula relación. Desde esta línea de ideas, el límite socio-espacial que se conforma tiene una repercusión a nivel urbano comunal, ya que no sólo se observa a nivel puntual, sino en distintos puntos de intersección entre clases, o más bien, donde debería haber una intersección se genera esta barrera.

Es así como se observan distintos tipos de límites, no obstante, se pueden categorizar dentro de dos grupos: físicos y sociales. Dentro de los físicos se encuentra por ejemplo la reja de 5 mts que separa a el Condominio El Olmo de Lo Hermida, donde se encuentra tendido eléctrico y se niega la visibilización de la Población Vulnerable, mientras que desde fuera del Condominio Cerrado, el cerramiento supone un miedo al ente externo, generando resentimiento. Entonces, mientras que “Los habitantes de clase media gastan muchos recursos en seguridad; algunos incluso manifiestan la voluntad de irse del barrio e inculpan a los vecinos de clase baja cada vez que ocurre algún incidente” (Ruiz -Tagle, 2016, pág. 96), siendo en este caso la reja el recurso de seguridad, sucede que “La percepción de delincuencia es absolutamente contrapuesta entre los habitantes de bajos ingresos. Para ellos, el barrio es muy tranquilo y pacífico, y eso contribuye en gran parte al atractivo de vivir ahí” (Ruiz - Tagle, 2016, pág. 96), por lo tanto el objeto de protección resulta excesiva y eventualmente prejuiciosa, constituyendo un elemento de violencia explícita hacia la Población Vulnerable. Por otra parte, el límite social puede observarse en el lugar físico que tuvo cabida la protesta en contra de la construcción de viviendas sociales cercanas a

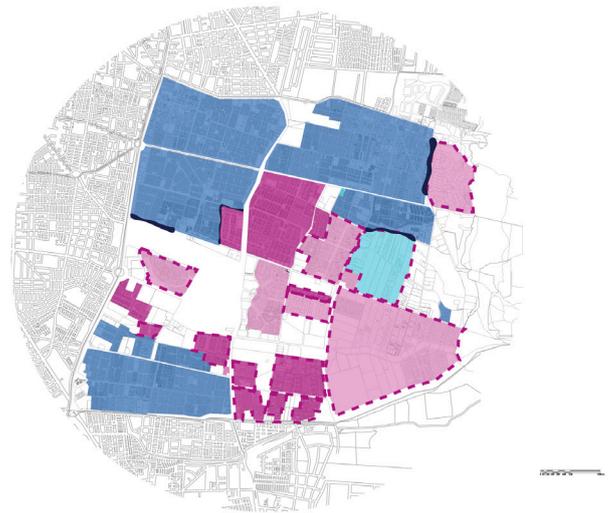


Fig. 14. Plano general de Peñalolén con Límites definidos y Comunidades

Fuente: Elaboración propia

la Comunidad Ecológica.

Ambos tipos de límites rozan lo social y lo espacial, y de igual manera constituyen un elemento de violencia explícita hacia la Población Vulnerable.

En las Imágenes 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se categorizan y referencian en el Plano de la Figura 14 los límites encontrados en la comuna; como el objetivo es difuminar el límite, la definición de la localización se va a acoger a una de las situaciones puntuales planteadas aquí.

25

1. Zanja de Avda. Los Presidentes: Posterior al derrumbe causado por los pobladores de Lo Hermida hacia la Viña Cousiño, se desarrolló una zanja para evitar el paso hacia los terrenos privados, actualmente utilizado como un micro vertedero. Constituye un elemento de límite físico con repercusión social en la comunidad de Población Vulnerable.



Imágen 8. Avda. Los Presidentes, límite con la Viña Cousiño Macul Previo al Estallido Social del 2019.

Fuente: Intervención a partir de Imágen de Google StreetView.



Imágen 9. Avda. Los Presidentes, límite con la Viña Cousiño Macul, Actual

Fuente: Junta 18 de Vecinos de Lo Hermida



Imágen 10. Visualización de la Reja del Condominio El Olmo desde Lo Hermida.

Fuente: Intervención a partir de Imágen de Google StreetView

2. Reja desde Condominio Cerrado hacia Lo Hermida: Excusado tras una preocupación de evitar la delincuencia, se trata al vecino en situación de vulnerabilidad como una potencial amenaza, creando un enfrentamiento con una barrera que invisibiliza y genera resentimiento. Constituye un elemento de violencia física.

26



Imágen 11. Calle El Valle, límite con las "Casas Chubi" de Peñalolén.

Fuente: Intervención a partir de Imágen de Google StreetView.

3. Enfrentamiento de Condominio Cerrado con Casas Chubi: En este caso no existe una barrera física impenetrable, sino que se constituye una barrera social donde hacia un lado de la calle - hacia el condominio-, el bandejón es verde y limpio, mientras que hacia la población la Municipalidad no realiza la misma gestión en la mantención del paisaje. Eso, sumado a unas panderetas en mal estado separan dos mundos que a pesar de estar al frente no se encuentran. Constituye un límite social.



Imagen 12. Calle Antupirén, Límite de Peñalolén Alto con la Comunidad Ecológica.

Fuente: Intervención a partir de Imágen de Google StreetView.

4. Protesta de Clasismo por parte de la Comunidad Ecológica: En este caso, en el enfrentamiento de Antupirén de la Comunidad Ecológica con un nuevo proyecto de Vivienda Social que daría una solución de vivienda a gran parte del déficit de Peñalolén, el recurso legal y protestas realizadas por parte de la Comunidad Ecológica constituye un límite social, donde aparte de reforzar el condominio posteriormente a la construcción de la Vivienda Social, se generó un resentimiento de base desde la Población Vulnerable reubicada en esta solución.



Imagen 13. Calle Álvaro Casanova, Límite de Peñalolén Alto con Condominio Arboretum.

Fuente: Intervención a partir de Imágen de Google StreetView.

5. Enfrentamiento del Condominio Arboretum con Peñalolén Alto: Al igual que ocurre en el caso del Condominio El Olmo con las Casas Chubi, el bandejón central de Álvaro Casanova se nota bien mantenido en su paisaje, mientras que en la vereda de la Población Vulnerable los espacios destinados a ser verdes no cuentan con ningún tipo de vegetación. No obstante, este caso es destacable además porque, a diferencia del caso del Condominio El Olmo, en Arboretum el cerramiento es explícito, contando con muros que separan y niegan la vista a las viviendas. Cabe destacar que junto con Las Pircas, Arboretum viene a ser el sector con viviendas mayor avaluadas de la comuna, y con más m<sup>2</sup>, tanto en terreno disponible por lote como en superficie construída.

## 2.4. POLÍTICAS PÚBLICAS

Las Políticas Públicas en materia de Vivienda Social en Chile datan desde 1906, en un principio respondiendo a la problemática que supuso el explosivo crecimiento de las ciudades posterior a la migración campo - ciudad, de modo que se intenta regular este crecimiento descontrolado por medio de Planes y Programas donde el Estado era impulsor de la inversión inmobiliaria y además llevar proyectos de Vivienda Social. Sin embargo, posterior a la dictadura militar, el Estado empieza a tener un rol subsidiario frente a esta problemática, en donde la vivienda social se ejecuta principalmente en la periferia y en manos de privados (Troncoso, 2019). Es bajo este contexto que Troncoso afirma que

Los subsidios se entregan como complemento a un ahorro mínimo y a créditos hipotecarios. Este modelo se basa en principios capitalistas característicos del sistema económico impuesto en ese momento como lo es optar a créditos, subsidiar la demanda y otorgar un rol cada vez más protagónico al mercado de suelo e inmobiliario. Es así que la lógica de obtención de créditos complementados con subsidio se asumen como una gran posibilidad para las familias más vulnerables. (2019, pág. 58).

De este modo, el crecimiento y ejecución de vivienda orientada hacia sectores más pobres se limita a ser atendido por parte de inmobiliarias, donde la única forma de acceder a ella parece ser el endeudamiento.

Para el contexto de elaboración del Proyecto de Título, se contemplan los siguientes Programas para elaborar la propuesta :

### 2.4.1. SUBSIDIO HABITACIONAL PARA COMPRAR UNA VIVIENDA (DS1)

El programa está orientado para familias que no poseen vivienda, con una capacidad de ahorro y la posibilidad de complementar el pago con un crédito hipotecario, de modo que puedan acceder a una. Para ello, se deben cumplir una serie de requisitos al momento de postular y consideraciones al elegir una vivienda, la cual puede ser nueva o usada. Para adquirir el beneficio se debe estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y contar con una cuenta de ahorro de al menos un año que certifique la capacidad adquisitiva.

Cuenta con tres tramos, los cuales cuentan con requisitos de ahorro distintos y también un valor límite, sin embargo, en los tres tramos se considera un valor extra del subsidio en el caso de estar en zonas extremas - norte, sur e insular - (Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU], 2022). El primer tramo considera familias en condición más precaria, por lo tanto el subsidio estatal cubre más proporcionalmente que en el tramo 3, donde a medida que el valor de la vivienda a la cual opta la familia sube - que además tiene mayor capacidad de ahorro - el aporte estatal baja (ver Fig. X).

Cabe mencionar que el subsidio puede ser aplicado a la compra de una vivienda del Programa de Integración Social y Territorial (DS19), obteniendo un aporte adicional; asimismo se complementa con créditos hipotecarios o recursos propios.

28

DS1 EN ZONA REGULAR	MONTO DE LA VIVIENDA	AHORRO MÍNIMO	REGISTRO SOCIAL DE HOGARES	TOPE DEL SUBSIDIO
TRAMO 1	De 600 UF hasta 1100 UF	30 UF	Dentro del 60% más vulnerable	Entre 570 y 600 UF
TRAMO 2	De 600 UF hasta 1600 UF	40 UF	Dentro del 80% más vulnerable	Entre 550 y 250 UF
TRAMO 3	De 700 UF hasta 2200 UF	80 UF	Dentro del 90% más vulnerable	Entre 400 y 200 UF

Fig. 15. Tabla de Montos Base entre Usuario y Estado

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

## 2.4.2. FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE LA VIVIENDA (DS49)

El siguiente Decreto contempla a la población, específicamente familias, que no son dueñas de viviendas y viven en situación de vulnerabilidad social - correspondientes al 40% más vulnerable de la población -, lo cual les permite adquirir una vivienda construida sin deuda hipotecaria o construir una vivienda por la tipología de Construcción en Sitio Propio, siempre y cuando cuenten con un ahorro mínimo de 10 UF acreditado a la fecha correspondiente (MINVU, 2011, pág. 3). Para este trámite se requiere que el grupo familiar esté acreditado en el Registro Social de Hogares, sin embargo, en el caso de postular como persona particular se agregan otros requisitos.

Este subsidio puede ser complementable con otros subsidios u otros métodos de financiamiento, sin embargo, la base es el ahorro del grupo familiar de 10 UF, más el aporte estatal de 314 UF, extendible eventualmente según localización geográfica. Por otra parte, el beneficio puede ser aplicable tanto a proyectos en construcción como a viviendas construidas (MINVU, 2011, pág. 29). Cabe recalcar que en el caso de este Programa, los postulantes no podrían optar a un crédito hipotecario; la resta correspondiente al valor de la vivienda tendría que ser financiada por aportes adicionales públicos - es decir, subsidios complementarios -, o bien privados.

Dentro del Programa cabe la opción de postular como núcleo familiar o en una postulación colectiva. En este último caso, se opta por la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos o Mega-proyectos al que se encuentre asociado el grupo postulante, o bien en las tipologías de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o en Pequeño Condominio. En estos casos, se agregan requisitos en cuanto a la cantidad de postulantes, acreditación de ahorros o vulnerabilidad (MINVU, 2011, pág. 10).

Se determina un monto base para el subsidio de 340 UF, extendible de las siguientes maneras:

- Subsidios Complementarios, como por ejemplo el DS1. En este caso, el monto va a depender del funcionamiento del otro subsidio.

- Subsidio Diferenciado a la Localización, correspondiente a 200 UF.

- De factibilización, correspondiente a zonas rurales. Significa la suma de 120 UF, sin embargo en el caso del proyecto tratado, no aplica.

- Densificación en Altura, desde tres pisos, resulta en la suma de 110 UF.

- De Discapacidad, el cual se aplica en el caso de añadir obras especiales a la vivienda, corresponde de 20 a 80 UF.

- Superficie adicional, en el caso de viviendas construidas sobre 37,5 m<sup>2</sup> corresponde hasta 50 UF.

- Premio al ahorro adicional, en el caso de postular con más de 10 UF ahorrada por núcleo familiar, corresponde hasta 30 UF.

La postulación del núcleo familiar o eventual grupo colectivo conlleva un sistema de puntajes que va ordenando a los grupos postulantes al momento de ser seleccionados para el subsidio.

Agregando a lo mencionado anteriormente, las inmobiliarias que hacen proyectos que se acogen a este decreto también obtienen beneficios al momento de construir, por lo tanto resulta en un proyecto íntegro tanto para la familia beneficiaria como para el inversor privado.

### 2.4.3. SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN

Este subsidio funciona como complemento, de modo que está definido en el DS49 dentro del Art. 35. de Subsidios Complementarios. Se constituye como una subvención adicional de hasta 200 UF a las que podrían acceder postulantes y grupos de postulantes, en donde se premia la localización y/o acceso a servicios que pueda tener la vivienda a donde se postula.

Cabe agregar que el subsidio cuenta con distintas tipologías: Construcción en Nuevo Terreno (CNT), Construcción en Sitio Propio (CSP), Construcción en Densificación Predial (DP), Construcción en Pequeño Condominio (PC) y Adquisición de Vivienda Construída (AVC). Ésta última sólo aplica en casos donde la familia o grupo postulante esté calificado dentro del 50% más vulnerable según el Registro Social de Hogares, y responde al fomento de la auto construcción (MINVU, 2011, pág. 30).

En el caso del proyecto de título, se debe contemplar el caso de Construcción en Nuevos Terrenos, por lo que se deben cumplir los siguientes requisitos:

- El proyecto debe tener como máximo 150 viviendas.
- Debe estar en ciudades de 5 mil habitantes y más; en área urbana y territorio operacional de una empresa sanitaria - en este caso, al ser un proyecto destinado a Peñalolén, cumple perfectamente -.
- Tener acceso directo a una vía pública de carácter local, servicios (establecimientos educa-

cionales: pre-básica y básica, y de salud primaria) y transporte público.

- Al menos un 60% de los integrantes del grupo debe provenir de la agrupación de comunas donde esté localizado el terreno.

En este tipo de subsidios, tanto la inmobiliaria que se acoja al programa como la familia que postula pueden ganar, puesto que se trata de complementar proyectos de Integración definidos en el DS49.

30

TRAMO DE CALIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	CNT	CSP	DP	PC	AVC
FAMILIAS CALIFICADAS DENTRO DEL 50% MÁS VULNERABLE	330	500	550	550	280
FAMILIAS CALIFICADAS SOBRE EL 50% Y HASTA EL 60% MÁS VULNERABLE	310	480	530	530	-
FAMILIAS CALIFICADAS SOBRE EL 60% Y HASTA EL 80% MÁS VULNERABLE	300	470	520	520	-
FAMILIAS CALIFICADAS SOBRE EL 80% Y HASTA EL 90% MÁS VULNERABLE	260	430	480	480	-

CNT: Construcción en Nuevos Terrenos  
 CSP: Construcción en Sitio Propio  
 DP: Construcción en Densificación Predial  
 PC: Construcción en Pequeño Condominio  
 AVC: Adquisición de Vivienda Construída

Fig. 16. Tabla de Montos Base para el Subsidio  
 Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

## 2.4.4. SUBSIDIO DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL DS19

En el caso del Subsidio de Integración Social y Territorial, se contemplan como destinatarias a familias provenientes de distintas realidades sociales en barrios bien localizados y con acceso a servicios y equipamiento. Los proyectos inmobiliarios que se acojen a este Programa se emplazan en zonas de comunas centrales y pericentrales, contando con un porcentaje de viviendas aptas para familias que postulan por medio de este beneficio; para informarse acerca de los proyectos que se llevan a cabo por medio de esta tipología, todos los años se publican las salas de venta en la página del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de modo que la información quede disponible para familias de sectores bajos y medios.

Los requisitos que se deben cumplir son similares a los del DS1 (Tramo 2), y pueden ser familias que tengan con anterioridad un subsidio habitacional no aplicado, o bien, apliquen para uno. Se consideran familias de sectores medios.

Se debe considerar que para este tipo de subsidio, se puede postular con crédito hipotecario, con un subsidio anterior vigente, o incluso con deuda hipotecaria, por lo tanto la población que puede postular a una vivienda por esta vía se amplía considerablemente.

## 2.4.5. LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA (21450)

La siguiente Ley, cuyo ingreso fue el 2018 y fue promulgada en mayo del 2022, le otorga más funciones al Ministerio de Vivienda con el fin de potenciar zonas de desarrollo inminente, como lo pueden ser áreas peri-centrales en Santiago. La idea inicial trata de lograr un adecuado desarrollo de ciudades a largo plazo y una densificación adecuada para dichas zonas, por lo tanto, una de sus metas es construir la información necesaria a nivel comunal que permita abordar el problema de cada zona con mayor precisión y efectividad. Lo siguiente se logrará con estudios preliminares y adquisición de terrenos por parte del SERVIU, financiado por una parte de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49), y será dirigido haia familias ubicadas en el 40% más vulnerable de la población.

Según la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN, 2022), La Ley contempla integrar a la comunidad local a las decisiones referentes a su hábitat, por lo que se fomenta la organización y desarrollo de comités habitacionales y cooperativas de viviendas, los sistemas de autoconstrucción y todo lo relacionado con ellos, además de integrar como meta la “implementación de políticas y programas habitacionales con el objetivo de enfrentar el déficit de vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea la integración e inclusión social y urbana” (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile [BCN], 2022)..

La implementación de esta Ley para la ejecución del proyecto de título sirve como base de cómo actuar teniendo en cuenta la realidad específica de la comuna y asimismo sirve de guía para plantear las bases del Plan Seccional.

## CAPÍTULO 3: ARGUMENTO PROYEC- TUAL

### 3. ARGUMENTO PROYECTUAL

Para aterrizar el problema social que supone el enfrentamiento de clases referido con anterioridad en un problema arquitectónico, se consideran las variables del contexto urbano, modo de habitar de cada comunidad y la meta clara de generar una solución a nivel urbano.

#### 3.1. DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA ARQUITECTÓNICO

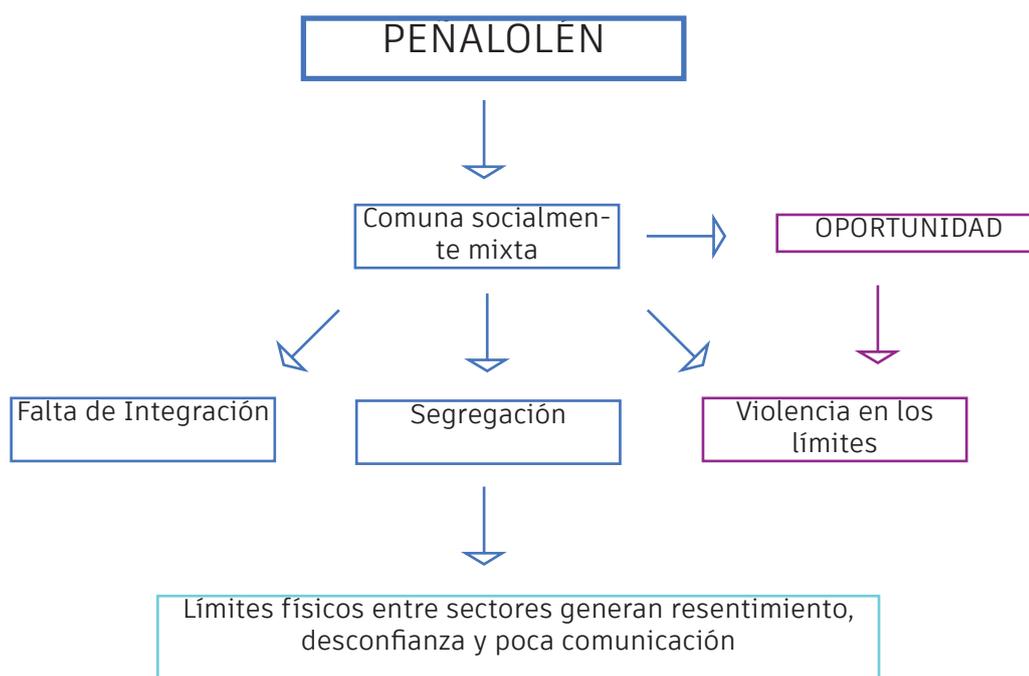
El problema arquitectónico nace de la base de que, a pesar de que en la comuna se comparte territorio entre distintas clases sociales, en la práctica la interacción social no existe. A propósito de esto, Ruiz - Tagle afirma que

La integración social es vista como un ideal en contextos de segregación histórica, pero es a menudo reducida a una mera mezcla de diferentes grupos en el espacio, sin tomarse en cuenta varios aspectos que contribuyen y mantienen la exclusión. (2016, pág. 83)

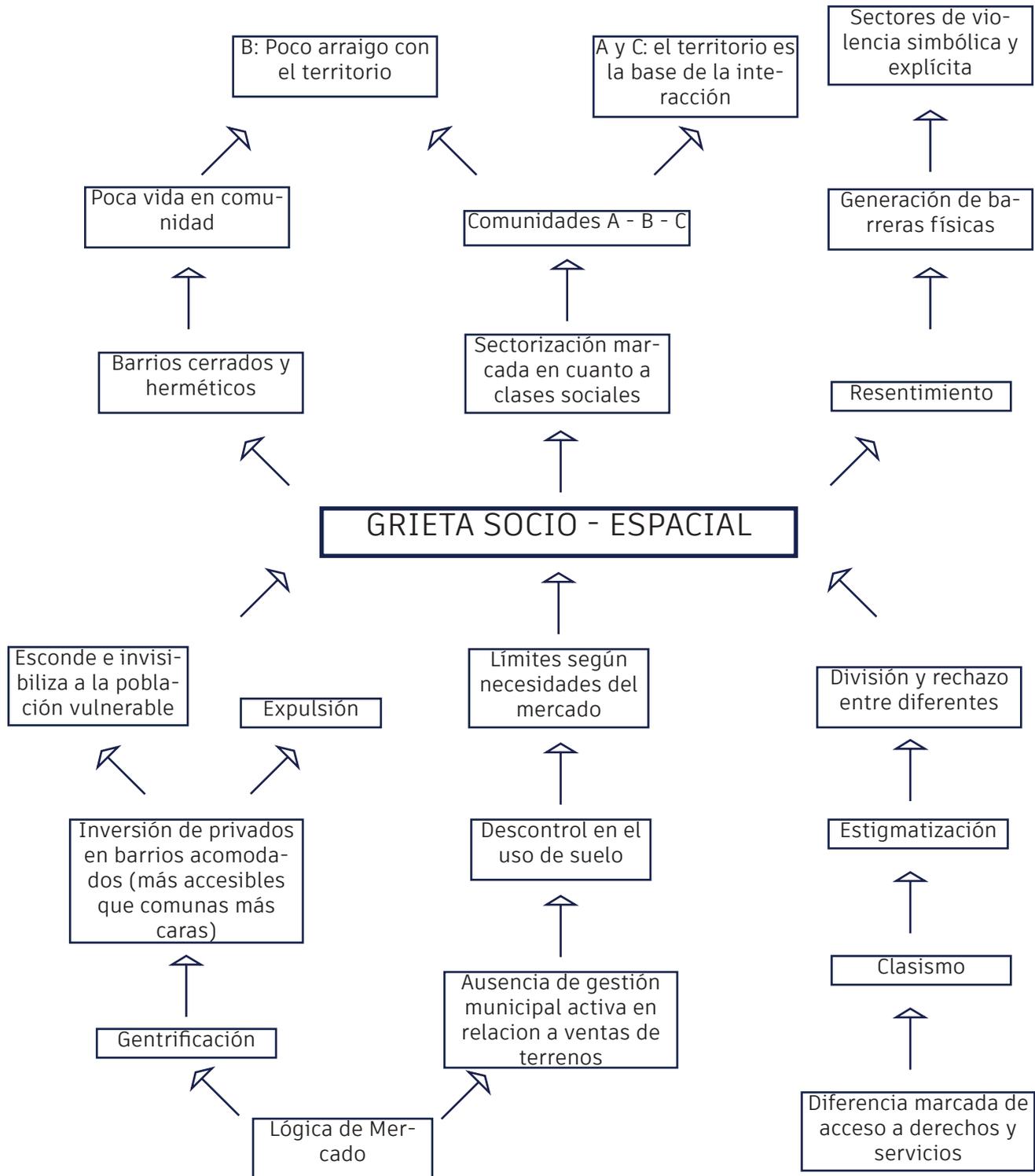
Si bien hay mejor acceso a servicios o transporte público, la mejoría que ha supuesto la llegada de clases altas a la comuna no se ve reflejado a nivel social, solo en lo económico. Muy por el contrario, las llegadas de clases medias y altas supone un modelo de habitar hermético, constituido por condominios cerrados - donde dentro de estos se suelen ver negocios de barrio, áreas verdes y de esparcimiento, club houses o incluso piscinas comunitarias - donde

se desarrolla un habitar solo entre pares, generando barreras que muchas veces llegan a ser violentas con el vecino de clase inferior. En ese sentido, se afirma que “Los habitantes de clase media gastan muchos recursos en seguridad; algunos incluso manifiestan la voluntad de irse del barrio e inculpan a los vecinos de clase baja cada vez que ocurre algún incidente” (Ruiz - Tagle, 2016, pág. 96) evidenciando el clasismo que ocurre no solo en Peñalolén, sino en cada comuna donde hay un enfrentamiento entre clase media y baja.

Es bajo este contexto que en la comuna se generan sectores de violencia explícita, donde las comunidades - definidas previamente - de Población Vulnerable, Condominios Cerrados, y la Comunidad Ecológica toman decisiones espaciales para excluir a la población vulnerable, como por ejemplo: ejecución de condominios cerrados con cerramientos eléctricos, zanjas, etc.



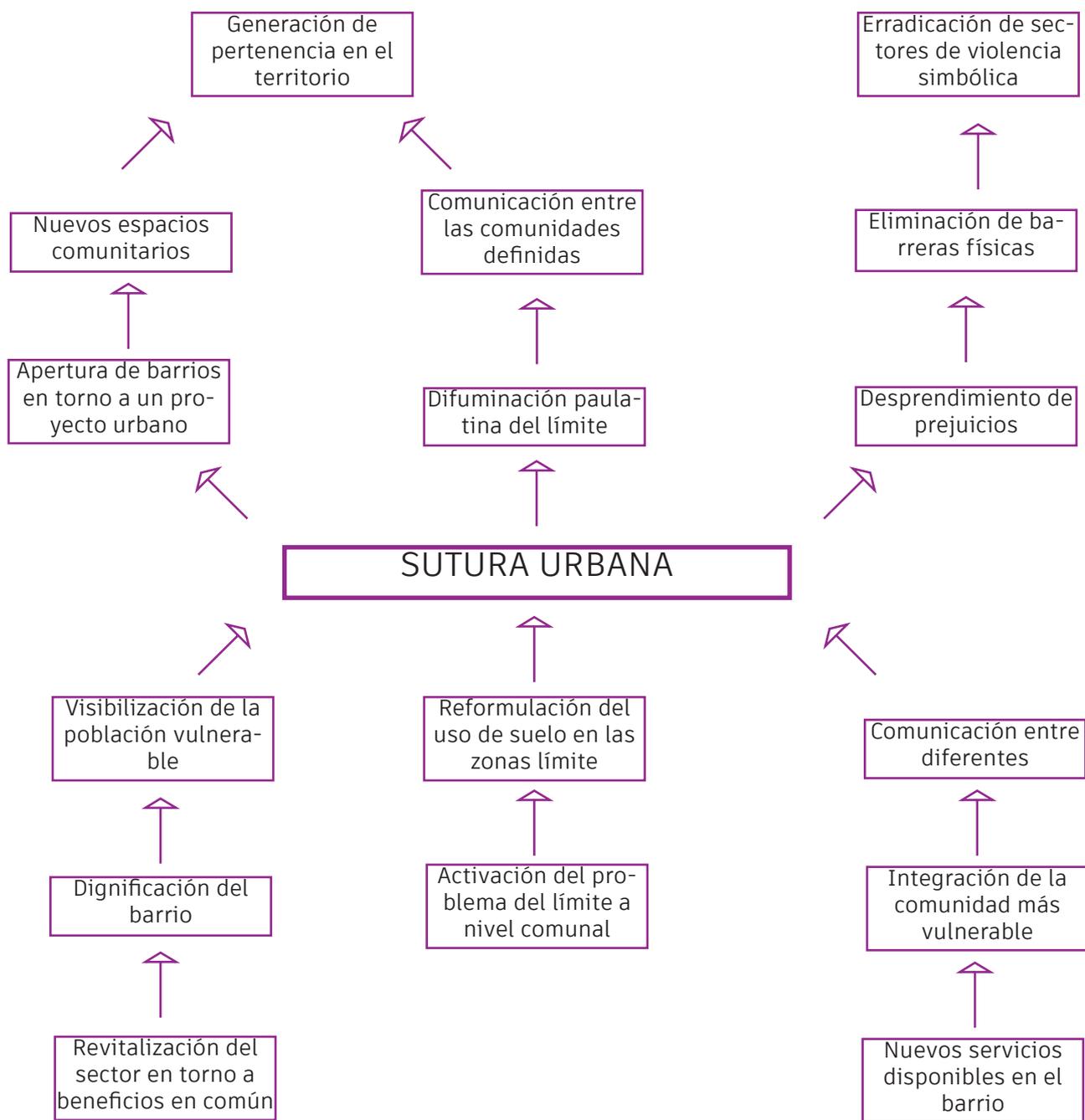
### 3.2. ÁRBOL DE PROBLEMAS



34

Nota: Comunidad A = Población Vulnerable; Comunidad B = Condominios Cerrados; Comunidad C = Comunidad Ecológica.

### 3.3. ÁRBOL DE SOLUCIONES



## 3.4. ARGUMENTO PROYECTUAL

Considerando todos los datos levantados con anterioridad además de los objetivos planteados en un principio, el Proyecto de Título responde hacia la necesidad de **integrar comunidades** que en la actualidad no tienen comunicación por medio de difuminar el actual límite socio espacial que hay.

Siguiendo esta línea de ideas, el estudio de las comunidades que habitan la comuna datan de problemas, necesidades, y fortalezas de las tres, por lo tanto, se consideran las variables:

-Problema: En un principio, se pretende tratar el déficit habitacional que sufre la Población Vulnerable, ofreciendo soluciones que puedan cubrir lo cualitativo y cuantitativo de este déficit. Asimismo, se pretende integrar esta comunidad hacia las otras dos por medio de un proyecto de integración social que acoja también las necesidades de la comunidad de Condominios Cerrados.

- Necesidades: Aparte de cubrirse la necesidad de vivienda, se necesita uno o más programas capaces de nutrir el proyecto para que este sea atractivo para las tres comunidades. Aparte de estar bien localizado en cuanto a transporte público y servicios, se necesita un punto común capaz de articular el proyecto. Éste programa debe ser capaz de otorgar espacio público y facilite la comunicación, por lo tanto debe ser beneficioso de igual forma para todas las comunidades; puede responder a la autogestión de la Comunidad Ecológica en torno a huertos urbanos, cuyos productos podrían ser vendidos por los habitantes, ya que al analizar la comuna, se observa que el punto más común de convivencia entre clases es la feria libre.

- Fortalezas: Se rescatan las fortalezas de las tres comunidades para plantear el proyecto. De la Población Vulnerable se rescata su arraigo con el territorio y la densidad del habitar; de los Condominios Cerrados se rescata el programa articulador - que casi siempre son áreas verdes -, y la forma orgánica de utilizar el territorio a nivel urbano; posteriormente de la Comunidad Ecológica se vuelve a destacar el arraigo con el territorio, y también la amplitud del espacio envolvente a la vivienda.

Estos tres puntos son la base para considerar el tratamiento del Proyecto a continuación.

## CAPÍTULO 4: DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

## 4.0. CAPÍTULO 4: DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

### 4.1. DEFINICIÓN DE LA LOCALIZACIÓN

La localización se define a través de las siguientes estrategias:

1. **Límites:** El proyecto, para ser capaz de difuminar un límite, debe contenerlo y tratarlo, es por esto que la localización debe ser en uno de los 5 límites definidos con anterioridad. De esta forma se genera la problematización y el enfrentamiento efectivo entre las clases definidas.

2. **Relaciones Urbanas:** El terreno debe contar con conexión de transporte público, estar cerca de vías estructurantes de la comuna, y

3. **Escala:** Para constituir un proyecto de escala urbana se pretende emplazar en un sector que permita la densificación, tenga la amplitud necesaria para el programa que quiere contener,

El lugar definido es el predio perteneciente actualmente a la Viña Cousiño Macul, siendo el polígono formado entre la Avda. Los Presidentes, Avda. Américo Vespucio, el nuevo proyecto inmobiliario de Quilín Norte, y Tobaraba.

El Uso de suelo correspondiente es de Uso Residencial Mixto del tipo 3 (Ver Anexo).

## 4.2. ESTRATEGIAS DE DISEÑO

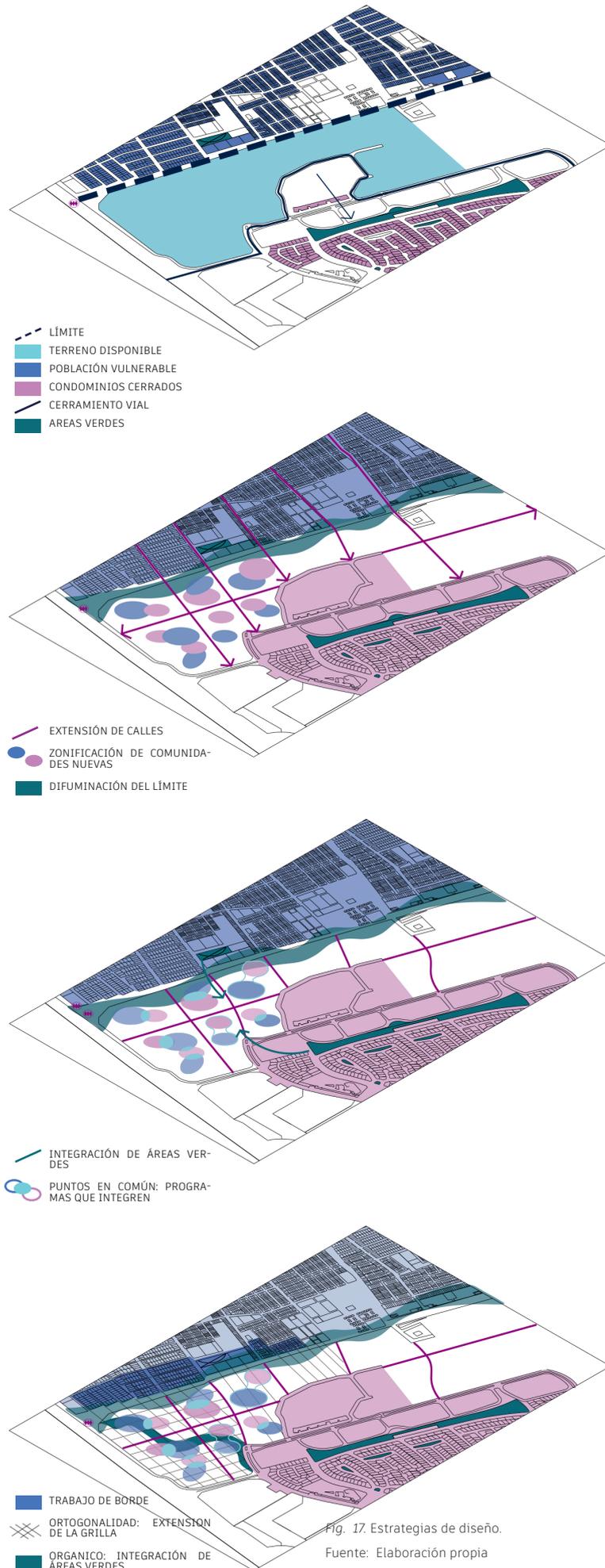


Fig. 17. Estrategias de diseño.

Fuente: Elaboración propia

1. Se considera la situación actual. Se define el terreno disponible, se identifican las comunidades previamente estudiadas y se identifica el límite a tratar.

El nuevo proyecto inmobiliario en curso genera nueva vialidad que supone un cerramiento que niega nuevamente el acceso desde la Población Vulnerable.

2. Se definen y extienden calles desde la Población Vulnerable que permite parcelar el terreno disponible, además de generar un encuentro entre las comunidades.

Se dispone una zonificación base entre las comunidades que se definen como usuarios preliminares.

Se dispone el límite a ser difuminado por medio de un trabajo de paisaje.

3. Se identifican las intersecciones en la zonificación y se definen como próximos programas de articulación en el nuevo barrio, los cuales responderán a las necesidades de las comunidades enfrentadas.

Asimismo, se integra un borde verde

4. Se define un sector de trabajo de borde para integrar la vereda contraria al proyecto.

Se extiende la grilla ortogonal clásica de la Población Vulnerable para generar una guía.

Se contempla la sinuocidad del Condominio Cerrado por medio de Áreas Verdes con disposición orgánica.

### 4.3. SECCIONAL

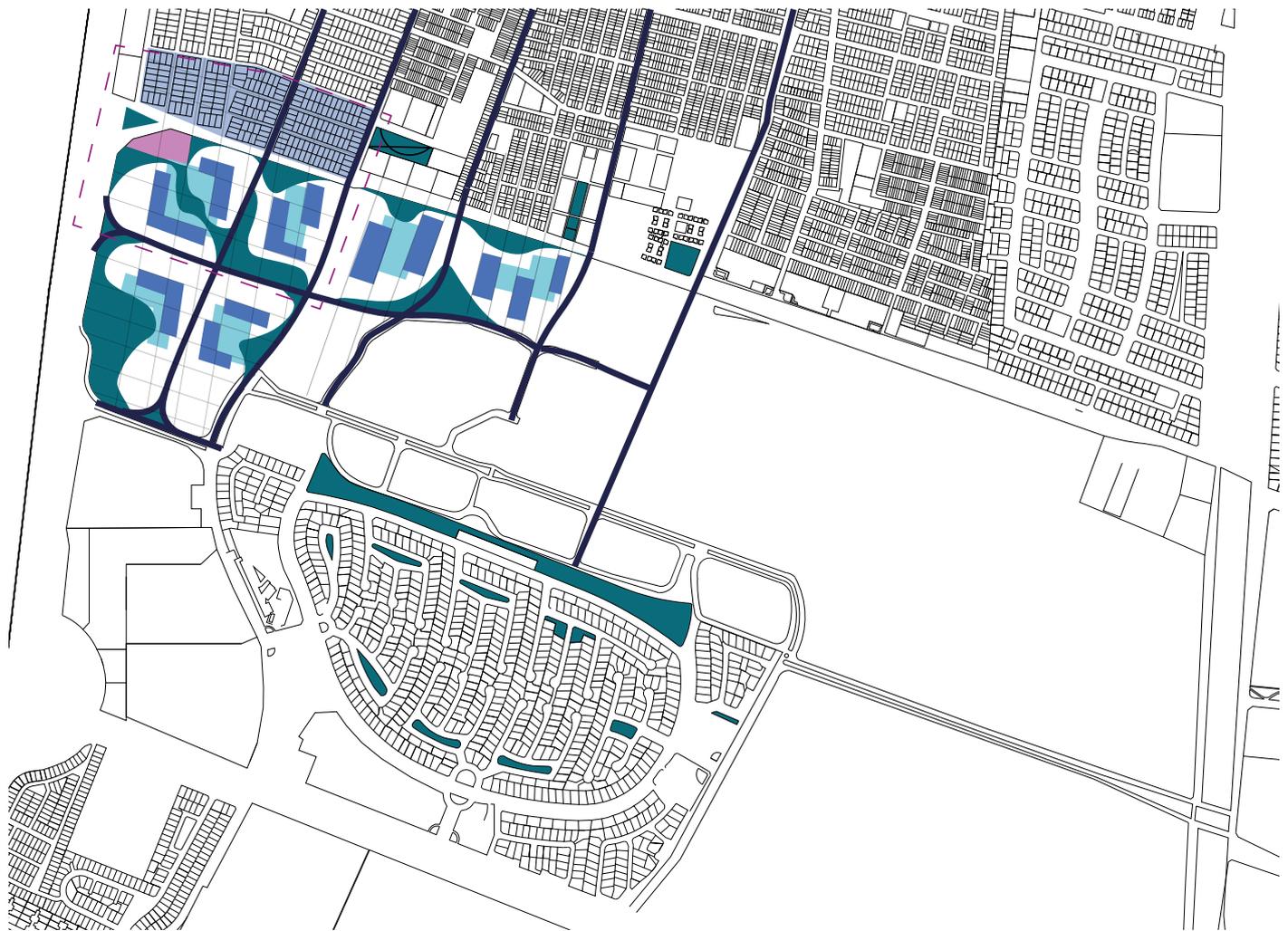


Fig. 18. Plan Seccional

Fuente: Elaboración propia

SIMBOLOGÍA

-  CALLES PROYECTADAS
-  TRATAMIENTO DE BORDE
-  PROGRAMA DE INTERMODAL
-  EDIFICACIÓN
-  ESPACIO PÚBLICO CONTENIDO
-  ÁREAS VERDES
-  GRILLA PROYECTADA
-  SECTOR A ESPECIFICAR

El Plan Seccional contempla las decisiones de diseño tomadas con anterioridad, por lo que como base para la densificación de la vivienda dispone de la grilla tomada desde la PV.

Se toman además como programa articulador inicial un tratamiento hacia el punto terminal de recorridos de micro que es la esquina de Los Presidentes con Vespucio, donde se llega al metro Los Presidentes. Esta decisión responde a la necesidad de despejar la avenida de la ocupación de las micros.

Tomando como

### INTEGRACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

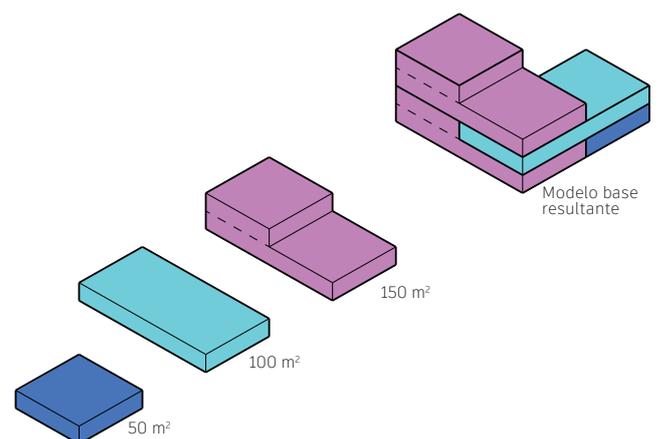


Fig. 19. Esquema de tipologías de vivienda

Fuente: Elaboración propia

## CAPÍTULO 5: REFERENTES

# 5. REFERENTES

## 5.1. FORMAL: PROYECTO 1ER LUGAR CONCURSO COQUIMBO

El proyecto en palabras de su equipo se define en 4 puntos:

**Integración:** el diseño de un cubo dividido en dos partes separado por una vía vehicular pequeña permite diseñar dos proyectos de manera autónoma pero que se unifiquen a través de un espacio interior y común, de carácter privado, de grandes dimensiones y protegido. Se utiliza para el esparcimiento comunitario con equipamiento de plazas que permiten fortalecer la vida de barrio.

**Urbanística:** Edificios con fachada continua de 6 niveles de altura. Se privilegia la unidad del conjunto para darle identidad en la ciudad. Los primeros dos pisos son más abiertos y transparentes.

**Arquitectónica:** Diseños con criterios de eficiencia en los recursos utilizados, para hacerlo viable. Enfoque en espacios y circulaciones comunes eficientes y de usos por múltiples lados.

**Áreas verdes:** Áreas verdes enfocadas a ser funcionales, a pesar del contraste que sugiere la obra gruesa de la edificación y estacionamientos. El emplazamiento de las áreas verdes está enfocado en ser visible y estar disponible al uso

42

### ELEMENTOS RESCATADOS:

- Generación de espacios contenidos para la comunidad y uso público e importancia al área verde como elemento de diseño y de reunión.

-Figura definida a través de vaciar un cubo y dividirlo, para hacer habitable el espacio en su perímetro y formar un espacio central contenido.

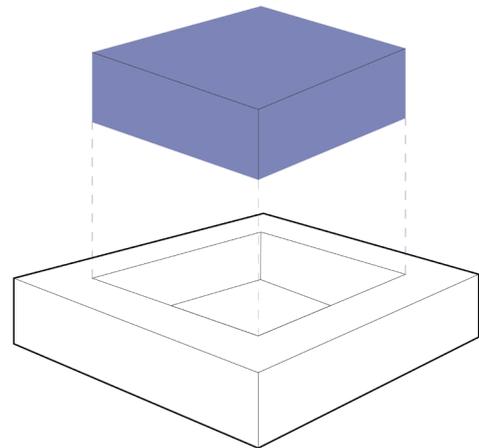


Fig. 19. Liberar al Vacío, esquema de referente  
Fuente: Elaboración propia

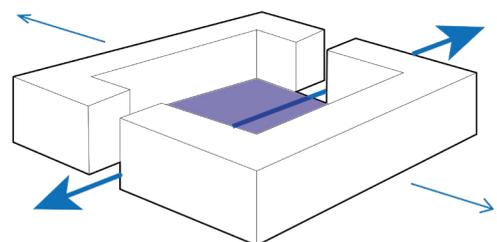


Fig. 20. Generar espacio contenido, esquema de referente.  
Fuente: Elaboración propia

## 5.2. CONCEPTUAL: 1ER LUGAR CERILLAS

El argumento principal de este proyecto consiste en hacer una comunidad de ingresos diversos, para que personas de clases distintas accedan a los mismos espacios comunes y compartan sin estigmatización.

Para esto se plantean 3 estrategias

-**Estrategia de mix:** matizar la diferencia de las distintas clases sociales pensando en diseñar para grupos específicos

- **Estrategia de soporte:** dotar de sentido el espacio que hará de soporte para la sociedad. Idear elementos significativos para las clases sociales y generar algo común y de significado para todas. Desde lo natural se propone la idea de la maravilla natural, su desarrollo en el tiempo, la idea de un paisaje y que del cuidado mutuo crece y se consolida, otorgando beneficios a la vida. Finalmente, también se busca implementar la idea de relacionar a la educación ya que así se puede educar del respeto a las diversidades y como un pilar fundamental de movilidad social.

**Estrategia de relaciones humanas:** Se tiene de idea que a medida que las relaciones se facilitan y se estrechan, aumenta la confianza con el otro y los lugares logran hacerse más seguros. Se busca diseñar espacios conectados y coherentes en términos viales, peatonales y de espacio público y se facilitan recintos programáticos que permitan la reunión, la organización la discusión de problemas comunitarios, cuidados mutuos, etc.

### ELEMENTOS RESCATADOS:

- Generación de elemento homogéneo al exterior que en su interior presenta una unión de diferentes tipologías para la mezcla de estratos sociales.

-Uso de programa exterior como nexo conector de comunidades.

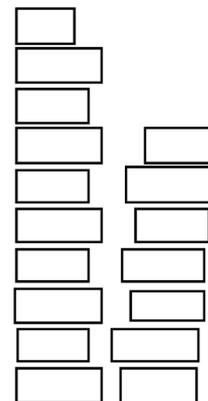


Fig. 21. Fachada homogénea, estudio de referente.  
Fuente: Elaboración propia

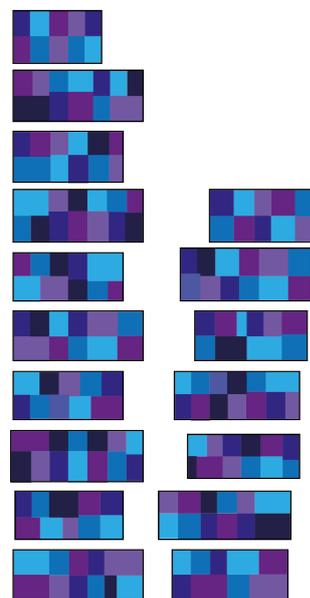


Fig. 22. Interior diverso, estudio de referente.  
Fuente: Elaboración propia

## 6.0. ANEXOS

### 6.1. REQUISITOS DS1

Tener mínimo 18 años de edad.

Tener cédula de identidad vigente.

Las personas extranjeras deberán presentar cédula de identidad para extranjeros con permanencia definitiva y certificado de permanencia definitiva emitido después del 1 de enero de 2021.

Acreditar una cuenta de ahorro para la vivienda con una antigüedad mínima de 12 meses (abierta hasta el 31 de marzo de 2021).

Acreditar un ahorro mínimo de 30 UF, el que debe estar depositado y reflejado como saldo disponible en la cuenta de ahorro para la vivienda a más tardar el 31 de marzo de 2022, hasta las 14:00 horas. A partir de esa fecha no deberá efectuar giros en la cuenta.

Estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y no superar el tramo de calificación socioeconómica del 60%. Los adultos mayores podrán pertenecer hasta el tramo del 90%, según el Registro Social de Hogares.

Para postular en línea debe tener su ClaveÚnica.

### 6.2. REQUISITOS DS49

Ser mayor de 18 años.

Tener cédula de identidad vigente al momento de la postulación.

Estar dentro del 40% de la población más vulnerable de acuerdo con el Registro Social de Hogares (RSH).

La postulación debe hacerse como grupo familiar\*.

Tener un ahorro mínimo de UF 10 en una cuenta de ahorro para la vivienda.

44

### 6.3. USOS DE SUELO

- RESIDENCIAL**

VIVIENDA, EDIFICACIONES Y LOCALES DESTINADOS AL HOSPEDAJE
---

- EQUIPAMIENTO**

CIENTIFICO	ESTABLECIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN, DIVULGACIÓN Y FORMACIÓN CIENTÍFICA.
COMERCIO	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS, GRANDES TIENDAS, MERCADOS, RESTAURANTES, FUENTES DE SODA, BARES, HOTELES, HOSTERÍA Y HOSPEDERÍA
CULTO Y CULTURA	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A TEMPLOS, SINAGOGAS, MEZQUITAS; CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS DE CONCIERTO O ESPECTÁCULOS, CINES, TEATROS, GALERÍAS DE ARTE, AUDITORIOS, CENTROS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES O DIFUSIÓN DE TODA ESPECIE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN.
DEPORTES	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS, GIMNASIOS, MULTICANCHAS, PISCINAS, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, RECINTOS DESTINADOS AL DEPORTE O ACTIVIDAD FÍSICA EN GENERAL, CUENTE O NO CON ÁREAS VERDES.
EDUCACION	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A EDUCACIÓN SUPERIOR, TÉCNICA, MEDIA, BÁSICA, BÁSICA ESPECIAL, PREBÁSICA PARVULARIO
SALUD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A HOSPITALES, CLÍNICAS, POLICLÍNICOS, CONSULTORIOS, POSTAS, CENTROS DE REHABILITACIÓN.
SEGURIDAD	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEGURIDAD PÚBLICA, UNIDADES POLICIALES Y CUARTELES DE BOMBEROS.
SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A OFICINAS, CENTROS MÉDICOS O DENTALES, NOTARÍAS, INSTITUCIONES DE SALUD PREVISIONAL, ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS, CORREOS, TELÉGRAFOS, CENTROS DE PAGO, BANCOS, FINANCIERAS.
SOCIAL	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A SEDES DE JUNTAS DE VECINOS, CENTROS DE MADRES, CLUBES SOCIALES Y LOCALES COMUNITARIOS.

## 7.0. REFERENCIAS

- Ruiz - Tagle, J. (2016). La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago. *Revista EURE*, vol. 42. pp. 81 - 108.
- Sabatini, F., Cáceres, G., y Cerda, J. (2001) Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencia de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción.
- Municipalidad de Peñalolén (2022) Nuestra historia. Recuperado de <https://www.penalolen.cl/nuestra-historia/>
- Córdoba, R. (2019) Lo Hermida: Una historia de manifestaciones vecinales, violencia y enfrentamientos. Recuperado de <https://magisterenperiodismo.com/diarioelcondor/lo-hermida-una-historia-de-manifestaciones-vecinales-violencia-y-enfrentamientos/>
- Comandari, P (2020) Proyecto de viviendas sociales divide a la comunidad ecológica de Peñalolén. Recuperado de <https://www.t13.cl/noticia/nacional/proyecto-viviendas-sociales-divide-comunidad-ecologica-penalolen>
- Brignardello, L (1999) Desarrollo sostenible y ciudad. La comunidad ecológica de Peñalolén Alto. *Scripta Nova*, 45(19). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn-45-19.htm>
- Álvarez, A. (2006) la Segmentación socioeconómica del espacio: la comunidad ecológica y la toma de peñalolen. *Revista EURE*. pp. 122-135.
- Jirón, P., Solar-Ortega, M, Rubio, M., Cortés, B. y Carrasco, J. (2022), La espacialización de los cuidados. Entretejiendo relaciones de cuidado a través de la movilidad. *Revista INVI*, 37(104), 199-229. <http://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65647>

