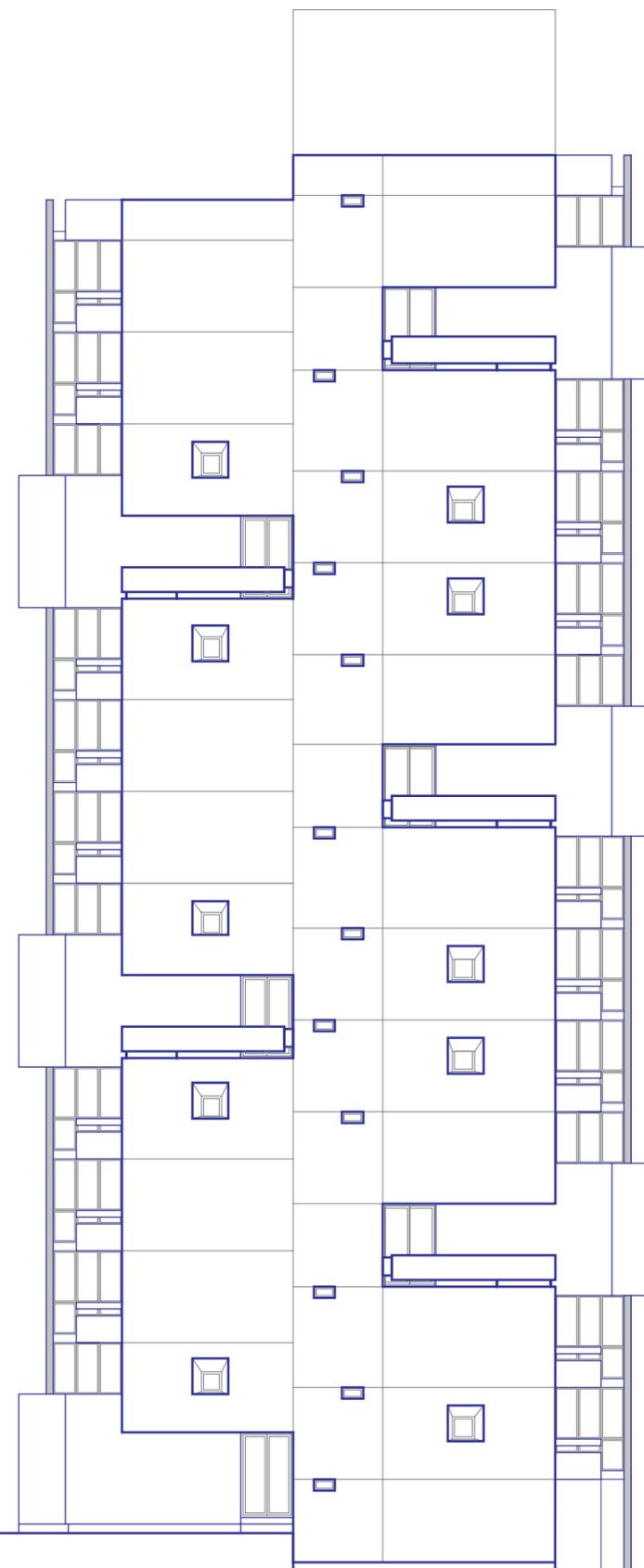


REUTILIZACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
MODELO HABITACIONAL MODERNO

REMODELACIÓN REPÚBLICA





Reutilización y adaptación del modelo habitacional moderno

Remodelación República

Memoria de proyecto de título
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile

Estudiante
Camila Rivero Carrasco

Profesor guía
Fernando Marín Cruchaga

Profesor consultado
Orlando Sepúlveda Mellado

Santiago, Chile
2024

Palabras clave

Déficit habitacional
Reutilización
Adaptación
Movimiento Moderno
Remodelación República

RESUMEN

El proyecto de reutilización adaptativa del conjunto habitacional Remodelación República se enmarca en la urgente necesidad de abordar el déficit habitacional en Chile. La propuesta busca transformar el modelo moderno de viviendas existentes, que ha quedado obsoleto, en una solución habitacional contemporánea y sostenible para una población en crecimiento.

Ante una creciente demanda de viviendas asequibles y adecuadas, la Remodelación República, ubicada en un área urbana estratégica, presenta una oportunidad para revitalizar el espacio y ofrecer una diversidad de tipologías de vivienda que responde a las modalidades del habitar actual. Además, se aprovecha la infraestructura existente para reducir costos, minimizar el impacto ambiental y evitar el crecimiento de la ciudad en extensión.

Los objetivos del proyecto son **renovar y adaptar las unidades de vivienda existentes para crear nuevas tipologías en función a la dinámicas de convivencia del barrio**, que se compone de habitantes permanentes y temporales, de diversos rangos etarios y ocupaciones, tales como universitarios/as, adultos/as mayores y trabajadores/as. Además, se proyecta aumentar en un 16% la densidad habitacional, implementar soluciones de diseño sostenible que promuevan la eficiencia energética y el uso responsable de los recursos. Con todo, se propone contribuir a la regeneración urbana y social del área.

La propuesta de diseño se enfoca en ampliar, modificar y reorganizar el programa al interior de las viviendas para optimizar su uso, incluyendo la creación de nuevas unidades a partir de la subdivisión. Se configuran unidades para viviendas con accesibilidad universal y para hogares unipersonales o en coresidencia, tipologías que no estaban previstas en el proyecto original.

Este proyecto, aspira a ser un modelo replicable en otros modelos habitacionales en Chile, contribuyendo así al desarrollo de ciudades más inclusivas y sostenibles.

ÍNDICE

01	Introducción	04	06	Propuesta arquitectónica	27
				Estrategias de diseño	
02	Planteamiento del problema	05		Planimetrías	
	Déficit habitacional en Chile			Elevaciones	
	Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025		07	Propuesta de sustentabilidad y gestión	43
	Reutilización de edificios para viviendas en Santiago			Sustentabilidad integral	
03	Fundamentación teórica	11		Gestión económica y social	
	Reutilización adaptativa del modelo habitacional moderno			Uso y mantenimiento	
	Evolución de la población y de hogares		08	Conclusión	45
	Tipologías y dinámicas de convivencia				
	Referentes		09	Bibliografía	46
04	Propuesta de Localización	17			
	Antecedentes				
	La Supermanzana en Barrio República				
05	Propuesta programática	22			
	Configuración de la torre tipo				
	Nuevas tipologías de vivienda				

01 INTRODUCCIÓN

El déficit habitacional es un problema persistente y complejo en Chile, que afecta tanto la calidad de vida de diversos grupos de la población como al desarrollo urbano sostenible. La demanda del acceso a la vivienda adecuada y digna continúa en aumento, impulsada por factores como el crecimiento demográfico, los flujos migratorios, las dificultades para acceder a instrumentos financieros y las limitaciones del parque habitacional existente. Este déficit no solo implica una carencia de unidades habitacionales, sino que también abarca las condiciones de hacinamiento, precariedad y falta de servicios básicos en las viviendas existentes. Por lo tanto, este desafío no solo requiere la construcción de nuevas viviendas, sino también la optimización y reutilización de los espacios habitacionales existentes.

En el 2022, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), estimó que se requieren 643.534 viviendas para enfrentar el déficit cuantitativo nacional. A través del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, se propone absorber como mínimo un 40% de esa cifra, que corresponde a 260.000 viviendas. La región Metropolitana, que concentra la mayor necesidad de viviendas, tiene como meta la ejecución de 81.155 unidades durante este período. Sin embargo, aun cumpliendo con lo proyectado para el 2025, aun se van a requerir 201.212 unidades solo en la región Metropolitana.

A partir del concepto de reutilización adaptativa, propuesto por Docomomo¹ para la revitalización y preservación de las obras del Movimiento Moderno que destacan por su ubicación estratégica, calidad estructural y espacial, pero que presentan grados de obsolescencia funcional. Se proyecta el objetivo de maximizar el uso de espacios ya urbanizados, promoviendo una mayor densidad y un uso eficiente del suelo disponible, lo que contribuirá a una distribución más equitativa de los recursos y a la sostenibilidad urbana.

En este contexto, la presente memoria de proyecto de título, describe el proceso de formulación que propone la reutilización y adaptación de un conjunto habitacional emblemático del movimiento moderno en Santiago: la Remodelación República. La obra inaugurada en la década de 1960, ha sido testigo del paso del tiempo y representa una oportunidad para explorar nuevas formas de acceso a la vivienda en áreas centrales bien localizadas. A través de un enfoque que integra principios de conservación patrimonial y la sostenibilidad urbana, se plantea la revitalización del conjunto, mejorando la habitabilidad, el uso eficiente del espacio y la capacidad para albergar nuevas familias.

De esta manera, se contempla no solo abordar el déficit habitacional, sino que también, fomentar la valorización del patrimonio arquitectónico y cultural, demostrando que es posible armonizar la conservación del legado del movimiento moderno con las necesidades contemporáneas de la población.

El proceso resultó en la revitalización de un conjunto habitacional que mantiene las cualidades estructurales y espaciales del Movimiento Moderno en Chile, a la vez que logra adaptarse y responder a la evolución en la conformación de los hogares y a las nuevas dinámicas de convivencia. Es así, como el proyecto genera nuevas tipologías de vivienda, aumenta la densidad en el predio y diversifica las configuraciones espaciales, según rango etario, ocupación, modalidad de tenencia, entre otras variables del habitar contemporáneo.

Imagen 1. Torre oriente del conjunto habitacional Remodelación República, 2024. Elaboración propia.



¹Docomomo (Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighborhoods of the Modern Movement): Organización internacional dedicada a la documentación y conservación del patrimonio arquitectónico del Movimiento Moderno.

02 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

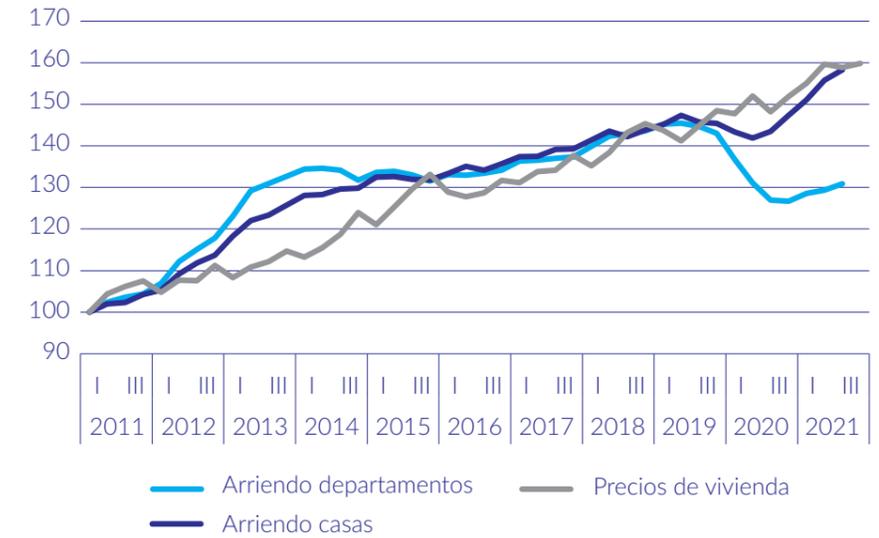
El Estado de Chile a través de la ratificación de instrumentos internacionales² **reconoce el derecho a la vivienda digna y adecuada como fundamental**. Las Naciones Unidas en la Observación N°4 del Derecho a la Vivienda Adecuada de 1991, define siete características que debe cumplir una vivienda para ser adecuada: **Seguridad de la tenencia, Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, Asequibilidad, Habitabilidad, Accesibilidad, Ubicación y Adecuación cultural**.

Actualmente, Chile sufre una aguda crisis de acceso a una vivienda adecuada y las cifras de déficit habitacional van en aumento. En el 2023, se inició una mesa de trabajo multisectorial conformada por las principales instituciones que publican datos del sector de la vivienda: el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Déficit Cero, Techo Chile y la Biblioteca Nacional de Congreso. Entre sus resultados se describen las diversas metodologías e indicadores desarrollados a partir de la encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) 2022, que difieren según el enfoque de cada institución. Sin embargo, se realizó un diagnóstico compartido donde se observa que **el Déficit Habitacional Cuantitativo³ afecta de distinta forma a grupos de población** como mujeres jefas de hogar, hogares liderados por menores de 40 años, jefaturas extranjeras, tipos de hogar con el aumento del tipo unipersonales, tamaño del hogar que son cada vez mas reducidos y la distribución territorial, donde **la mayor parte del déficit se concentra en la región Metropolitana con altos grados de allegamiento**.

En segundo lugar, **se observó un empeoramiento en la asequibilidad a la vivienda**, con un aumento de familias con los ingresos insuficientes para acceder a una vivienda y hogares que destinan más del 30% para el pago de una vivienda en propiedad o arriendo⁴.

Según datos del Banco Central, el alza del precio de la vivienda en la última década ha crecido cuatro veces por sobre las remuneraciones reales, lo cual presiona no solo a los grupos más vulnerables que acceden a subsidios habitacionales, si no que también a la clase media. **Entre las razones demográficas de esta alza, se encuentra una mayor demanda de vivienda por la disminución en el tamaño de los hogares, el aumento de la migración y la concentración en las ciudades, mientras que en las causas económicas se encuentran la precariedad e inestabilidad laboral, la dificultad de acceder a financiamiento hipotecario, el aumento en el costo de materiales y mano de obra, entre otras.**

Gráfico 1. Índice de precios de vivienda y precios de arriendo sobre índice real de remuneraciones 2011-2021. Adaptación de Centro de Estudios de Ciudad y Territorio en base a Banco Centro de Chile (2011-2021).



Es de común acuerdo que los problemas de **acceso a la vivienda afectan a sectores amplios de la población y no a todos los grupos por igual, por ello se requiere que las soluciones habitacionales sean diversas en términos de localización, ciclo de vida, sexo, edad, entre otras variables**. Además de incorporar la pertenencia territorial y considerar los cambios en la composición demográfica de la demanda habitacional, lo que exige una mayor diversidad, flexibilidad y capacidad de adaptación en las tipologías de vivienda propuestas para suplir la creciente demanda habitacional.

El alto costo del suelo en las áreas urbanas centrales es otro factor que agrava el problema. En Santiago, los precios de los terrenos han aumentado significativamente en la última década, dificultando el acceso a la vivienda para las familias de ingresos bajos y medios.

En este escenario, se presenta el contexto general del déficit habitacional en Chile, la formulación y metas establecidas por MINVU, a través del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 y se propone explorar la reutilización de edificios localizados en áreas centrales para generar nuevas viviendas con el objetivo de diversificar su acceso y obtener beneficios sociales, económicos y ambientales. Esta idea aspira a ser un modelo replicable en otras áreas urbanas de Chile, contribuyendo así al desarrollo de ciudades más inclusivas y sostenibles.

²ONU. (1948) Declaración Universal de Derechos Humanos, art. 25. y ONU (1966) Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ar. 11.1.

³**Déficit Habitacional Cuantitativo:** contabiliza los hogares que no cuentan con una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad por residir en una vivienda irrecuperable, en hogar allegado, o como núcleo familiar allegado y hacinado, o con hacinamiento no ampliable. MINVU (2024). Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.

⁴MINVU, Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, CChC, Déficit Cero y TECHO Chile. (2024). Déficit habitacional: Distintas miradas ante un desafío común. Mesa interinstitucional sobre Déficit Habitacional.

Déficit habitacional en Chile

A nivel nacional, las cifras de déficit habitacional se mantienen desde la década de los 90, a pesar de los esfuerzos por abordar la problemática. Diversos factores contribuyen a la creciente demanda de viviendas, entre ellos el crecimiento demográfico junto con la migración que aumentan la necesidad de residencia en áreas centrales y factores económicos que dificultan el acceso a instrumentos de financiamiento públicos o privados, como el aumento de los precios de suelo urbano, la mano de obra y los materiales de construcción que encarecen el mercado de la vivienda.

Según la metodología del MINVU y los resultados de la última encuesta Casen 2022, **se define el déficit cuantitativo de 552.046 viviendas que requieren ser ejecutadas, el déficit cualitativo de 1.263.576 viviendas susceptibles a ser mejoradas o ampliadas y la cantidad de 72.961 familias en campamentos que requieren una solución habitacional.**

Al revisar los componentes del déficit habitacional cuantitativo, se observa que **los hogares allegados⁵ son el componente de mayor prevalencia.** A partir del 2017, esta situación aumenta significativamente, llegando en 2022 a representar el 50% del total de los requerimientos de vivienda a nivel nacional. Esto se explica, en parte, por la preferencia de las familias por mantener sus redes y localización estratégica en la ciudad⁶ y desestimar la oferta de vivienda en sectores periféricos.

Por otro lado, la política habitacional en Chile ha priorizado la tenencia de la vivienda propiedad por sobre el arriendo. Sin embargo, **entre el 2000 y 2022, el porcentaje de hogares que arriendan una vivienda aumentó del 16% al 27% que equivale a 1.855.939 hogares, de los cuales un 51% no cuenta con una vivienda adecuada y requiere apoyo del Estado⁶.**

A partir del análisis territorial elaborado por el MINVU⁷, se observa cómo influyen diversas variables sociales en la población afectada por el déficit. Desde un enfoque de género, **los hogares liderados por mujeres se encuentran en una situación más compleja, donde representan el 40% de los hogares de viviendas irrecuperables y aumenta a un 55% en los núcleos allegados o hacinados.**

Respecto al ciclo vital, **el déficit habitacional se concentra en el tramo de edad de 25 y 44 años.** Cabe destacar que un **23% de los hogares en déficit cuantitativo corresponde a hogares unipersonales. Mientras que los hogares en pareja o monoparentales con presencia de hijos, alcanzan a más de un tercio del déficit cuantitativo.** Al intersectar esas variables, se observa que **los hogares allegados unipersonales se conforman con personas mayores de 60 años y le siguen los menores de 30 años.** Lo que permite inferir que, compartir la vivienda se puede relacionar con labores de cuidados o reducir los costos en el presupuesto familiar.

Respecto a **los hogares migrantes, se tienden a concentrar en el norte del país y al norte de la región Metropolitana,** su inhabilidad para postular a subsidios y la informalidad laboral, dificultan el acceso a la vivienda y optan por los asentamientos precarios sin acceso a servicios básicos y altos grados de hacinamiento.

Con todo lo anterior, es posible deducir que las políticas habitacionales hasta hoy, resultan insuficientes para reducir el déficit habitacional en Chile. Al desagregar las causas y consecuencias del problema, **se hace evidente la necesidad de mejorar e innovar en los programas incorporando tipologías habitacionales acordes a cada composición familiar o del hogar.** Además de considerar una localización adecuada a la oferta de servicios y equipamientos urbanos.

En este contexto, el MINVU se propone avanzar en ampliar la oferta programática, de tal forma que se adapte a los requerimientos de las familias y su territorio, mediante una serie de acciones definidas en el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

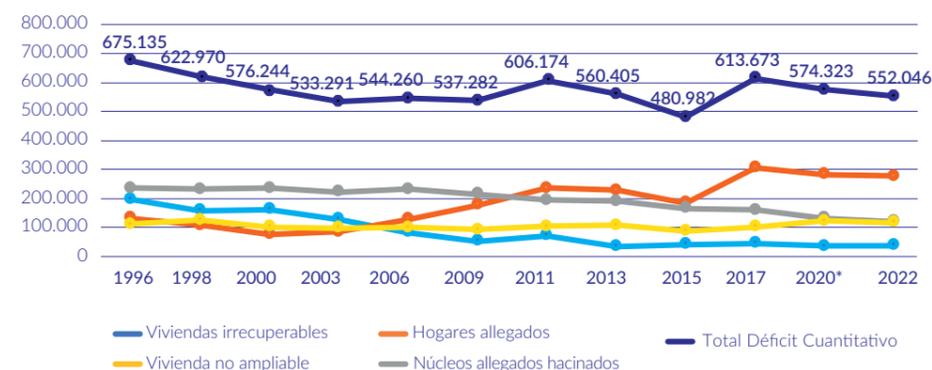
⁵Según la definición del MINVU los hogares allegados corresponden a una persona o grupo de personas con presupuesto independiente y que comparten la vivienda, sin ser el hogar principal (vale decir propietario, arrendatario o responsable de la vivienda). Esto también se denomina allegamiento externo.

⁶Urrutia & Cáceres (2020). Estrategias de co-residencia en el área pericentral de Santiago de Chile.

⁶Resultados Casen 2022.

⁷MINVU (2024). Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile: una mirada integral a la Emergencia Habitacional. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.

Gráfico 2. Déficit habitacional cuantitativo por componente. Elaboración a partir de resultados Casen 1996-2022.



* Estimación de déficit habitacional cuantitativo según Casen 2020 no es estrictamente comparable con las demás versiones debido a cambios en el cuestionario para resguardar la calidad de la información en emergencia sanitaria COVID.

Plan de Emergencia Habitacional (PEH) 2022-2025

Chile enfrenta una crisis de acceso tanto a la vivienda como a bienes y servicios urbanos relevantes, lo cual se expresa en el incremento de asentamientos precarios y campamentos, personas habitando en las calles, hogares en condición de allegados y con altos grados de hacinamiento, y personas con subsidios de compra y arriendo que no se pueden materializar por un mercado privado de viviendas inasequibles. En estas circunstancias, el PEH tiene por objetivo “recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional para avanzar en el derecho a la vivienda digna y adecuada, garantizando la tenencia segura ya sea en propiedad individual, colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación”⁸ mediante estrategias que permitan **reducir el déficit habitacional, diversificar y aumentar la oferta habitacional, crear entornos con equipamiento y calidad urbana, favorecer la integridad social y la regeneración urbana, entre otros.**

Para establecer las metas del PEH, se determinó que a nivel nacional la demanda habitacional proyectada al 2022⁹ es de 643.534 viviendas, de las cuales **se propone absorber como mínimo un 40% entre 2022-2025 que corresponde a 260.000 viviendas a ejecutar.**

Entre las 5 regiones con mayor demanda, **la región Metropolitana presenta la mayor necesidad de viviendas con 282.367 unidades que corresponde al 43% a nivel país. El PEH establece la meta de ejecutar 81.155 unidades en la región al 2025** y hasta abril del presente año, se encuentran 25.183 vivienda terminadas (36%) y quedan 55.972 viviendas por terminar (64%).

Aun cumpliendo la meta proyectada, **al 2025 se requerirán 201.212 unidades sólo en la RM.**

El desafío para la región Metropolitana es aún mayor, ya que concentra la mayor cantidad de habitantes y tiene la menor superficie a nivel nacional, lo que genera **dificultades para enfrentar el constante aumento de la demanda habitacional en un contexto de escasez y alto valor del suelo.** Esto se ve agravado por el aumento de campamentos, un reducido mercado privado dirigido a grupos vulnerables, el incremento de proyectos renunciados del DS19¹⁰ y la falta de aplicación de subsidios de adquisición e individuales¹¹.

Figura 1. Metas PEH 2022 y demanda restante al 2025 a nivel nacional y región Metropolitana. Elaboración propia.

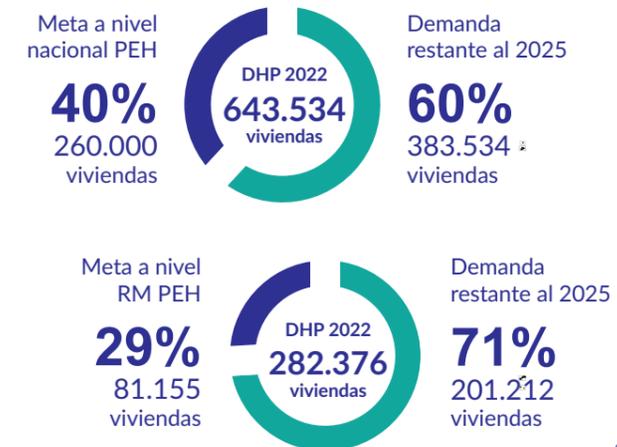
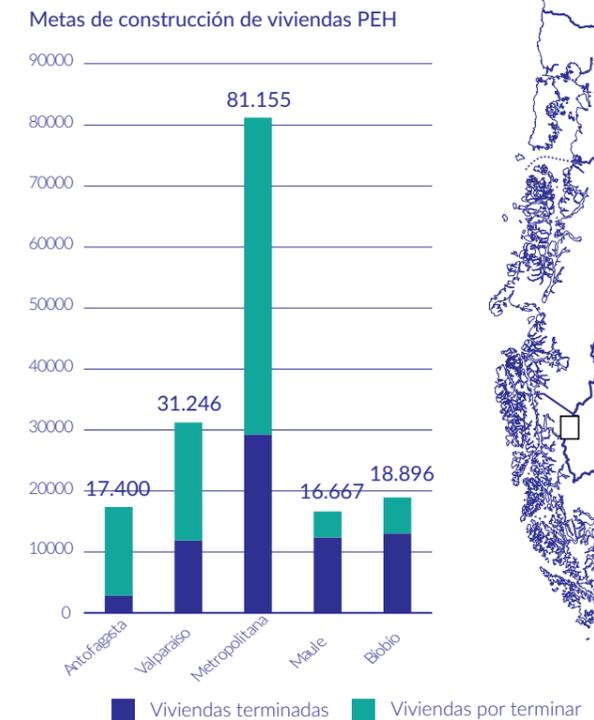


Figura 2 y 3. Avance de las metas PEH hasta abril 2024 en las 5 regiones con mayor demanda habitacional. Elaboración propia.



⁸Objetivo general del Plan de Emergencia Habitacional (MINVU, pág. 25, 2022).

⁹Demanda habitacional proyectada: estimación comunal según proyección Censo 2017 a 2022 en función de datos de crecimiento población INE y Catastro de Campamentos 2021.

¹⁰Programa de Integración Social y Territorial del MINVU, que otorga un subsidio habitacional para financiar la adquisición de viviendas bien localizadas y con acceso a servicios de calidad en conjuntos que promuevan la integración social de familias vulnerables y de sectores medios.

¹¹Caracterización general de la región Metropolitana en el PEH (MINVU, 2022).

Figura 4. Estrategias para la región Metropolitana PEH 2022. Elaboración propia.

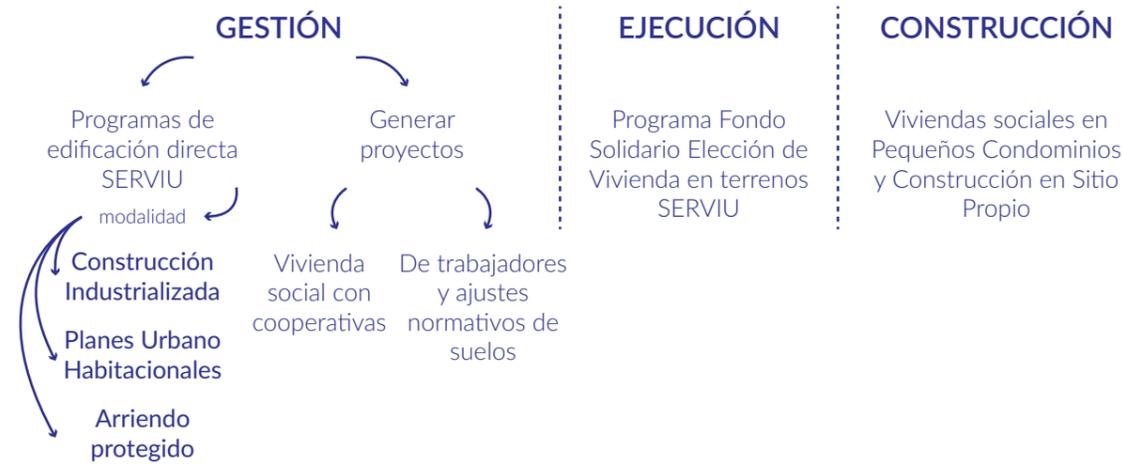


Tabla 1. Metas de la región Metropolitana PEH 2022. Elaboración propia.

Modalidad	Tipo de programa	Total viviendas	Totales
Viviendas en ejecución	DS49 - Fondo Solidario Elección de Vivienda	8.754	25.183
	DS19 - Integración Social y Territorial	16.304	
	DS10 - Habitabilidad Rural	125	
Compromisos	Campamentos	1.093	6.248
	PUH DS49 - Fondo Solidario Elección de Vivienda	2.896	
	PUH DS19 - Integración Social y Territorial	2.109	
	PUH Arriendo Público	150	
Viviendas por proveer	DS49 Arriendo Público	1.810	49.712
	DS49 Radicación	670	
	DS49 Cooperativa	60	
	DS49 regular	22.720	
	DS19 - Integración Social y Territorial	11.511	
	DS01 - Sistema Integrado de Subsidios	9.769	
	DS120 - Leasing	3.092	
	DS10 - Habitabilidad Rural	80	

¹²Bustos Peñafiel (2023). Plan de Emergencia Habitacional: Una oportunidad para pensar la ciudad que queremos.

Al igual que la tendencia nacional, **el componente que prevalece en el déficit habitacional cuantitativo de la región Metropolitana es el allegamiento que representa un 66% del total de requerimientos de vivienda** y se descompone en un 37% de hogares allegados, un 29% de núcleos allegados hacinados independientes y sin dependencia.

Respecto a las tendencias en la modalidad de arriendo, **entre 2000 y 2022 se observó un aumento del 20% al 28%, lo que implica la necesidad de desarrollar mecanismos para aumentar y diversificar el acceso a viviendas asequibles para arriendo en la región.**

Dentro de las estrategias del Plan para la región Metropolitana, se incluyen los programas “Plan Urbano Habitacional Arriendo Público” y el DS49 Arriendo Público, que comprometen la ejecución de 1.960 unidades bajo la modalidad de arriendo, correspondiente a un 2,4% de la meta total de viviendas por ejecutar. Con esto, se mantiene una política habitacional que prioriza la vivienda propia y dificulta el acceso a un creciente número de familias que requieren viviendas en arriendo.

A pesar de los esfuerzos del Estado por reducir el déficit habitacional, se identifica que el PEH carece de lineamientos y mecanismos de planificación y diseño urbano, donde se hace necesario incorporar definiciones sobre el impacto y las formas de inserción de las metas propuestas y la demanda restante. En esta línea, **se presenta como desafío resolver el acceso a la vivienda en la ciudad ya construida** que se caracteriza por la segregación socioespacial, la ausencia y el alto valor de grandes superficies de suelo urbano y la necesidad de evitar el crecimiento en extensión¹².

Ante la constante demanda de soluciones habitacionales junto con la limitación de recursos y el suelo disponible en el contexto territorial de la región Metropolitana, **se propone indagar en alternativas a la producción de vivienda utilizando infraestructuras existentes que permitan aplicar estrategias de rehabilitación, reutilización, renovación, reconversión o adaptación para generar viviendas adecuadas y localizadas en áreas centrales con acceso a bienes y servicios de calidad en la ciudad consolidada. Esta exploración contribuye a la sostenibilidad urbana, minimizando el impacto ambiental y económico**, al promover el uso eficiente y preservación de los recursos naturales y reduciendo los costos y tiempos implicados en los procesos constructivos. Además, al revitalizar edificios y áreas urbanas subutilizadas, se fomenta la integración social.

Reutilización de edificios para viviendas en Santiago

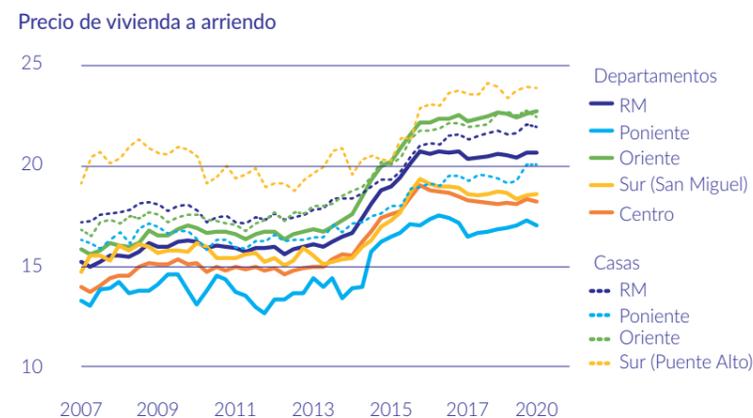
Las propuestas de reutilización de estructuras existentes en el casco histórico de Santiago responden al aumento de la demanda habitacional en arriendo y la oportunidad de revitalizar edificios degradados u obsoletos para generar nuevas viviendas en propiedad o arriendo.

Desde la iniciativa pública, se identificaron casos de reutilización de inmuebles de conservación histórica en un contexto donde las familias arrendatarias de la región Metropolitana, representan el 28% del total de hogares y además se ha registrado un incremento en el arriendo de departamentos, pasando del 36% en 2003 al 48% en 2017¹³.

Este impulso del desarrollo del mercado de arriendo tiene sus causas en factores demográficos y sociales, como la disminución del número de personas por hogar, un aumento en el número de hogares unipersonales, y cambios en las preferencias de las nuevas generaciones, que tienden a valorar la flexibilidad y la movilidad sobre la propiedad de una vivienda¹⁴. Además, el mayor flujo migratorio ha contribuido a una mayor demanda de viviendas en arriendo.

Entre los años 2013 y 2016, se observó un alza significativa en los precios de las viviendas en arriendo en la región Metropolitana. Este incremento ha exacerbado los problemas de equilibrio y repercute en el gasto destinado al pago de una vivienda sobre el total de ingresos del hogar. Como resultado, muchas familias se enfrentan a mayores dificultades para encontrar viviendas que sean tanto asequibles como adecuadas para sus necesidades. Este contexto subraya la importancia de implementar políticas y estrategias que no solo promuevan la disponibilidad de viviendas en arriendo, sino que también aseguren que estas sean accesibles para todos los segmentos de la población.

Gráfico 4. Relación precio de vivienda a arriendo en la región Metropolitana. Adaptación de Córdova, Cruces y Díaz (2023).



En el 2014, el MINVU implementó el primer “Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda” (DS N°52) que entrega un apoyo mensual al pago del arriendo focalizado en familias jóvenes vulnerables, los postulantes deben tener entre 18 a 30 años y con capacidad financiera para solventar el resto del arriendo. Una de sus mayores dificultades es la escasez de viviendas para arriendo y las limitaciones sociales y económicas, como la exclusión de hogares unipersonales y los montos fijos de subsidio. Hasta el 2019, se estimó que **un 60% de los subsidios otorgados no fueron utilizados**¹⁵.

Para corregir estas limitaciones, en el 2017 se autoriza al MINVU a entregar subsidios de los programas vigentes a instituciones públicas o privadas sin fines de lucro para la construcción, transformación o mejora de viviendas destinadas al arrendamiento a favor de beneficiarios del DS N°52¹⁶. A partir de este año, **se presentan las primeras iniciativas públicas en Santiago y un caso en Valparaíso, desde el rol de las municipalidades como Entidades Patrocinantes para generar proyectos de vivienda en arriendo mediante la rehabilitación de inmuebles de conservación histórica, que a causa de la obsolescencia y el deterioro estructural requerían intervenciones para su habitabilidad.** Hasta la actualidad, los proyectos aun se encuentran en búsqueda de los financiamientos complementarios, por lo que se infieren las dificultades económicas para concretar este tipo de proyectos de rehabilitación de edificios con altos grados de deterioro y que los montos del programa estatal son insuficientes.

Luego de los efectos socioeconómicos de la pandemia, en el 2023 circularon noticias sobre proyectos de inversión privada para la reutilización de edificios de oficinas localizados en el centro histórico de Santiago, que fueron desocupados por los cambios a teletrabajo y el éxodo hacia el sector oriente. Los proyectos proponen cambios de destino de servicios a habitacional con las modificaciones y adaptaciones de instalaciones, terminaciones y los elementos necesarios para habilitar departamentos. Sin embargo, **los costos de la habilitación, la localización privilegiada y la especulación del mercado privado, tendrá por resultado un alto valor al precio en propiedad o arriendos, reduciendo la asequibilidad de la vivienda.**

Con lo anterior, se puede dilucidar un interés desde actores públicos y privados para aplicar estrategias de reutilización para generar viviendas. En esta línea, se requiere fortalecer y mejorar los mecanismos de gestión de proyectos que aseguren la calidad y asequibilidad de las viviendas.

¹³Según Censo 2017.

¹⁴Córdova, Cruces y Díaz. (2023). Precios y holgura en el mercado de arriendo: análisis de avisos listados. Banco Central de Chile.

¹⁵Arriagada y Jeri (2020). Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos.

¹⁶Glosa 30 incorporada en la Ley de Presupuestos del Sector Público 2017. En el 2020, el texto se ajusta para explicitar que el financiamiento es parcial y las entidades postulantes deben contar con financiamiento complementario. Bresciani, Gil, Link, Rasse & Ruiz-Tagle. (2021). Arriendo asequible en Chile: Propuestas para implementar un sistema de vivienda basado en el bienestar social. Centro de Políticas Públicas UC.

Figura 5. Iniciativas públicas y privadas de reutilización y adaptación de edificios para el desarrollo de viviendas. Elaboración propia en base a información en División de Política Habitacional MINVU (2023) y portales de noticias digitales.

Portales 2805

Iniciativa de la Municipalidad de Santiago
 Mantiene destino habitacional
 18 departamentos proyectados
 Sup. vivienda sin información
 Costo aprox. por unidad 949 UF
 Financiamiento 17.085 UF
 Aportes complementarios en análisis
 Rehabilitación para generar un conjunto de Vivienda Intercultural, considera la demolición total del inmueble existente, para edificar una nueva construcción, la cual guardará relación arquitectónica con edificación anterior (fachada continua, ochavo, altura baja y patio central). En el 2019, se tenía la versión final del proyecto de Arquitectura y la aprobación del permiso de demolición. Sin embargo el Consejo de Monumentos Nacionales lo desconoce y exige Mesa Técnica respecto al informe estructural. El posible proceso de desalojo por decreto de inhabilidad tiene resistencia por parte de los habitantes del barrio y el proyecto no presenta avances.

Portales 2715-2725

Iniciativa de la Municipalidad de Santiago
 Habitacional y comercial
 9 departamentos
 Sin información
 1.324 UF
 31.776 UF
 Aportes complementarios en análisis
 Rehabilitación y reconstrucción en sus cuatro pisos originales para habilitar vivienda en arriendo y dos locales comerciales para el desarrollo económico local, el diseño debe poner en valor el bien patrimonial y su entorno inmediato, relevando y promoviendo sus valores históricos, eliminando sus patologías y rehabilitando su infraestructura. En el 2019, el proceso de licitación para la elaboración del Diseño de Arquitectura y Especialidades, incluyendo los estudios necesarios para la rehabilitación y reconstrucción del edificio, se declaró desierto.

Santo Domingo 1219

Iniciativa privada
 Cambio de destino a habitacional
 230 departamentos
 Rehabilitación y ampliación de edificio destinado para el arriendo de estacionamientos y comercio. La iniciativa contempla eliminar los aparcaderos pagados distribuidos en los tres pisos ya construidos, levantar alrededor de 10 niveles más. De esta manera, el inmueble pasaría de tener una superficie total construida de 3.650 m² a 9.826 m².

Ex Hotel Tuapahue - San Antonio 477

Iniciativa privada
 Cambio de destino a habitacional
 192 departamentos
 Refacción y adaptación para generar viviendas, junto con 24 bodegas y cuatro locales comerciales. El proyecto no contempla estacionamientos para vehículos, pero sí 178 bicicleteros. Se encuentra en proceso de tramitación.

Victoria - Huérfanos 801

Iniciativa privada
 Cambio de destino a habitacional
 117 departamentos
 Remodelación completa de los cinco pisos superiores, que incluye la instalación de nuevos pisos, recuperación de cielos y adecuaciones sanitarias y eléctricas para generar viviendas. En su primer piso, considera la remodelación de locales comerciales.

Estados Unidos 395

Iniciativa privada
 Cambio de destino a habitacional
 29 departamentos proyectados
 El proyecto considera la habilitación del vestíbulo en el primer piso y una nueva distribución para cuatro departamentos. Del segundo al cuarto piso: se proyectan habilitar de cinco departamentos. Del quinto al sexto piso: ampliación de cinco departamentos por nivel (de los cuales tres cuentan con terrazas). Además, se proponen nuevas terminaciones, ventanas, junto con la modificación y adecuación de las instalaciones sanitarias y eléctricas. El proyecto fue aprobado en enero de 2024.

Abate Molina 601

Iniciativa de la Municipalidad de Santiago
 Mantiene destino habitacional
 21 departamentos proyectados
 Sup. vivienda entre 47 y 61 m²
 Costo aprox. por unidad 1.242 UF
 Financiamiento 17.590 UF
 Aportes complementarios 8.505 UF
 Rehabilitación del inmueble para generar un conjunto de vivienda social que incluye dos departamentos con accesibilidad universal en el primer nivel, administración y dos recintos multiuso para uso comunitario. Considera la reparación de la fachada y alteraciones interiores. En el 2017 la propuesta no pasó a admisibilidad, ya que la unidad de vivienda no cumplía los estándares mínimos. Actualmente se encuentra en constantes desalojos por apropiaciones forzadas a causa del abandono, lo cual acelera su deterioro.

Londres 50-46

Iniciativa Privada - Cassá Estudio
 Cambio de destino a habitacional
 Sin información de viviendas proyectadas
 Rehabilitación del inmueble que incluye alteración y cambio de destino de dos edificios de oficina, uno de ellos recupera su destino original de vivienda junto con habilitar comercio en su primer piso. La propuesta no considera la alteración de su fachada. El proyecto cuenta con el permiso de edificación aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

Ex París - Av. Lib. Bdo. Ohiggins 815

Iniciativa privada
 Cambio de destino a habitacional
 170 departamentos proyectados
 Firma española ofertó por el edificio en venta por la compañía Cencosud, y proyecta el cambio de destino a habitacional desde el segundo al noveno piso y mantiene el primer piso de uso comercial. La primera oferta fue rechazada y continúa en proceso de negociación.

03 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

El concepto general de reutilización implica dar un nuevo uso a un producto o material sin someterlo a un proceso de transformación completo. Su objetivo trata sobre prolongar la vida útil de los objetos mediante su uso original o una función diferente.

En 1981, el arquitecto italiano Marco Dezzi Bardeschi definía lo siguiente¹⁷:

1. La reutilización se refiere al uso de un objeto, estructura o contexto material ya existente (casa, edificio, ciudad, territorio), **priorizando el uso de las estructuras construidas** (valor de uso) sobre la construcción misma (valor material).

2. **Los déficit de vivienda pueden reducirse mediante la reutilización o recuperación de las estructuras residenciales existentes** junto con la provisión de los servicios públicos necesarios, priorizando el uso público sobre el privado de los edificios históricos y otros espacios, con el objetivo de que las clases urbanas históricamente marginadas se apropien del uso colectivo de los espacios urbanos.

3. **La reutilización implica la recuperación funcional de la arquitectura que ha perdido su valor de uso** debido a las fluctuaciones económicas que han hecho incompatibles las construcciones existentes con las nuevas formas de uso.

4. **La reutilización permite limitar o detener la expansión urbana**, comprender críticamente la concepción modernista de la arquitectura que corre el peligro de sustituir rápidamente todos los edificios existentes y contrarrestar la construcción indiscriminada de esa arquitectura moderna.

Estos lineamientos responden a una época donde el patrimonio arquitectónico de las ciudades se veía amenazada por las grandes transformaciones urbanas. En la actualidad, se mantiene el riesgo y la vulnerabilidad que enfrentan los edificios y estructuras de valor histórico. Estas amenazas se derivan de la dinámicas contemporáneas que priorizan un desarrollo económico rápido en búsqueda de la rentabilidad por sobre la habitabilidad.

Es así, como el patrimonio “se ve expuesto a la obsolescencia, el cambio de uso, a la transformación, la degradación, o incluso a desaparecer por el alto valor comercial que tienen sus privilegiadas ubicaciones, todo esto como consecuencia de la vertiginosa sociedad actual”. En respuesta, un proyecto de reutilización, donde “lo preexistente y lo nuevo coexistan en armonía, significa prolongar la vida útil del edificio”¹⁸. A su vez, el proyecto arquitectónico ha de acrecentar las cualidades de lo preexistente “valorar, para agregar valor” como contribución del diseño contemporáneo¹⁹.

En esta línea, se propone indagar en el concepto de reutilización adaptativa y aplicar esta estrategia en el modelo habitacional moderno para generar nuevas viviendas. Esta práctica ofrece múltiples beneficios en diversos ámbitos, desde la sostenibilidad ambiental, se reduce el uso de recursos y la generación de residuos en comparación a un proyecto de obra nueva. En paralelo, permite ahorros económicos en el proceso constructivo y elimina el costo del suelo urbano. Así como también, contribuye a la reducción del déficit habitacional y evita el crecimiento en expansión de la ciudad, aportando a la inclusión social y territorial de los habitantes beneficiados.

¹⁷Valdiviezo & Lima (2023). ¿Cómo entender la reutilización adaptativa?. *Topofilia*, (26), 211-232.

¹⁸Esparza & Caparrós (2018). Reutilización como proyecto de adaptabilidad del patrimonio moderno. El caso el colegio Inmaculada Concepción de Emilio Duhart y Roberto Goycoolea.

¹⁹Soria & Guerrero (2016). El proyecto de reutilización arquitectónica: hacia una valoración ampliada del patrimonio edificado.

Reutilización adaptativa del modelo habitacional moderno

El concepto de reuso adaptativo es una estrategia desarrollada y promovida por Docomomo (Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighborhoods of the Modern Movement) para la conservación del patrimonio arquitectónico del Movimiento Moderno. Este enfoque propone la reutilización de edificios existentes para nuevos usos, adaptándolos a las necesidades contemporáneas mientras se preserva su valor histórico y arquitectónico.

La 18va Conferencia Internacional de Docomomo, que tendrá lugar en Chile en octubre del presente año, lleva por título “Futuros modernos: desarrollo sostenible y diversidad cultural” y su propuesta, incluye la exploración de ideas sobre un entorno construido sostenible basado en las experiencias del Movimiento Moderno con énfasis en la promoción de la conservación del patrimonio y estrategias como la reutilización adaptativa que reconozca la diversidad, al mismo tiempo de lograr la conservación de forma sostenible²⁰.

Entre las actividades del programa destaca el taller internacional bajo el tema principal de “Conservación práctica: patrimonio moderno y reutilización adaptativa” donde el estudio de caso se seleccionará entre los conjuntos habitacionales construidos en Chile en el siglo XX y sus oportunidades de intervención arquitectónica. El taller investigará las posibilidades de operar a una escala urbana con una participación de las comunidades, bajo el programa liderado por el MINVU “Quiero mi barrio” en complejos residenciales modernos. A su vez, la investigación de diseño se centrará en la reutilización adaptativa del patrimonio moderno y la consideración de espacios vacíos como lugares para una nueva arquitectura.

Esta iniciativa representa una guía para considerar la reutilización del modelo habitacional moderno y su adaptación para generar nuevas viviendas. En la región Metropolitana, los conjuntos modernos se desarrollaron entre 1953 y 1971, donde “la mayor parte de estos grandes conjuntos habitacionales se encuentran aún lejos del término de su vida útil, fueron concebidos con propósitos de permanencia amplia, para quedarse por largo tiempo”²¹.

En 1953 se materializa la creación de la Corporación de Vivienda (CORVI), organismo “encargado de la ejecución, la urbanización, la reconstrucción, la remodelación y la reconstrucción de barrios y sectores comprendidos en Plan de Vivienda y en los Planes Reguladores elaborados por el Ministerio de Obras Públicas; además sería de su responsabilidad el estudio y fomento de la construcción de viviendas económicas”²². Su influencia urbanística proviene desde el Movimiento Moderno y la Carta de Atenas, donde los grandes proyectos habitacionales abarcan extensas áreas de la ciudad.

A fines de los '60 el déficit habitacional no se había logrado revertir. Según los resultados de los Censos, en 1952 el déficit alcanzaba las 156.205 viviendas, en 1960 era de 450.000 y en 1970 llegaba a las 592.324 viviendas requeridas. En este contexto, los conjuntos modernos presentaron nuevas formas de producción de vivienda masiva y de carácter colectiva, desarrollando Unidades Vecinales, Villas, Poblaciones y Remodelaciones.

Figura 6. Principios de la reutilización adaptativa. Elaboración propia según conceptualización de Docomomo.

Preservación de la Integridad Histórica	Adaptación Funcional	Sostenibilidad	Participación Comunitaria	Innovación y Creatividad
mantener Las características esenciales del edificio: diseño, materiales y detalles arquitectónicos	modificar El edificio para nuevos usos que respondan a las necesidades actuales de la sociedad	promover Prácticas sostenibles en la rehabilitación de edificios	involucrar A la comunidad para asegurar que los cambios respondan a las necesidades locales	fomentar Soluciones creativas e innovadoras en el diseño y la implementación de proyectos
define Su valor histórico y estético		optimizar El uso de recursos y reduciendo el impacto ambiental		permitir La adaptación a exigencias contemporáneas
		evitar La demolición y construcción de nuevas estructuras		

²⁰Docomomo Chile (2022). Modern futures: sustainable development and cultural diversity 18th International Docomomo Conference proposal.

²¹Raposo, Alfonso. (1999). La vivienda social de la CORVI: un otro patrimonio. Revista INVI.

²²Dattwyler (1999). Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Santiago.

Figura 7. Política habitacional en Chile. Adaptación de Herrera (2020). La ciudad inconclusa de la CORMU.

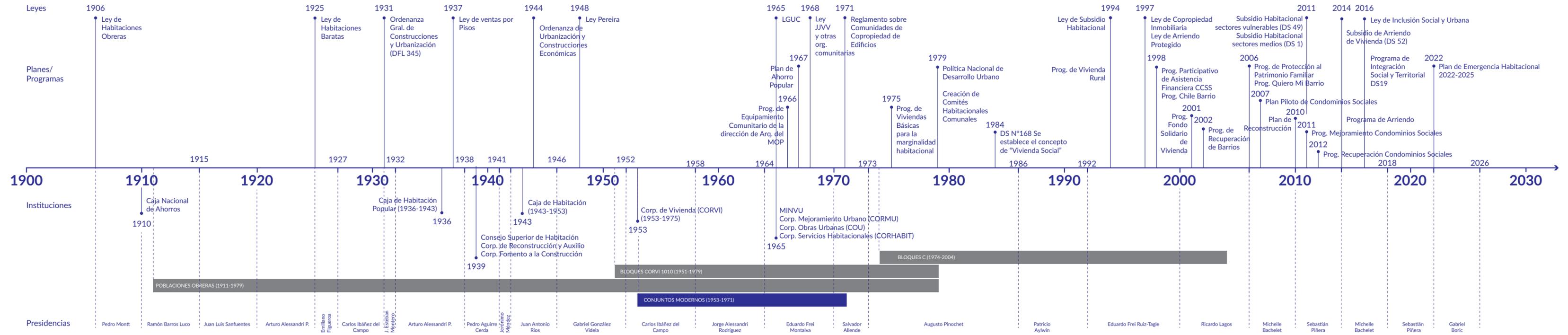


Figura 8. Línea de tiempo de los conjuntos modernos entre 1953 y 1971. Elaboración propia.



Evolución de población y hogares

Entre las razones del aumento de la demanda de la vivienda y la necesidad de diversificar las soluciones habitacionales, tienen lugar los cambios demográficos y la conformación de los hogares a lo largo del tiempo.

Según los Censos nacionales de población, entre 1952 y 2017, destaca **el aumento de hogares y la disminución del promedio de personas por hogar**. Esto influye directamente en los proyectos habitacionales de cada período, ya que se diseñan para ciertas tipologías familiares.

Al revisar la población según edad, entre 1960 y 2017 se observa que la tendencia en el rango etario **pasa de una concentración en edades tempranas de 0 a 19 años a una mayor presencia del grupo adulto entre 20 a 39 años**. Esto también se condice con que actualmente, las edades de las jefaturas de hogares en déficit de vivienda se concentran entre los 30 y 60 años. Con una especial diferencia en los hogares allegados que se concentran en jefaturas de los 20 a 34 años. Esto refleja las dificultades de acceder a una vivienda y optar por el allegamiento para estos grupos de la población.

Gráfico 5. Evolución de personas por hogar en Chile. Elaboración propia según datos de los Censos de población.

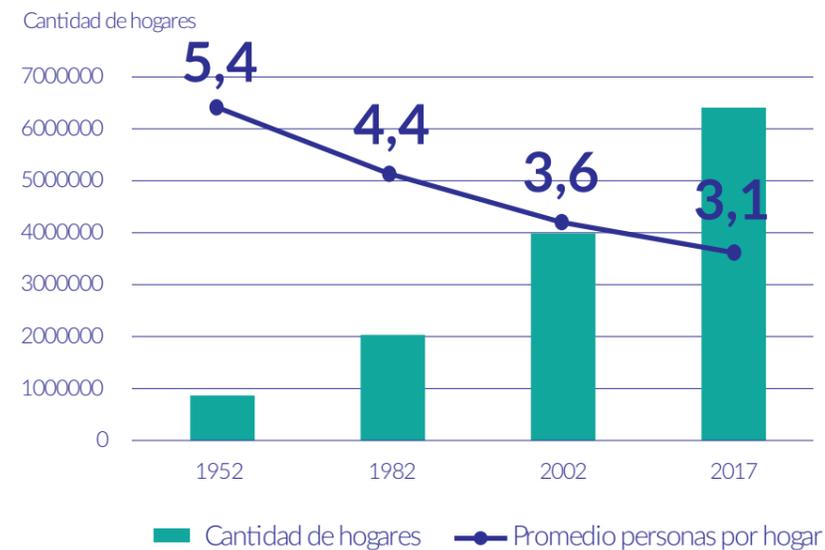
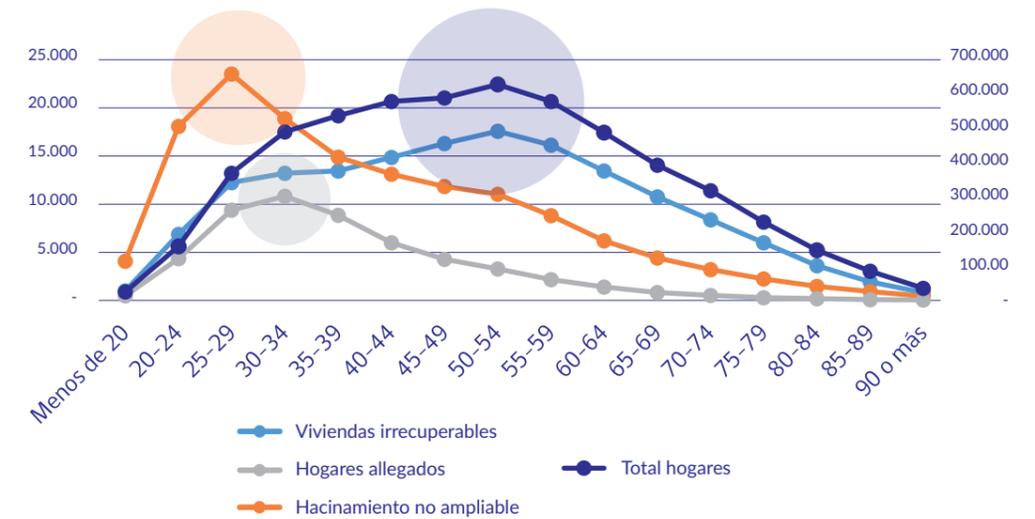


Gráfico 6. Población según edad en Chile 1960-2017. Elaboración propia según resultados de los Censos de población.



Gráfico 7. Tramo de edad de la jefatura del hogar, según componente del déficit habitacional cuantitativo (excluye núcleos allegados hacinados) y total de hogares censados a nivel nacional. Adaptación de MINVU (2024).



F

Tipologías y dinámicas de convivencia

Para comprender las características de los hogares que componen el déficit habitacional, estos se clasifican²³ según las relaciones de parentesco entre los integrantes que los componen y establecer los requerimientos de las familias según sus vínculos.

El déficit total se concentra en las tipologías de hogares unipersonales y parejas sin hijos, que representan un 23% cada una y suman un 46%. Por otra parte, los hogares monoparentales y los compuestos por una pareja con hijos alcanzan un 18% y 19% respectivamente, obteniendo un 37% de los hogares que presentan hijos o hijas.

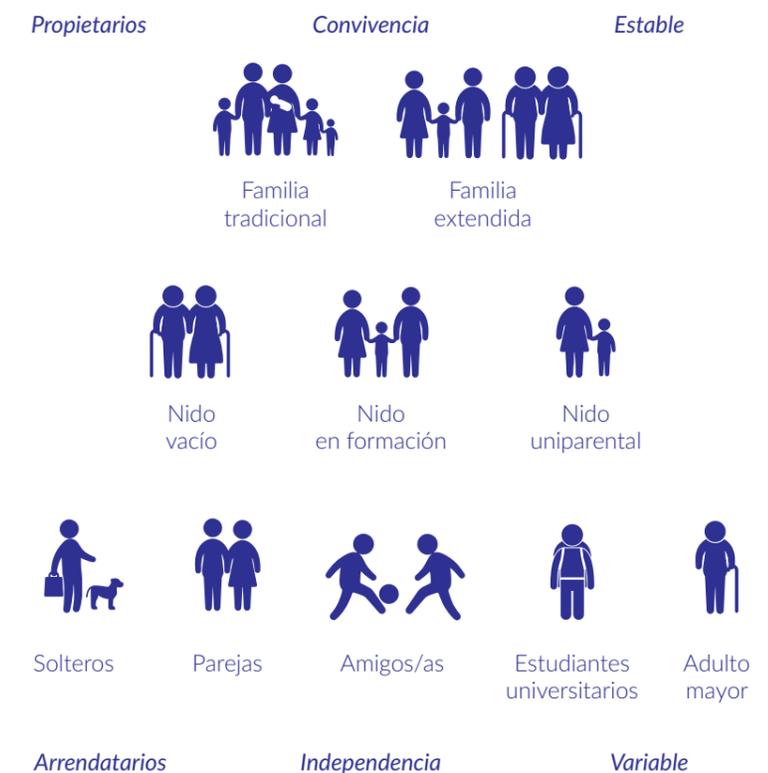
Por otro lado, es relevante caracterizar ciertas tipologías según el ciclo de vida representado por la familia, el nido y el hogar individual o de convivencia no familiar. Esta diversidad representa además ciertos intereses u objetivos respecto a la tenencia de la vivienda en propiedad o en arriendo, a la relación de convivencia o independencia de los integrantes, y la proyección para su funcionamiento del tipo estable o variable en el tiempo.

En este punto es relevante mencionar que “la mayoría de las familias de trabajadores que postulaba a una vivienda de la CORVI en 1961, llevaban esperando entre 1 y 5 años, tenían entre 3 y 7 hijos, no tenían capacidad de pago o tenían una capacidad relativamente baja, por lo que los empleados y obreros que pudieron ahorrar y pagar para la vivienda durante la administración del presidente Alessandri, accedieron a viviendas CORVI Tradicionales, es decir, a conjuntos habitacionales, como las Unidades Vecinales EMPART, que eran de calidad y que habían sido construidos bajo los principios de la arquitectura moderna”. Respecto a la composición de la vivienda, se proyectaba el estar-comedor como lugar de reunión en torno a la comida y los dormitorios eran distribuidos por edad (adultos/niños) y sexo (hombres/mujeres). Bajo esta misma norma se integraba a personas allegadas o trabajadores domésticos. Respecto a la tuición de vivienda, la familias aspiraban a ser propietarias²⁴.

Figura 7. Clasificación de hogares según su composición. Elaboración propia con base en MINVU (2024).

UNIPERSONAL	sólo un integrante que a la vez es la jefatura del hogar
NUCLEAR	MONOPARENTAL compuesto por una jefatura junto a hijos o hijas
	PAREJA SIN HIJOS compuesto por una jefatura y su cónyuge, conviviente de hecho o por unión civil, sin importar el sexo de ambos
COMPUESTO	corresponde a hogares con un núcleo, además de otros integrantes no parientes de la jefatura
EXTENDIDO	corresponde a hogares con un núcleo, además de otros parientes de la jefatura
SIN NÚCLEO	hogares donde hay una jefatura, junto a otros parientes o no parientes

Figura 8. Del modelo familiar moderno al contemporáneo. Elaboración propia.



²³Según metodología de clasificación desarrollada por el Departamento de Demografía del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

²⁴Schmeisser, B. C. (2015). Los vecinos de villas: El problema y la política habitacional de los sectores de ingresos medios. Santiago de Chile, 1952-1964. Tiempo histórico: revista de la Escuela de Historia, (11), 121-139.

Lacaton & Vassal

Transformar en vez de demoler es uno de los *leitmotivs* (motivo) de la obra de la pareja de arquitectos franceses Anne Lacaton y Jean-Philippe Vassal.

Transformación de 530 unidades habitacionales Quartier du Gran Parc

El proyecto consiste en la transformación de tres edificios de vivienda social del conjunto urbano Quartier du Gran Parc, construido a comienzos de la década de los sesenta y con más de 4 mil viviendas habitadas, como parte de un programa de renovación urbana de gran escala en Burdeos, Francia.

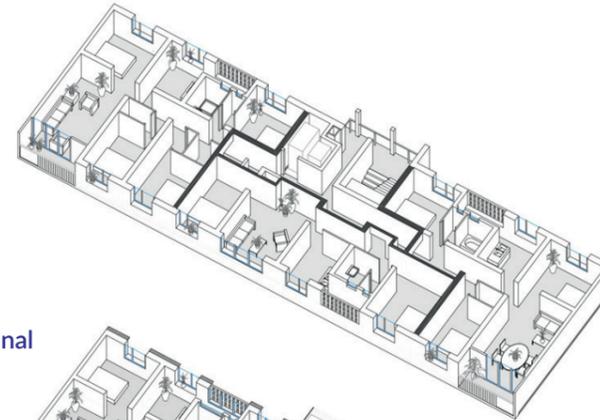
La estrategia se basa en la conservación de los edificios existentes sin realizar intervenciones importantes en su estructura, escaleras o pisos. Su intervención consiste en extender la estructura y permitir que “los departamentos se abran hacia grandes jardines de invierno y balcones, que ofrecen agradables espacios exteriores y permiten que los habitantes se sientan como si estuviesen al aire libre dentro de su departamento”²⁵.

²⁵Revista PLOT. Especial N°7: Super Urbano (2015) Urbanismos de grano fino. Las viviendas expandidas de Lacaton & Vassal.

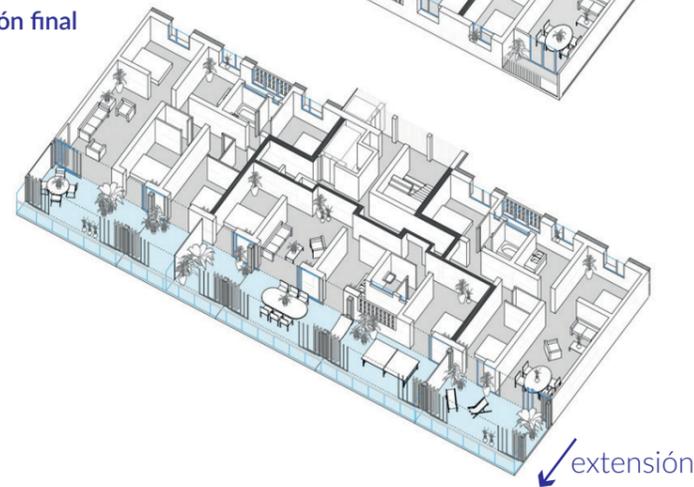
Referentes

Figura 9. Axonómetricas del proyecto. Lacaton & Vassal (2017).

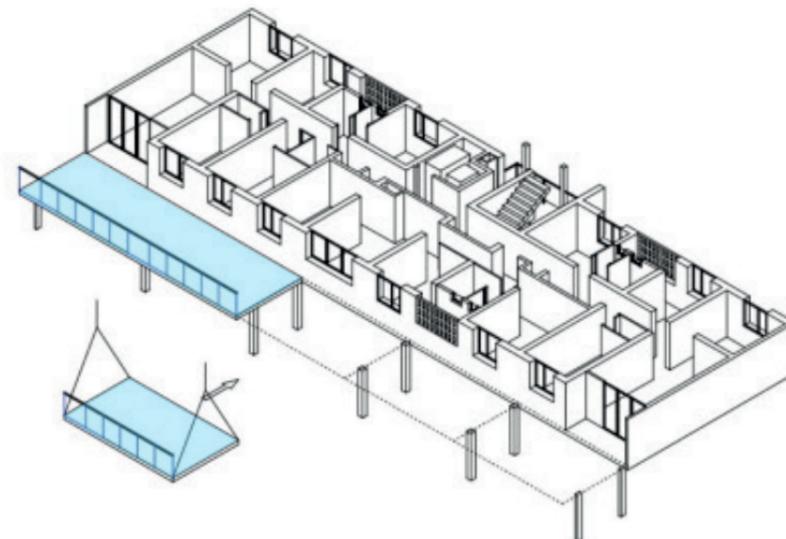
Situación existente



Situación final



Sistema de la extensión



Componentes de la intervención

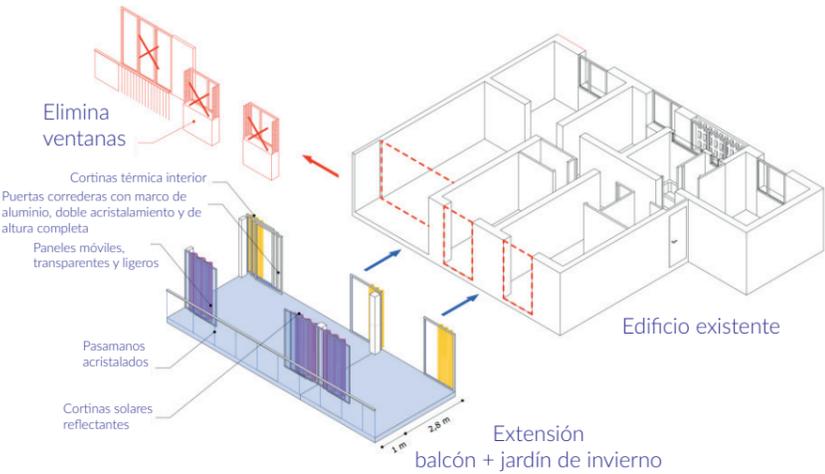


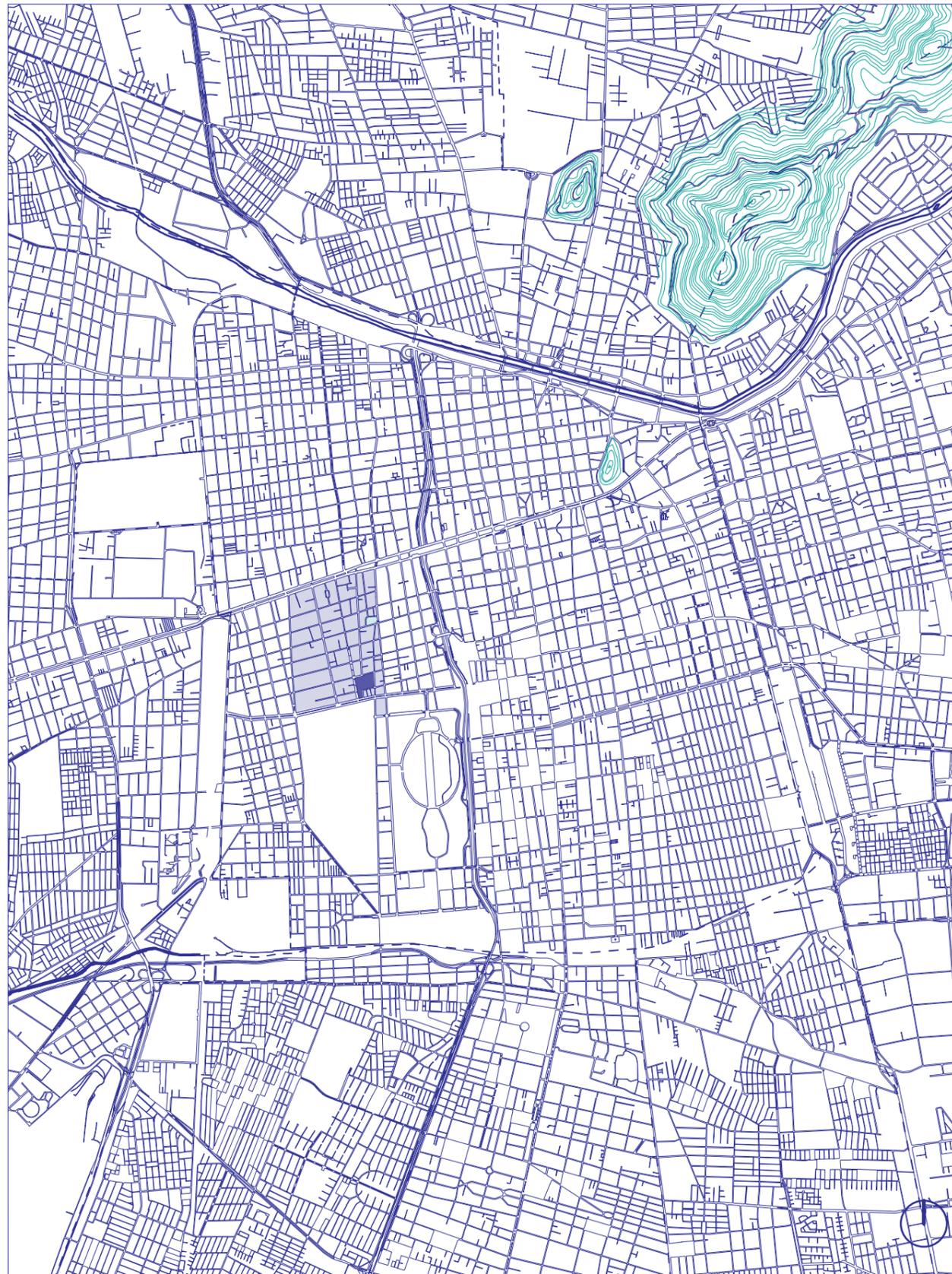
Imagen 2. Extensión de la vivienda. Lacaton & Vassal (2017).



Imagen 3. Vista interior del departamento hacia la extensión. Lacaton & Vassal (2017).



Figura 10.
Plano de emplazamiento
del barrio Universitario
en la comuna de
Santiago. ESC 1:4500
Elaboración propia.



²⁵Munizaga, Gustavo.
(2004). Evolución del
barrio universitario de
Santiago como campus
urbano abierto: desafíos
y oportunidades.

04 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN

El rol y las características de los barrios que conforman la ciudad de Santiago han evolucionado con los años. Mientras el sector nororiente mantiene sus funciones cívicas y culturales, **se observa que el barrio sur poniente que originalmente era residencia de familias de la aristocracia chilena, actualmente es una zona universitaria.** Durante este proceso de transformación, diversas casonas históricas y terrenos desocupados fueron reacondicionados para nuevos usos educacionales²⁵.

La nueva condición de Barrio Universitario, **genera una mixtura entre habitantes residentes permanentes y temporales.** Por su carácter patrimonial e histórico se encuentran propietarios adultos mayores y familias con décadas de residencia. Por otro lado, la concentración de equipamientos educacionales atrae residentes de región u otras comunas que habitan el barrio por temporadas. Además, el barrio colinda con el sector comercial de Meiggs y Estación Central, que se caracteriza por ofrecer fuentes laborales a migrantes y sectores vulnerables de la población, que habitan los inmuebles en condiciones precarias y con hacinamiento.

En este contexto, se ha intensificado la presión inmobiliaria para generar viviendas para estos nuevos habitantes. **El barrio República es protagonista de la demolición de inmuebles históricos para la construcción de torres de departamentos, en reemplazo de las viviendas unifamiliares o tipologías de cités que sufren deterioro por causas del subarrendamiento.** Este fenómeno refleja un cambio profundo en la estructura urbana del barrio y en las dinámicas de ocupación del espacio.

Por lo anterior, **se propone explorar una alternativa al desarrollo inmobiliario actual, mediante la reutilización y puesta en valor del conjunto habitacional Remodelación República,** obra ícono del Movimiento Moderno en Santiago, que mantiene su calidad estructural y urbana. A su vez, la espacialidad al interior de las viviendas permite aplicar estrategias de adaptación de las tipologías para ofrecer soluciones habitacionales en respuesta a las dinámicas demográficas y de convivencia actuales, respetando el patrimonio arquitectónico y cultural del barrio.

Al revitalizar y mantener el conjunto se ofrecen opciones de vivienda más accesibles y sostenibles, evitando la homogeneización urbana y promoviendo el desarrollo urbano bajo un enfoque sostenible.

Figura 11.
Contexto urbano del
barrio Universitario. ESC
1:1000 Elaboración
propia.

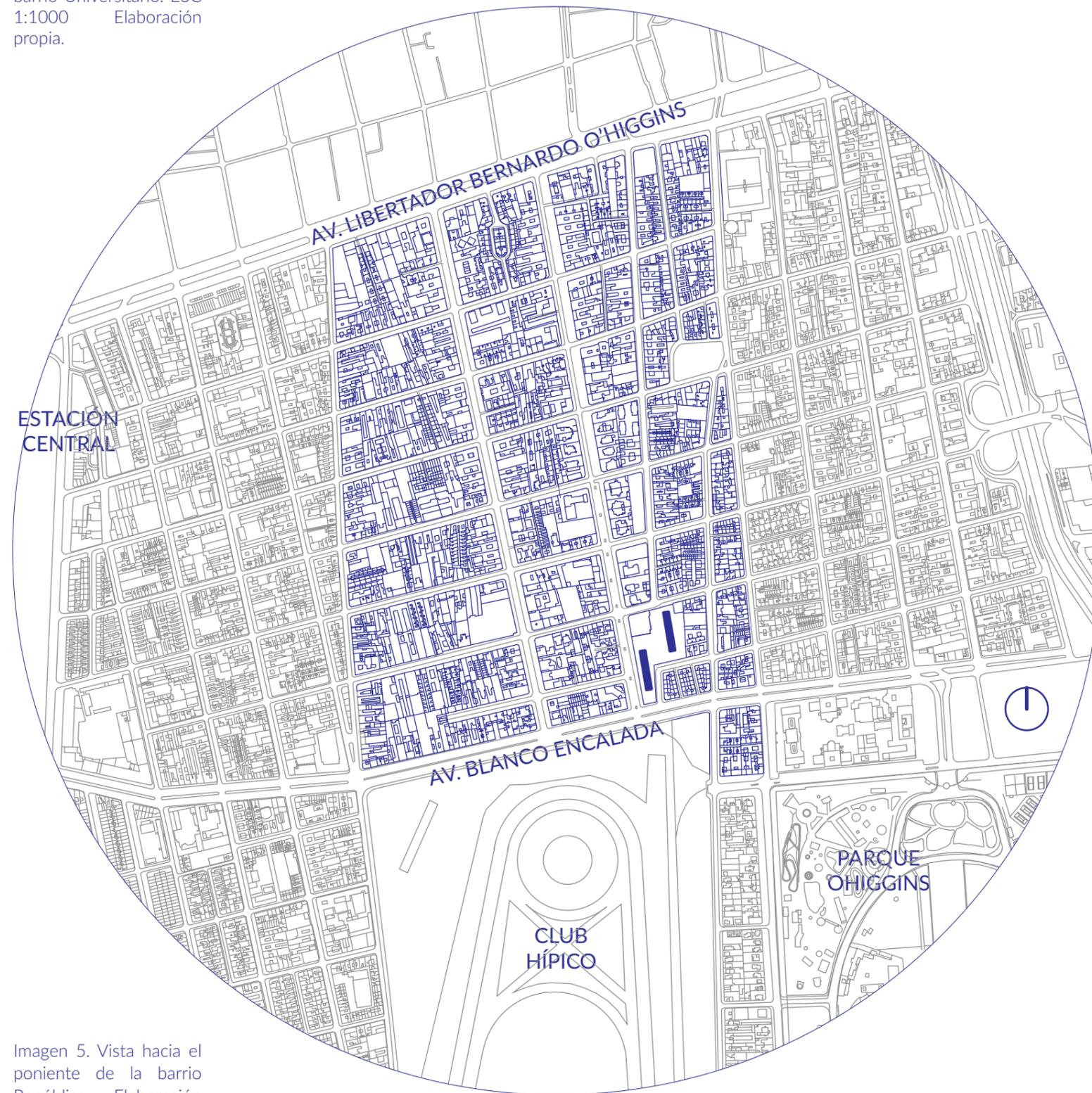


Imagen 5. Vista hacia el
poniente de la barrio
República. Elaboración
propia (2024).



²⁵Navarrete (2012). La vivienda en bloque como método de recomposición del espacio urbano. El trabajo de la Corporación de la Vivienda en Santiago de Chile (1953-1970).

Imagen 6. Santiago sur-poniente. Elaboración a partir de imagen aérea de Juan Pablo Avendaño (1964). Archivo visual.

Figura 12. Etapas y resultados del proyecto Remodelación República. Elaboración propia.

1963 Proyecto final de carrera de Jaime Perelman	Cuatro bloques lineales con cinco plantas y una escalera común centralizada Ocho viviendas por bloque y de doble orientación			
1963 Concurso interno de diseño. Depto. de Construcción CORVI	Fusión de predios para obtener terreno de geometría en L Minimizar las detenciones por planta del ascensor para reducir costo por mantenimiento <table border="1"> <tr> <td>1er lugar Vicente Bruna, Jaime Perelman, Orlando Sepúlveda y Germán Wijnant</td> <td>2do lugar Sergio Echiburú, Sergio Seguel y Francisco Schlotfel</td> <td>3er lugar arquitectos Ángel Hernández, Erik Kromer, Gastón Godoy y Víctor Calvo</td> </tr> </table> Bloques superiores a 10 pisos con viviendas en una o dos plantas con accesos diferenciados desde la planta tipo de distribución lo que permitía desarrollar pisos en una sola orientación en forma paralela al pasillo o pisos doble orientación Bloques de vivienda de 4 pisos	1er lugar Vicente Bruna, Jaime Perelman, Orlando Sepúlveda y Germán Wijnant	2do lugar Sergio Echiburú, Sergio Seguel y Francisco Schlotfel	3er lugar arquitectos Ángel Hernández, Erik Kromer, Gastón Godoy y Víctor Calvo
1er lugar Vicente Bruna, Jaime Perelman, Orlando Sepúlveda y Germán Wijnant	2do lugar Sergio Echiburú, Sergio Seguel y Francisco Schlotfel	3er lugar arquitectos Ángel Hernández, Erik Kromer, Gastón Godoy y Víctor Calvo		
1964 Desarrollo del proyecto ejecutivo	Dos bloques lineales de 15 plantas viviendas en modelo Split Level o departamento de tres medios niveles			
1965-68 Construcción	Nuevo sistema de agrupación para minimizar circulaciones horizontales del bloque			



Antecedentes

La experiencia de las Unidades Vecinales y el complejo proceso entre el proyecto y su ejecución con un tiempo promedio de 6,5 años, determinó que el MINVU y la CORVI reformaran esta estrategia y diseñaran un **nuevo modelo de proyecto de renovación urbana: las Remodelaciones**²⁵.

El conjunto habitacional Remodelación República fue el primer prototipo y una experiencia piloto. El encargo se realizó directamente a la CORVI a través de dos empresas (o cajas) de Empleados Particulares (Empart). La Corporación asume el proyecto, el diseño de la obra, la gestión administrativa y de control técnico del proyecto.

El proyecto se plantea en dos etapas, la primera lleva a cabo un concurso interno de diseño dentro del taller de Departamento de Construcción de la CORVI, donde se selecciona un anteproyecto y la segunda corresponde al desarrollo del proyecto ejecutivo. Cabe mencionar, que antes del concurso, el jefe de departamento de la CORVI, Iván Godoy, le sugiere al funcionario Jaime Perelman plantear este encargo de viviendas para su proyecto final de carrera. Su resultado permitió sentar las bases del futuro modelo habitacional moderno.

La propuesta ganadora del equipo conformado por los arquitectos Vicente Bruna, Germán Wijnant, Jaime Perelman y Orlando Sepúlveda, presenta dos bloques tipo de forma longitudinal y en orientación norte-sur de 15 plantas cada uno, con viviendas en orientación oriente y poniente. La ubicación de los bloques permite liberar la mayor superficie del terreno para destinarlos a equipamiento, patios y plazas del conjunto. Entre bloques, se propone un espacio público de parque abierto al barrio y al liberar espacialmente la esquina permite ubicar el equipamiento comercial de un nivel.

Figura 13. Supermanzana en el eje Av. República. Elaboración propia.

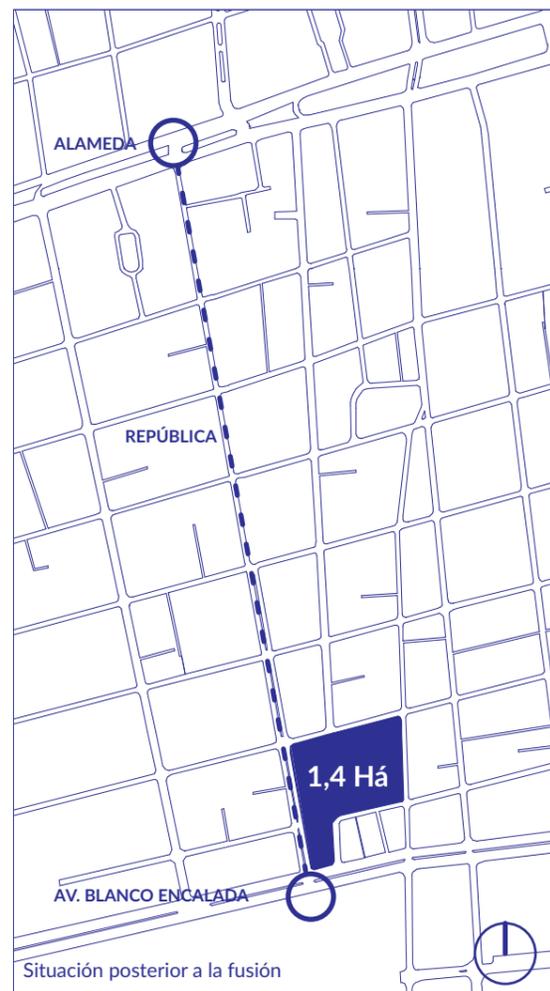
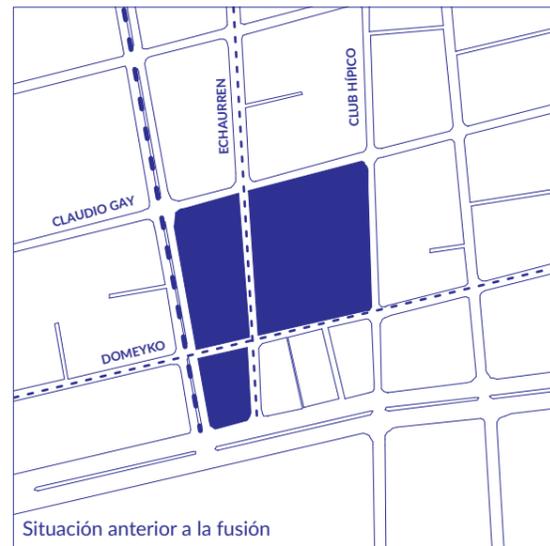
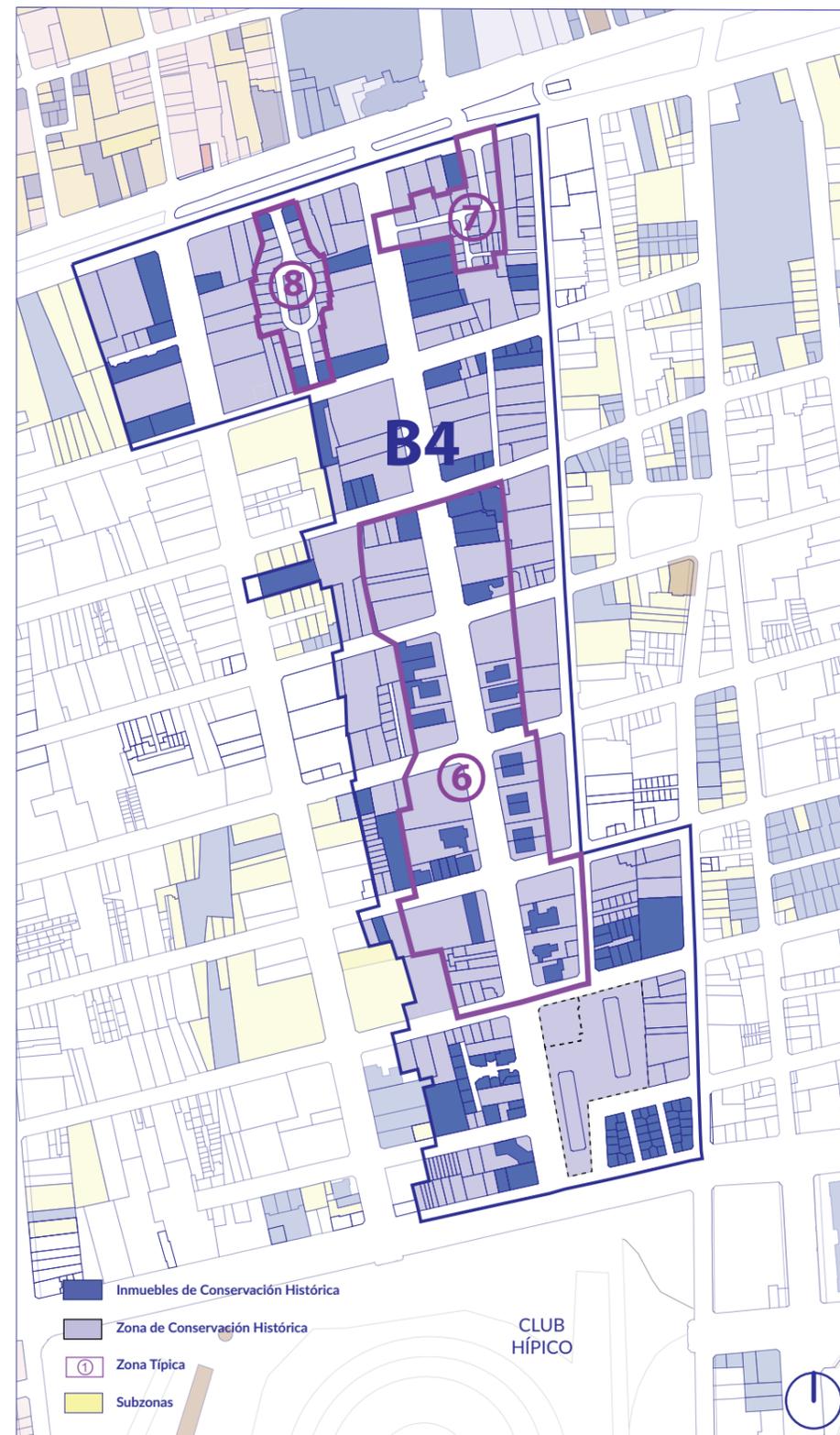


Figura 14. Zona de Conservación Histórica B4 - Av. República. Adaptación de Plano PRS-02 Zonificación Especial de la I. Municipalidad de Santiago (2024)



La Supermanzana en el Barrio República

El conjunto se emplazaría en una de las vías patrimoniales de Santiago a comienzos del siglo XX, al término de la avenida República donde se encuentra con la avenida Almirante Blanco Encalada, que correspondía al límite de crecimiento de Santiago hacia la década del 50 y 60. **La localización responde a la idea de establecer un reordenamiento urbano en sectores periféricos degradados de la ciudad conforme al Plan de Renovación del Casco Antiguo de la ciudad de Santiago, que pretendía solucionar la demanda de viviendas en un sector donde las casonas fueron subdividas y arrendadas para uso comercial o habitacional, comenzado así su deterioro.**

El encargo exigía dar cabida a 1.000 habitantes a partir de la fusión de tres predios tipo damero para obtener una supermanzana con geometría en “L” de una superficie de 1,4 há. **Los requerimientos establecían generar unidades de vivienda para 275 familias con agrupaciones de cinco personas.** Además de zonas de equipamiento comercial y colectivo.

Actualmente, la supermanzana pertenece a la Zona de Conservación Histórica B4 - Av. República, conformada por 384 predios y construida entre los años 1880 y 1960. Además, contiene tres zonas típicas y 68 Inmuebles de Conservación Histórica. Si bien, **el conjunto habitacional Remodelación República no tiene esta categoría, se reconoce parte de la identidad del barrio por su contraste en altura, la configuración de la fachada y su función de remate urbano en el eje Av. República.**



La configuración del emplazamiento establece que cada torre se enfrente en su fachada exterior hacia una calle pública (Av. República) o privada (calle de estacionamiento). Mientras que su fachada interior se enfrenta al espacio verde que originalmente era abierto al barrio para mantener la continuidad espacial de la desafección de la calle Echaurren, pero en la actualidad por razones de seguridad se mantiene solo de uso del propio conjunto.

La ubicación de las torres permite liberar las vistas hacia el oriente y al poniente, a su vez de liberar la esquina de Av. República con Claudio Gay para emplazar el equipamiento de comercio en un nivel soterrado de acceso público mediante rampas y escaleras. Mientras que su cubierta funciona como plaza elevada con zonas para jardines para uso del conjunto. Respecto al rol de la placa comercial, el arquitecto Orlando Sepúlveda²⁶, integrante del equipo ganador del proyecto, menciona:

“Con el tiempo, esa terraza, más que el comercio, tiene un valor, muy cohesionador con las actividades públicas del barrio (...) Los mismos residentes me decían que ese techo era muy usado los fines de semana (...) ya sea para salir a tomar sol, sacar a las guaguas, sacar a los niños chicos, la gente va con sus mascotas y se llena de gente. Y esa altura está tan cercana a la cota cero dialoga con mucha ductilidad con los vendedores que abastecen frutas. Diríamos que tiene un valor urbano, yo diría, impactante. (...) Porque estar arriba de la terraza, es estar en el centro y dominar el ámbito urbano, no solo hacia el interior del predio de los bloques, sino que hacia todos los vecinos (...) Entonces eso ayuda a que los bloques se vean bastante holgados en un lugar edificado en altura”.

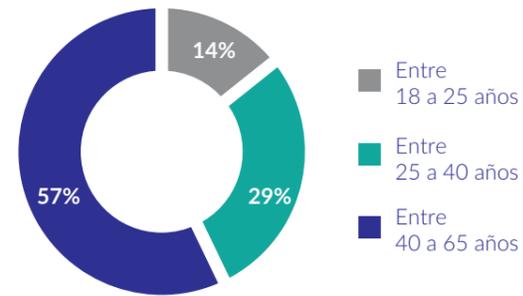
Por último, cabe mencionar, que el proyecto original no consideraba estacionamientos vehiculares y con el tiempo, se tuvo que reducir el área de parque para dar lugar a ello,.

²⁶ Entrevista al arquitecto y profesor Orlando Sepúlveda (2024).

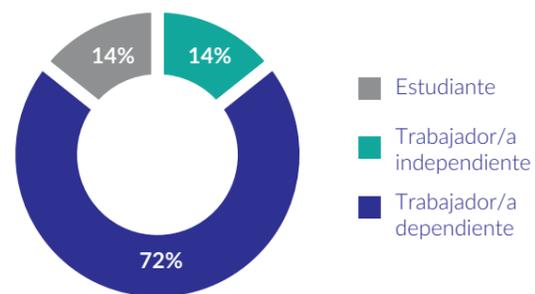
05 PROPUESTA PROGRAMÁTICA

Figura 16. Caracterización general de los habitantes del conjunto a partir de encuesta realizada. Elaboración propia.

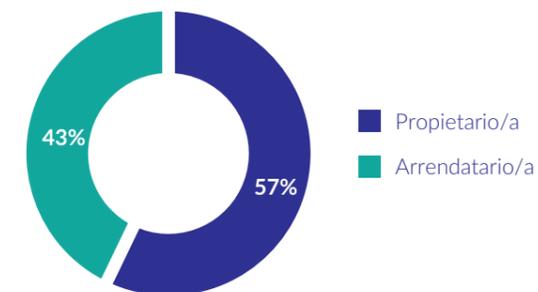
Rango etario



Ocupación



Tenencia de vivienda



En palabras de Sepúlveda²⁷, **durante el desarrollo del proyecto el equipo de arquitectos, reconoce la necesidad de flexibilidad en las decisiones planimétricas de los departamentos.** Una vez definida la estructura del edificio y ratificada por los ingenieros calculistas, se hizo evidente la subdivisión espacial para diferenciar el programa del área de convivencia (estar-cocina) y los dormitorios. Sin embargo, **nadie podía predecir los cambios a futuro y se toma la decisión de construir tabiques de espesor mínimo, livianos y de fácil demolición.** Además, primero se hizo el pavimento y después los tabiques para facilitar su posible demolición, sin dañar las terminaciones de piso.

Esta visión a futuro del proyecto, potencian la capacidad de adaptación de las tipologías a la vez que se mantienen los elementos que caracterizan al conjunto, tales como sus elementos estructurales y materiales.

A partir de la conceptualización de la reutilización adaptativa, se proyectan estrategias para mantener las características particulares del conjunto, **minimizar la demolición estructural, generar la subdivisión de viviendas para crear una nueva unidad en arriendo o propiedad, agregar nuevos usos al interior de la vivienda que respondan a las dinámicas y usuarios actuales, y finalmente modificar espacios existentes para mejorar la funcionalidad de la vivienda.**

El proyecto en su totalidad, tiene por objetivo adaptar las tipologías de vivienda con mínimas intervenciones estructurales, que permita su puesta en valor y reducir los costos económicos y ambientales de la demolición. Las nuevas configuraciones resultantes pretenden responder a las dinámicas de convivencia actuales y con pertinencia al barrio que es habitado por familias, estudiantes y trabajadores en búsqueda del acceso a la vivienda.

Figura 17. Objetivos y estrategias del proyecto. Elaboración propia.

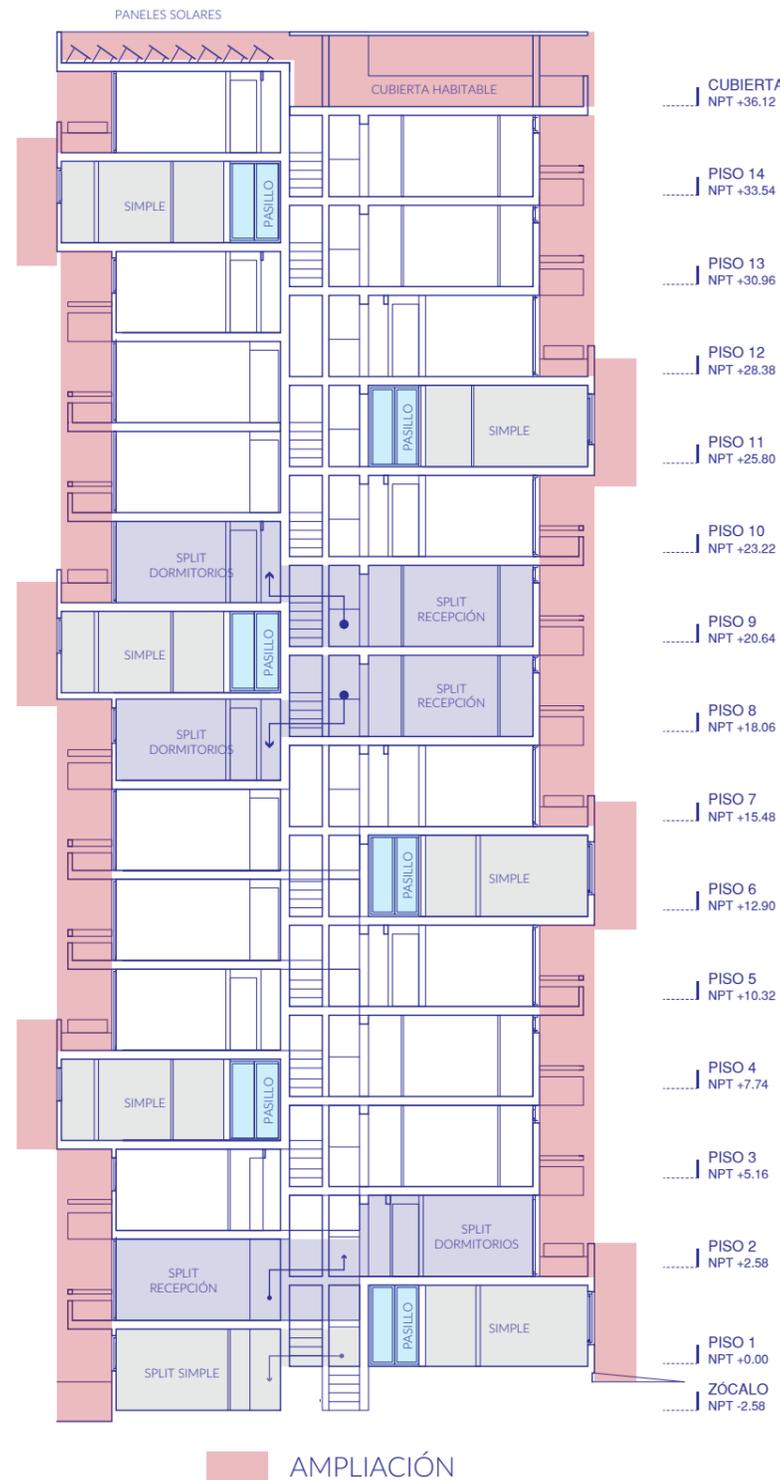
Puesta en valor de los elementos estructurales	Mantiene fachada lateral característica Minimiza demolición estructural al interior de la viviendas y del conjunto
Adaptación de tipologías de vivienda	Subdivide la vivienda original para generar nueva unidad y aumentar la densidad Nuevas configuraciones para viviendas unipersonales, en comunidad no familiar y accesibilidad universal
Adición de nuevos usos al interior de la vivienda	Agrega sala multiuso para oficinas, espacios de trabajo o dormitorio extra Cerramiento de terrazas para extender el espacio interior de la vivienda
Modificación de espacios existentes	Integración de la cocina al espacio del comedor y estar Integración de los clóset al interior de los dormitorios Ampliación o eliminación de dormitorios Integración de baños privados en dormitorios Reducción de las circulaciones interiores

²⁶ Entrevista al arquitecto y profesor Orlando Sepúlveda (2024).

SITUACIÓN EXISTENTE



SITUACIÓN PROYECTADA



Configuración de la torre tipo

El esquema de agrupación de viviendas es en base a un pasillo de circulación central para viviendas hacia cada lado y las tipologías son dos en un nivel, ambas plantas de perfil rectangular de 4,70 x 10,30 m. lo que permite una modulación única en la estructura portante y realizar ajustes solo en los testeros de la torre.

Para las tipologías en split, el primer nivel de la vivienda se compone de zonas públicas (comedor y estar, baño, cocina y logia) sobre una única orientación y el segundo nivel contiene las zonas privadas de habitaciones orientadas a oriente o poniente, ya que la planta transversal al bloque le permite configurar una doble crujía. Producto de la doble orientación, se mejoran las variables de iluminación natural, ventilación y asoleamiento. El acceso al segundo piso, puede ser subiendo una planta o bajando, ya que el ascensor en un medio nivel permite acceder a dos plantas de distribución general, para minimizar las detenciones cada cuadro plantas.

La propuesta considera **mantener la configuración general de la torre tipo, ampliar las viviendas y las intervenciones de adaptación se aplicarán al interior de cada tipología de vivienda.** Esto busca realizar cambios mínimos en los elementos estructurales del conjunto, ya que se reconoce la calidad constructiva que mantiene hasta la actualidad y es reflejo de la búsqueda por la innovación en la arquitectura habitacional de la época.

Tabla 2. Unidades por cada tipología y acción a desarrollar. Elaboración propia.

Tipologías	Existentes	Acción	Proyectadas
A1	10	Adaptación	10
A2	8	Subdivisión	16
A3	6	Subdivisión	12
A4	5	Subdivisión	10
B1	22	Adaptación	22
B2	8	Adaptación	8
B3	32	Adaptación	32
C1	2	Subdivisión	4
C2	2	Subdivisión	4
C3	6	Adaptación	6
C4	6	Adaptación	6
C5	6	Adaptación	6
C6	24	Adaptación	24
C7	4	Adaptación	4
Torre tipo	141		164
Conjunto	282		328

Figura 18. Sección transversal de la torre tipo. Elaboración propia.

Nuevas tipologías de vivienda

Originalmente la obra formuló tipologías para familias extendidas, mediante unidades de vivienda de tres a cuatro dormitorios con capacidad entre cinco a siete camas.

En visitas a terreno se pudo observar diferentes intervenciones en búsqueda de adaptar la unidad a las necesidades actuales de sus habitantes. Entre las acciones se identificaron ampliaciones en la cocina y dormitorios, la renovación de los artefactos en los baños y ventanas, el cerramiento de las terrazas, entre otros. Además, se observan nuevos usos del programa original, donde los dormitorios se utilizan como oficinas o lugares de trabajo.

Imagen 9. Remodelación para integrar la cocina al comedor-estar. Elaboración propia.



Imagen 10. Ampliación de la cocina. Elaboración propia.

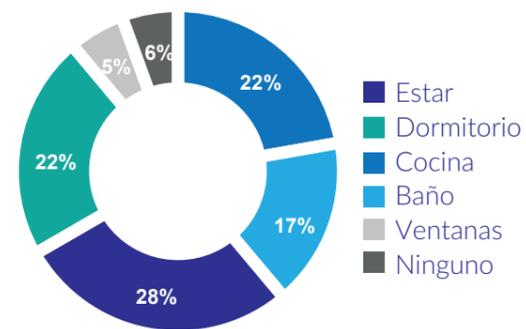


Imagen 8. Terrazas cerradas con diversas materialidades. Elaboración propia.

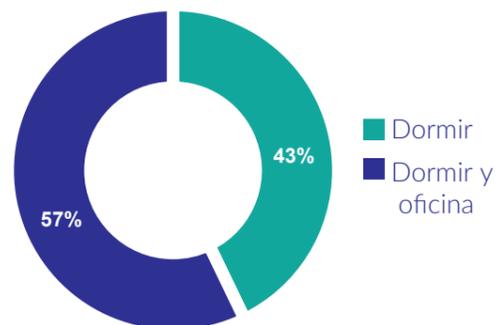


Figura 20 Intervenciones en la vivienda y nuevos usos del dormitorio a partir de encuesta realizada. Elaboración propia.

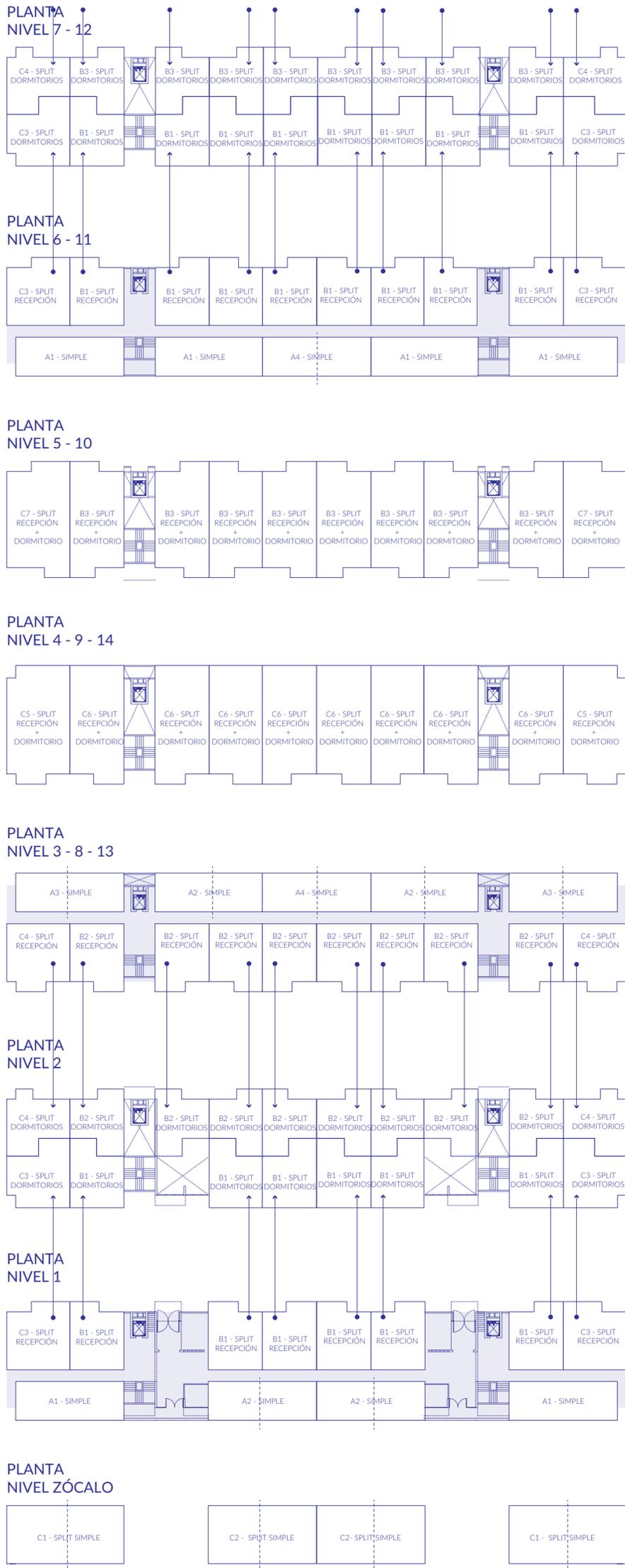
¿Qué espacios están remodelados del departamento?



¿Cómo utilizas las habitaciones?



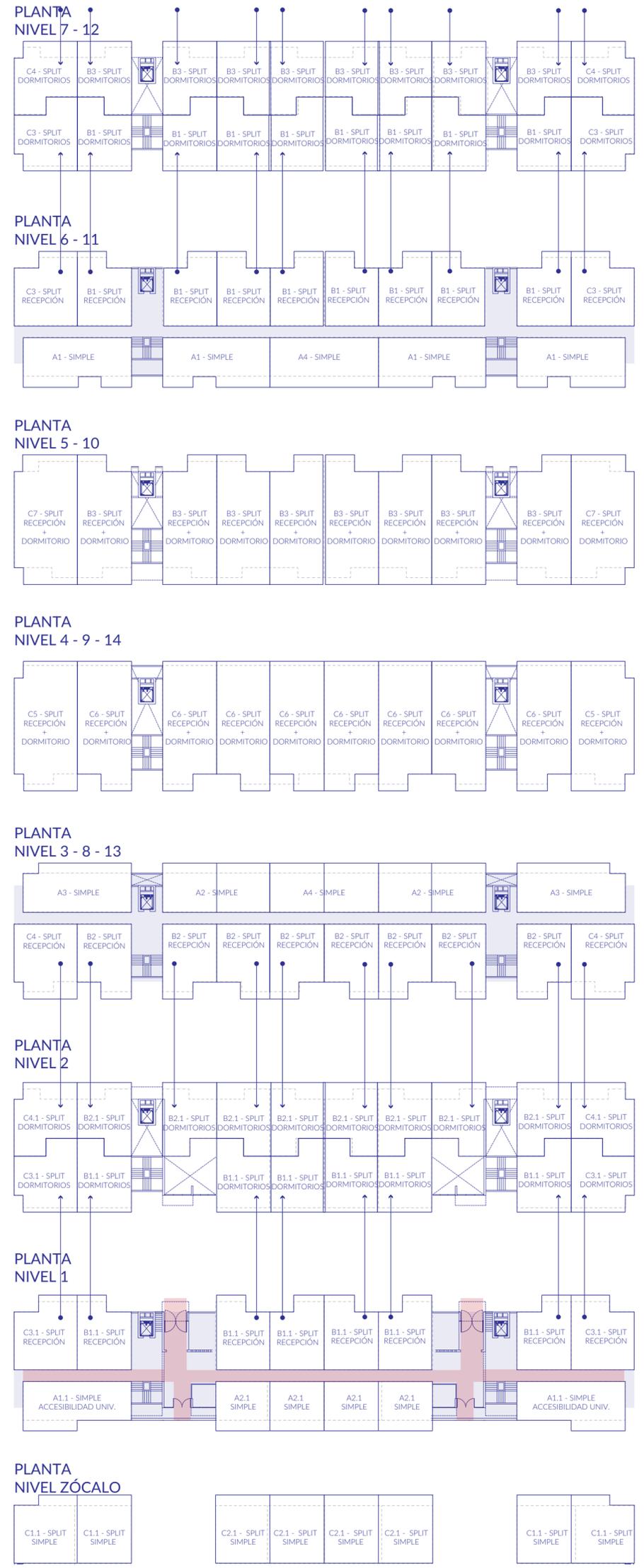
SITUACIÓN EXISTENTE



UNIDAD VIVIENDA - - - - - SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD
 CIRCULACIÓN → UNIDAD SPLIT

Figura 21. Esquema de tipologías existentes.
Elaboración propia.

SITUACIÓN PROYECTADA

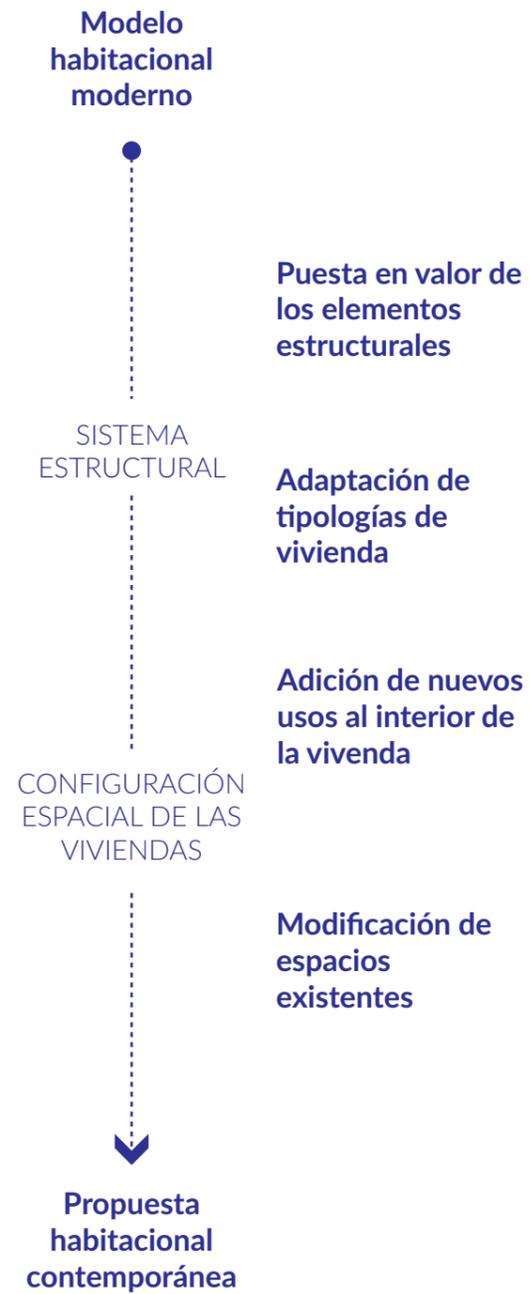


UNIDAD VIVIENDA → UNIDAD SPLIT
 CIRCULACIÓN RUTA ACCESIBLE

Figura 22. Esquema de tipologías proyectadas.
Elaboración propia.

06 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Figura 23. Lineamientos de la propuesta.
Elaboración propia.



La propuesta se basa en los principios de la reutilización adaptativa que permitirán preservar el valor del modelo habitacional moderno a la vez de generar una propuesta habitacional contemporánea.

Las estrategias de diseño se formulan a partir de los elementos característicos del conjunto, tales como fachadas, circulaciones, materialidades y configuración espacial. Se identifican dos elementos claves a preservar por su valor urbano y arquitectónico que funcionarán de guía para las intervenciones proyectadas: la morfología y volumetría de las fachadas norte y sur; y el ritmo de llenos y vacíos de las fachadas oriente-poniente.

Además, se proyecta mantener las materialidades y texturas del conjunto mediante el uso del hormigón armado y revestimientos cerámicos.

Imagen 11. Materialidades.
Elaboración propia.

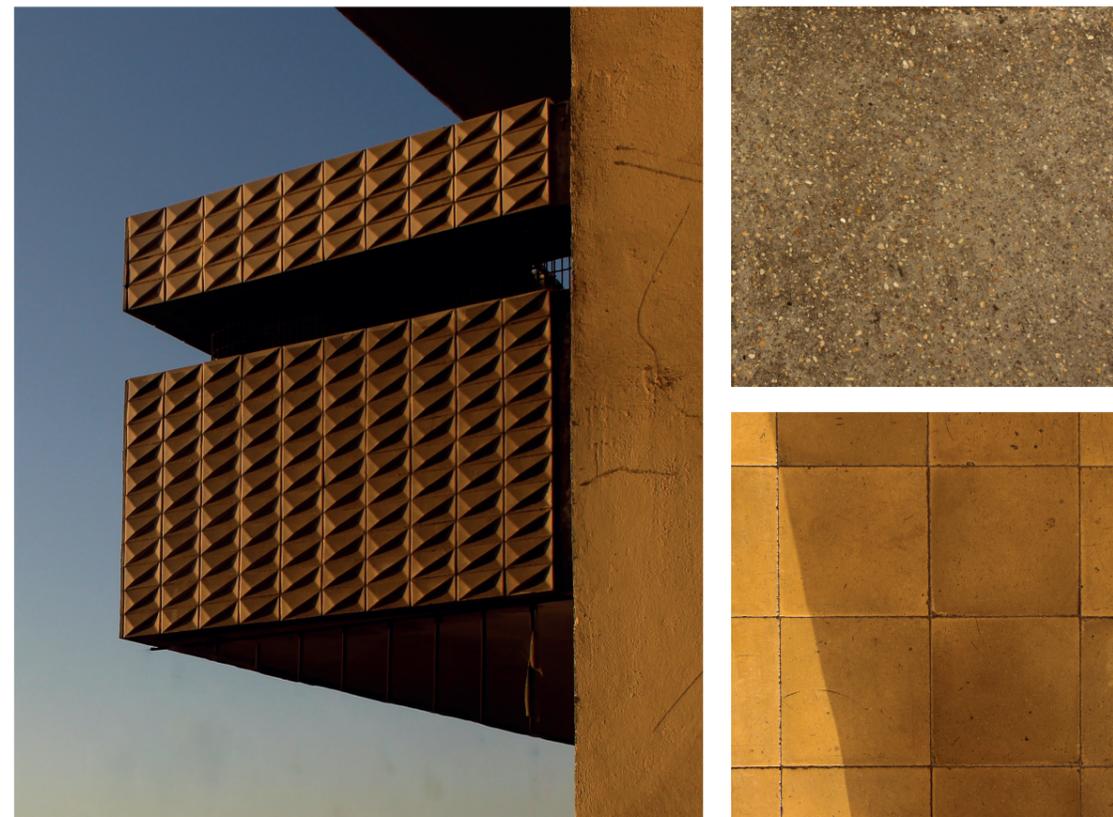


Imagen 12 Fachada norte.
Elaboración propia.



Imagen 13. Fachada oriente.
Elaboración propia.

Estrategias de diseño

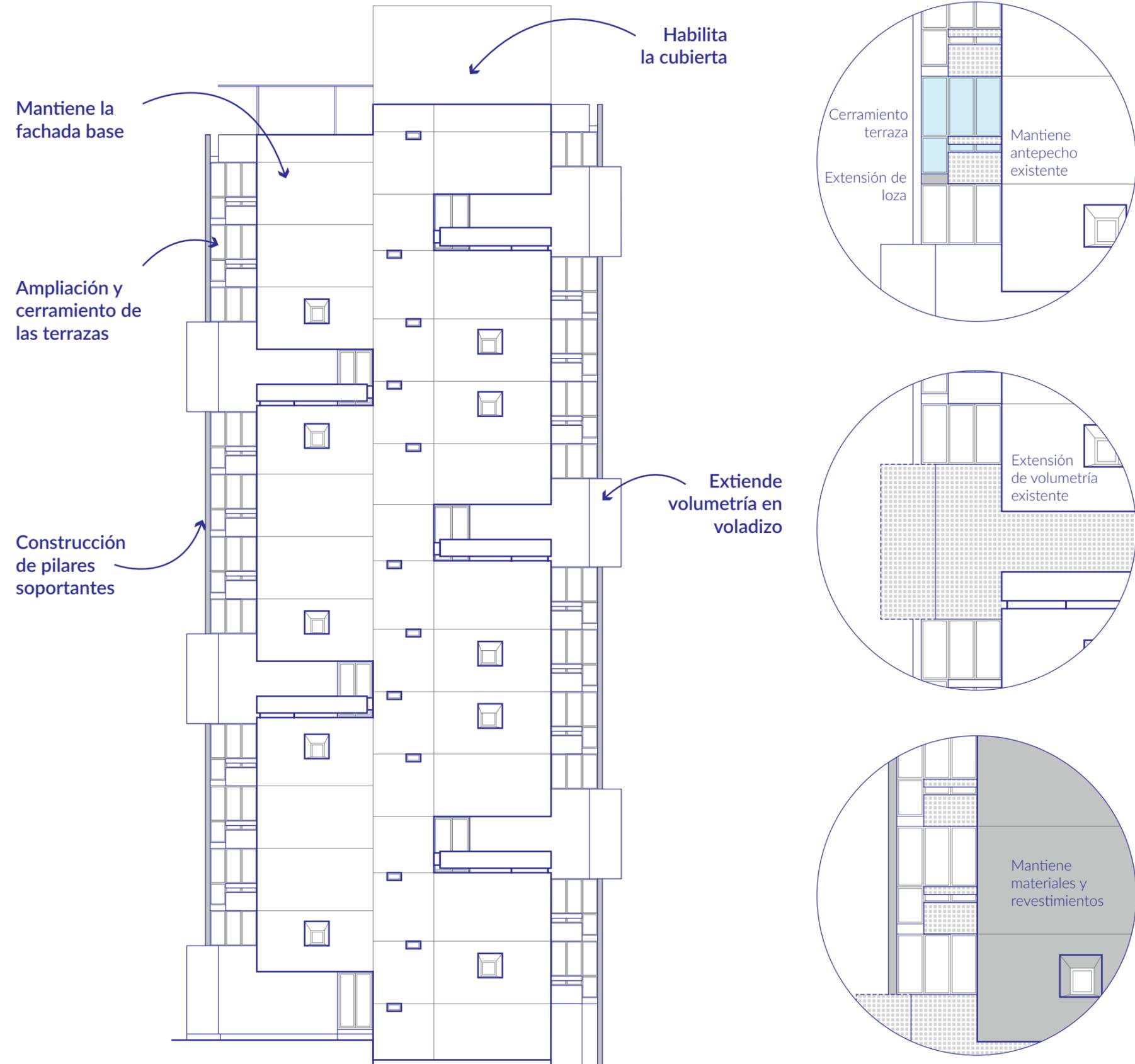
La propuesta se desarrolla a partir de un primer principio de **mantener la base de la fachada** lateral y las ampliaciones de las unidades responderán a su geometría.

De esta manera, la extensión y cerramiento de las terrazas surge en armonía con los antepechos existentes. A su vez la extensión de los volúmenes en voladizo permiten que mantengan su orden preponderante en la fachada.

La construcción de los pilares potencian la verticalidad del conjunto y soportan la ampliación del volumen en voladizo.

Se propone mantener el uso de las materialidades originales: estructura de hormigón armado con terminación a la vista y revestimientos de mosaicos.

Figura 24. Esquema fachada tipo. Elaboración propia.

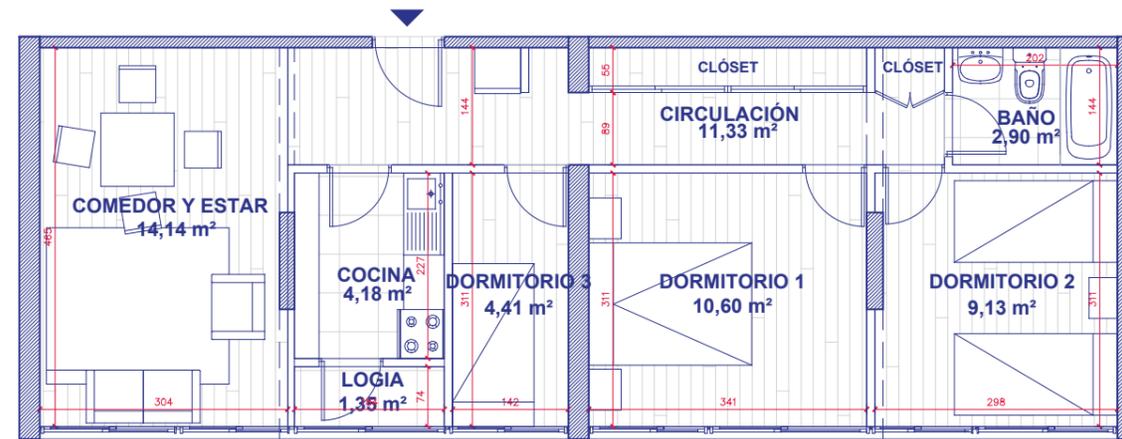


SITUACIÓN EXISTENTE
A2 - SIMPLE
 Sup. 58,07 m² 3D1B

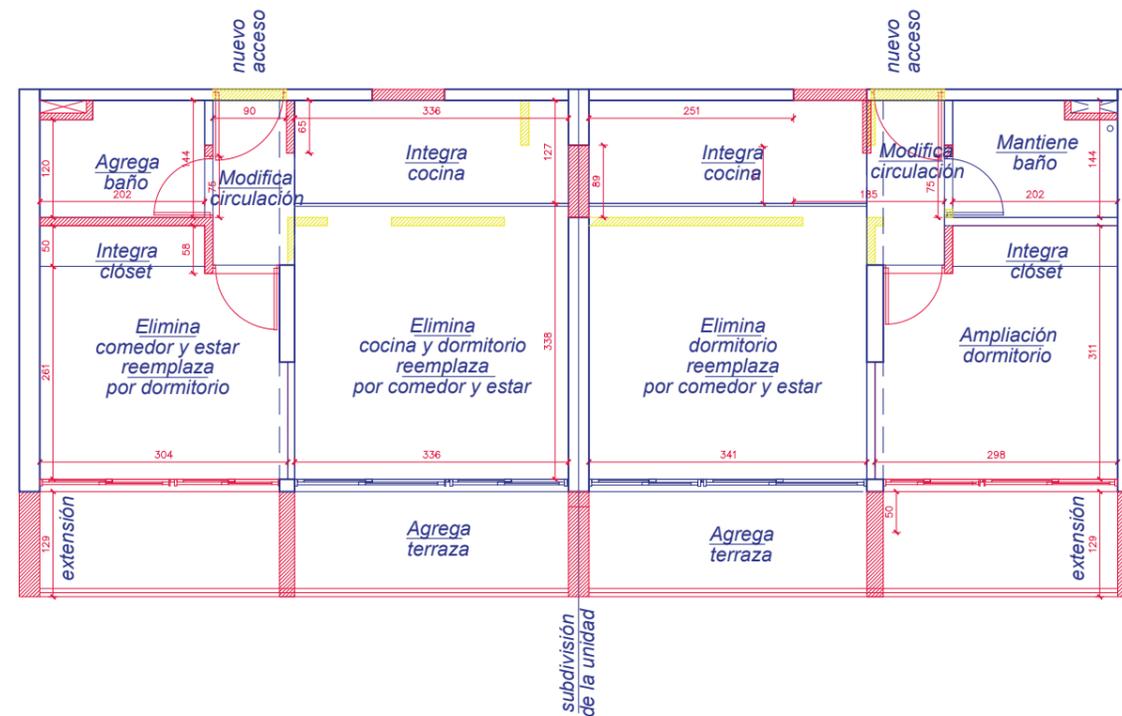
Respecto a las adaptaciones al interior de la vivienda, se proyecta minimizar la demolición de elementos estructurales y modificar la configuración mediante la reorganización de los tabiques.

Las tipologías simples son aquellas que se localizan en un nivel y se permite la subdivisión de la unidad para conformar una nueva vivienda. Esta acción busca generar hogares unipersonales.

Las tipologías simple split y split son aquellas que se acceden al subir o bajar medio nivel o dos medios niveles, respectivamente, desde el pasillo de circulación. En estas unidades se proyecta la adaptación de su programa que permita generar una combinación entre hogares unipersonales y de más de un núcleo, manteniendo la habitabilidad y privacidad de cada familia.



SITUACIÓN PROYECTADA
SUBDIVISIÓN



SITUACIÓN FINAL
A2.1 - SIMPLE SPLIT
 Sup. 33,01 m² 1D1B

A2.1 - SIMPLE SPLIT
 Sup. 33,01 m² 1D1B

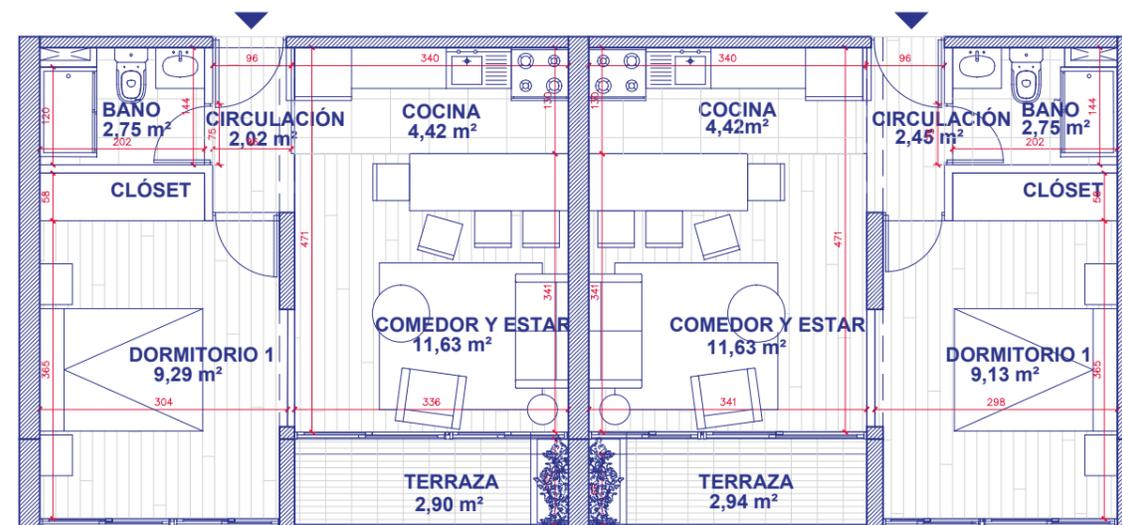
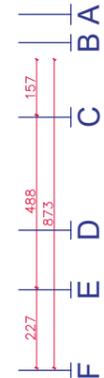
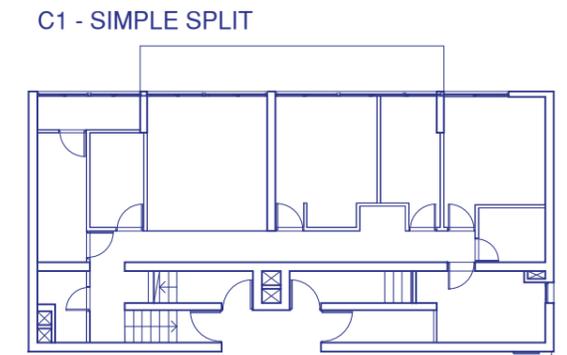
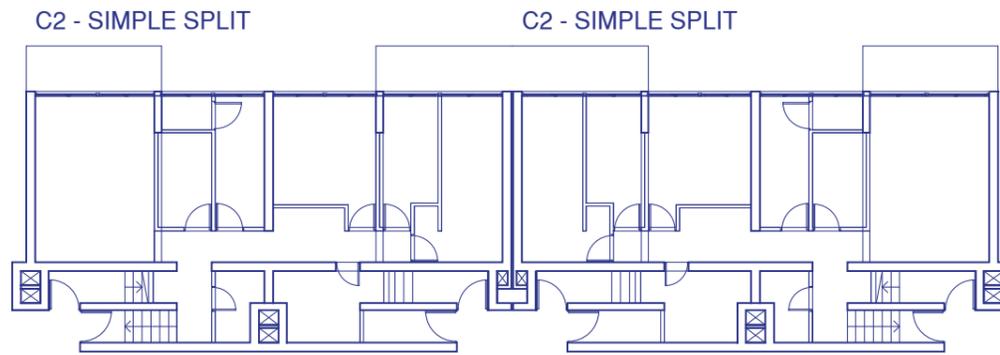
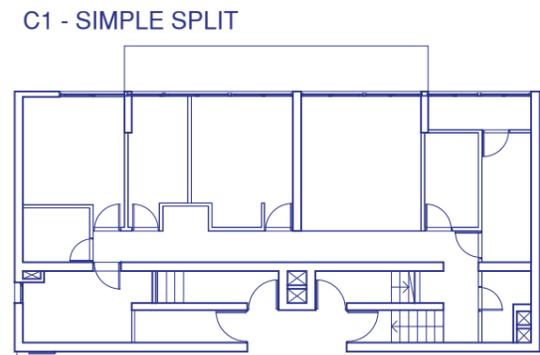
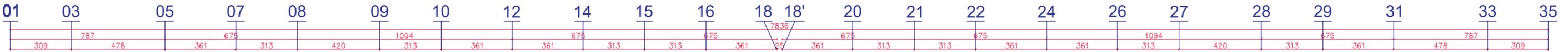


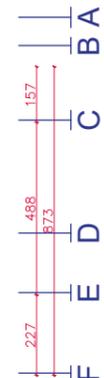
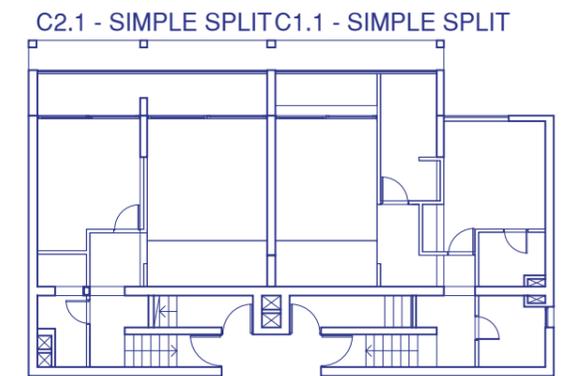
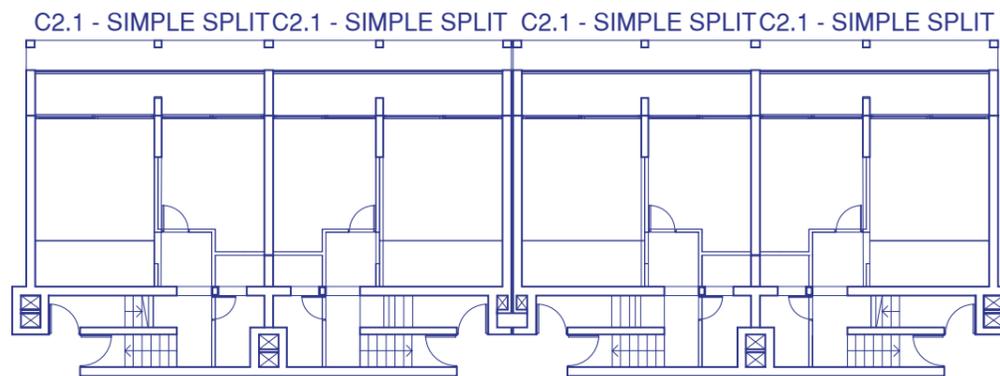
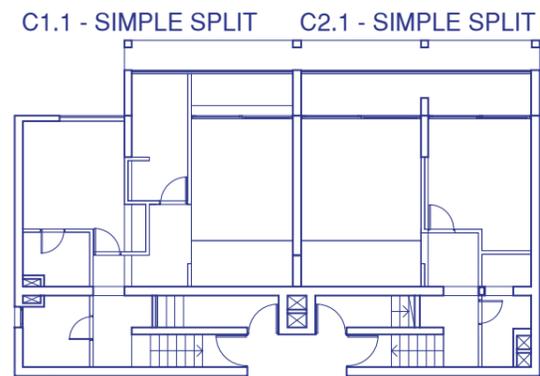
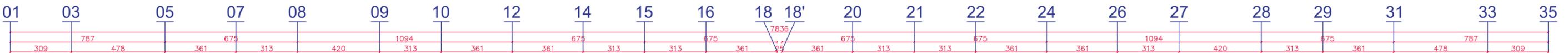
Figura 25. Subdivisión y adaptación de tipología. Elaboración propia.

Planimetrías

PLANTA NIVEL ZÓCALO SITUACIÓN EXISTENTE



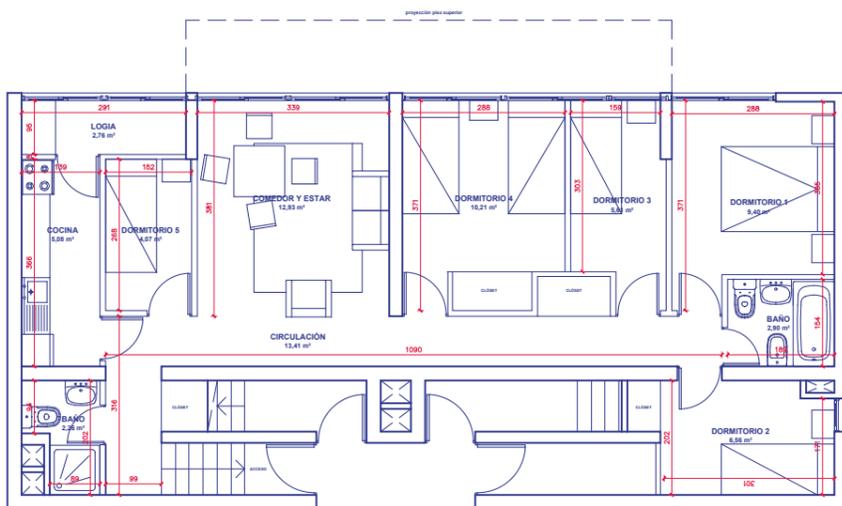
PLANTA NIVEL ZÓCALO SITUACIÓN FINAL



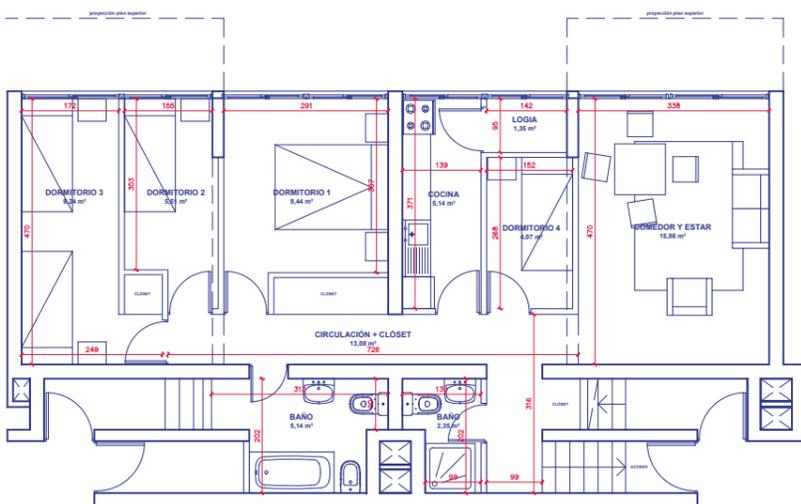
PLANTA NIVEL ZÓCALO SITUACIÓN EXISTENTE



**SITUACIÓN EXISTENTE
C1 - SIMPLE SPLIT**
Sup. 75,19 m² 5D2B



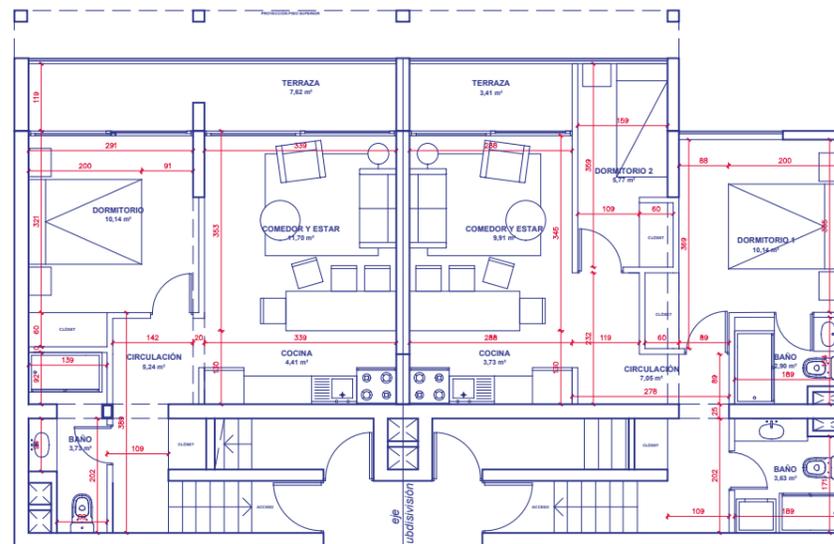
**SITUACIÓN EXISTENTE
C2 - SIMPLE SPLIT**
Sup. 66,04 m² 4D2B



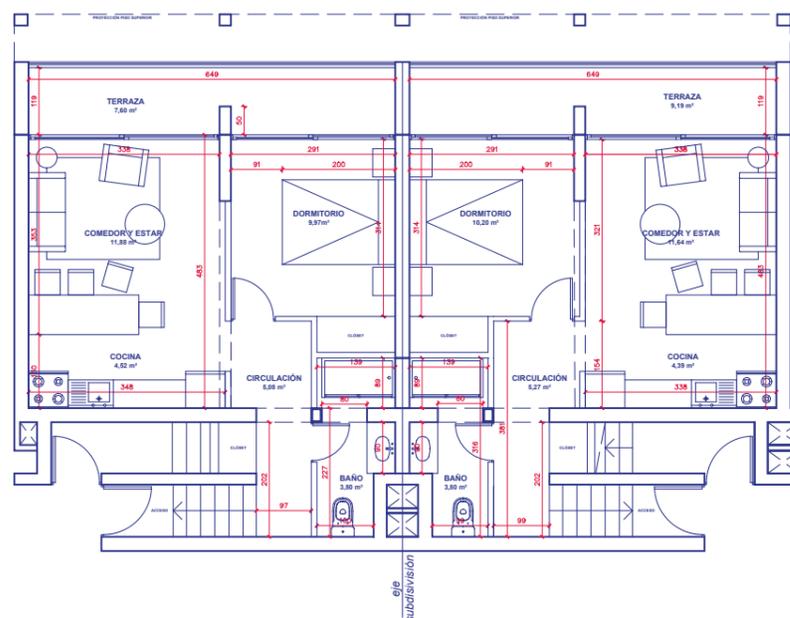
PLANTA NIVEL ZÓCALO SITUACIÓN FINAL



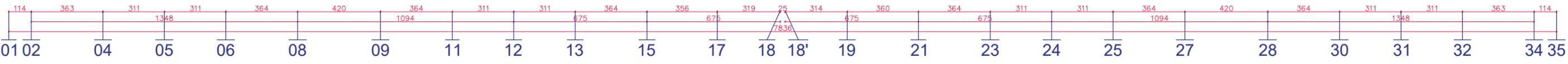
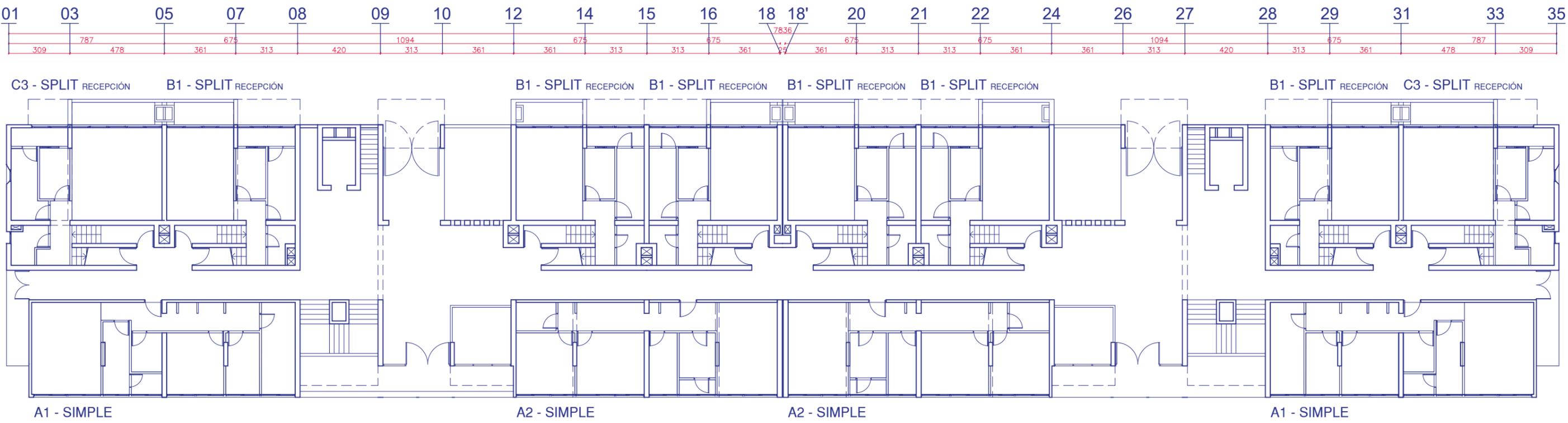
**SITUACIÓN FINAL
C1.1 - SIMPLE SPLIT C1.1 - SIMPLE SPLIT**
Sup. 44,71 m² 1D1B Sup. 46,33 m² 2D2B



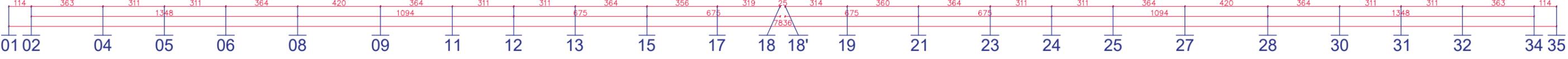
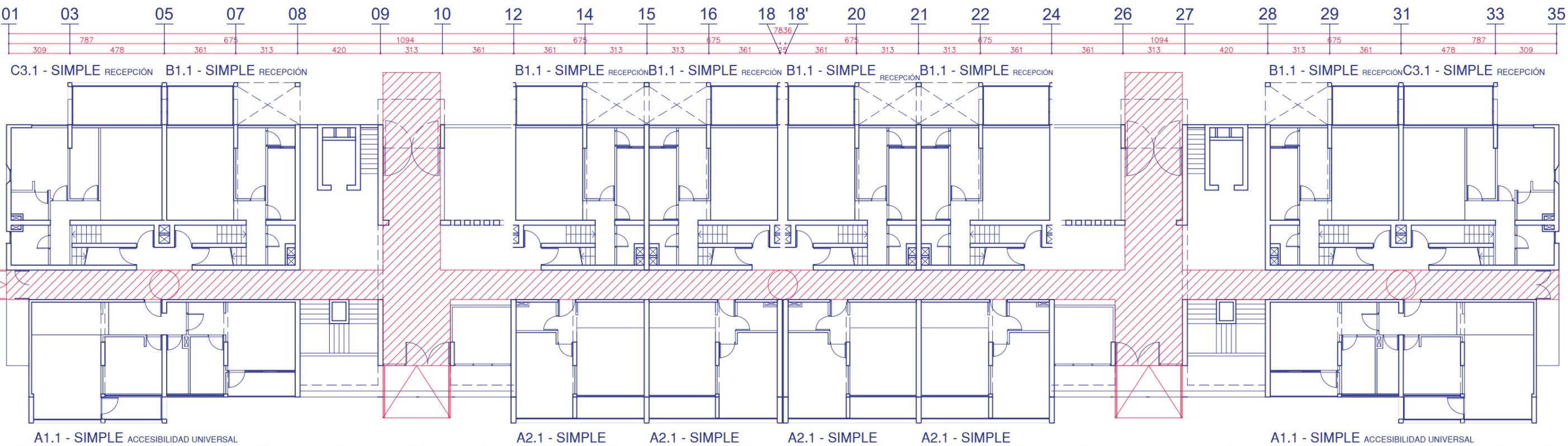
**SITUACIÓN FINAL
C2.1 - SIMPLE SPLIT C2.1 - SIMPLE SPLIT**
Sup. 44,69 m² 1D1B Sup. 44,69 m² 2D2B



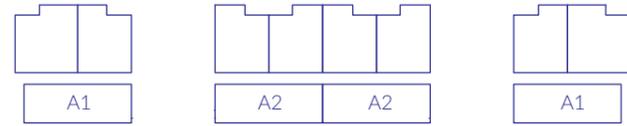
PLANTA NIVEL 1 SITUACIÓN EXISTENTE



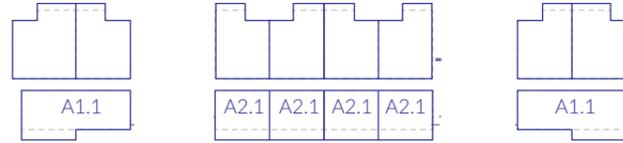
PLANTA NIVEL 1 SITUACIÓN FINAL



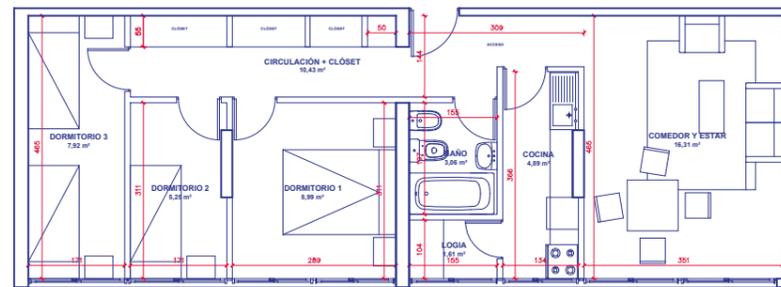
PLANTA NIVEL 1 SITUACIÓN EXISTENTE



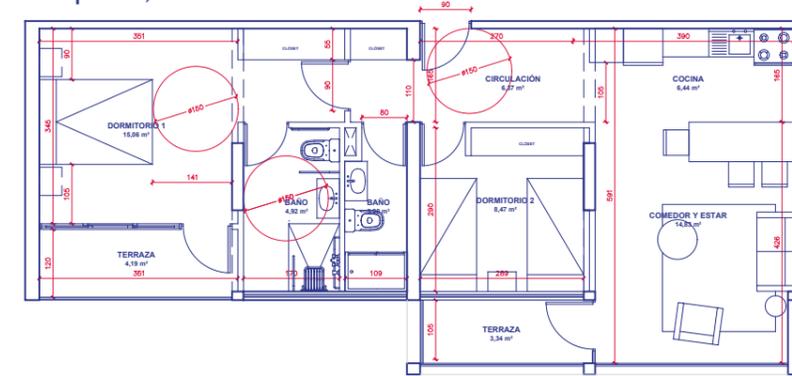
PLANTA NIVEL 1 SITUACIÓN FINAL



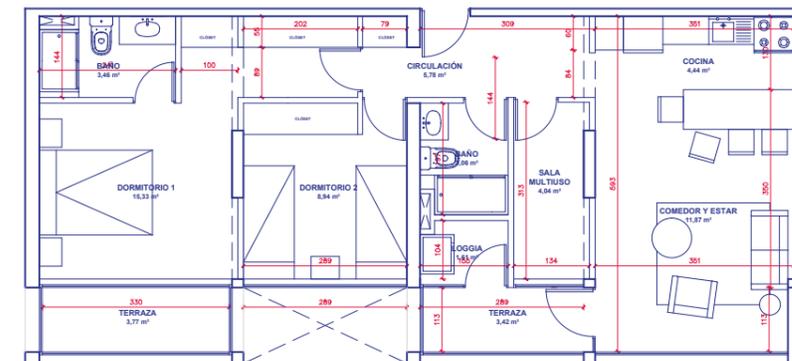
**SITUACIÓN EXISTENTE
A1 - SIMPLE**
Sup. 58,46 m² 3D1B



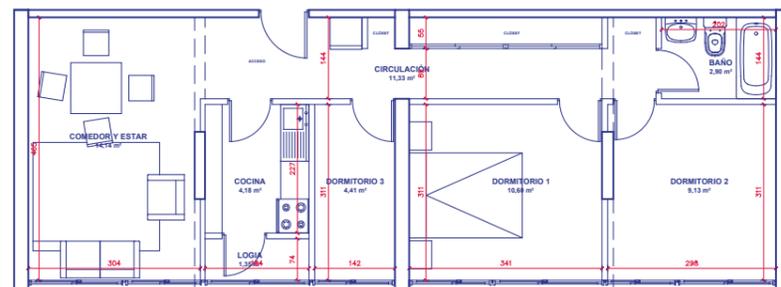
**SITUACIÓN FINAL
A1.1 - SIMPLE A.U.**
Sup. 65,68 m² 2D2B



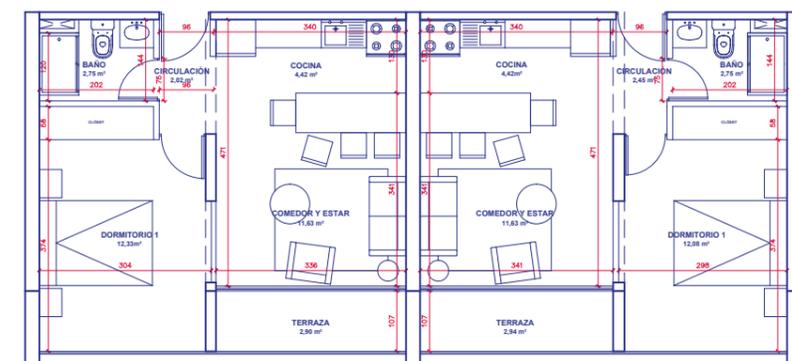
**SITUACIÓN FINAL
A1.2 - SIMPLE**
Sup. 64,48 m² 2D2B



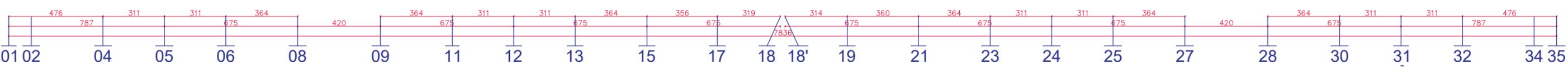
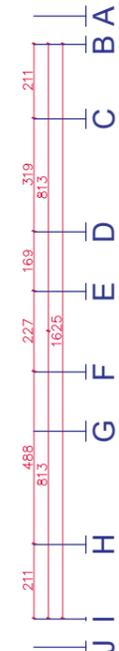
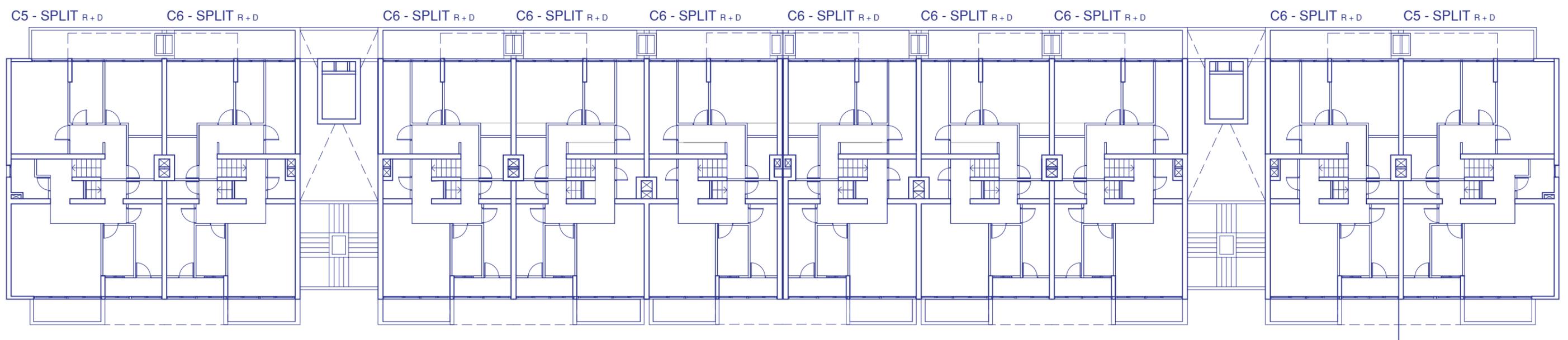
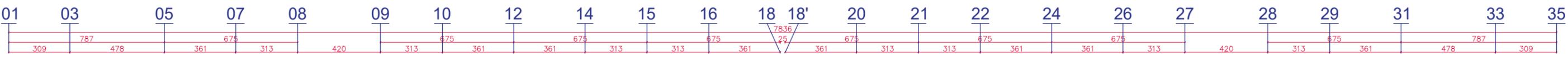
**SITUACIÓN EXISTENTE
A2 - SIMPLE**
Sup. 58,07 m² 3D1B



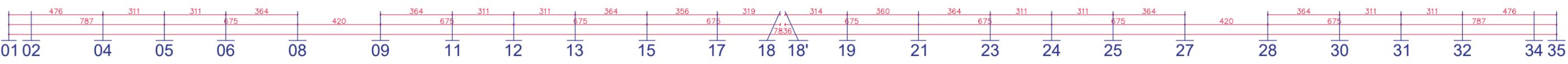
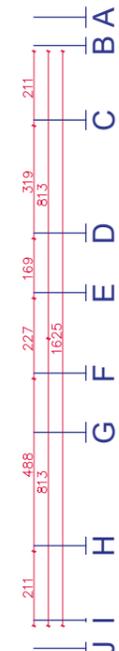
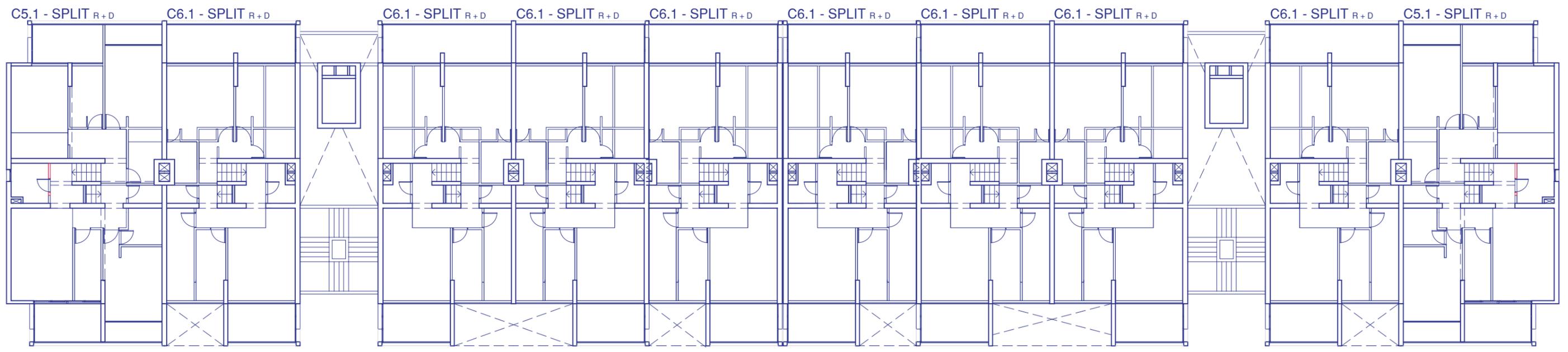
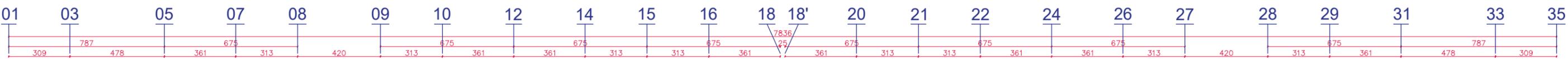
**SITUACIÓN FINAL
A2.1 - SIMPLE SPLIT A2.1 - SIMPLE SPLIT**
Sup. 33,01 m² 1D1B Sup. 33,01 m² 1D1B



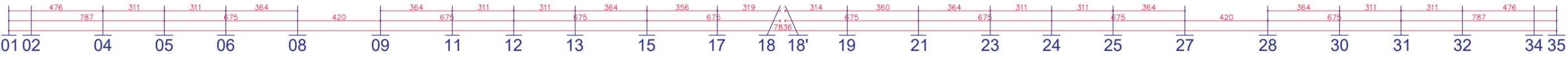
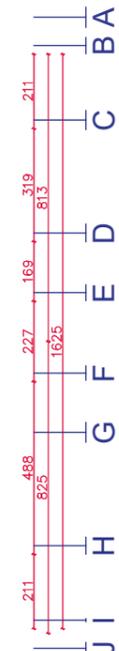
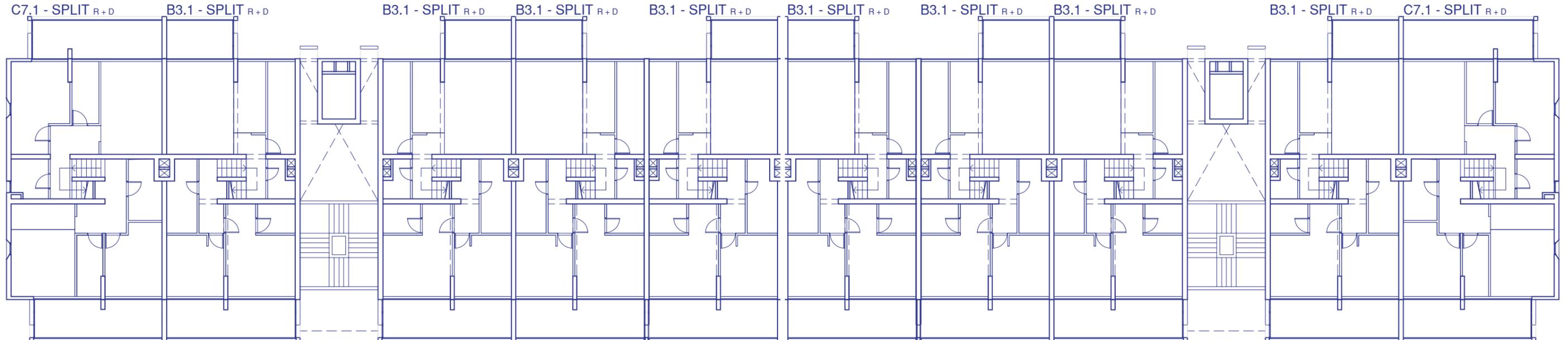
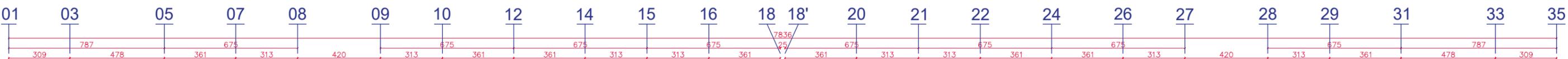
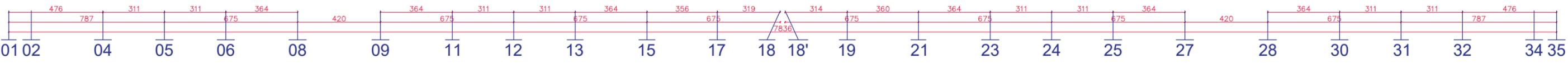
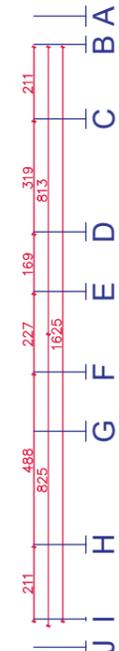
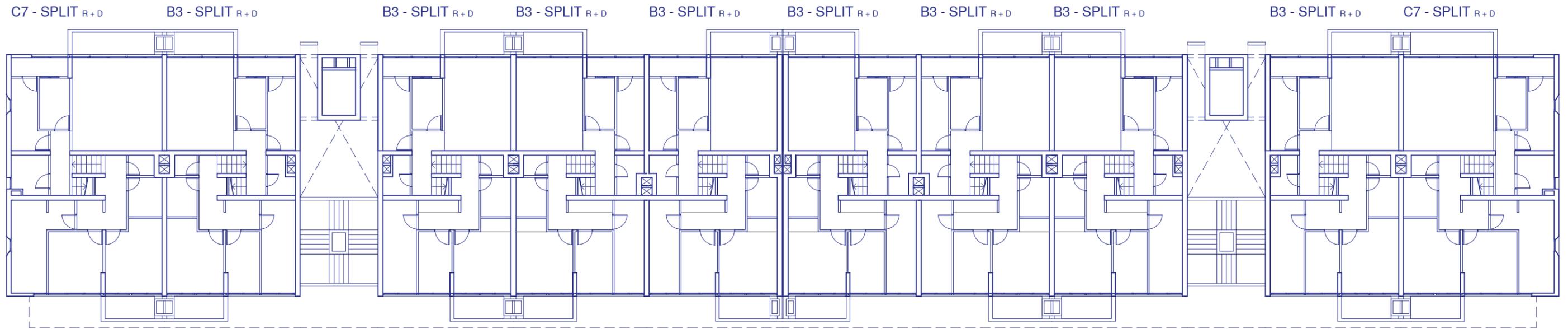
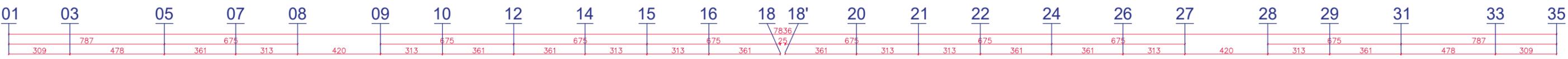
PLANTA NIVEL 4 - 9 - 14 SITUACIÓN EXISTENTE



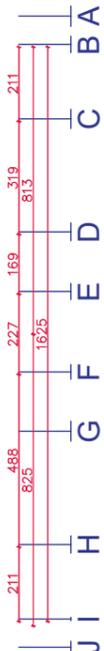
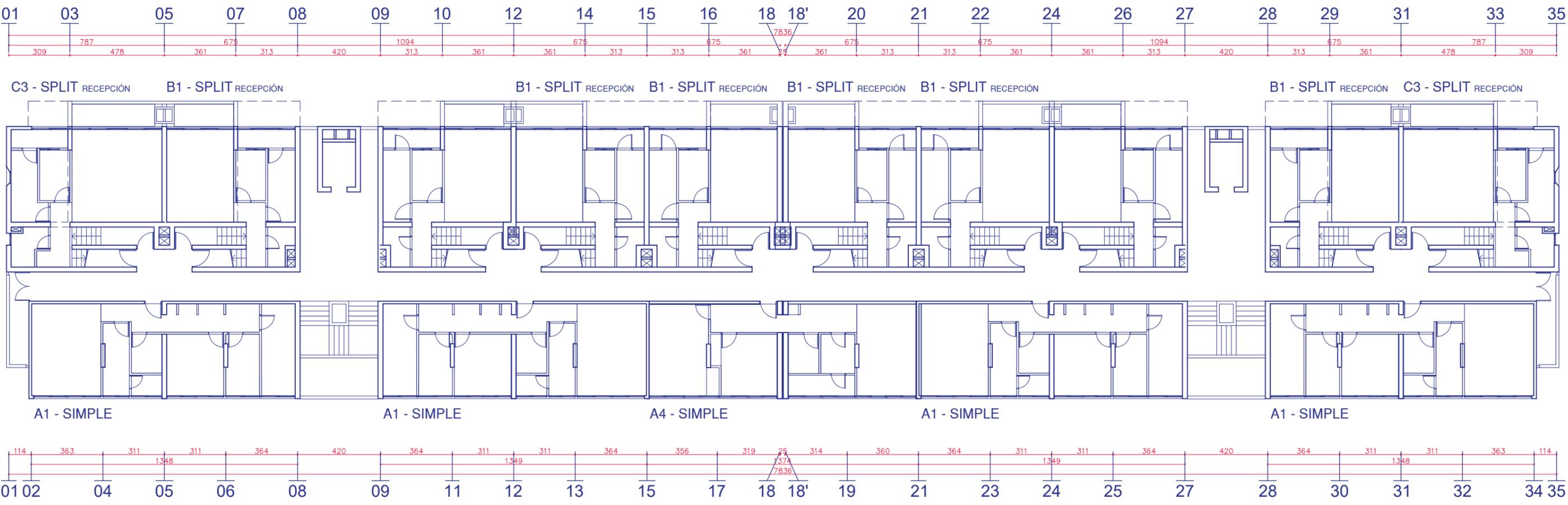
PLANTA NIVEL 4 - 9 - 14 SITUACIÓN FINAL



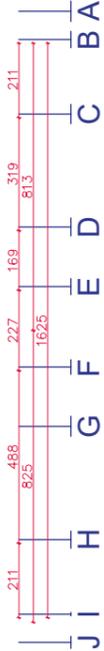
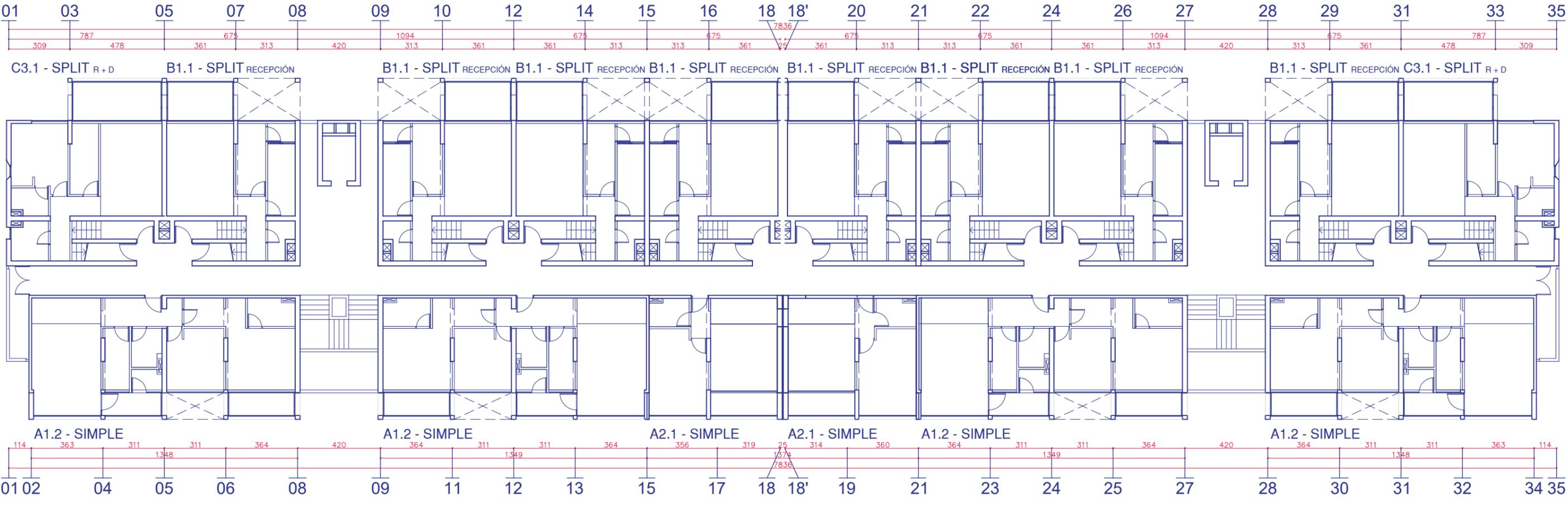
PLANTA NIVEL 5 - 10 SITUACIÓN EXISTENTE



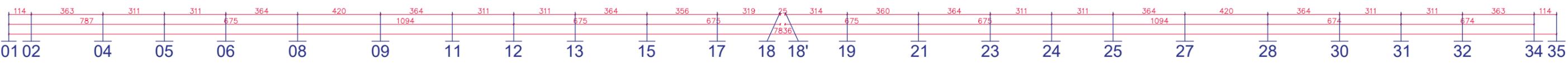
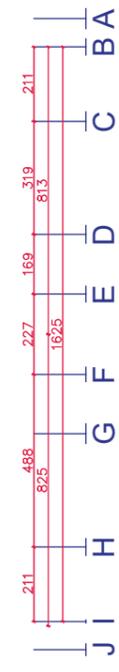
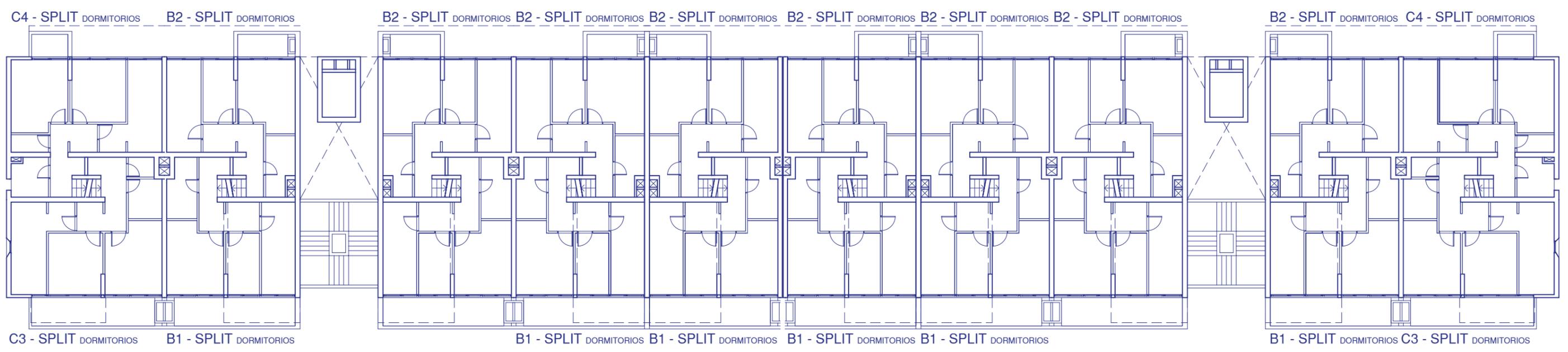
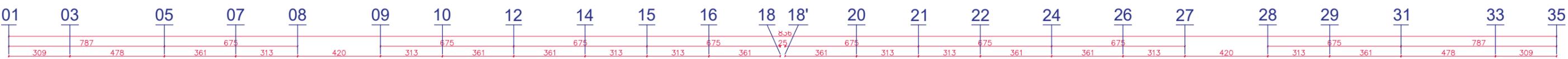
PLANTA NIVEL 6 - 11 SITUACIÓN EXISTENTE



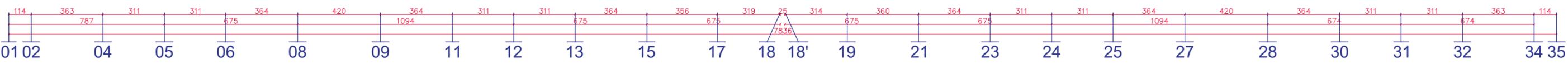
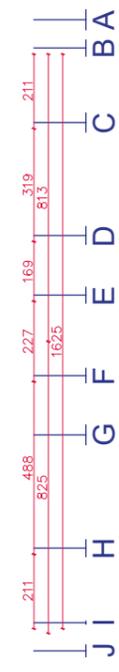
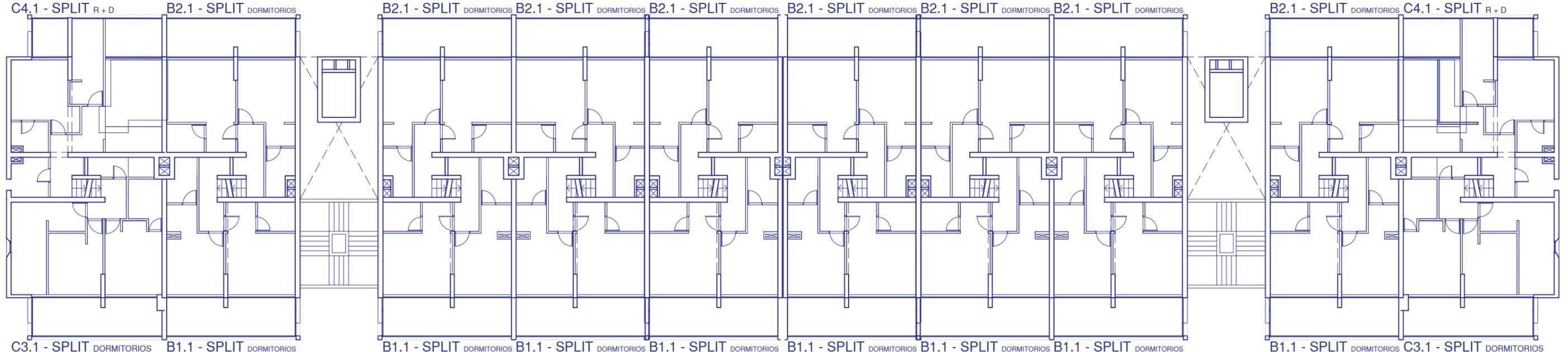
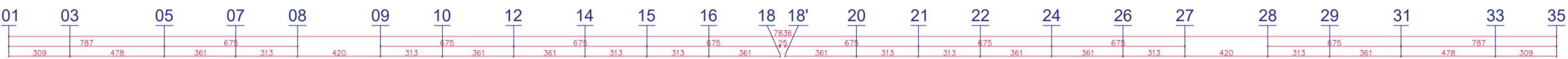
PLANTA NIVEL 6 - 11 SITUACIÓN FINAL



PLANTA NIVEL 7 - 12 SITUACIÓN EXISTENTE

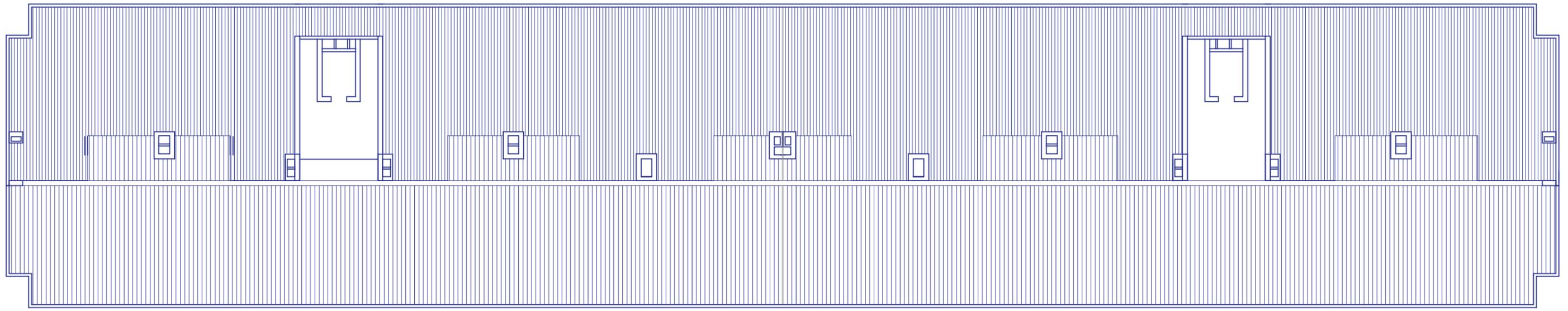


PLANTA NIVEL 7 - 12 SITUACIÓN FINAL



PLANTA CUBIERTA SITUACIÓN EXISTENTE

01 03 05 07 08 09 10 12 14 15 16 18 18' 20 21 22 24 26 27 28 29 31 33 35

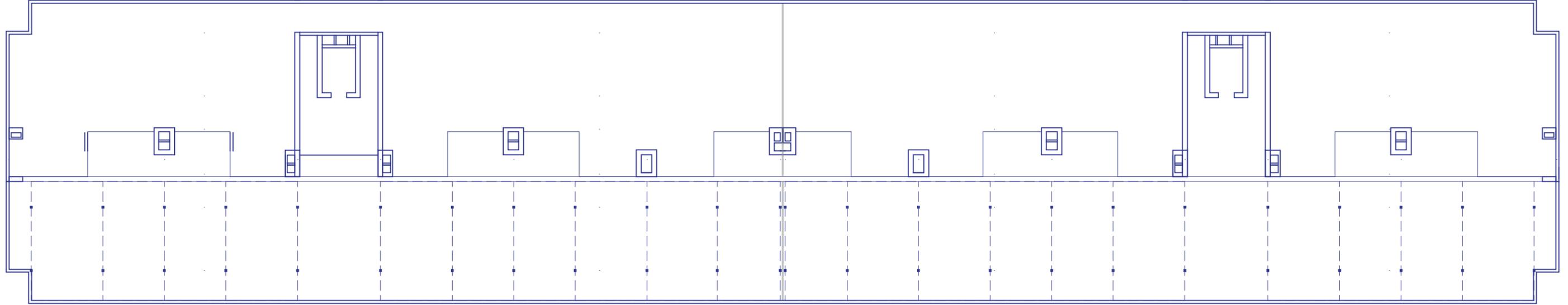


211
319
813
169
227
1625
488
825
211
BA
C
D
E
F
G
H
J

01 02 04 05 06 08 09 11 12 13 15 17 18 18' 19 21 23 24 25 27 28 30 31 32 34 35

PLANTA CUBIERTA SITUACIÓN FINAL

01 03 05 07 08 09 10 12 14 15 16 18 18' 20 21 22 24 26 27 28 29 31 33 35

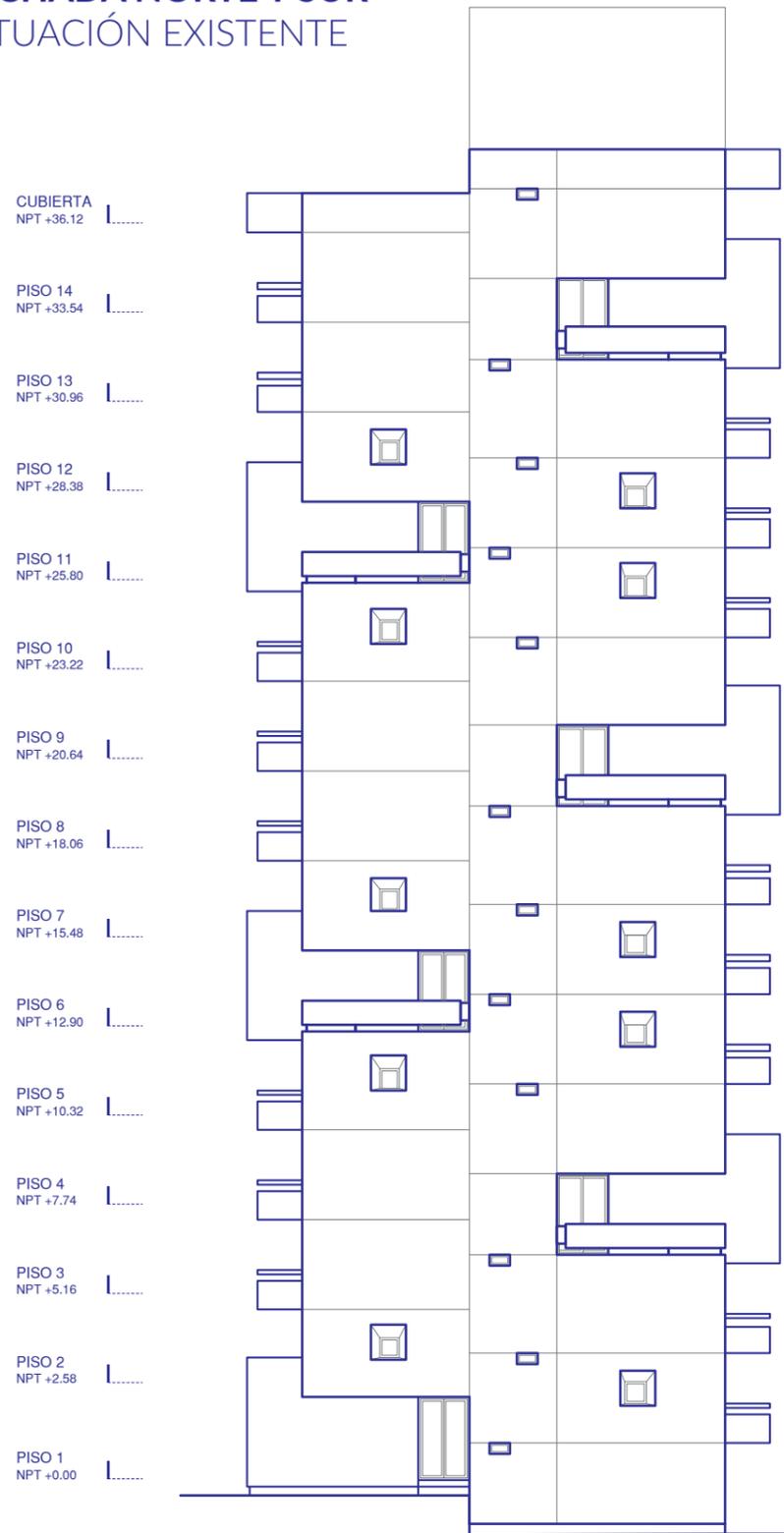


211
319
813
169
227
1625
488
825
211
BA
C
D
E
F
G
H
J

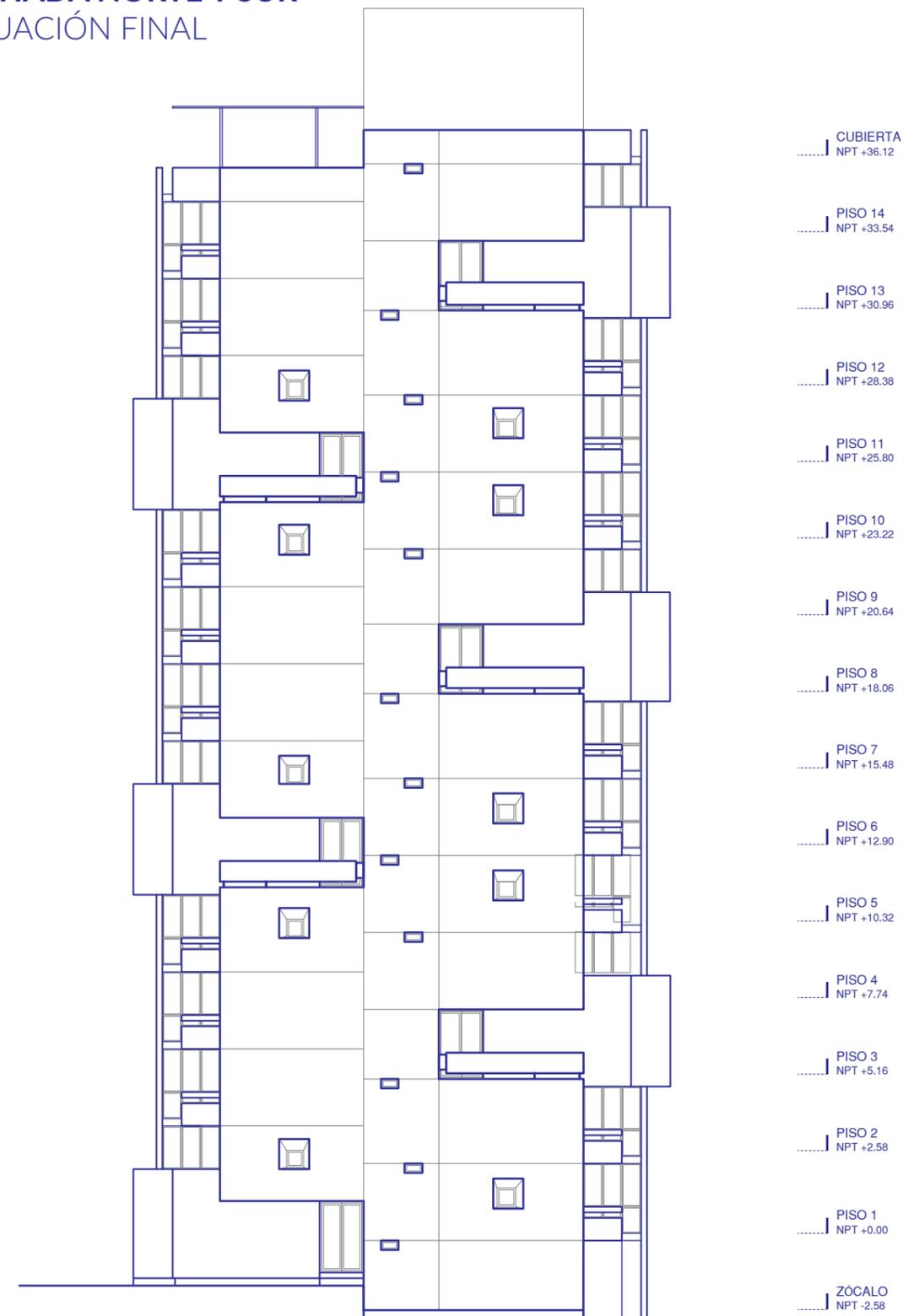
01 02 04 05 06 08 09 11 12 13 15 17 18 18' 19 21 23 24 25 27 28 30 31 32 34 35

Elevaciones

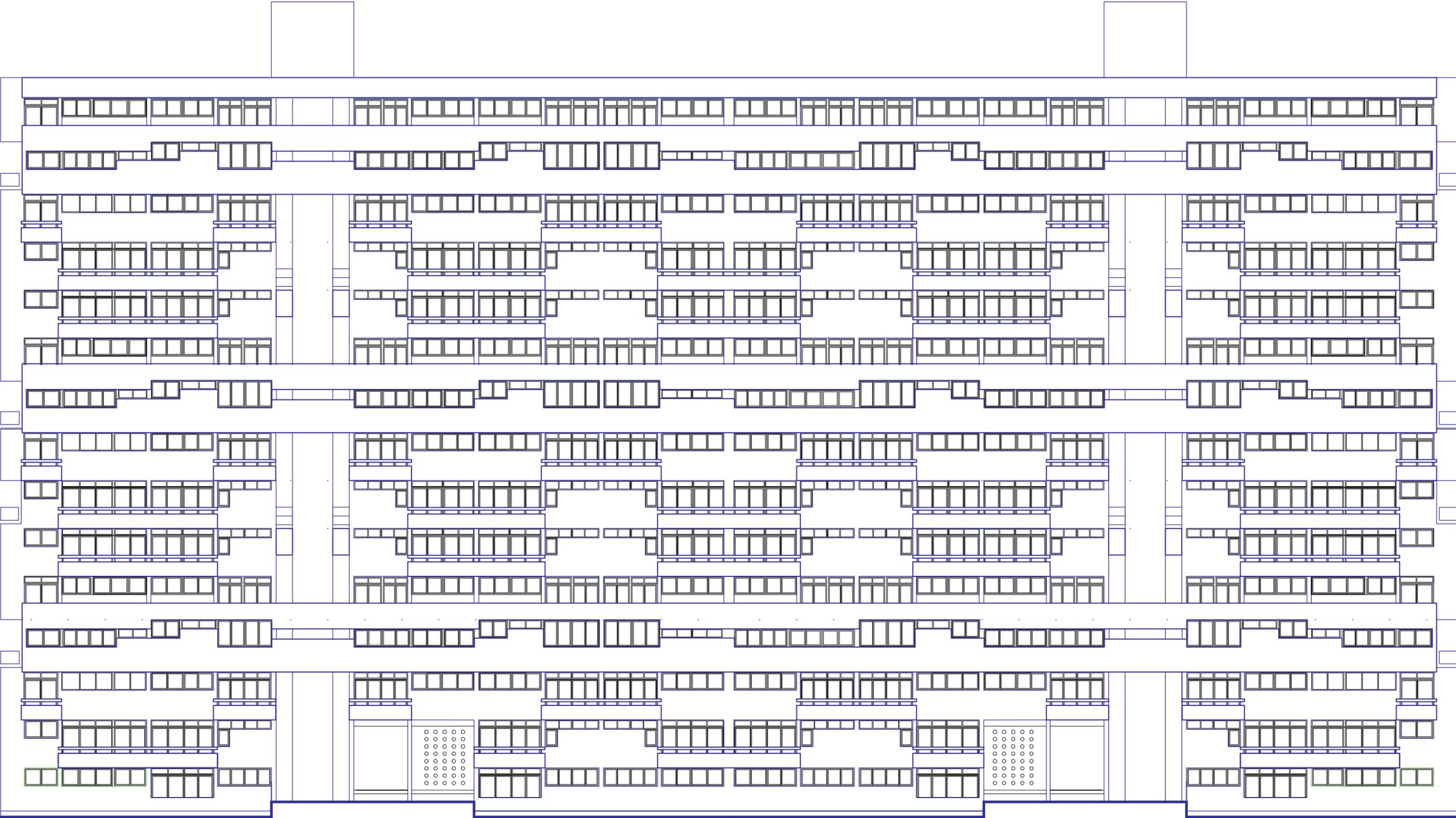
FACHADA NORTE Y SUR SITUACIÓN EXISTENTE



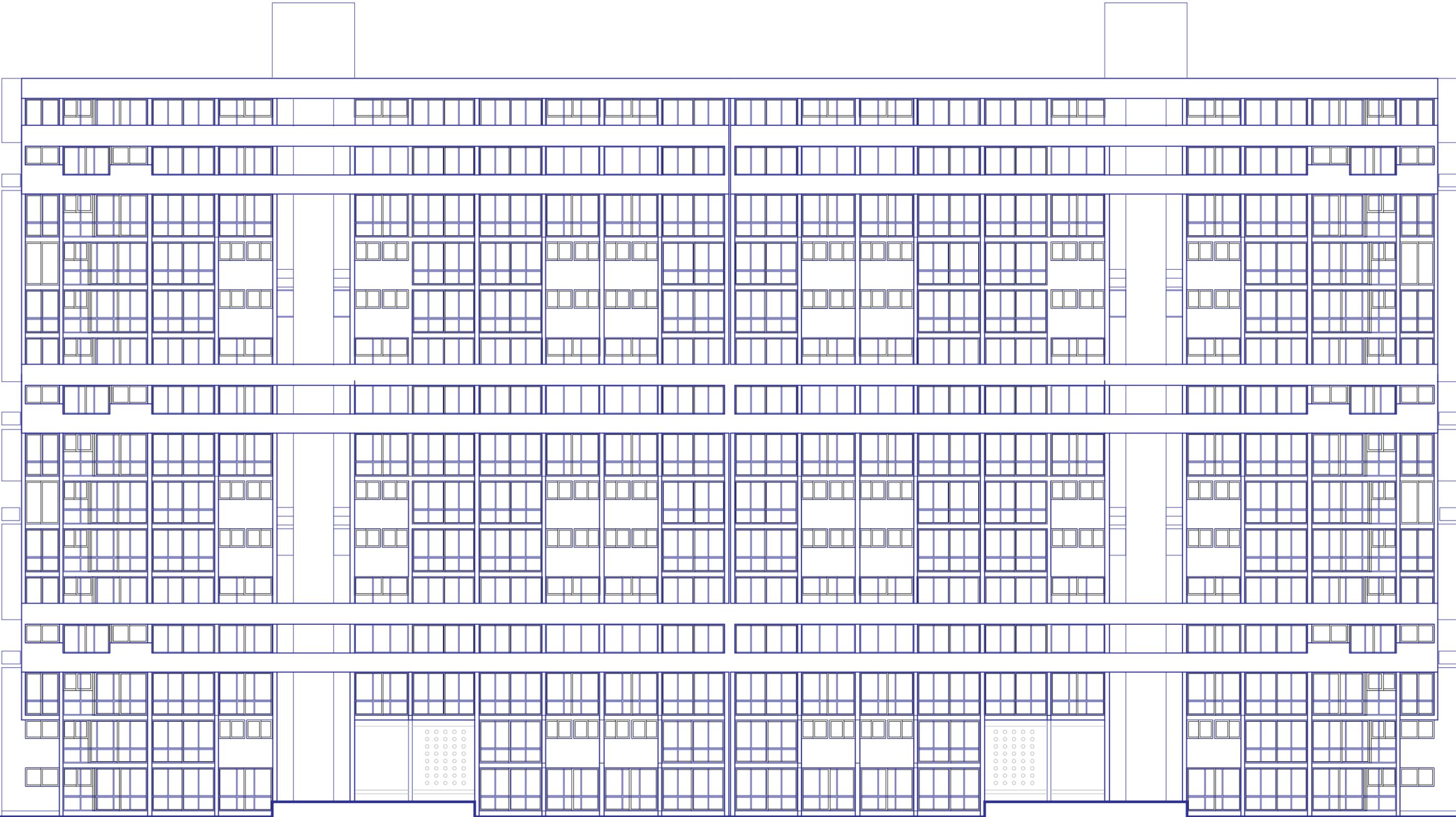
FACHADA NORTE Y SUR SITUACIÓN FINAL



FACHADA ORIENTE SITUACIÓN EXISTENTE



FACHADA ORIENTE SITUACIÓN FINAL



07 PROPUESTA DE SUSTENTABILIDAD Y GESTIÓN

El proyecto plantea la sustentabilidad urbana como esencial para su formulación, la cual refiere al desarrollo y gestión de ciudades y comunidades en equilibrio con sus necesidades económicas, sociales y ambientales para asegurar una calidad de vida actual y futura de sus habitantes. Este concepto busca crear entornos urbanos que sean habitables, inclusivos, resilientes y sostenibles.

Dentro de su aspecto ambiental, se desarrolla la eficiencia energética al promover uso de energías renovables y mejorar el acondicionamiento térmico de las viviendas.

En el aspecto social, se incorpora la equidad y justicia social, asegurando que la población afectada por el déficit habitacional tengan acceso igualitario a una vivienda digna y adecuada, además de fomentar su participación en la planificación y gestión del proyecto. Con lo anterior se busca la cohesión social, al promover la integración a través de soluciones habitacionales diversas e inclusivas.

En su ámbito económico, el proyecto desarrolla un modelo de financiación y gestión que permita la producción de vivienda mediante la reutilización de edificios preexistentes con la participación de actores públicos y privados.

Sustentabilidad Integral

El proyecto incorpora la eficiencia energética en dos ámbitos: la **generación de electricidad mediante fuentes renovables** con la instalación de paneles solares en la cubierta y el **mejoramiento del acondicionamiento térmico de las viviendas** a través del reemplazo de ventanas existentes por nuevas ventanas termopanel, además del cerramiento de las terrazas.

En otra línea, se considera **la reducción de residuos por medio de la reutilización, tanto del edificio como de los materiales resultantes del proceso de demolición y remoción**, por ejemplo, de los revestimientos de muros y pisos.

Respecto a la **integración social, se propone una vivienda asequible y adecuada que promueva una comunidad diversa y equitativa**. Junto con **potenciar el uso del espacio público colectivo, mediante la cubierta habitable**.

Como parte esencial del proceso de planificación y diseño, **se incorpora la participación ciudadana por medio del involucramiento de la comunidad residente y local** para integrar sus necesidades y expectativas. En este punto, cabe mencionar que durante el desarrollo del proyecto, se realizó una encuesta a los habitantes del conjunto para realizar un diagnóstico actual y las proyecciones a futuro.

Gestión económica y social

Se propone desarrollar un mecanismo de financiamiento mixto a partir de fondos públicos y privados para generar viviendas en modalidad de propiedad y arriendo, a partir de la reutilización de edificios existentes que no requieran intervenciones estructurales.

Para fomentar la construcción y oferta de viviendas en arriendo, el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, propone el Programa de Arriendo a Precio Justo como uno de los ejes estratégicos. Esta política promueve otros tipos de tenencia segura y diversifica la oferta habitacional, mediante la articulación de los actores de la vivienda en alquiler y la movilización de recursos desde diversas fuentes. Su objetivo es favorecer la integración social y la regeneración urbana, por medio de viviendas bien localizadas y asequibles.

Figura 27. Focalización de usuarios beneficiarios. Elaboración propia.

Variables	Descripción	Estrategia del proyecto
Personas mayores	Con la llegada de la etapa de jubilación, las personas mayores necesitan espacios económicamente más asequibles para vivir	Unidad en propiedad subdividida para generar unidad para arriendo Unidad en propiedad adaptada para permitir la coresidencia
Estudiantes de educación superior	La concentración de universidades y centros de educación superior los estudiantes buscan vivir cerca, de forma temporal o permanente	Unidad en propiedad o arriendo adaptada para mantener la privacidad en caso de coresidencia
Inmigrantes internacionales	Personas que llevan a vivir al país donde no tienen propiedad y su alternativa formal es el arriendo	Unidad en arriendo adaptada para coresidencia de 2 hogares

Uso y mantenimiento

El diseño de un modelo de gestión para el uso y el mantenimiento del conjunto se define a partir de una estructura organizativa que incluye un comité de gestión o un equipo responsable del mantenimiento y la operación del proyecto. Si bien, actualmente esta labor recae en la figura administrativa, se propone ampliar a un conjunto de roles y responsabilidades colectivas.

Para la operación de cada edificio, se define un plan de mantenimiento preventivo que establezca un cronograma regular para la inspección, limpieza y reparaciones menores de las instalaciones, artefactos y revestimientos.

Figura 26. Modelos de gestión para generar oferta de vivienda para arriendo protegido. Elaboración propia en base a División de Política Habitacional, MINVU (2023).

	Pública	Pública	Privada
Oferta			
Postulante	Municipios PPSFL Gobiernos Regionales	SERVIU	Entidades sin fines de lucro
Propiedad del inmueble	Terrenos municipales, fiscales o SERVIU con promesas o en comodato, o para adquirir	Terrenos SERVIU con a adquirir a través de llamado, con promesa	Terrenos privados o conjuntos de viviendas existentes
Beneficiario	Municipios PPSFL (construir, adquirir o modificar) Gobiernos Regionales	SERVIU (construir, adquirir o modificar)	ESFL (construir, adquirir o modificar)
Desarrollador del proyecto	Desarrolla el proyecto por si mismo o a través de una EP con convenio	Desarrolla el proyecto por si mismo o a través de una EP con convenio	Desarrolla el proyecto por si mismo o a través de un tercero
Construcción	Es mandante para contratar la ejecución a través de una EC	Licita la ejecución mediante procedimientos del DS236	Construcción por si mismo o a través de una EC
Administración	Administra por si mismo o a través de un tercero	Administra a través de un tercero	Administra por si mismo o a través de un tercero

08 CONCLUSIÓN

En el contexto del déficit habitacional en Chile, y principalmente en la región Metropolitana con una alta demanda por unidades de vivienda, el proyecto tenía como objetivo principal ofrecer una alternativa a la producción tradicional mediante la reutilización y adaptación de edificios preexistentes. Este objetivo se logró interviniendo el conjunto moderno de Remodelación República para generar nuevas tipologías habitacionales contemporáneas.

Durante el proceso de diseño, se descubrió que a flexibilidad del diseño original permitió desarrollar configuraciones espaciales variadas, adecuadas para diferentes modalidades de convivencia y conformación de hogares. Esto incluyó unidades habitacionales para familias, individuos y hogares en coresidencia. La implementación de estrategias para la eficiencia energética, tanto tecnológicas como pasivas, ha mejorado la habitabilidad y la calidad de vida de los habitantes a largo plazo, contribuyendo así a la sostenibilidad urbana en sus dimensiones ambiental, económica y social.

El proyecto tiene impactos significativos en la problemática del acceso a la vivienda. En primer lugar, se logró un aumento en la densidad habitacional, optimizando el uso del espacio disponible sin afectar la calidad de vida de los residentes. En segundo lugar, la creación de una variedad de tipologías de viviendas ha atendido mejor las necesidades diversas de los habitantes, promoviendo una comunidad más inclusiva y adaptable. Por último, se ha fomentado la modalidad de tenencia en arriendo, proporcionando opciones más accesibles y flexibles para diferentes segmentos de la población.

Uno de los mayores desafíos fue equilibrar la preservación de los elementos característicos del conjunto a la vez de proyectar nuevas configuraciones. Sin embargo, aplicar estrategias de reutilización y adaptación de estructuras existentes no solo es viable sino también ventajosa en términos de sostenibilidad y economía.

Para futuros proyectos en los que se pueda replicar la propuesta, se recomienda profundizar en los valores arquitectónicos de la preexistencia y la forma de armonizar su transformación hacia el habitar contemporáneo. Además, se sugiere investigar cómo los diseños pueden adaptarse mejor a las necesidades cambiantes de la población a lo largo del tiempo, incluyendo análisis sobre la conformación de los hogares y dinámicas de convivencia. La capacidad del proyecto para adaptarse a cambios futuros y su diseño basado en principios sostenibles aseguran su relevancia y funcionalidad a largo plazo.

La experiencia adquirida durante el proceso de título entorno a la problemática de la vivienda, ha sido invaluable y ha proporcionado una base sólida para el crecimiento académico y profesional futuro. Este proyecto es un testimonio de la motivación e interés personal por promover comunidades más sostenibles y resilientes desde la disciplina de la Arquitectura.

09 BIBLIOGRAFÍA

- Arriagada, C. y Jeri, R. (2020). Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos.
- Bresciani, L., Gil, D., Link, F., Rasse, A. y Ruiz-Tagle, J. (2021). Arriendo asequible en Chile: Propuestas para implementar un sistema de vivienda basado en el bienestar social. Centro de Políticas Públicas UC.
- Bustos Peñafiel, L. (2023). Plan de Emergencia Habitacional: Una oportunidad para pensar la ciudad que queremos.
- Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, CChC, Déficit Cero y TECHO Chile. (2024). Déficit habitacional: Distintas miradas ante un desafío común. Mesa interinstitucional sobre Déficit Habitacional.
- Córdova, G., Cruces, P. y Díaz, J. (2023). Precios y holgura en el mercado de arriendo: análisis de avisos listados. Banco Central de Chile.
- Dattwyler, R. (1999). Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Santiago.
- Docomomo Chile. (2022). Modern futures: sustainable development and cultural diversity. 18th International Docomomo Conference proposal.
- Esparza, J. y Caparrós, J. (2018). Reutilización como proyecto de adaptabilidad del patrimonio moderno. El caso el colegio Inmaculada Concepción de Emilio Duhart y Roberto Goycoolea.
- Herrera, R. (2020). La ciudad inconclusa de la CORMU.
- Lacaton & Vassal. Página web disponible en: <https://www.lacatonvassal.com/>.
- MINVU. (2022). Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.
- MINVU. (2024). Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.
- Munizaga, G. (2004). Evolución del barrio universitario de Santiago como campus urbano abierto: desafíos y oportunidades.
- Navarrete, J. (2012). La vivienda en bloque como método de recomposición del espacio urbano. El trabajo de la Corporación de la Vivienda en Santiago de Chile (1953-1970).
- ONU. (1948). Declaración Universal de Derechos Humanos, art. 25.
- ONU. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, art. 11.1.
- Raposo, A. (1999). La vivienda social de la CORVI: un otro patrimonio. Revista INVI.
- Revista PLOT. (2015). Especial N°7: Super Urbano: Urbanismos de grano fino. Las viviendas expandidas de Lacaton & Vassal.
- Schmeisser, B. C. (2015). Los vecinos de villas: El problema y la política habitacional de los sectores de ingresos medios. Santiago de Chile, 1952-1964. Tiempo histórico: revista de la Escuela de Historia, (11), 121-139.
- Soria, M. y Guerrero, L. (2016). El proyecto de reutilización arquitectónica: hacia una valoración ampliada del patrimonio edificado.
- Urrutia, M. y Cáceres, F. (2020). Estrategias de co-residencia en el área pericentral de Santiago de Chile.
- Valdiviezo, R. y Lima, S. (2023). ¿Cómo entender la reutilización adaptativa?. Topofilia, (26), 211-232.
- Presentación División de Política Habitacional MINVU (2023).
- Entrevista al arquitecto y profesor Orlando Sepúlveda (2024).
- Encuesta a 63 residentes de la Remodelación República (Abril, 2024).

