

Habitar cotidiano:

*Vivienda colectiva de integración para migrantes en Quinta Normal,
Santiago de Chile*

Bianca Apolinario Faria

Prof. Guía: Gabriela Manzi Zamudio

Semestre Otoño 2019





Universidad De Chile
Facultad De Arquitectura Y Urbanismo

Habitar cotidiano:

*Vivienda colectiva de integración para migrantes en Quinta Normal,
Santiago de Chile*

Memoria de Proyecto de Título de Arquitectura

Estudiante: Bianca Apolinario Faria
Profesora Guía: Gabriela Manzi Zamudio

Agradecimientos

Como de costume, obrigada familia.
Sem vocês nada disso seria possível.

E Dani, obrigada pelo apoio, mesmo
sem saber ainda o que é isso. Você é a
razão de tudo.

Profesores consultados

Asesores FAU

Juan Pablo Urrutia

Gustavo Carrasco

Ricardo Tapia

Mónica Bustos

Francis Pfenniger

Asesores Municipalidad de Quinta Normal

Catalina Ruiz Cárcamo

Asesores SERVIU Metropolitano

Carlos Kossack Calquin

Asesores MINVU

Carlos Araya Salazar

Comisión de Pase

Mario Terán

Patricio Morelli

Edición general: Bianca Apolinario

Impreso en Santiago, Chile. Junio 2019

ÍNDICE

Resumen | 09

Capítulo 1: Presentación

Motivaciones | 11

Tema | 12

Planteamiento del problema | 13

Capítulo 2: Antecedentes

Marco teórico | 15

Contexto operativo (políticas públicas relacionadas) | 23

CASO: Contexto urbano | 32

Evaluación de comunas | 33

Elección del terreno y análisis urbano | 43

Capítulo 3: Desarrollo de proyecto

Desafíos y objetivos | 55

La propuesta | 56

El concepto | 56

El habitante | 58

El modelo de gestión | 59

El marco legal y normativo | 61

Capítulo 4: Propuesta formal

Referentes arquitectónicos | 71

Estrategias de diseño | 76

Propuesta programática | 78

Capítulo 5: Proyecto

Tipologías de vivienda | 81

Organización de viviendas | 88

Planimetría | 89

Criterios estructurales | 92

Criterios de sustentabilidad | 93

Criterios de paisaje | 94

Capítulo 6: Cierre

Reflexiones finales | 97

Referencias bibliográficas | 98

Resumen

La integración social es una preocupación que ha estado presente desde la construcción de las sociedades modernas. Y la vivienda es una temática que debe ser analizada continuamente desde la perspectiva arquitectónica.

Las necesidades humanas cambian, así como la forma de relacionarse con los demás y con el espacio. Tales cambios se observan actualmente cuando se habla del fenómeno de la migración. En Chile, los índices de migración han mostrado una tendencia al alza en las últimas décadas, alcanzando actualmente, el 5,5% de la población del país, según el Censo 2017. Esto significa un aumento del 232% de los migrantes en el período de 2014-2017.

Si bien las cifras representan la cantidad de inmigrantes internacionales en Chile, los problemas que los afectan no siempre son los mismos para los distintos grupos nacionales ni tampoco para las distintas clases sociales, y afectan en la mayoría de las veces a los más vulnerables.

Uno de los aspectos conflictivos en la inserción de los inmigrantes vulnerables en el país, es el tema de la vivienda. Cabe recordar que no existe una política de vivienda dirigida especialmente a inmigrantes, por lo que cada uno debe resolverlo de forma personal.

Lo anterior deriva en varios hechos y estudios que han comprobado importantes niveles de hacinamiento a los que están confrontados los migrantes y las malas condiciones en la que están obligados a vivir, contrastando, en algunos casos, con las condiciones comparativamente favorables que caracterizaban su situación habitacional en su país de origen.

Bajo esta visión, es que este proyecto de título propone entregar un tipo de respuesta a los actuales modos de habitar, a través de un proyecto habitacional en una etapa específica del proceso migratorio, este es, entre la búsqueda de un nuevo espacio territorial y el establecimiento en la sociedad de recepción, aportando a la consolidación social de los grupos vulnerables dentro de esta etapa.

Palabras clave: vivienda, inmigración, migrantes, integración, cotidiano, habitar.

Motivaciones

El proyecto de título que se presenta en esta memoria nace de mi inquietud por las temáticas en torno a la vivienda, especialmente de aquellos que viven, por un lado, en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica, y por otro lado, bajo una vulnerabilidad institucional.

La ciudad actual, de carácter capitalista, inserta dentro de un modelo neoliberal, está en manos – cada vez más – de una “regulación” del Estado en conjunto con actores privados, o bien del Estado en función de los privados, muy visible en nuevas políticas, respondiendo más a supuestos ideológicos encubiertos que a buenas intenciones.

Donde la ciudad y la vivienda quedan reducidas al negocio, que terminan por generar una vulnerabilidad relacionada al habitar. Donde la vivienda es vista como un producto y no un derecho. Donde existe la marginalización y la segregación (social y territorial). Donde existe también un consenso silencioso y oculto, por parte de los actores poderosos casados con el capital, sobre la construcción y producción de ciudad.

Lo anterior es importante a medida que relacionamos al migrante con el territorio y sus distintas formas de habitar. Es decir, el sujeto migrante, desde un primer momento dentro del territorio, ya está siendo parte de una estructura establecida y un proceso en desarrollo, que es “reciente” si hablamos de la última ola de migración, referida a la migración de las últimas dos décadas, caracterizada por su origen latinoamericano, quienes representan al 2,1% de la fuerza productiva en relación a la mano de obra nacional en la actualidad, contribuyendo trabajo vivo al capital nacional y transnacional (Zúñiga, 2018).

Ambos factores, la ciudad capitalista y el fenómeno de la migración, sumados a la falta de legislación pertinente a la realidad del país, representaron y siguen representando una oportunidad al negocio, principalmente relacionado a la vivienda.

Por esta razón, este proyecto de título propone poner en discusión las lógicas actuales del habitar, sea esta en términos territoriales, sociales, institucionales y principalmente, arquitectónicos.

Planteamiento del problema

Incremento de la migración internacional en Chile en los últimos años (período 2014-2017) y malas condiciones de habitabilidad resultantes de ese fenómeno.

Chile ha sido un país atractivo de destino para distintos tipos de inmigrantes. Si se analizan las estadísticas más recientes entregadas por el Censo 2017, entre 2014 y 2017 el número de inmigrantes se incrementó en un 232%, pasando de 416.082 a los 966.363 (Periódico La Tercera, 2018).

Los nuevos factores de movilidad territorial, en la última década, son el resultado de múltiples factores que se combinan históricamente en la decisión de migrar como en la percepción de la situación del país de origen y de llegada (como la evaluación de la experiencia migratoria en Chile, tanto en términos de proyecto de vida personal como colectivo). Dichos factores han dado pie a un nuevo patrón migratorio con disposición a asumir mayores riesgos y costos en sus travesías hacia nuevos rumbos, en una lógica de “sálvese quien pueda”, identificando a países sudamericanos como Brasil y Chile como lugares de destino (Pedemonte, Amode, & Rencoret, 2015).

El año 2001 representa un hito para el país, con procesos internacionales que posicionan a Chile como uno de los principales países de destino de la migración en el contexto sudamericano, siguiendo una tendencia internacional al alza de la migración sur-sur, que se ha cuadruplicado desde el fin de la dictadura militar hasta hoy (INE, 2015).

Dentro de este marco es importante mencionar que la última y actual ley de migraciones (DL-1094), de 1975, reemplazó la categoría de migrante por la de extranjero, eliminando cualquier referencia al migrante deseado establecido en las legislaciones anteriores. Con esta ley todo extranjero es posible

de sospecha, ya que establece una serie de mecanismos de control y vigilancia, y presenta, al día de hoy, aspectos que dificultan la obtención de visas temporales y definitivas para ciertos inmigrantes, impactando en temas de trabajo, salud, educación y vivienda.

Varios hechos y estudios han comprobado importantes niveles de hacinamiento a los que están confrontados los migrantes y las malas condiciones en la que están obligados a vivir, contrastando con las condiciones comparativamente favorables que caracterizaban su situación habitacional en su país de origen (DEM, 2016).

Además, es importante mencionar que este fenómeno, en varios casos tiende a generar un patrón de segregación socio territorial, que se reproduce, principalmente por la elección espacial del migrante, que termina siendo caracterizada, muchas veces, por el escaso acceso a servicios públicos de calidad y alta exposición a la inseguridad ciudadana en barrios que ya presentan problemas de criminalidad o violencia (Atisba, 2018).

La segregación se puede entender entonces como un proceso que ha sido agudizado desde que la migración aparece como un problema público en el país.

A partir de lo anterior, es importante pensar en la migración y la segregación (no sólo de la población migrante) como algo fundamental en el crecimiento de las ciudades, donde la integración aparece como un concepto importante.

Tema

*Viviendas colectivas de integración.
Condiciones de habitabilidad de la población
migrante y modos de habitar.*

Vista como un capital físico, y tal como menciona Moser, la vivienda puede ser considerada un activo productivo que protege a las familias contra la pobreza aguda (1996). Esta definición adquiere bastante sentido cuando se considera que la vivienda es el componente más importante del capital físico, definida como el lote de tierra propiamente dicho más la estructura física edificada en dicho lote (Moser & Felton, 2007).

Por esta razón, y con el fin de gestionar y regularizar de alguna forma el flujo migratorio, es que se pretende entregar una respuesta formal a los actuales modos de habitar de la población migrante vulnerable, a través de espacios dignos dentro de un mercado formal y asequible.

La idea es desarrollar unidades de viviendas que respondan a las necesidades requeridas por la población migrante, sean estos hogares unipersonales, compuestos, sin núcleo, con núcleo, monoparentales o parejas con o sin hijos, que a la vez permita actuar como un espacio de encuentro e inserción social, consolidando el capital social de los grupos y también la etapa de establecimiento dentro del país.

Para ello, es necesario establecer cuales son las etapas principales dentro del proceso migratorio, que a grandes rasgos se caracterizan por presentar soluciones habitacionales distintas. Es decir, una primera etapa, relacionada a la llegada al país que requiere una especial asistencia social, principalmente cuando se trata de grupos vulnerables. Una segunda etapa caracterizada por un período de integración ya sea social o cultural.

Y tercera y última etapa marcada por la radicación.

Estas tres etapas, a la vez pueden presentar distintas soluciones en lo referido a la vivienda, que evolucionan según los propósitos y necesidades de cada una, por ejemplo, la primera etapa de asistencia social se manifiesta en albergues o centros de acogida, que puede durar días, semanas o meses; la segunda, de integración se caracteriza por arrendar una vivienda y la tercera, tener la vivienda definitiva. Esta última podría ser la que menos rasgos de migración podría tener, donde se supone que las redes y lazos ya están establecidas.

Se puede entender entonces, que las dos primeras presentan un mayor desafío en cuanto a las formas de habitar, principalmente por los aspectos culturales de cada grupo, que, dependiendo de su país de procedencia, pueden de alguna forma, condicionar la vivienda. Situación que se agudiza aun más cuando se trata de la segunda etapa, de integración, principalmente por ser un proceso más largo.

Por esta razón, es importante pensar en una nueva solución que pueda permitir un fortalecimiento del capital social de los individuos o familias migrantes, y que podría manifestarse a través de una nueva política de vivienda en modalidad de arriendo para dicha población.

Marco teórico

A nivel mundial, durante los últimos cincuenta años, ha aumentado velozmente el volumen y la importancia de las migraciones internacionales. Todas las regiones del mundo y la mayoría de los Estados son hoy lugares de inmigración o emigración, y con frecuencia de ambos fenómenos (Urzúa, 2000).

El concepto de migración tiene un significado y varias clasificaciones. La migración internacional, se define como “*el movimiento de personas que dejan su país de origen o en el que tienen residencia habitual, para establecerse temporal o permanentemente en otro país distinto al suyo. Estas personas para ello han debido atravesar una frontera. Si no es el caso, serían migrantes internos*” (OIM, 2006).

Varios autores han definido también el concepto de migración. Entre las definiciones más destacadas está la de Simmel: “*el inmigrante, como paradigma de lo extranjero, constituye una figura de la alteridad que plantea distinciones entre “nosotros” y “los otros” remitiendo a la experiencia de la identidad y la diferencia. Estas diferencias identitarias no coinciden con lo que se esperaría de un ‘nativo’. El inmigrante no sólo es un extranjero en términos objetivos, entendido como aquel que proviene de otra nación, posee otro idioma y otro estatus de ciudadanía. Inmigrante es, sobre todo, un extranjero en la misma sociedad, al poner en cuestión patrones estéticos, morales, culturales y económicos*” (Simmel, 1939).

La definición de Simmel sobre el extranjero permite entender el lugar que esta figura ocupa a nivel estructural en la sociedad. Se aborda desde su dimensión simbólica, enfatizando su lugar en la conformación de identidades por la vía de la diferencia en un determinado contexto cultural. Hablamos entonces de términos como “nosotros” y “los otros”, que al mismo tiempo abarca conceptos “inconscientes” de discriminación y racismo, originando, con ello, la vulnerabilidad social.

El concepto de vulnerabilidad se entiende como el factor de riesgo interno de un sujeto, o sistema, correspondiente a su predisposición intrínseca-física, económica, política o social-de sufrir un daño ante una amenaza natural o antrópica. Donde amenaza es la posibilidad o potencialidad de que se desencadene un fenómeno que pueda afectarle en un lugar, durante un tiempo determinado y con cierto grado de severidad; suponiendo así un peligro latente o factor de riesgo externo (Encinar, 2015).

De esta forma, es posible clasificar la vulnerabilidad en tres dimensiones básicas: (1) *físico-espacial*, de naturaleza física, territorial, urbana, residencial, o técnica; (2) *socio-cultural*, de naturaleza social, demográfica, psicológica, educativa, cultural o sanitaria; y (3) *político-económica*, de naturaleza política, económica, laboral o administrativa.

Es sabido, además, que la migración laboral está siendo el componente central dentro de

los movimientos migratorios intrarregionales en América del Sur, por lo tanto, es necesario observar con mayor detenimiento las distintas expresiones y formas que adquiere esta categoría, tales como trabajos temporales, movimientos fronterizos, trabajo informal y trabajo bajo condición de explotación. Esto último es particularmente crítico porque presenta condiciones de mayor precariedad laboral y condiciones de vulnerabilidad social (Stefoni, 2017).

Según Stefoni, los principales problemas que vive la población migrante van desde los temas de visado, búsqueda de trabajo, acceso al sistema de salud, educación, cuando hay niños y niñas, hasta el tema de la vivienda. Problemas que afectan principalmente a los migrantes que se encuentran en situación de vulnerabilidad y pobreza que resultan, por una parte, de la actual ley, basada en principios de seguridad nacional que dificulta el acceso a derechos y por otra, de deficiencias en las políticas migratorias (Stefoni, 2011).

Otros autores también evidencian el problema de la vivienda, ya sea en relación al acceso a ella y/o mantenimiento, presentándose como una de las grandes dificultades para las personas que se encuentran en situaciones de inestabilidad económica por falta de empleo, agravándose esta situación en el caso de personas que provienen de contextos culturales diferentes (Gracia & Díez, 2014).

Según investigaciones recientes, se comprueba que entre las necesidades más urgentes destacan las de vivienda. *“El camino que tienen que realizar los sujetos desde el primer alojamiento a uno más definitivo, variará de acuerdo a las posibilidades reales de encontrar donde vivir. Es en esta etapa en la que se ven enfrentados no sólo a contar con dinero suficiente para alquilar, sino también a las exigencias del sistema de alquiler. En la mayoría de los casos les piden requisitos abusivos para demostrar solvencia económica, como por ejemplo garantías bancarias por más de seis meses, pagos por adelantado hasta de un año, etc. Estos requisitos previos constituyen obstáculos para conseguir una vivienda con condiciones mínimas habitables, restringiéndolas del mercado inmobiliario a una oferta precaria de viviendas caracterizada por: escasa superficie útil para habitar, mal iluminada, poca ventilación, deterioro de la infraestructura”* (Segura & Abde, 2014).

Dentro de este mismo ámbito de la vivienda, se ubica la vulnerabilidad relacionada a su acceso, enmarcado en un escenario informal e ilegal. Aquí podemos hacer una pequeña pausa para comprender el término de “informalidad”. No se podría entender la informalidad solo como una exclusión en el sentido normativo, sino, como una parte de la producción de la ciudad y una lógica de cómo acceder a ella. Por lo tanto, más que describir un estado, la informalidad debe ser entendida como una acción, una práctica y un proceso al que recurren aquellos invisibilizados (Contreras, Ala-Louko, & Labbé, 2015).

Varios son los puntos que aluden a la informalidad en relación al acceso a la vivienda y que no permiten su integración al mercado debido a distintos factores. Entre los principales encontramos los siguientes:

1. La condición de migrante irregular.
2. La ausencia de ofertas residenciales formales y asequibles económicamente en espacios centrales y pericentrales para inmigrantes.
3. La alta demanda de localización de inmigrantes de menores ingresos en espacios centrales, las que ofrecen mayores posibilidades de desarrollar y viabilizar su proyecto migratorio al menos en las etapas iniciales.
4. El abuso por parte de los arrendatarios y las altas exigencias para poder formalizarse en otra vivienda.
5. El recurso de la centralidad y el acceso a la vivienda por sobre la calidad de esta. Agrupando en el centro la “informalidad en el mercado” dejando como privilegio o señal de ascenso social la formalidad de las viviendas hacia la periferia.
6. Los inmigrantes se ven sometidos a un mercado informal e ilegal, que se rige por criterios racistas o desiguales (color, sexo, años en el país) y abusa del bajo poder de negociación que suelen tener los migrantes.
7. Que el acceso a la vivienda vulnerado por el mercado informal indica a un creciente mercado de alquiler informal que requiere mayor intervención estatal y falta de ética por parte del dueño y los administradores, e inclusive intermediarios que presentan actitudes racistas o discriminatorias (Contreras, Ala-Louko, & Labbé, 2015).

Existen, además, trabas administrativas cuando se trata del arriendo de una vivienda, principalmente relacionado al ámbito laboral: (1) la dificultad de contar con liquidaciones de sueldo que demuestren ingresos estables por periodos prolongados; (2) el respaldo de un aval, o las exigencias extraordinarias como mostrar el boletín de situación económica, o cotizaciones continuas.

Se evidencia entonces que el status del migrante, afecta directamente en el "dónde" y "cómo" se vive, y son efectos de un contexto histórico que inciden en el territorio a través de una ley no acorde a la realidad actual, que a través de una serie de factores determinan el modo de habitar de un tipo de migrante.

Cuando se alude al concepto de territorio relacionado a la población migrante, aparecen otros conceptos como el arraigo y la apropiación que se tienen del mismo.

El arraigo y la apropiación del espacio aparecen en una etapa inicial del proceso migratorio, directamente relacionados al territorio. Este último visto como el resultado de un proceso de territorialización que implica un dominio (aspecto económico-político) y una apropiación (aspecto simbólico-cultural) de los espacios por los grupos humanos (Hadad & Gómez, 2007).

Dentro de una construcción de apropiación simbólica del territorio, los migrantes, desde una posición de “turistas permanentes”, se acercan con mayor o menor interés a una cultura que perciben como ajena, pero que puede ser de alguna manera también la propia, particularmente

cuando provienen de un desarraigo previo que sólo en algunos casos les permite mantener un lazo, real o imaginario, con unos orígenes territoriales que se acercan más a lo que consideran como propios (Ortega, 2007). Desde esta perspectiva, el arraigo puede ser tanto de tipo territorial como cultural.

Dentro de este concepto, también es importante considerar las proyecciones que tienen los migrantes dentro del país de asentamiento, ya que muchos de ellos, permanecen trabajando y enviando remesas de dinero a su país con la esperanza de volver, manteniendo lazos activos con su familia, postergando su vida y obstaculizando sus posibilidades de arraigo en el país, donde, volver siempre es una posibilidad abierta.

Como se dijo anteriormente, los factores que derivan de la actual ley de migraciones y también del nuevo proyecto de ley del año 2018 (que en términos generales presenta un retroceso), afectan directamente en la forma de vivir en el país.

La última y actual ley de migraciones (DL-1094), de 1975, reemplazó la categoría de migrante por la de extranjero, eliminando cualquier referencia al migrante deseado establecido en las legislaciones anteriores. Con esta ley todo extranjero es posible de sospecha, ya que establece una serie de mecanismos de control y vigilancia, con una idea totalmente contraria a una política pro-integración.

Si se alude a las políticas pro-integración a nivel mundial, se pueden definir varias posturas que representan los tres grados de integración estatal de las políticas:

1. Asimilación, Republicana Francesa: Busca asimilar y transformar al migrante en un ciudadano más, donde no se mantienen las culturas previas, es decir, se trata de un proceso de adecuación del inmigrante a la sociedad receptora, que requiere que éste adquiera la cultura, costumbres y modos de vida de la comunidad de acogida, dejando a un lado los suyos propios, desapareciendo así su condición de extraño o diferente.

2. Multicultural, El multiculturalismo británico: Se trata de un modelo que también cuenta con la aprobación de las instituciones políticas, educativas y judiciales británicas, pero, a diferencia del caso francés, no cuenta con un nivel tan alto de formalización y publicidad, sino que adquiere un carácter más pragmático y menos normativo. Este modelo contempla a los inmigrantes como individuos que mantienen los vínculos con sus sociedades de origen, conservando su cultura y su red de relaciones sociales.

3. Multicultural, El mosaico canadiense: Apela a la diversificación de etnias y la multiculturalidad como foco, supone la primera expresión del pluralismo cultural y su postulado básico es la no discriminación por razones de etnia o cultura, el ensalzamiento y reconocimiento de la diferencia cultural, así como el derecho que tienen los inmigrantes a ella. Se presenta como una filosofía totalmente antiasimilacionista.

Este sistema fue adoptado en 1971 en Canadá y hoy es uno de los países con la política de inmigración más abierta del mundo. El multiculturalismo ha tenido impacto en la integración social, económica y política de los inmigrantes y minorías visibles o religiosas, eliminando barreras en su participación en la vida canadiense, con un sentido de pertenencia y arraigo en el país (Minister of Public Works and Government Services Canada, 2010).

Sin embargo, este sistema no está libre de críticas, ya que “el multiculturalismo lleva a la segmentación de la sociedad en compartimentos estancos, se forman guetos difícilmente permeables y se crean grandes diferencias económicas y de poder entre unas comunidades y otras” (Retortillo, Ovejero, Cruz, Arias, & Lucas, 2006).

4. Intercultural, Melting Pot, modelo de EE. UU.: Propone la mezcla cultural, asimilar creencias, valores y modos de vida, en tres etapas:

“(a) La aculturación, mediante la cual los inmigrantes adoptan los patrones culturales de los autóctonos, desde los aspectos más superficiales (forma de vestir, forma de hablar, etc.) hasta valores más profundos, tales como la forma de ver la vida. La sociedad mayoritaria apenas experimenta cambios.

(b) La asimilación estructural, que se produce cuando los inmigrantes, una vez aculturados, empiezan a entablar relaciones grupales con el grupo mayoritario de autóctonos (relaciones de tipo familiar, de amistad, etc.). Esta segunda fase puede darse o no, pero es una condición imprescindible para que se produzca el paso a la tercera.

(c) Formación de una identidad común. Tanto autóctonos como inmigrantes (éstos previo paso por las dos etapas anteriores) perciben que tienen una identidad y un destino común, que pertenecen al mismo espacio, a la misma comunidad” (Retortillo, Ovejero, Cruz, Arias, & Lucas, 2006).

5. Intercultural, Alemania y la figura del *Gästarbeiter* (trabajador invitado): Su modelo ha sido objeto de numerosas críticas debido a la tendencia a la segregación de los inmigrantes de la sociedad autóctona germana. El inmigrante en Alemania ha sido presentado normalmente como un *Gästarbeiter* (trabajador invitado o huésped), un residente temporal que, una vez solucionados sus problemas económicos, retornaría a su lugar de origen. Es por eso que no se ha intentado asimilarlos ni tampoco establecer un marco de convivencia multicultural, sino que las políticas iban dirigidas a proporcionarles un entorno laboral medianamente digno.

Los niveles de integración desde el Estado son sin duda un factor importante al momento de comparar las distintas políticas a nivel internacional con relación a la vivienda, ya que de ella depende, desde una visión general, el nivel de integración o segregación de los distintos grupos nacionales dentro del territorio.

En el caso de Chile y su política migratoria, se puede decir que la cantidad de inmigrantes aún es baja comparada a los países europeos para lograr una postura clara frente al grado de integración del migrante, sin embargo, parece estar más asociada a un modelo de asimilación, en donde la responsabilidad del proceso adaptativo recae únicamente sobre los inmigrantes, es decir, es unilateral, ya que son ellos los que deben hacer el esfuerzo para conseguir la conformidad de su modo de vida con los estándares cívicos de su nueva tierra.

Se puede suponer que, por esta razón, empiezan a surgir varias limitaciones con relación al modo de vivir del inmigrante en Chile, con una ley donde los “migrantes indeseados” siguen existiendo, y esta situación sólo incrementa problemas relacionados a un proceso de inserción que se despliega en distintas áreas (Stefoni, 2011), generando la necesidad de un generar, en varios ámbitos, una noción de integración.

Cuando se habla de integración surge necesariamente la necesidad de distinguir conceptualmente entre las distintas dimensiones de ésta. Según Vicente Blanco (2004) existen tres tipos diferentes y diferenciados de integración referido la población migrante:

- a) Integración social, económica y/o laboral, que se refiere a la inserción de los inmigrantes en el mercado de trabajo, el grado de cobertura de sus necesidades primarias (vivienda, salud, educación, etc.) y la situación familiar.
- b) Integración cultural, entendida como la pretensión de asimilar al inmigrante con las creencias, valores y modo de vida dominantes de la sociedad de acogida.
- c) Integración jurídica, que supone la situación jurídica regular del extranjero, conforme a Derecho, en el territorio.

En este caso, las redes son un concepto clave dentro de la migración, a tal punto, que en ciertos casos de ellas depende el éxito o fracaso del proceso migratorio.

Las redes migratorias constituyen un sistema complejo de relaciones sociales que contribuye de manera eficaz al mantenimiento del proceso migratorio. En su formación y desarrollo intervienen diversos agentes individuales y colectivos: desde los apoyos personales basados en el parentesco, la amistad o la nacionalidad, hasta las asociaciones e instituciones de ayuda a la inserción del inmigrante. Las redes son dinámicas y se hacen más densas o se debilitan en función de las mayores o menores necesidades y dificultades del migrante (Pérez & Martínez, 2001). Estas redes promueven entonces, la integración y la inserción del migrante en la sociedad.

Por otro lado, la integración puede ser definida desde la ciudad, en una lógica urbana y también social. Este concepto es uno de los cuatro ámbitos temáticos dentro de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), del año 2014. La integración social, se refiere principalmente a un concepto aplicado al territorio, a la vivienda y su entorno.

Entre sus propósitos se encuentra el velar por que las ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos, a través de mecanismos de gestión de suelo y programas de vivienda (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014).

Es importante, además, entender que hablar de integración declara una falta de ella, *“una unidad integrada es casi por definición un objeto que tiene como referente lo que no se integra, lo desunido al objeto. De tal manera que integrar un todo significa siempre, o casi siempre, definir los límites o márgenes, las fronteras, de este todo”* (Rodríguez & Winchester, 2001).

La desigualdad y la segregación aparecen, como temas importantes dentro de la agenda pública. Se caracterizan por un ser un proceso, y surgen de varios factores históricos relacionados a los instrumentos de planificación urbana e instituciones relacionadas al tema.

Según el Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile (INVI), la segregación urbana se define como la diferenciación social y espacial del territorio, según distribución de riquezas, dinero, poder, y estándar de las redes de infraestructura de servicios, transporte y telecomunicaciones; todo lo que condiciona distintos grados de inserción del habitante y conjunto habitacional en el sistema urbano- territorial (2005).

La homogeneidad del tejido social de una ciudad, expresada en el uso del suelo por excesiva especialización funcional en la conformación de áreas residenciales, generando un desequilibrio espacial interno de los sistemas urbanos. Fenómeno resultante de un desarrollo sectorial y dispar entre distintas zonas urbanas, con deficiencias urbanísticas correspondientes a desintegración de la trama urbana, marginación, problemas de accesibilidad, desarticulación funcional de las actividades complementarias a la residencia, falta de elementos identificadores al interior de los hábitats, de definición espacial y uso apropiado, lo que deriva a anomia, desarraigo, problemas de identidad, inseguridad, e insatisfacción. La expresión física de este proceso se expresa en claras diferencias de calidad urbana, estándar de urbanización, dotación de equipamientos en sus distintos niveles de jerarquía, calidad de las viviendas, habilitación de áreas verdes y esparcimientos y estándar de la red de infraestructura de servicios y conectividad (INVI, 2005).

Aparece entonces, la segregación residencial como parte del proceso urbano, que es también, por lo demás, uno de los focos principales de integración, como respuesta a revertir la situación.

Es importante entender la segregación residencial desde un contexto histórico y político-económico, desde el Estado y su rol en las políticas públicas habitacionales, desde la cuestión social, pasando por varios modelos, hasta llegar a un neoliberalismo híbrido.

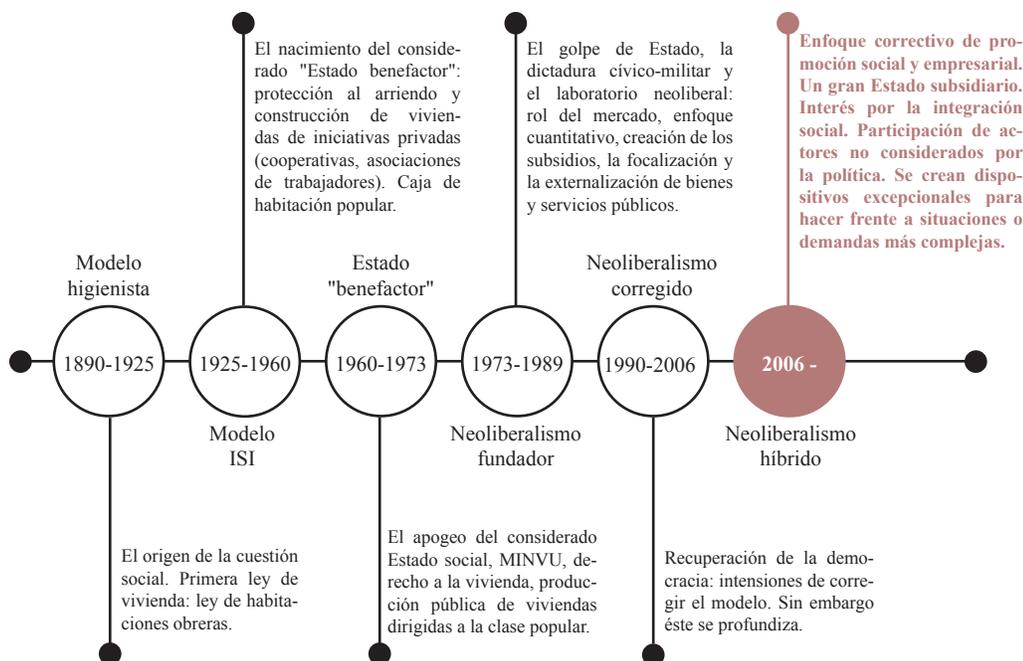


Figura 1. Política de vivienda social en Chile.

Fuente: Adaptado de Fuster, "¿Una política de excepción(es)? La producción de dispositivos de excepción en la política de vivienda social en Chile", 2019.

Como se observa en el esquema, es importante el rol del Estado, principalmente cuando nos referimos a la producción de la vivienda, desde un Estado benefactor a un Estado subsidiario, en temas habitacionales,

El año 2006, la discusión en torno a los temas de vivienda se desplazó hacia las cuestiones del hábitat y la ciudad. En el mismo período se creó un programa que marca un punto de inflexión respecto a todos los paradigmas dominantes: el Programa de Regeneración de Barrios (Quiero Mi Barrio). Tomando el desafío de desplazar la discusión desde el déficit cuantitativo al déficit cualitativo. En él se propone, como uno de los componentes más importantes, las metodologías de corte participativo, de modo de involucrar y vincular a los vecinos con las soluciones espaciales del Programa (Fuster, 2019).

Esta tendencia o "vuelco hacia los habitantes" se expresa también en las políticas de vivienda social, que incorporan en su normativa la implementación de Planes de Habilitación Social que acompañan este proceso, el aumento en los montos de los subsidios, una mayor calidad de la vivienda y espacios públicos, la mejora en la localización, la creación de indicaciones y definición de situaciones especiales en el sistema de subsidio "regular", entre otras, que permiten vislumbrar la existencia de un nuevo paradigma en las políticas de vivienda social: si bien mantiene las lógicas subsidiarias, utiliza estrategias de promoción social para otorgar mayor pertinencia contextual a sus soluciones (Fuster, 2019).

Un factor importante dentro del nuevo paradigma de las políticas habitacionales en Chile, es el tema de la integración o mezcla social. La mezcla social es un ideal de planificación (marcada por pretensiones normativas), que ha sido lograda a través de diferentes medios, ha sido propuesta para lograr una amplia variedad de objetivos, y ha sido utilizada para referirse a conceptos como *'integración'*, *'comunidades de ingresos diversos'*, *'desconcentración de la pobreza'*, *'comunidades balanceadas'*, etc. Se ha producido abundante literatura desde los años 90 al respecto, a tal punto que la mezcla social es uno de las materias más estudiadas en los estudios urbanos (Ruiz-Tagle & Romano, 2019).

La mezcla social es un tema reciente, y se caracteriza por estar presente en una serie de instrumentos de carácter indicativo o normativo.

En Chile, desde el año 2006 la Política Urbano Habitacional de Integración Social ha impulsado el desarrollo de proyectos de vivienda con mezcla social, tales como los *Proyectos de Integración Social (PIS)*, los *Proyectos de Reactivación Económica con Integración (PREIS)* y los *Proyectos de Integración Social y Territorial (PIST)*. Estos han puesto en práctica la premisa existente a nivel internacional sobre la mezcla social, que postula que la proximidad física entre diferentes grupos sociales podría facilitar la integración social (Ruiz-Tagle, 2013).

Es importante mencionar que las políticas de mezcla social en Chile llevan muy poco tiempo desde su inicio, y que su implementación hasta ahora no ha sido masiva (sino más bien la excepción), tanto el número de proyectos existentes como el número de evaluaciones es bastante acotado.

Por esa razón, es interesante pensar, que dentro de este cambio de paradigma, y el vuelco social de las políticas, el habitante deba ser el actor más importante, donde situaciones como esta no debiesen ser parte de una excepción, sino que más bien, de una normalización dentro de la construcción o renovación de la ciudad.

Contexto operativo

El marco contextual estará enfocado en las políticas públicas actuales acordes a los temas de migración, y de vivienda que promuevan la integración y mezcla social. Para ello es necesario estar al tanto de las políticas actuales, principalmente relacionadas a temas habitacionales, para así aplicarlas al contexto actual.

Ley de Migraciones

En el último año, Chile ha sido testigo del aumento exponencial de extranjeros que ingresan con visa de turista y terminan quedándose en el país en situación irregular. Se calcula que hoy existen en Chile alrededor de 300 mil extranjeros indocumentados, una preocupante realidad

social, pues va asociada a situaciones de precariedad habitacional, abusos laborales y un incremento de la trata de personas (Gobierno de Chile, 2018).

Según los antecedentes del Ministerio del Interior, a marzo de 2018 se realizan 4.000 atenciones diarias promedio en el Departamento de Extranjería y Migración (DEM), con una estimación de 1,1 millones de atención para este año. Sólo en la Región Metropolitana, éstas han aumentado un 21% respecto a 2017.

Cabe destacar que la legislación chilena en materia migratoria se desarrolla principalmente en tres instrumentos legales:

- (i) el Decreto Ley 1094 que establece normas sobre extranjeros en Chile, publicado el 19 de junio de 1975 (en adelante, la “Ley de Extranjería”);
- (ii) el Decreto 597 que establece el Reglamento de Extranjería, publicado en fecha 24 de noviembre de 1984 (en adelante, el “Reglamento de Extranjería”);
- (iii) los Decretos dictados por el Ministerio de Interior y Seguridad Pública que modifican ciertos aspectos del proceso migratorio -como es el caso de la creación de nuevos tipos de visas-.

Para abordar el tema de la vivienda relacionado a la migración, es importante reconocer los tipos de visados existentes y cómo acceder a la residencia definitiva.

El proceso para obtener la visa temporal y definitiva es lento y burocrático. La ley actual establece una serie de condiciones que son difíciles de cumplir para los migrantes que viven en circunstancias de precariedad, situación que los lleva a perder sus visas de residencia. El hecho de perder su condición de regular significa que quedan despojados de sus derechos ciudadanos, manteniéndolos en un escenario de extrema vulnerabilidad social y económica. No tener los papeles al día les impide, entre otras cosas, acceder a los servicios sociales como salud, subsidio habitacional, subsidios sociales, viajar libremente por el territorio nacional y traer a sus hijos para una reunificación de la familia (Stefoni, 2011).

La legislación actual establece que los extranjeros podrán ingresar al país en calidad de turistas o residentes oficiales y, una vez dentro del territorio, podrán solicitar residencia temporal. Sin embargo, esta situación se vio afectada por la última modificación sobre la Ley de Migración, un decreto de ley promulgado en abril del año pasado (2018).

Actualmente, algunas nacionalidades, entre ellas haitiana y venezolana, deben pedir una visa consular para entrar a Chile, desde su país de origen. En el caso de los venezolanos, deben tener la “visa de responsabilidad democrática” y los haitianos la “visa humanitaria”. Sin embargo, a pesar de ser un cambio reciente, los resultados ya se empiezan a notar, ha habido una drástica caída en el ingreso de haitianos al país: “el número de entradas al país durante abril de 2018, en comparación al mismo mes de 2017, presenta una reducción del 62%. En abril de 2017 entraron 6.300 haitianos, mientras en el mismo mes de este año lo hicieron 2.388” (Periódico La Tercera, 2018).

Tipos de visas		Características	Vigencia
Turistas		Otorgada a aquellas personas que se encuentren en el país con fines exclusivamente turísticos.	90 días. Prorrogable por 90 días
Residentes oficiales		Dirigido a los miembros del Cuerpo Diplomático o Consular acreditados ante el Gobierno. Se otorgará este mismo tipo de visa a los familiares que vivan con ellos.	Hasta el término de sus misiones oficiales desempeñadas en el país.
Sujeto a Contrato		Dirigida a aquellos extranjeros que viajen al país con el objetivo de dar cumplimiento a un contrato de trabajo.	2 años prorrogables por períodos iguales. Al término de este período, podrán optar por la Permanencia Definitiva.
Estudiante		Otorgada al estudiante extranjero que viaje a Chile con el objetivo de cursar estudios en el país.	1 año prorrogable. Podrá optar por la Permanencia Definitiva una vez culminados sus estudios.
Temporario	Vínculo con chileno	Se entenderá que existe vínculo en el caso que el solicitante sea hijo, padre, madre o cónyuge de un chileno.	1 año prorrogable. Podrá optar por la Permanencia Definitiva una vez transcurrido el año. Transcurrido el segundo año de visación, estará en la obligación de optar por la Permanencia definitiva.
	Hijo de extranjero transeúnte	Aquellas personas que, al momento de su nacimiento en el territorio chileno, sus padres se encontraban en el país en calidad de turista.	
	Vínculo con familiar con permanencia definitiva	Se entenderá como vínculo familiar, la relación de hijo, padre, madre o cónyuge.	
	Ex Residente	Extranjeros que hayan sido titulares de un permiso de residencia por un año y que regresen al país después de haber estado ausentes por un plazo no superior a 5 años.	
	Religioso	Extranjeros pertenecientes a congregaciones, órdenes o iglesias que pretendan desempeñar actividades religiosas en el país.	
	Jubilados y rentistas	Jubilados o personas extranjeras que reciban rentas de cualquier naturaleza, y que viajen al país por un período superior a 90 días, con motivo de sus actividades o intereses en el país.	
	Inversionistas y comerciantes	Extranjeros que viajen al país por un período superior a 90 días, con motivo de sus actividades e intereses.	
	Profesionales	Habilita al titular a residir en el país y realizar cualquier actividad lícita. Debe contarse con una oferta de trabajo emitida por parte del pretendido empleador con residencia o nacionalidad chilena.	
	Embarazadas	Programa especial desarrollado en conjunto con el Ministerio de Salud orientado a brindar estabilidad a las mujeres extranjeras que hubieren quedado embarazadas durante su residencia en el país.	
	Visa MERCOSUR	Fundamentado en el principio de reciprocidad internacional. Esta visa es otorgada a los ciudadanos argentinos, bolivianos, brasileros, paraguayos y uruguayos que se encuentren en Chile.	
	Motivos laborales	Presentada como alternativa a la visa sujeta a contrato, este permiso de residencia temporaria ofrece flexibilidad a su titular para desarrollar cualquier actividad lícita dentro del país.	
Unión civil		Dirigida a los extranjeros que posean vínculo matrimonial (no inscrito en Chile) o que sean convivientes civiles (Acuerdo de Unión Civil) de un nacional chileno o extranjero con permanencia definitiva o residencia temporal.	
Asilo político		Dirigida a los extranjeros que, en resguardo de su seguridad personal y en razón de las circunstancias políticas predominantes en el país de su residencia, tenga que salir necesaria y forzosamente de él y se vean obligados a recurrir ante una misión diplomática chilena.	Máximo 2 años. Se podrá prorrogar por períodos iguales de forma indefinida siempre que subsistan las circunstancias que motivaron el asilo político.
Refugiado		Se entenderá que tienen esta condición las personas que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en el artículo 2° de la Ley 20.430 y su Reglamento.	A las personas que se les reconozca la calidad de refugiados, les será otorgada la Permanencia Definitiva.

Figura 2, Categorías y tipos de visado. Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, si se alude a la población migrante que ha llegado a Chile en los últimos dos años, se conoce que la mayoría de ellos, utilizan el contrato laboral como mecanismo para la obtención de una visa temporal. Esta visa temporal se entrega por un año y es renovable por un segundo año. Al cabo de ese período y si cumple con los requisitos establecidos en la ley, podrá solicitar la residencia definitiva.

Sin embargo, dentro de este mismo marco, los problemas con el que se enfrenta la población migrante, son (i) la ley establece que el empleador se debe comprometer a pagar el pasaje de regreso al trabajador y a toda su familia, una vez que el contrato haya terminado y la persona decida volver a su país de origen; (ii) el trabajador debe demostrar que ha estado durante los dos primeros años trabajando con el mismo empleador, esto significa que la visa está sujeta a un único empleador, además de que debe permanecer trabajando por dos años seguidos (Stefoni, 2011).

Situaciones así son las que permiten afirmar que la legislación vigente no está adecuada a la realidad migratoria actual y que las reglas que establece terminan por producir gran parte de los indocumentados en Chile. “De acuerdo con los antecedentes, la inmensa mayoría de extranjeros ingresa de manera regular (es decir, con visa de turistas), pero las dificultades para conseguir un contrato y para mantenerlo durante dos años, imposibilita transformar esa visa de turista en residencia temporal y posteriormente en residencia definitiva” (Stefoni, 2011).

Por esta razón, lo expuesto anteriormente, afecta directamente en temas de vivienda y habitabilidad. La situación migratoria, principalmente en grupos vulnerables, muchas veces no permite el acceso a un subsidio habitacional del MINVU, lo que tampoco posibilita una mejora en la situación de los migrantes en el ámbito de vivienda y habitabilidad.

En resumen, un migrante debe tener un tipo de visa temporal, luego de dos años solicitar la residencia definitiva, para postular a un subsidio habitacional. Sin embargo, en la mayoría de los casos, es un proceso mucho más complejo.

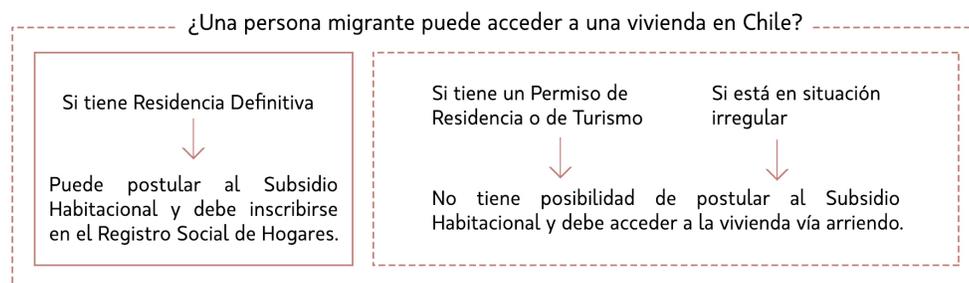


Figura 3. Acceso a vivienda población migrante. Fuente: Adaptado de MINVU, 2018.

Programa	Subsidio	Características	Requisitos (situación migratoria)
Comprar una vivienda	Para familias de Sectores Vulnerables (D.S. 49)	permite adquirir una casa o departamento, nuevo o usado, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales, a familias sin vivienda y que viven en una situación de vulnerabilidad social.	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.
	Para familias de Sectores Medios (D.S.1)	dirigidos a personas con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o con recursos propios. Se puede comprar una vivienda nueva o usada, en sectores urbanos o rurales.	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.
	Programa de Integración Social y Territorial (D.S. 19)	proyectos que acogen a familias vulnerables y de sectores medios, en barrios bien localizados, cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes.	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.
	Integración Social y Reactivación Económica D.S 116	busca ampliar la oferta habitacional para que las familias chilenas puedan optar a más y mejores viviendas.	No hay información para extranjeros.
	Subsidio leasing habitacional	permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de hasta 2.000 UF en todo el país, a través de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.	No hay información para extranjeros.
Construir una vivienda	Para familias de Sectores Vulnerables (D.S. 49)	permite construir una casa o Departamento, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o Rurales, a familias sin vivienda y que viven en una situación de vulnerabilidad social.	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.
	Para familias de Sectores Medios (D.S 1 y Deudores habitacionales)	dirigidos a personas con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o con recursos propios. Se puede construir una vivienda en sitio propio o densificación predial en sectores urbanos o rurales.	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.
Arrendar una propiedad	Subsidio de arriendo (D.S. 52)	programa de apoyo al arriendo de viviendas destinado a grupos familiares cuyo jefe de familia tenga hasta 30 años de edad y pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad.	Cédula de Identidad para Extranjeros.
Mejoramiento de viviendas o barrios	Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario	mejorar barrios a través de la construcción o mejoramiento del equipamiento comunitario o de área verdes.	Se postula colectivamente como grupo organizado.
	Mejoramiento de la Vivienda	con este subsidio las familias pueden interrumpir el deterioro de sus viviendas y renovar sus hogares	Forma individual o en forma colectiva, constituidos como grupo organizado.
	Ampliación de la Vivienda	Este subsidio permite a las familias ampliar la vivienda	Forma individual o en forma colectiva, como grupo organizado.
Programa rural	Construcción de viviendas nuevas (entre 150 y 570 UF)	Construcción de Conjunto Habitacional (entre dos y 60 viviendas) y Construcción en sitio residente	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.
	Mejoramiento o ampliación de viviendas (entre 90 y 120 UF)	Mejoramiento de la vivienda y construcción o ampliación de la vivienda.	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.
	Mejoramiento del entorno y equipamiento comunitario (entre 90 y 25 UF)	Mejoramiento del entorno inmediato y construcción y/o mejoramiento del equipamiento y entorno comunitario (áreas verdes, plazas, juegos infantiles, otros)	Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva.

Figura 4. Programas de solución habitacional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Fuente: Elaboración propia.

En la tabla anterior, se muestran las principales características de los programas habitacionales, a quienes están dirigidos y en que situaciones se pueden ocupar, evidenciando que el único subsidio accesible para los migrantes en una primera etapa, es el D.S. 52, que si bien, es el único que no requiere la permanencia definitiva, tiene como requisito postular con un núcleo familiar, pertenecer al 70% más vulnerable de la población y acreditar un ahorro mínimo de 4 UF en una cuenta de ahorro para la vivienda.

Lo anterior es importante a medida en que se especifica el tipo de usuario del proyecto, en este caso, en que etapa del proceso migratorio se encuentra el migrante.

Los programas de integración del Estado

Es importante mencionarlos y tener claridad sobre estos programas, para así poder aplicarlos al proyecto habitacional de acuerdo al que se adapte mejor al caso y objetivos que se quieran lograr. En este caso, los programas elegidos, principalmente de integración, aparecen casi como una necesidad cuando se alude al tema de la migración, apoyando en la generación de redes sociales, a un mejor acceso a servicios y heterogeneidad dentro de "comunidades migrantes" ya existentes en algunas comunas de Chile.

Actualmente, estos programas no se adaptan a la realidad migrante, que como se verá más adelante, está marcada por etapas, y en dos, de las tres principales, se caracteriza, en el ámbito de la vivienda, por el arriendo de estas. En este caso, es importante pensar en una solución acorde a las necesidades, pero que también pueda cumplir con otros objetivos, como lograr redes de apoyo, laborales, etc. Sin embargo, los programas de integración no contemplan viviendas en arriendo y los programas de arriendo no contemplan la integración social y urbana.

Por esta razón parece interesante pensar en un nuevo modelo, de tal modo de poder aplicarlo al proyecto y poder generar un nuevo tipo de integración, como un modelo replicable a futuro.

Dentro de los mecanismos actuales de gestión de suelo urbano y programas de vivienda, aparecen dos programas de mezcla social que aún están vigentes. Primero están los *Proyectos de Reactivación Económica con Integración Social (PREIS)*, cuyo reglamento se comenzó a diseñar bajo el primer gobierno de Sebastián Piñera y fue aprobado con el Decreto Supremo 116 del 2015 (DS116), durante el segundo gobierno de Bachelet. Y luego, están los *Proyectos de Integración Social y Territorial (PIST)*, aprobados por el Decreto Supremo 19 (DS19), también en el segundo gobierno de Bachelet el 2016 (Ruiz-Tagle & Romano, 2019).

La tabla (figura 5) resume las principales características los Llamados a Concurso en condiciones especiales para Proyectos de Integración Social (PIS) del DS N°1 de 2011, cuyo primer llamado fue el año 2012, el DS N°116 y el DS N°19, los que han normado la implementación de los proyectos integrados.

Nombre	Llamados a Concurso en condiciones especiales para Proyectos de Integración Social (PIS). En el marco del DS N° 1 y D.S. N° 49	Proyectos de Reactivación Económica con Integración Social (PREIS) Decreto Supremo N° 116	Proyectos de Integración Social y Territorial (PIST) Decreto Supremo N° 19
Año	DS1 + DS49: 2011 (vigente). Primer llamado 2012.	2014 (vigente).	2016 (vigente).
Porcentaje de vivienda social	DS1 + DS49: 30% mínimo y 70% máximo.	10% o 20% mínimo, dependiendo del avance de la construcción, y 40% o 60% máximo, dependiendo de población comunal.	20% mínimo y 40% o 60% máximo, dependiendo de población comunal.
Valor máximo de la vivienda	VS: 850 UF, 950 UF o 1.000 UF, dependiendo de la región y si es casa/departamento. VSM: 2.200 UF o 2.400 UF, dependiendo de la región y si es terreno propio.	VS: 900 UF o 1.000 UF, dependiendo de la región. VSM: 2.000 UF o 2.200 UF, dependiendo de la región.	VS: 1.100 UF o 1.200 UF, dependiendo de la región VSM: 2.200 UF o 2.400 UF, dependiendo de la región.
Bono de integración social	Aplicado a VSM: hasta 100 UF*	VS: entre 190 UF y 240 UF, dependiendo de la región. VSM: 100 UF.	VSM: entre 100 UF y 300 UF, dependiendo de familias vulnerables en proyecto.*
Foco principal	Favorecer integración y participación comunitaria. Reducir inequidad.	Contribuir a reactivación económica. Favorecer integración social y participación. Reducir inequidad.	Revertir déficit habitacional y segregación. Favorecer integración y participación. Reducir inequidad.
Requisitos de localización	Zonas con acceso a los siguientes servicios de la comuna y sus distancias máximas recorribles peatonalmente: <ul style="list-style-type: none"> Establecimiento Educacional (prebásica y/o Básica y/o media) a no más de 1000 m Establecimiento Nivel Parvulario a no más de 1000 m Establecimiento de Salud (Primario o de nivel superior) a no más de 2.500 m Vía más cercana al terreno con transporte público a no más de 500 m Equipamiento comercial, deportivo o cultural (de escala mediana) a no más de 2.500 m Área verde pública (mayor a 5000 m²) a no más de 1.000 m Vía de servicio o de rango superior a no más de 200 m 	Estar ubicados dentro del límite urbano. Estar ubicados dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria. Zonas con acceso a los siguientes servicios de la comuna y sus distancias máximas recorribles peatonalmente: <ul style="list-style-type: none"> Establecimiento Educacional (prebásica y/o Básica y/o media) a no más de 1000 m Establecimiento Nivel Parvulario a no más de 1000 m Establecimiento de Salud (Primario o de nivel superior) a no más de 2.500 m Vía más cercana al terreno con transporte público a no más de 500 m Equipamiento comercial, deportivo o cultural (de escala mediana) a no más de 2.500 m Área verde pública (mayor a 5000 m²) a no más de 1.000 m Vía de servicio o de rango superior a no más de 200 m 	Estar ubicado dentro del límite Urbano. Estar ubicado dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente. Zonas con acceso a los siguientes servicios de la comuna y sus distancias máximas recorribles peatonalmente: <ul style="list-style-type: none"> Establecimiento Educacional (prebásica y/o Básica y/o media) a no más de 1000 m Establecimiento Nivel Parvulario a no más de 1000 m Establecimiento de Salud (Primario o de nivel superior) a no más de 2.500 m Vía más cercana al terreno con transporte público a no más de 500 m Equipamiento comercial, deportivo o cultural (de escala mediana) a no más de 2.500 m Área verde pública (mayor a 5000 m²) a no más de 1.000 m Vía de servicio o de rango superior a no más de 200 m

*No hay bono para familias de VS.
VS: Vivienda Social / VSM: Vivienda Sectores Medios.

Figura 5, Comparación de los DS N° 1 (Llamados especiales) de 2011, DS N° 116 de 2014 y DS N° 19 de 2016, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Fuente: Adaptado de Centro UC Políticas públicas, "Resumen Ejecutivo "Estudio De Casos De Proyectos De Integración Social" Licitación Id 587-45-Le16", 2017 y Ruiz-Tagle & Romano " Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno", 2019.

Por otro lado, un hecho destacable en cuanto a vivienda, es el proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, iniciado por la Municipalidad e impulsado por el Alcalde Daniel Jadue. En total son 38 departamentos, que serán entregados en arriendo a un precio justo para los habitantes de la comuna. Dejando de lado la idea de la casa propia, donde destaca la figura de la “propiedad” como elemento central de la política de vivienda, trasladando el centro hacia la idea de “vivienda digna”, donde lo relevante está puesto en la dignidad que debe tener una vivienda.

"En Chile el acceso a la vivienda adecuada es una situación crítica que ha estado en la mira de distintos actores sociales dado que es un derecho garantido por la Declaración Universal de Derechos Humanos como "El derecho a la propiedad, individual y colectivamente". En base a la CASEN 2015, se puede identificar que 7,2% de los habitantes de nuestro país viven en alguna condición de hacinamiento, si bien dicho valor ha ido en disminución desde el año 2009 (11,5%) a la fecha, estos niveles son mayores en regiones como Tarapacá, Antofagasta y Atacama. Del mismo modo, entre el año 2009 al 2015, se puede identificar el porcentaje de hogares que viven como arrendatarios ha variado levemente entre un 17% a un 20,1%, consolidando esta estrategia de solución que realizamos varios de nosotros en busca de asegurar el derecho a la vivienda. Por lo anterior, se hace crítico el desarrollo de mecanismos como las inmobiliarias populares, capaces de disminuir el porcentaje del sueldo de los hogares de nuestro país (El Mostrador, 2018)."

En este sentido, y en particular con este proyecto popular, es clave que se pueda permitir la asignación de subsidios al municipio para construir viviendas que puedan ser dadas en arriendo, dándole valor a los terrenos, pero un valor que nace de la justicia social y desde una perspectiva transformadora que otorga dignidad a los más vulnerados.

Ley de integración social y urbana

El proyecto de ley, presentado el 3 de diciembre del 2018 en la cámara de diputados, bajo el gobierno del actual presidente, Sebastián Piñera, y el ministro de vivienda Cristián Monckeberg, se trata de una ley cuyo objetivo principal es "avanzar hacia ciudades más integradas, sustentables, con claridad urbanística, identidad y visión de futuro, [...] en particular se busca alcanzar un desarrollo más equilibrado, donde se promueva la diversidad y las oportunidades" (MINVU, 2018).

Para esto, se establecen seis objetivos específicos:

1. Potenciar al Ministerio en sus atribuciones.
2. Establecer la integración social como criterio rector para la planificación territorial.
3. Establecer medidas que incentiven el emplazamiento de proyectos de viviendas integradas e impulsar zonas de integración urbanas.
4. Adecuar planes reguladores intercomunales para la implementación de las zonas de integración urbana.

5. Facultar a los SERVIU para concesionar el uso y goce de inmuebles, con tal de promover proyectos que incluyan viviendas destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo.
6. Precisar limitaciones y prohibiciones a viviendas de programas habitacionales del Estado.” (MINVU, 2018)

En general lo que se trata de comunicar a través de los objetivos, general y específicos, es parte de un problema real, sin embargo, la ley hasta el momento tiene varios vacíos legales que ponen en duda las buenas intenciones relacionadas a la integración y un “bien común” que no existe como concepto dentro del mismo proyecto.

En términos generales, el tema de las concesiones de terrenos públicos, presente en este proyecto, como modelo de gestión de suelo es importante, ya que, con esto, las posibilidades de inversión de inmobiliarias y empresas constructoras aumentan, permitiendo flexibilizar o superar los marcos normativos existentes en las comunas, a través de la creación de las Zonas de Integración Urbana, instrumento que anula las facultades de los gobiernos locales sobre la planificación de sus territorios; estableciendo desde ya una jerarquización de los grupos o actores involucrados.

Existe también la posibilidad de incluir un porcentaje, aún no definido, de viviendas para programas de subsidio al arriendo, profundizando la actual crisis del modelo habitacional, entendida como una recopilación de programas de vivienda que ponen el foco en la cantidad de viviendas por sobre el habitar, donde la vivienda seguirá siendo solamente un bien de consumo y no un derecho humano.

Dentro de este sistema, es importante destacar las tres lógicas actuantes e interactivas, que actúan sobre esta ley: la acumulación y reproducción del capital, la acumulación y reproducción de la vida, y la acumulación y reproducción del poder político (Coraggio, 1999).

El proyecto de ley, si pensado bajo la teoría de Coraggio, presenta dos de las tres lógicas muy marcadas: por un lado, oculta sus intenciones reales en la acumulación y reproducción de la vida, instalando el término de integración social, ampliamente difundido y bien recibido por gran parte del público, donde las materias propuestas muestran algo distinto, que responde más a supuestos ideológicos encubiertos que a buenas intenciones; y por otro lado, la acumulación y reproducción del capital, principal beneficiario de esta ley, a través de mecanismos que potencian el lucro, como las concesiones de terrenos estatales con usos no especificados, destinando solamente un porcentaje a vivienda de arriendo.

Sin embargo, a pesar de todas las críticas que puede tener este proyecto, es el único dentro de la legislación que permitirá el desarrollo de un nuevo modelo de gestión en torno a la vivienda, mezclando actores públicos y privados en un principio, para luego destinarlo a una gestión totalmente pública, proveniente principalmente de los gobiernos locales. Este tema será profundizado en el tema de gestión de este proyecto en los próximos capítulos.

CASO: Contexto urbano

Actualmente, la mayor parte de población migrante se concentra en la Región Metropolitana de Santiago (486.568 personas), seguida de regiones como Antofagasta (62.663 personas) y Tarapacá (43.646 personas) (INE, 2017). Santiago funciona como un polo de atracción de servicios y oportunidades laborales que permite el desarrollo personal y que busca satisfacer las necesidades propias de cada persona.

Dentro de la Región Metropolitana, Santiago sigue siendo la comuna con mayor número de migrantes internacionales, 84.094 personas, equivalente al 25,6% de los 486.568 migrantes que se reportan para la región, por su condición céntrica y de proximidad con las fuentes de empleo, comercio y servicio. Seguida por comunas como Las Condes, Independencia, Estación Central, Recoleta, Providencia, Ñuñoa, Quilicura, La Florida, Maipú, Quinta Normal, Lo Barnechea y Colina.

Para la identificación de comunas y elección del lugar, es importante pensar en las distintas etapas del proceso migratorio y los propósitos del dispositivo que responderá a dichas necesidades. Es decir, identificar el problema según factores que puedan influenciar en los niveles de integración de la población, por ejemplo: conectividad, cercanía al trabajo, heterogeneidad de grupos socioeconómicos (a fin de evitar una mayor segregación) entre otros, que presenta indicios en relación a una posible ubicación del proyecto.

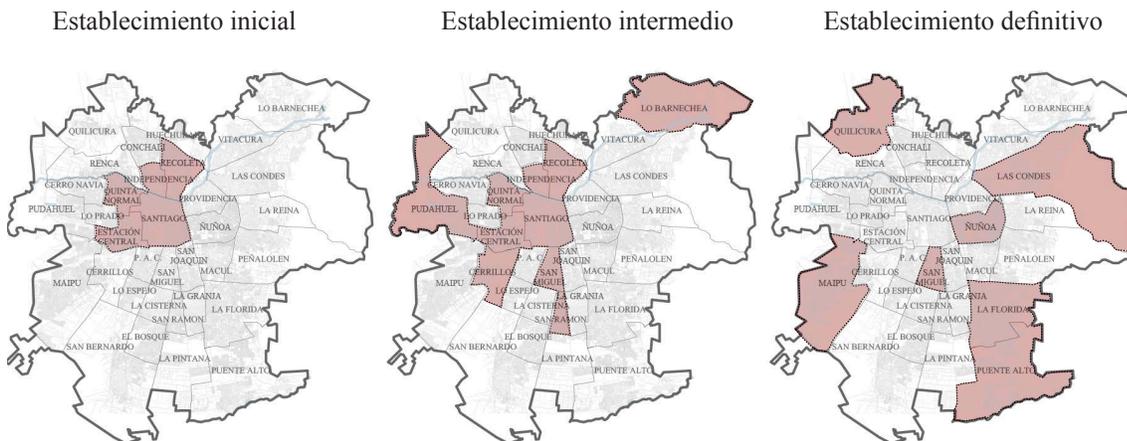


Figura 6. Etapas establecimiento inmigrante.

Fuente: Adaptado de Vilches Schulz, 2015, en base a Arias, Moreno & Núñez, "Inmigración Latinoamericana En Chile: Analizando Perfiles Y Patrones De Localización De La Comunidad Peruana En El Área Metropolitana De Santiago", 2010.

Para ello, cuando se identifica anteriormente la concentración de la población migrante en las distintas comunas, es importante agregar que el inmigrante presenta distintas etapas de establecimiento en la Región Metropolitana, para esto se identifican comunas de arribo, de establecimiento intermedio y de establecimiento definitivo (5 años en Chile).

Pudiendo identificar también las relaciones entre las etapas de establecimiento, las comunas y las necesidades de los inmigrantes. Donde las comunas con una mayor concentración de migrantes podrían ser coherente con la primera etapa de asistencia social, y donde **en la segunda etapa, aparece el pericentro como lugar estratégico**, y por último, que presenta una fuerte relación con la ubicación de las viviendas definitivas o sociales y la etapa de radicación, la periferia.

En el caso de la primera etapa, como programa arquitectónico, podemos hablar de centros de acogida, en la segunda etapa, piezas o vivienda en arriendo, y en la tercera etapa, como se dijo anteriormente, viviendas definitivas en la periferia. En base a lo anterior, es interesante pensar en una de las etapas migratorias como foco principal. **Se decide elegir la segunda etapa**, no tan característica de los rasgos iniciales de la migración (primera etapa), ni tampoco de los últimos, que podría ser solamente un proyecto de vivienda social (tercera etapa), sin ningún atributo específico. Suponiendo que en una segunda etapa, es donde se podría producir una mejor mezcla y redes sociales, pensando también en la sociedad de acogida.

Recordando que, si bien las etapas están marcadas por lo institucional y la situación legal de migrante en el país, no siempre son las mismas para todos. Depende de varios factores, el principal dentro de este marco es el laboral, que muchas veces, puede determinar la ubicación dentro del territorio y que de eso depende también el tipo de visa del migrante.

Sin embargo, se pueden establecer características generales, por ejemplo, hablamos de una primera etapa enmarcada dentro de los primeros dos años (plazo mínimo para conseguir la residencia definitiva en el país), la segunda etapa, un período de trámites hasta tener la residencia definitiva, es un tanto difusa, ya que existen casos de personas que llevan trabajando más de 7 años en Chile y aún no pueden obtener la residencia definitiva, pues en ninguno de los trabajos han permanecido más de dos años seguidos (Stefoni, 2011), y la tercera etapa, ya con la residencia definitiva, redes sociales articuladas y un conocimiento sobre el territorio, con proyecciones establecidas dentro del país.

Evaluación de comunas

Las 18 comunas pericentrales son: Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, Estación Central, Independencia, La Cisterna, La Granja, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, P. Aguirre Cerda, Pudahuel, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Joaquín, San Miguel, San Ramón.

En un estudio realizado el año 2015, por Pablo Trivelli: “Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago”, se identifican 24 zonas prioritarias luego de un detallado análisis de antecedentes estadísticos de terrenos y una elaboración cartográfica de un amplio conjunto de variables urbanas que permiten analizar desde múltiples perspectivas el espacio de estudio, así como el comportamiento del mercado, detallando antecedentes de oferta y la demanda de viviendas en la ciudad, en el Pericentro (Trivelli, 2015).

El resultado principal del estudio permite demostrar que en el Pericentro de Santiago hay suficientes terrenos eriazos o en baja intensidad de uso para atender las necesidades de viviendas sociales por varias décadas. Trivelli, en su estudio, se enfoca principalmente en viviendas sociales con subsidios de integración socio económica espacial, a través del D.S. N°1, D.S. N°116 y el proyecto de Ley de Integración Social.

Se afirma que “los lugares más atractivos, por la densidad permitida o por la localización, suelen tener valores de suelo más altos. Significa que si se pretende alcanzar localizaciones atractivas para las propuestas de proyectos D.S. N°116 se debe desarrollar en densidades que permitan afrontar los precios de los terrenos de esos lugares. Esto es lo que se ha hecho en las propuestas. Las mayores densidades están en San Miguel y en Recoleta, donde los precios de los terrenos son más altos” (Trivelli, 2015).

La selección de sitios para el desarrollo de proyectos de integración, se basa en un análisis integral de las comunas de estudio (pericentrales), que comprende la revisión y cruce de las principales variables territoriales, eliminando algunas áreas por condiciones normativas, por valor de suelo (superiores a 7.5 UF/m² o 5.25 UF/m² de avalúo fiscal), por densidad poblacional (superiores a 300 hab/há), por nivel socioeconómico (alta concentración de hogares de niveles muy bajos, con tal de evitar la concentración de la pobreza), por estar clasificados como predios no reconvertibles, por contar con una muy baja superficie o geometría irregular, y por último, por ser inmuebles emblemáticos.

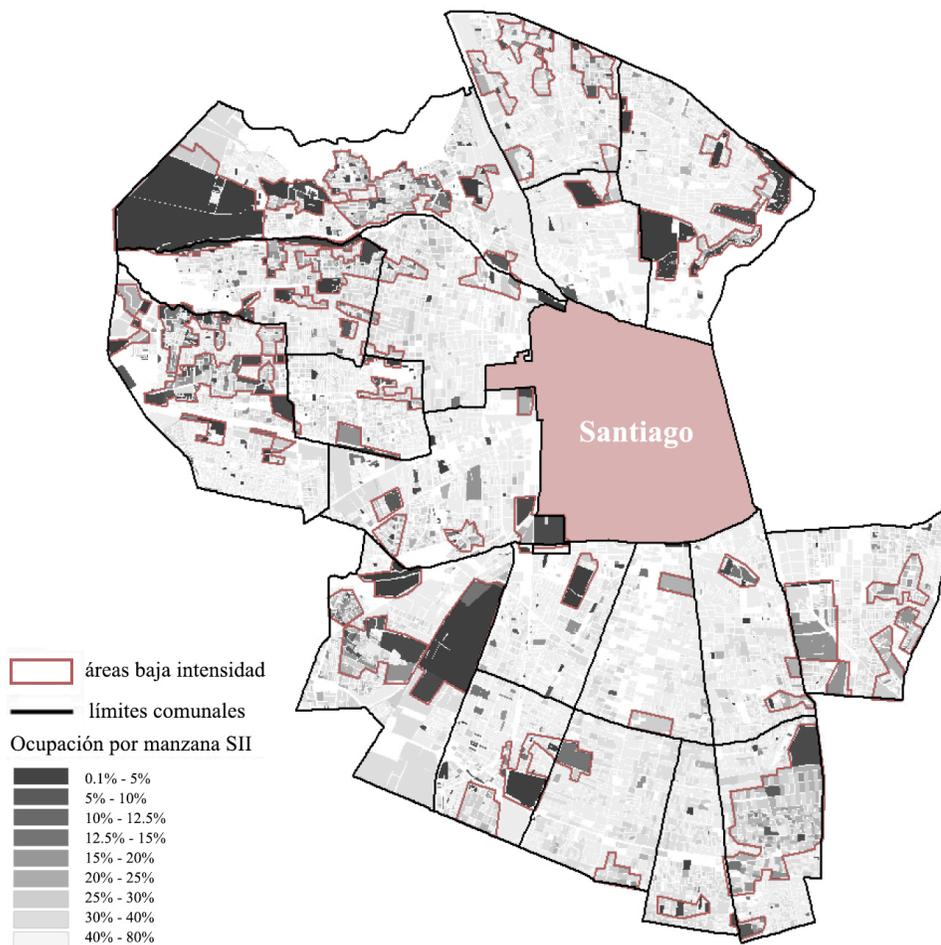


Figura 7. Zonas de baja intensidad y nivel de ocupación por manzana SII.

Fuente: Adaptado de Trivelli, Estudio “Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago”, 2015.

Donde las áreas con baja intensidad de uso y/o eriazas se caracterizan por ser agrupaciones de manzanas con baja intensidad de uso, priorizando la agrupación de manzanas con ocupación menor a 20%.

Las áreas de obsolescencia física son definidas como agrupación de manzanas con baja intensidad de uso en polígonos, priorizando la agrupación de manzanas contiguas con índice de obsolescencia física superior a 3,5 (se considera que sobre 3.5 se agrupan los inmuebles con mayor obsolescencia física, los que además cumplen con condiciones de materialidad y antigüedad que facilitarían su demolición para efectos de renovaciones urbana. Esto tanto por su valor como por su solidez estructural. Se destaca que en los tramos bajo 3,5 se observa manzanas con un volumen no despreciable de inmuebles con material estructurante hormigón).

Si bien todas las comunas presentan posibles espacios para la densificación, es necesario pensar en el “factor migración” para su elección, estableciendo filtros. El primero de ellos es **descartar las comunas con mayores porcentajes de habitantes migrantes**, con tal de generar una mayor heterogeneización social y económica, pudiendo entregar mayores oportunidades de relaciones sociales y, hasta laborales para la población. El segundo es que presenten **heterogeneidad económica**, por ejemplo, con clases sociales medias (c2), clase media baja (c3), vulnerables (D) y pobres (E), eliminando comunas donde prevalezcan estas dos últimas. El tercero y último es que se tenga **acceso a los servicios y equipamientos necesarios, conectividad**.

El primer filtro descarta comunas como Independencia, Estación Central y Recoleta que se encuentran en el ranking de las 10 comunas con mayor proporción de población migrante respecto al total a nivel nacional.

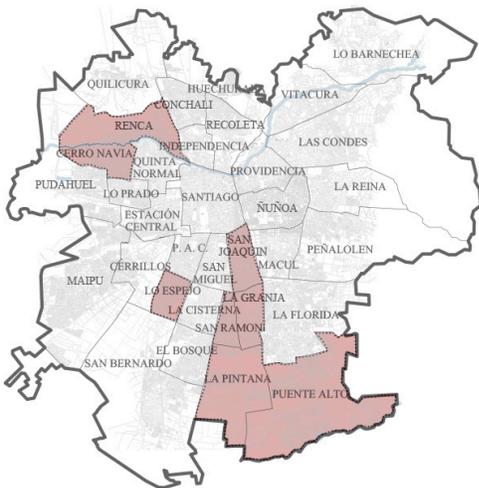
	<i>Porcentaje de extranjeros respecto del total</i>	<i>Total migrantes</i>	<i>Población total residente</i>
<i>Independencia</i>	31,22%	30.324	97.127
<i>Ollagüe</i>	30,96%	74	239
<i>Santiago</i>	27,55%	112.439	408.189
<i>Atacama</i>	18,69%	1.534	8.206
<i>Pica</i>	17,72%	839	4.736
<i>Estación Central</i>	16,63%	22.935	137.890
<i>Sierra Gorda</i>	16,34%	242	1.481
<i>Recoleta</i>	15,64%	24.065	153.909
<i>Huara</i>	15,59%	392	2.514
<i>Mejillones</i>	15,56%	1.855	11.924

Figura 8. Porcentaje de extranjeros respecto del total. Fuente: Elaboración propia en base a 24horas Noticias.

El segundo filtro con relación a los grupos socioeconómicos descarta las siguientes comunas:

- a) Grupo socioeconómico (E): Renca, Cerro Navia, Lo Espejo, San Joaquín, San Ramón, La Granja.
- b) Grupo socioeconómico (D): Conchalí, Pudahuel, Lo Prado, Cerrillos, Pedro Aguirre Cerda.

Grupo socioeconómico (E) - Pobres
 Concentración en 8 comunas de Santiago.
 Ingreso mensual promedio: \$158.000
 Vivienda: superficie promedio per cápita:
 21m2. Casas aisladas (53%) y pareadas (35%).



Grupo socioeconómico (D) - Vulnerables
 Concentración en 15 comunas de Santiago.
 Ingreso mensual promedio: \$307.000
 Vivienda: superficie promedio per cápita:
 23m2. Casas aisladas o pareadas (91%).

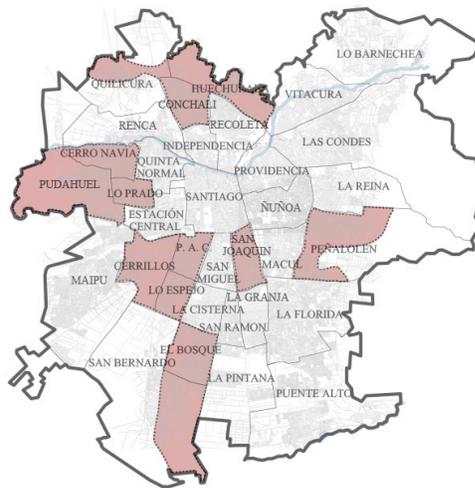


Figura 9. Concentración de grupos socioeconómicos en Santiago. Fuente: Elaboración propia en base a Casen 2015.

Las comunas de Quinta Normal, San Miguel, La Cisterna y Macul aparecen como posibles opciones dentro de la selección. Si se basa en el estudio de Trivelli, cinco son los cuadrantes disponibles dentro de ellas.

Estos cuadrantes poseen distintos tamaños y características, por lo que para efectos de su tratamiento agregado y definición de políticas se clasifican en 3 grupos (ver figura 10):

Grupo A1: Áreas aún no desarrolladas, o en su defecto desarrolladas de forma parcial, que se emplazan en los bordes de la ciudad, no estando plenamente incorporadas dentro de la mancha urbana.

Grupo B1: Áreas desarrolladas con un destino específico, pero con algún grado de obsolescencia funcional que permite suponer un potencial de renovación. En general estas áreas poseen grandes dimensiones y un bajo fraccionamiento de la propiedad.

Grupo B2: Áreas desarrolladas con uso mixto, con baja intensidad de uso y/o obsolescencia física. En general estas áreas muestran un alto fraccionamiento de la propiedad (Trivelli, 2015).

Dentro de las comunas seleccionadas se encuentran cuadrantes prioritarios B1 y B2, lo que supone que están insertas dentro de la mancha urbana y por lo tanto requeriría un tipo de renovación urbana como tratamiento.

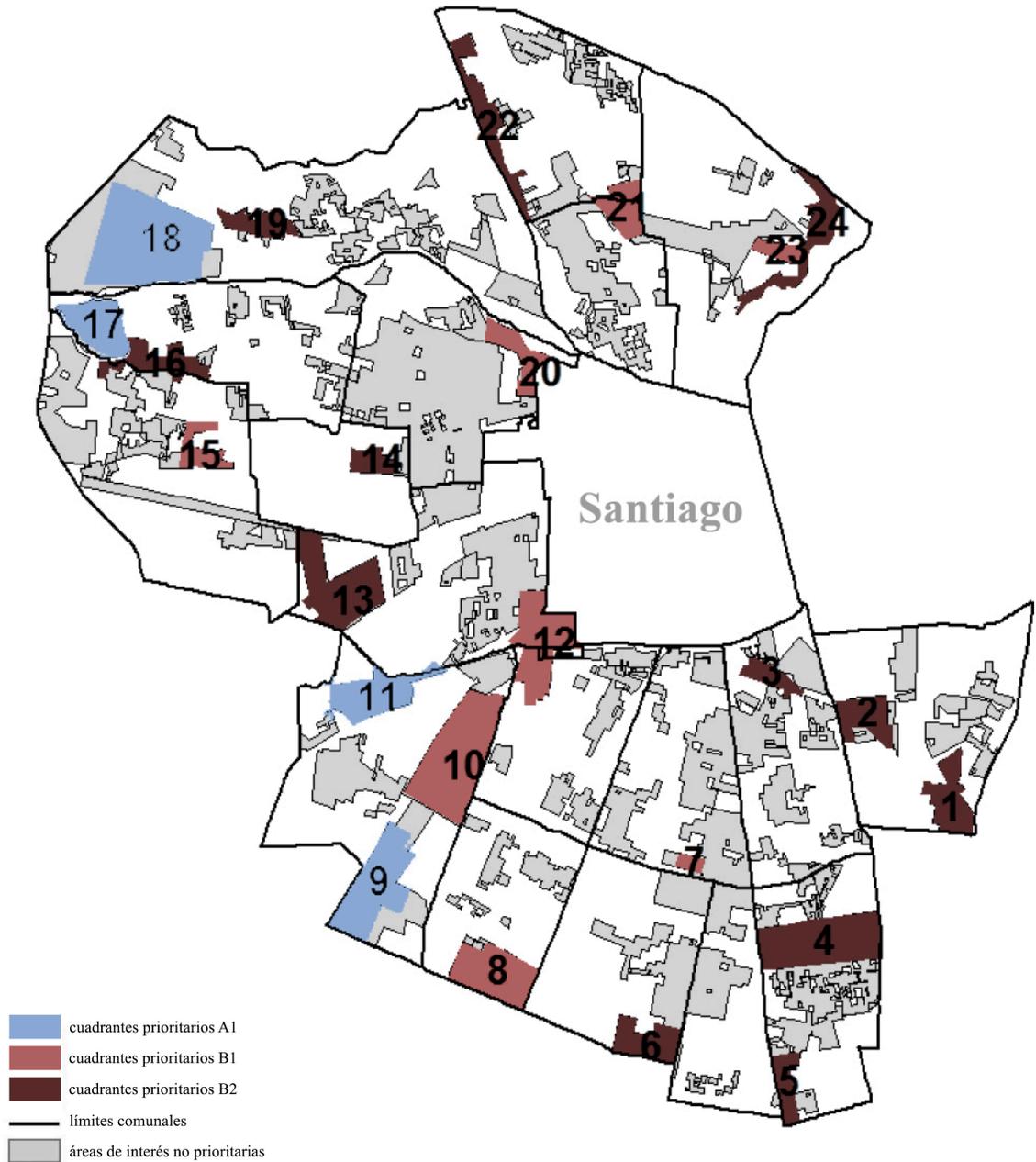


Figura 10. Área de interés final y cuadrantes prioritarios. Fuente: Adaptado de Trivelli, Estudio “Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago”, 2015.

A continuación, se verán las principales características de los cuadrantes dentro de las comunas seleccionadas, aplicando el tercer filtro. Cabe destacar no que tienen que ser utilizadas en su totalidad, pudiendo seleccionar un sector o manzana dentro de ellos.

Macul (1)

Id	Zona 1
Comuna	Macul
Tipo	B2
Superficie	83.610 há
Uso predominante	Comercio/equipamiento
Límites	Esquina Av. Departamental y Américo Vespucio
Identificación sector	Esquina barrio las Lomas de Macul, Villa la Merced, Santa Estela
Parques más cercanos	Parque Frei Montalva y plaza Macul
Estación metro cercano	Macul. L4, distancia aproximada de 1 cuadra
Inmuebles reconocidos	Restaurant la Cuca, Mall del mueble, nuevo edificio depts. Las Palmas, Liceo Camilo Ortuzar, INTA, Centro Juan Pinto Duran ANFP.

La zona 1 se ubica al sur oriente de la comuna de Macul, constituida principalmente por terrenos con baja intensidad de uso, terrenos eriazos, y en menor medida por zonas habitacionales y equipamientos (al norte de Av. Macul) con obsolescencia física.

Trivelli propone para este sector, la densificación de las áreas con baja intensidad y eriazas con proyectos de vivienda en densidad media y alta según su ubicación y cercanía con principales vías estructurantes (Departamental, Macul y A. Vespucio) entregando incentivos para fomentar la integración social.

Se destaca que en la intersección de Av. Departamental con A. Vespucio se observa un foco de densificación, con proyectos de viviendas que superan los 20 pisos.



Figura 11. Zonas de baja intensidad y obsolescencia física + geoexacta eriazos, baja intensidad y potenciales.

Fuente: Adaptado de Trivelli, Estudio "Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago", 2015.

Macul (2)

Id	Zona 2
Comuna	Macul
Tipo	B2
Superficie	72.070 há
Uso predominante	Industrial
Límites	Esquina Vicuña Mackenna y Carlos Valdovinos
Identificación sector	Ex planta Grau y hormigones pétreos
Parques más cercanos	No se registran parques cercanos relevantes
Estación metro cercano	Carlos Valdovinos y Camino Agrícola L5, distancia aproximada 1 cuadra
Inmuebles reconocidos	Sitio ex industrias Grau, Hormigones Pétreos, Inacap, ULAM, villa la Alboleda, villa Padre Hurtado, Industrias Monarch, Industria Sectec, Campus San Joaquín Universidad Católica.

La zona 2 está ubicada al norponiente de la comuna de Macul, ocupando el cuadrante delimitado por las calles Carlos Valdovinos, Pedro de Valdivia, Caros Casanueva y Vicuña Mackenna.

Actualmente, el área presenta un uso predominantemente industrial en los terrenos que enfrentan Carlos Valdovinos y Vicuña Mackenna, observándose desarrollo de vivienda en baja densidad en las manzanas interiores. Hacia el sur, sobre el eje Vicuña Mackenna se destaca la presencia de equipamiento educacional de escala intercomunal.

La propuesta está orientada a reconvertir los terrenos con destino industrial, densificando las manzanas con edificación en altura media y alta frente de las principales vías, propiciando la integración social y el acceso a la excelente conectividad del sector (línea 5 y futura línea 6 del Metro).

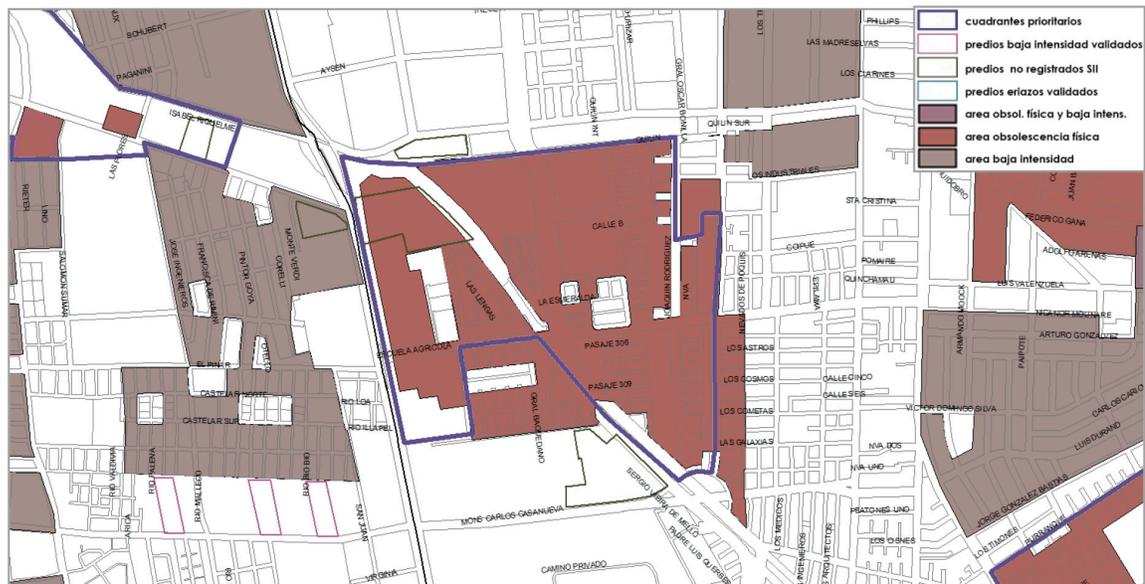


Figura 12. Zonas de baja intensidad y obsolescencia física + geoxacta eriazos, baja intensidad y potenciales.
Fuente: Adaptado de Trivelli, Estudio “Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago”, 2015.

La Cisterna

Id	Zona 6
Comuna	La Cisterna
Tipo	B2
Superficie	74.170 há
Uso predominante	Vivienda
Límites	Ernesto Riquelme, Goycolea, Gran Avenida y San Francisco
Identificación sector	Barrio Venecia y Goycolea
Parques más cercanos	La Bandera y plaza Covadonga, Suroriente de estación La Cisterna
Estación metro cercano	La Cisterna L6 , 3 cuadras
Inmuebles reconocidos	Centro comercial de Estación Intermodal de la Cisterna

La zona 6 está ubicada sur poniente de la comuna de Cisterna, en el cuadrante ubicado entre Isabel Riquelme, Gran Avenida, Goycolea y San Francisco. Cercano a la estación intermodal de La Cisterna y a dos cuadras de la autopista Vespucio Sur.

Actualmente, el área presenta un uso predominantemente habitacional, con viviendas en baja intensidad que, junto con presentar baja intensidad, además presentan niveles de obsolescencia física significativos.

La propuesta está orientada a densificar las manzanas con proyectos de vivienda en densidad media y alta, propiciando la integración social y el aprovechamiento de la cercanía a infraestructura de transporte existente (línea 2 y 4ª y Autopista). Se destaca que en la actualidad el sector ya muestra un cierto nivel de renovación, en particular en el sector Goycolea cercano a estación intermodal La Cisterna.



Figura 13. Zonas de baja intensidad y obsolescencia física + geoeexacta eriazos, baja intensidad y potenciales.

Fuente: Adaptado de Trivelli, Estudio "Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago", 2015.

San Miguel

Id	Zona 7
Comuna	San Miguel
Tipo	B1
Superficie	13.500 há
Uso predominante	Bodega/eriazos
Límites	Lo Ovalle esq. San Petersburgo
Identificación sector	Ex ciudad del niño
Parques más cercanos	Estadio La Montura
Estación metro cercano	Ciudad del Niño y lo Ovalle L2, 2 cuadras
Inmuebles reconocidos	-

La zona 7 está ubicada sur oriente de la comuna de San Miguel, y comprende los terrenos de la ex ciudad del niño que se encuentra delimitado por las calles Lo Ovalle, San Petersburgo, Tannenbaum y Gran Avenida. Actualmente, dichos terrenos están parcialmente desarrollados con proyectos de vivienda y comercial, quedando disponible (eriazos) una porción significativa de más de 13.000 m².

La propuesta está orientada a densificar estos terrenos con proyectos de vivienda en alta densidad, propiciando la integración social y el aprovechamiento de la infraestructura de transporte existente (línea 2 y 4-A y Autopista) y los distintos tipos de equipamiento disponibles sobre el eje Gran Avenida.

Se destaca que en la actualidad el sector ya cuenta con oferta de proyectos de vivienda en altura, siendo recomendable incrementar las densidades para así lograr cubrir los valores de suelo observados en la zona.

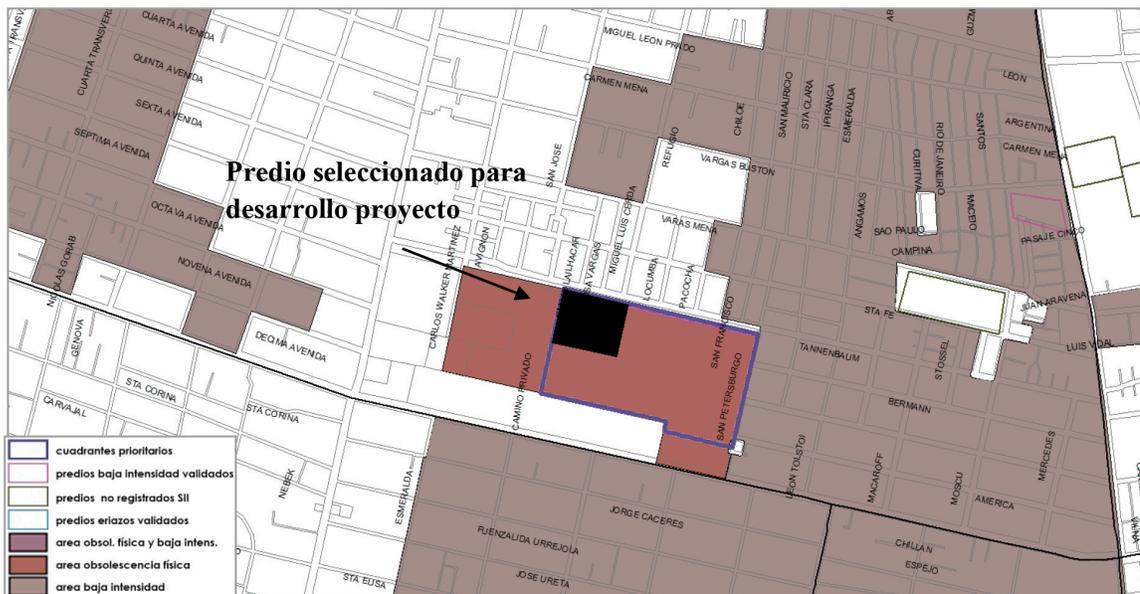


Figura 14. Zonas de baja intensidad y obsolescencia física + geoxacta eriazos, baja intensidad y potenciales.

Fuente: Adaptado de Trivelli, Estudio "Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago", 2015.

Quinta Normal

Id	Zona 20
Comuna	Quinta Normal
Tipo	B1
Superficie	59.780 há
Uso predominante	Industria y en menor medida habitacional
Límites	Carrascal, Matucana, Costanera Sur y General Velázquez
Identificación sector	Frente Parque de la Familia y terrenos ex Estación Yungay EFE
Parques más cercanos	Parque de la Familia, Parque de los Reyes, Parque Quinta Normal
Estación metro cercano	Quinta normal L5, 5 cuadras y futura línea 7, 2 cuadras
Inmuebles reconocidos	Planta Unilever y Cementos Melón.

La zona 20 está ubicada al nororiente de la comuna de Quinta Normal, ocupando los terrenos que enfrentan el Parque de la Familia y el tramo de Av. Costanera Sur recientemente construido, y el área ocupada por la ex estación Yungay de EFE y el triángulo de inversión del ramal hacia estación Mapocho. Actualmente, el área presenta un uso preferentemente industrial, registrándose 3 grandes industrias que concentran una parte importante del suelo: Planta Unilever Carrascal, Cemento Melón y BASF.

Atendiendo la importante inversión en infraestructura vial y áreas verdes recientemente realizada, se propone incentivar el desarrollo de vivienda en densidad y la reconversión general de las áreas con destino industrial, propiciando su traslado a áreas más aptas para su giro.

La propuesta está orientada, además, a dar continuidad a la excelente experiencia de desarrollo urbano del frente del Parque de Los Reyes (Av. Balmaceda) permitiendo así darle continuidad al tejido urbano, el que actualmente aún se encuentra fisurado por los terrenos de la ex estación Yungay y los usos que ahí se instalaron tras su desmantelamiento.

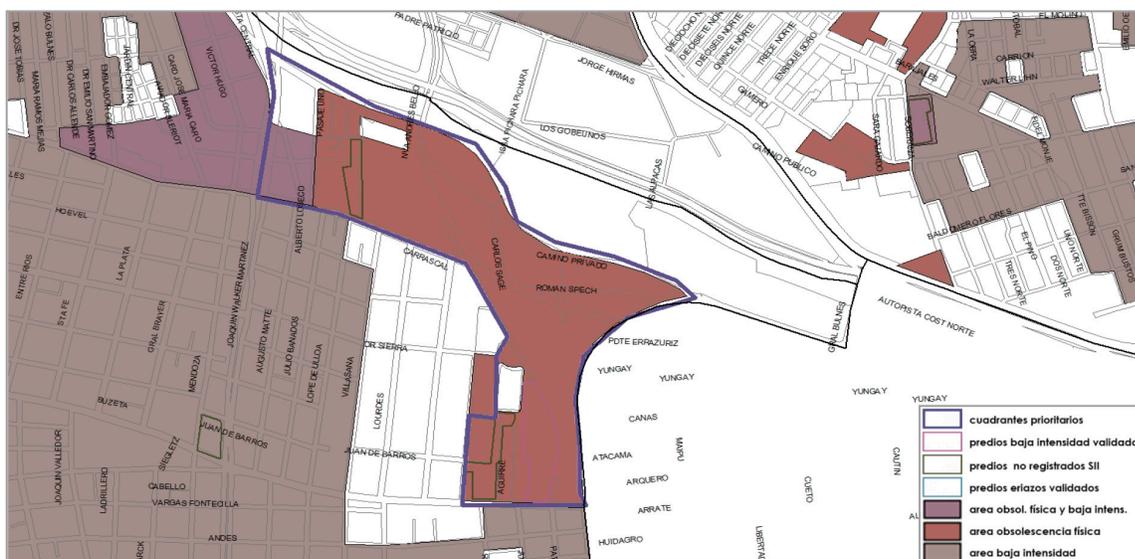


Figura 15, Zonas de baja intensidad y obsolescencia física + geoxacta eriazos, baja intensidad y potenciales.

Fuente: Adaptado de Trivelli, Estudio "Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago", 2015.

En resumen, las cinco zonas expuestas, presentan una buena conectividad a servicios y transporte, en radios menores a un kilómetro a estaciones de metro, por ejemplo.

Aquí es importante destacar que dos de los cinco sectores presentan un interés especial por sobre los demás: por un lado, Macul (2) por la cercanía a equipamientos educacionales de escala intercomunal que podría introducir un tipo de público específico dentro del proyecto; por otro lado, Quinta Normal, por la cercanía a la comuna de Santiago y en un cierto grado al barrio Yungay, que se presenta como un barrio importante cuando se trata del fenómeno de la migración, pudiendo ser una opción el traslado de migrantes en su primera etapa del proceso migratorio a la segunda en una comuna colindante y cercana a la comuna de arribo, donde se puedan mantener las relaciones sociales establecidas en esa primera etapa, pero que también pueda presentar nuevas oportunidades dentro de este proyecto de integración.

Por esta razón, se elige la Zona 20, ubicada en Quinta Normal, además, de otras características que pueden aumentar considerablemente la calidad de vida de los habitantes, como la cercanía con el Parque de la Familia, Parque de los Reyes y Parque Quinta Normal, además del Río Mapocho, la buena conectividad y medios de transporte.

Elección del terreno y análisis urbano

La comuna, antecedentes generales

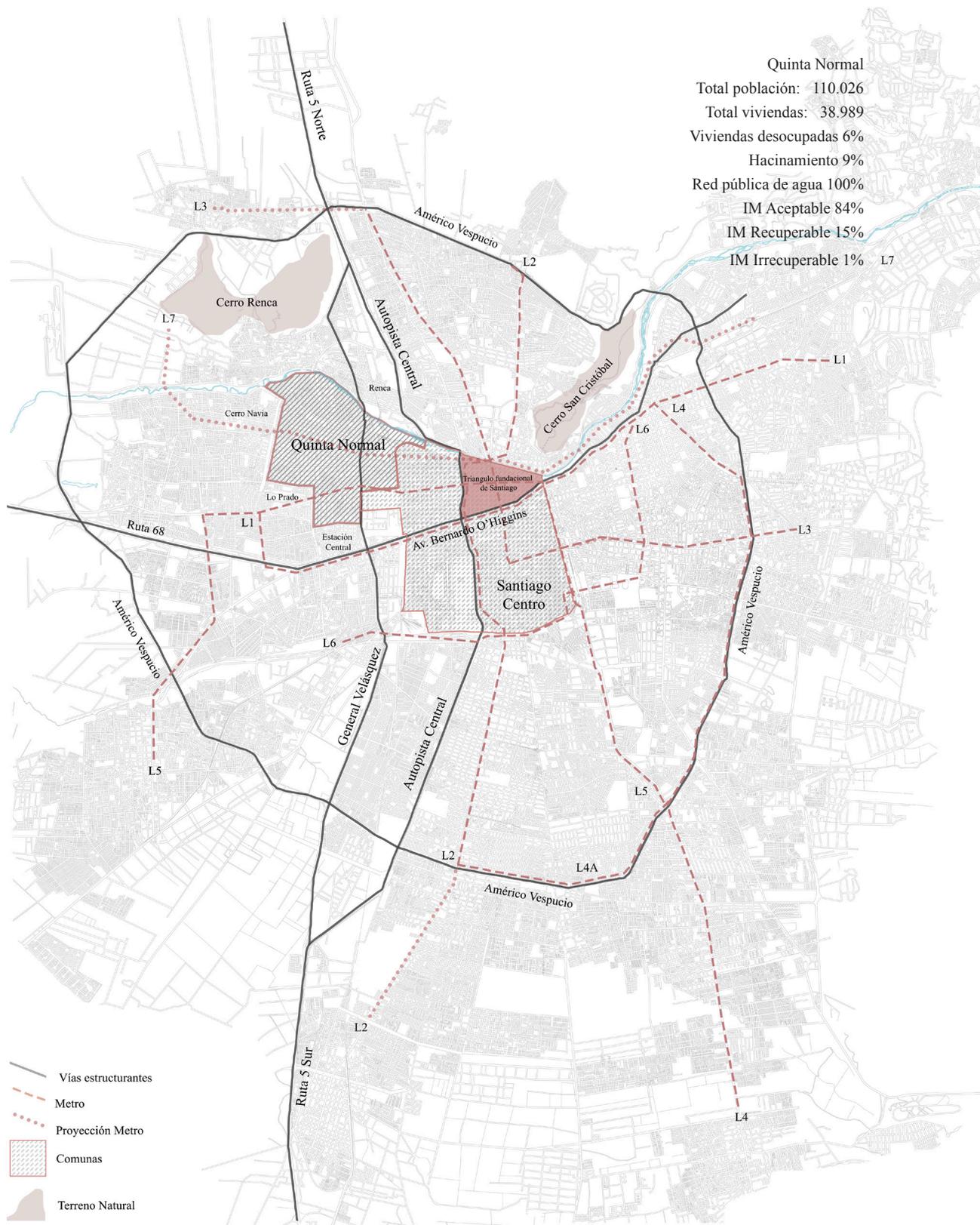
La comuna de Quinta Normal se localiza en la zona nor-poniente del Área Metropolitana de Santiago. Con una superficie total de 1.240 hectáreas (12,4 km²), corresponde a un territorio urbano consolidado sin posibilidades de expansión física. El desarrollo de la comuna de Quinta Normal está directamente relacionado con la expansión urbana de la ciudad de Santiago. A mediados del siglo XIX, el Estado decidió que el crecimiento de nuevos barrios para clases altas y medias debía extenderse hacia el poniente y el sur de la ciudad (Municipalidad de Quinta Normal, 2018).

En cuanto a los límites administrativos de la Comuna, por el Poniente limita con Cerro Navia y Lo Prado; por el Norte con Renca; por el Sur con Estación Central y por el Oriente con la comuna de Santiago.

Además la comuna, es parte de lo que es el Anillo Interior de Santiago (AIS), que corresponde al territorio asociado al ferrocarril que había circunvalado a la ciudad tradicional del siglo XIX, a los corredores industriales, al ex Aeropuerto Cerrillos y al Cerro San Cristóbal. Pertenece también al primer cuadrante de renovación urbana generada por el MINVU, el año 1999.

El Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Quinta Normal data del año 1987, sin embargo su plano de uso de suelo ha sufrido cuatro modificaciones importantes: la del año 1990, 2002, 2016 y la última actualización del año 2017. Actualmente el plan regulador se encuentra en actualización.

Cabe destacar que la Municipalidad de Quinta Normal cuenta con una oficina destinada a migrantes, sin embargo no es una de las más activas en ese tema. Cuenta con un 6% de población migrante, respecto al total de la comuna.



Quinta Normal
 Total población: 110.026
 Total viviendas: 38.989
 Viviendas desocupadas 6%
 Hacinamiento 9%
 Red pública de agua 100%
 IM Aceptable 84%
 IM Recuperable 15%
 IM Irrecuperable 1%

Figura 16, Mapa de ubicación de la comuna de Quinta Normal, respecto al Gran Santiago. Fuente: Elaboración propia.

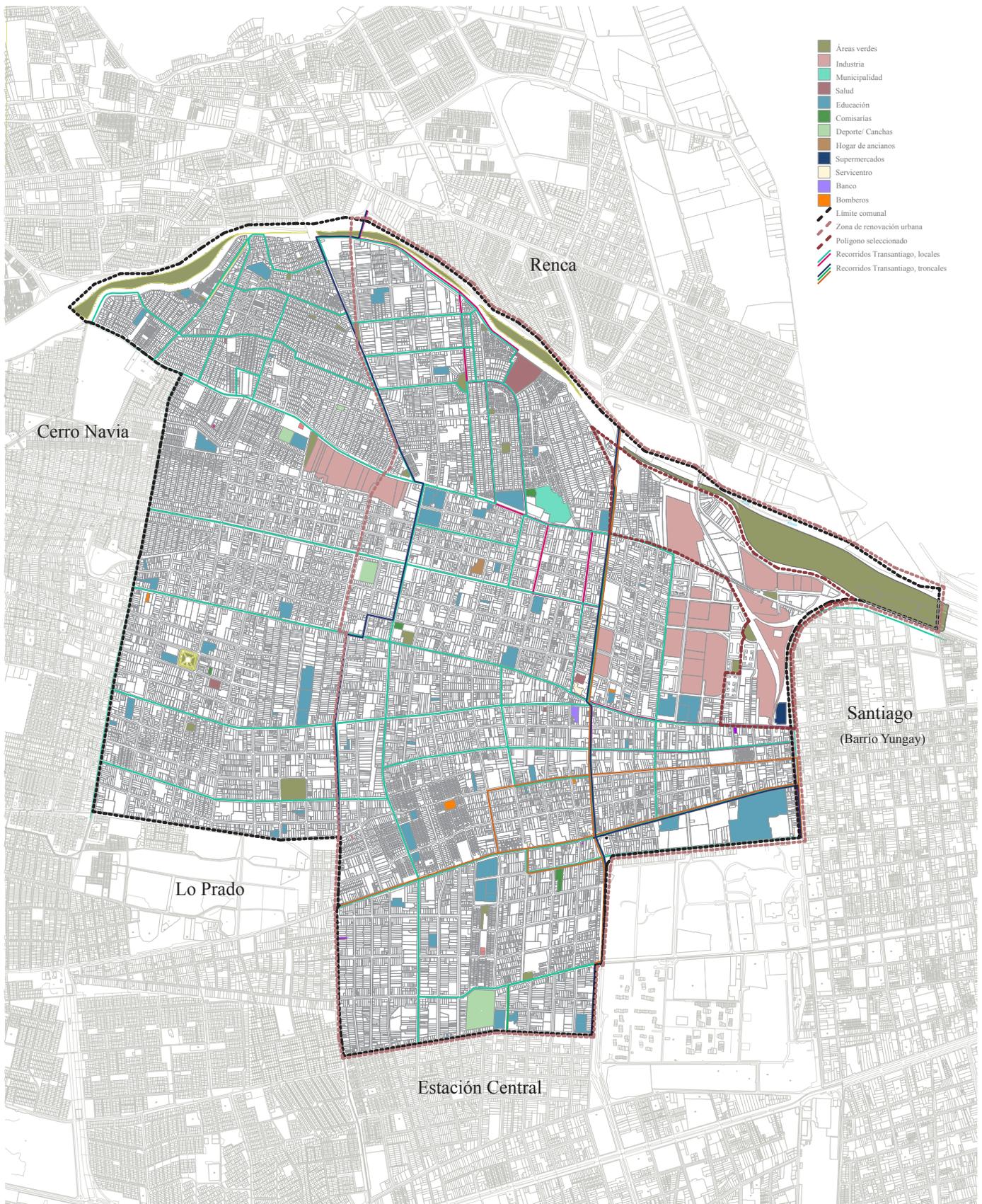


Figura 17, Equipamiento comunal. Fuente: Elaboración propia.

Barrio ex Estación Yungay

El barrio industrial ex Estación Yungay es uno de los sectores caracterizados como vacíos urbanos del Anillo Interior de Santiago (AIS). A diferencia de otros sectores del Cinturón de Hierro, este barrio se ha posicionado durante los últimos años como posible polo de desarrollo urbano asociado al mercado inmobiliario de renovación urbana en altura (Gasic, 2013). Esto se ha incrementado con la construcción del Parque de la Familia, ex Parque Fluvial Renato Poblete y la Costanera Sur, inaugurados a principios del año 2015, lo cual ha intensificado el proceso de activación que venía dándose en el sector, principalmente por el negocio y desarrollo inmobiliario.

El polígono que define el barrio industrial ex Estación Yungay en la comuna de Quinta Normal colinda con las comunas de Santiago Centro, y Renca, lo que lo perfila como un sector con una localización estratégica en la ciudad con un claro rol intercomunal pericentral, cercano al centro y conectado con la periferia norte y poniente de Santiago. Está delimitado por la Avenida Matucana, la Costanera Sur y la línea del ferrocarril que hasta el día de hoy va de la Estación Central a Valparaíso con trenes de carga, además de la nueva ruta Quinta Normal - Batuco, con trenes cada ocho minutos.

Este polígono se caracteriza por albergar una alta cantidad de industrias, antiguas instalaciones ferroviarias del Anillo Interior (como los cimientos de la Ex Estación Yungay), sitios eriazos y el campamento Nueva Andrés Bello, además de estar cerca del histórico barrio Yungay y de condominios generados por la actividad inmobiliaria de los últimos años en la comuna de Quinta Normal y en el borde de Avenida Balmaceda en Santiago Centro.

Una de las particularidades interesantes de este sector del Anillo Interior de Santiago (AIS) es la presencia del campamento Nueva Andrés Bello con 17 familias, y de tres tomas menores, una de las cuales tiene habitantes con más de 10 años de ocupación y actualmente bordea las 15 familias. El campamento es una situación única en la que todos sus habitantes se dedican a la actividad del reciclaje urbano, principalmente como intermediarios y en menor medida como recolectores de base. Esto genera un paisaje del acopio y del residuo que mezcla vivienda y separación de residuos urbanos.

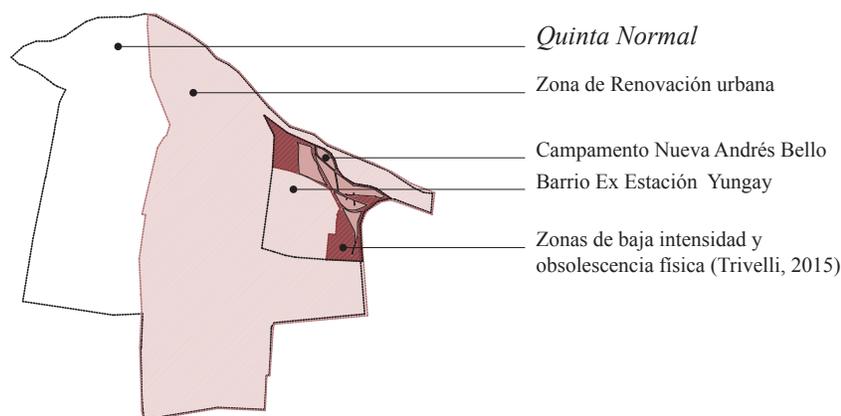


Figura 18. Esquema comuna de Quinta Normal. Fuente: Elaboración propia.

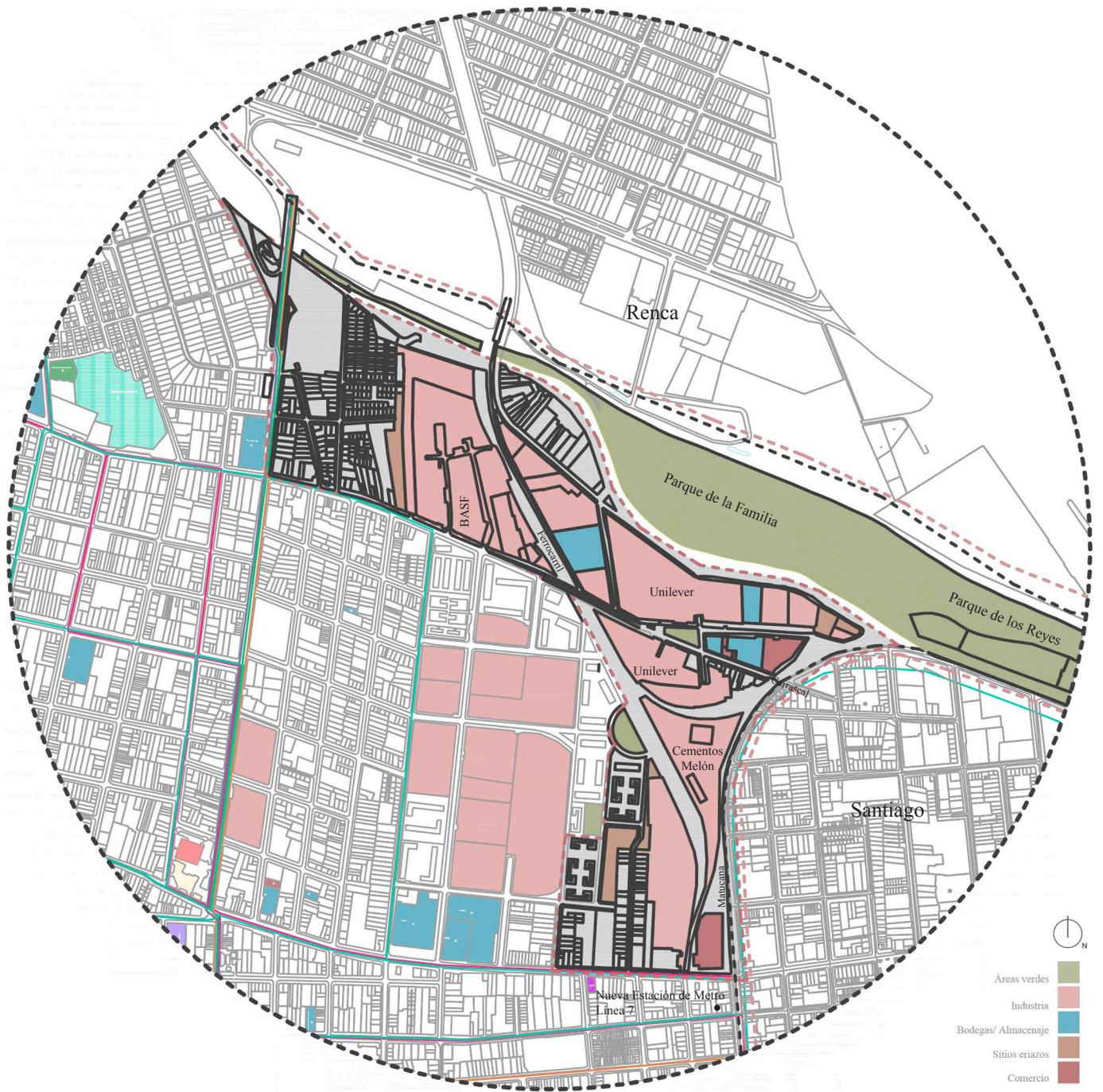


Figura 19, Mapa de ubicación del sector de estudio en la comuna de Quinta Normal. Fuente: Elaboración propia.

En el plano anterior (figura 19) se detallan los usos de suelo que actuales del sector. Es un área de carácter industrial, con sitios eriazos, que además cuenta con la presencia del ferrocarril. Actualmente se encuentra en un estado de deterioro y obsolescencia de uso, y en actualización de su plan regulador.

Entre los principales cambios, se encuentra el cambio de uso la ZIE, zona industrial exclusiva, en el barrio ex Estación Yungay, impuesta en el plan regulador de 1987, a un uso mixto, mayoritariamente residencial del sector. Las industrias principales, BASF, Unilever y Cementos Melón, ya no tienen la posibilidad de crecer, según normativas y lo más probable es que tengan que dentro de algunos años se muevan hacia nuevos terrenos, principalmente Unilever, que según información del SECPLA de la municipalidad, tiene un plazo máximo de seis años en el sector. Cementos Melón, por otra parte, no tiene sus funciones de producción en el terreno, pero si administración.

Esta condición de la ZIE, sumada a la condición morfológica del territorio, generan una falta de integración del mismo con la ciudad. La poca accesibilidad provocada por la línea férrea, cierra el territorio hacia el poniente y lo separa de los condominios cerrados de esta zona. Asimismo, la presencia de la industria cementera y los sitios eriazos pertenecientes a terrenos de propiedad de EFE (Empresa de Ferrocarriles del Estado) hacia el oriente, marcan un límite que cierra el territorio hacia la Avenida Matucana. En consecuencia, esto genera un territorio “isla” dentro de la ciudad, al cual solo puede accederse por la Avenida Carrascal.

Dentro del sector de baja intensidad y obsolescencia física definido por Trivelli (2015) se encuentran 6 posibles manzanas a densificar, de uso casi exclusivamente industrial:

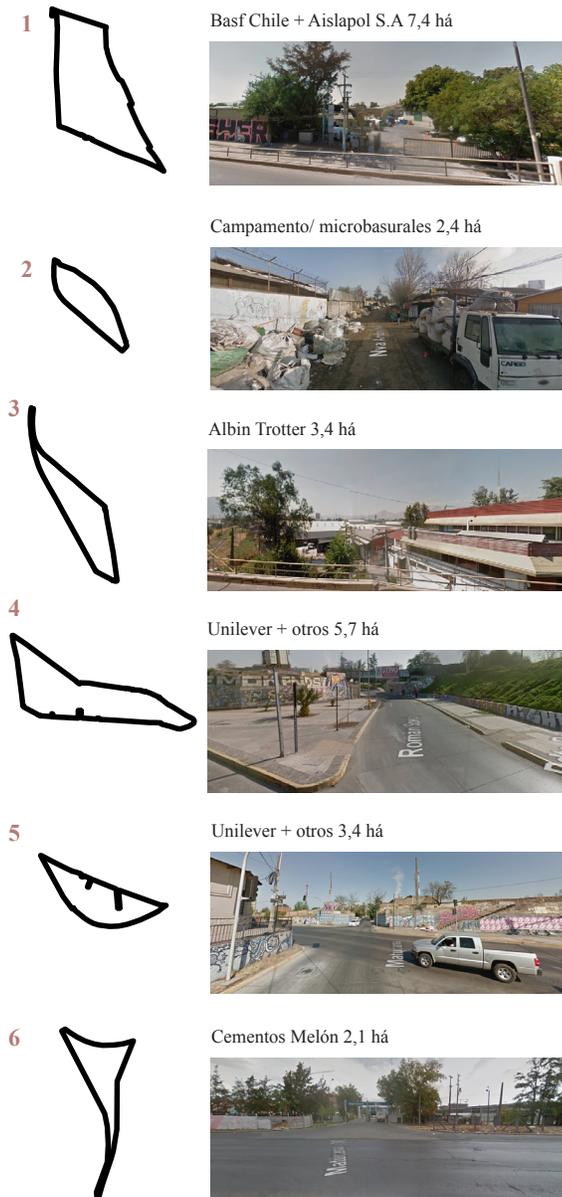
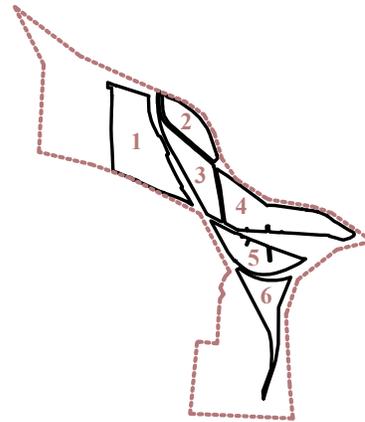
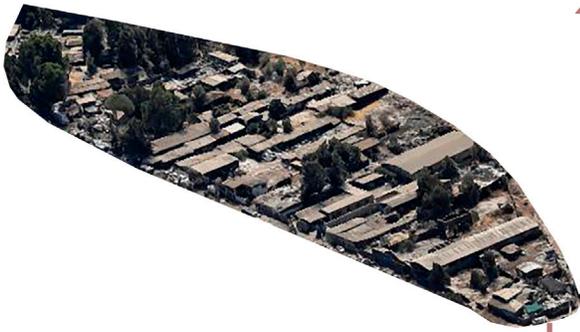


Figura 20. Manzanas dentro del sector de estudio. Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.

Campamento Nueva Andrés Bello



2 Se elige finalmente, la única de las seis manzanas que cuenta actualmente con un uso "residencial" y se encuentra contiguo al Parque de la Familia.

Su contexto industrial, y desarrollo inmobiliario que se viene dando principalmente frente al Parque de los Reyes (comuna de Santiago), incitan a este sector, más específicamente, este terreno, a que sea un punto de partida para una Renovación Urbana, que está por ocurrir. Además, el terreno le pertenece al SERVIU Metropolitano, lo que presenta una mayor posibilidad en cuanto a oportunidades de gestión.



Figura 21, Elección del terreno y algunas alturas relevantes. Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.



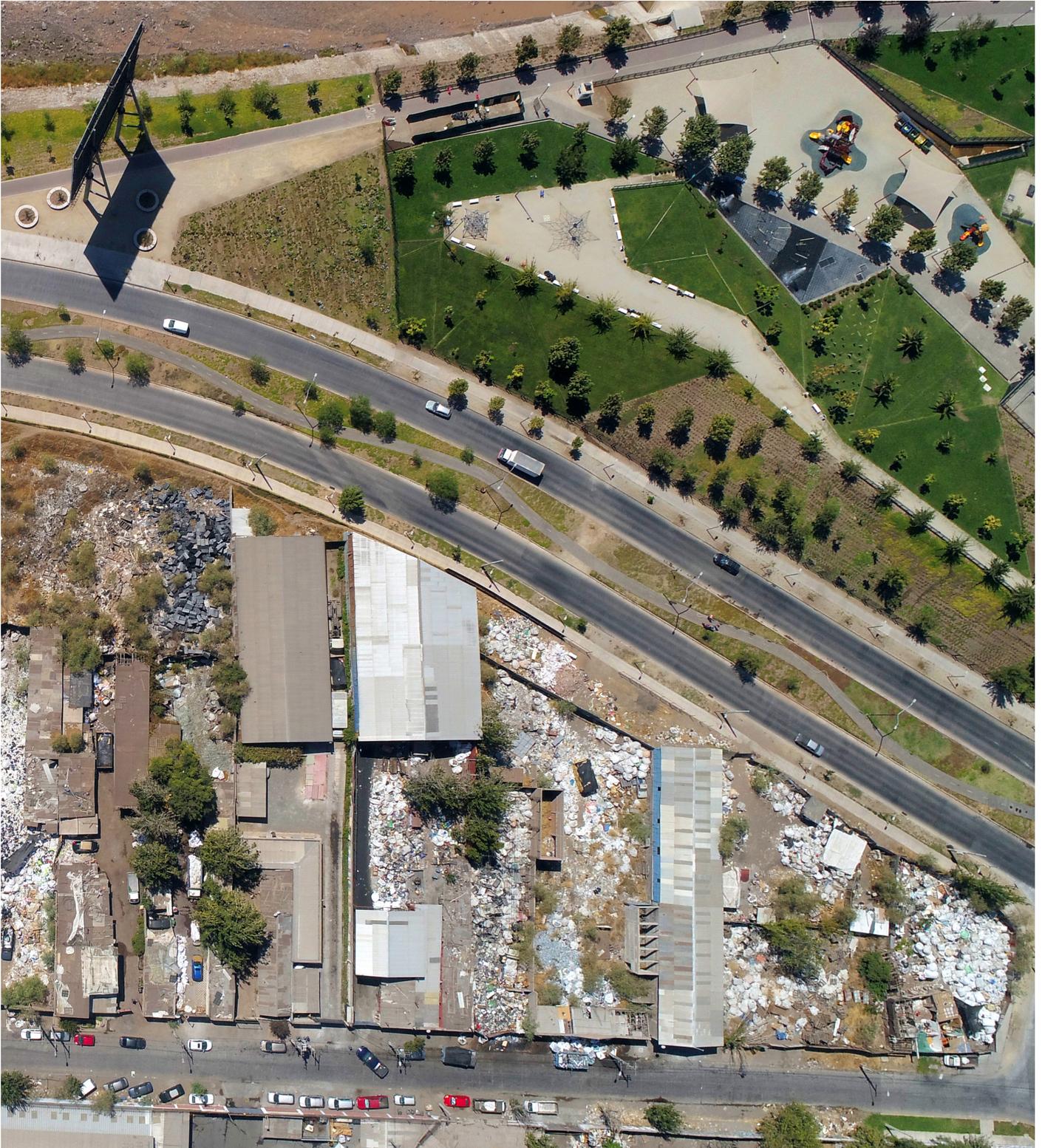


Figura 22, Foto aérea del sector. Fuente: Fotografía de Gonzalo Zúñiga.

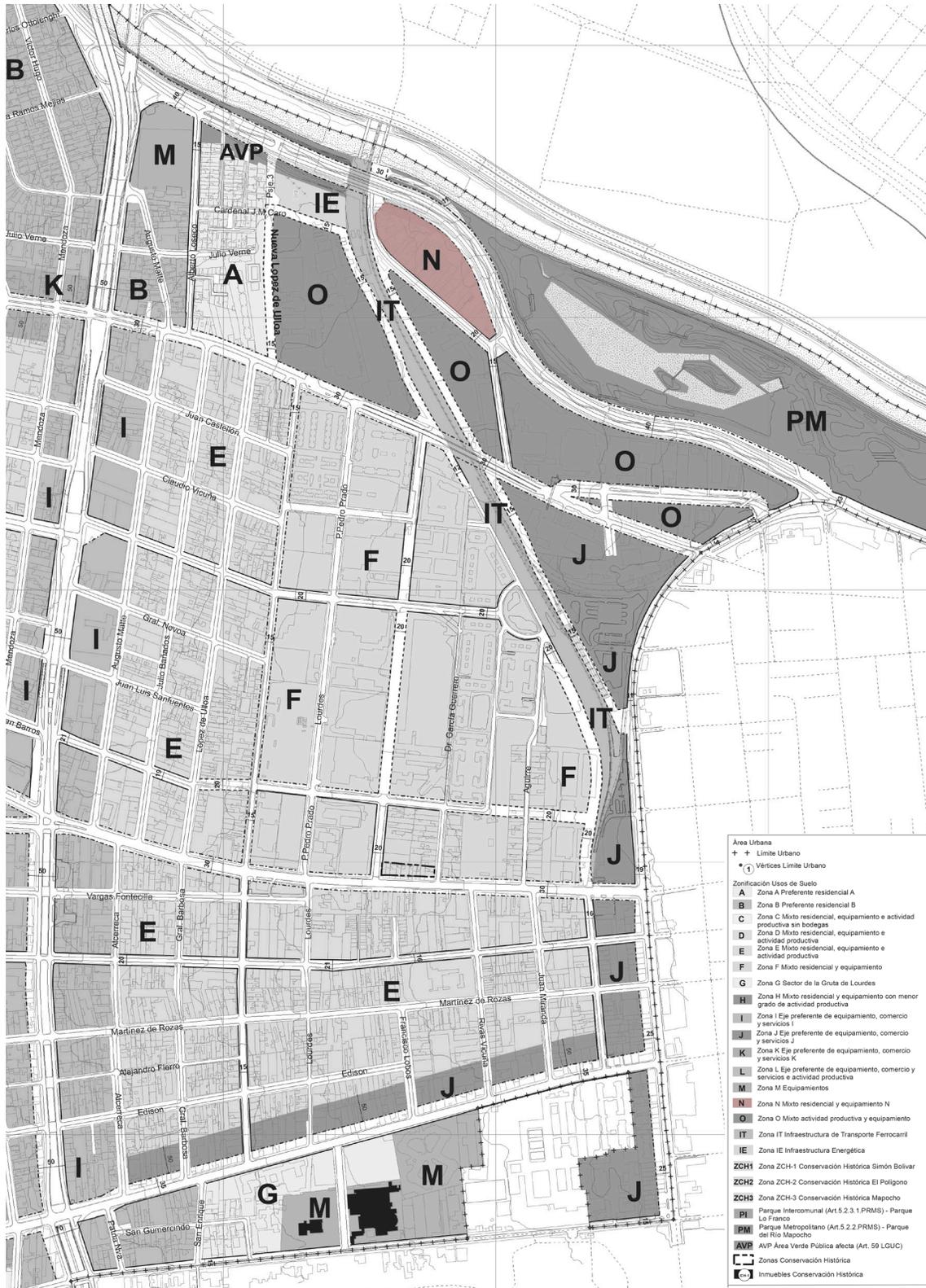


Figura 23, Proyecto Plan Regulador Quinta Normal, 2018. Fuente: Municipalidad de Quinta Normal.

Entre las alternativas desarrolladas por la municipalidad de Quinta Normal, para el nuevo plan regulador de la comuna, existen 3: de tipo neutra, tendencial o dinámica. Donde se analiza a través de estudios y por medio de participación ciudadana cual es la mejor alternativa.

Se elige finalmente la de tipo tendencial, que *"busca reforzar las tendencias ya existentes, imprimiéndoles más intensidad, cumpliendo moderadamente o totalmente con los objetivos de planificación planteados. La valoración positiva para todos los objetivos estaría dependiente de un compromiso mayor con el cambio de la estructura urbana y un compromiso menor con la imagen objetivo planteada por parte de la comunidad de Quinta Normal consultada en los talleres de participación ciudadana"* (Municipalidad de Quinta Normal, 2018).

Es importante reconocer un avance en la propuesta, ya que el plan anterior sólo permitía la Zona Industrial Exclusiva dentro del polígono de estudio (principalmente entre la línea férrea y Av. Matucana/Pdte Balmaceda). Sin embargo, las zonas O y J (ver figura 23), siguen aludiendo a usos como equipamiento, comercio y servicios.

En relación a eso, es interesante pensar que el principal motivo de la creación de las zonas pericentrales de renovación urbana en Santiago, es erradicar potenciales focos de deterioro físico y socioeconómico entendidas como áreas envejecidas e inadaptadas a las estructuras contemporáneas de la ciudad; a través de un proceso de renovación urbana que aparece casi como una necesidad cuando nos referimos a ciertas zonas de la ciudad.

Por esa razón, y entendiendo que el proyecto a realizar no es solamente el "objeto" o la construcción en sí, pero si parte de un contexto, no sólo urbano, como también político y cultural, es necesario pensar una escala mayor, relacionado principalmente a la habitabilidad que se pueda tener dentro del entorno.

Entre los distintos factores que pueden incidir directamente en ese tema, podemos hablar de una mejor conexión, de tipo vial principalmente en este caso, cambio de usos de suelo a usos mayoritariamente mixtos, sin actividades productivas, la creación de espacios públicos, que puedan aportar, no solamente al conjunto habitacional, sino que también a su entorno inmediato, equipamientos, y servicios relacionados a los equipamientos de escala intercomunal contiguos al terreno.

Además, se puede señalar que el territorio en estudio posee varias potencialidades que se han visto estancadas debido a que éste no ha sido integrado en el desarrollo urbano que se ha estado gestando en esta zona de la ciudad.

Como reflexión final de este capítulo parece importante entender la ciudad como un proceso, en constante producción, dentro de dimensiones físico-espaciales, político-económicos y socio-culturales, donde el conjunto de los factores y con el centro en el habitante, construyen modos y lógicas de habitar.

“La arquitectura, además de cumplir su función específica, puede, y a veces debe, cumplir un papel mucho más trascendental, yo diría hasta sublime: articular en el espacio, como un signo de los tiempos, la realidad social en la que vivimos, proponer nuevos modelos de pensamientos, sugerir cambios a lo establecido. Cuando la arquitectura hace eso, es una verdadera obra de arte.”

*Alfredo Jaar,
Premio Nacional de Arte 2013.*

Desafíos del proyecto

Los desafíos del proyecto se dividen en dos ámbitos: primero el social, segundo, el urbano, a través de un mismo concepto: la *integración*.

Por un lado, el desafío social alude principalmente al sujeto migrante, es decir, dar respuesta a una situación no considerada hoy en día dentro de las políticas públicas a través de una gestión que permita la integración del sujeto, y aún más, al derecho a una vivienda digna. Además de la posible formación de redes sociales a través de la mezcla social. Más que vivienda social, se hablará de vivienda pública.

Por otro lado, cuando se refiere a lo urbano, específicamente acerca del lugar seleccionado, podemos hablar de la idea de regeneración y activación del sector de estudio a través del cambio de uso, mezcla social, producción de equipamientos y servicios en distintas escalas.

Por último, hacer posible que el proyecto sea un aporte a la imagen urbana actual, distinto a la imagen de la vivienda social del siglo pasado.

Objetivos del proyecto

El objetivo principal del proyecto, además de lograr un diseño que aporte a las necesidades humanas territoriales, y lo que se pueda lograr a través de la arquitectura, es poner en discusión el tema de la ciudad y la vivienda.

La segregación, sea esta urbana o social, debe ser un tema analizado a través del universo de las políticas públicas. Parece ser importante y necesaria una reflexión en torno al contexto actual legislativo del país, para conocer de que forma se está desarrollando el crecimiento de la ciudad.

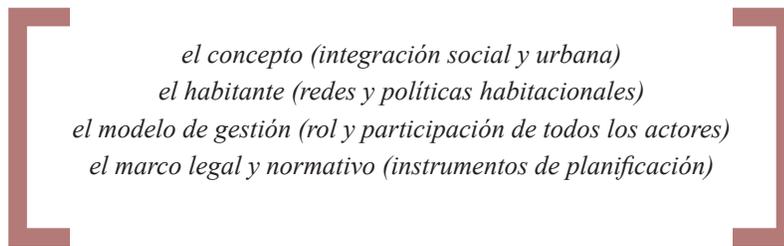
El proyecto, aparece entonces como la respuesta a una crítica, que no viene a solucionar el modo de producción de la ciudad, pero que sí, intenta de alguna forma aportar a una discusión mayor.

La propuesta

El proyecto es un conjunto de vivienda colectiva de integración para migrantes en Santiago.

Sin embargo, la idea es abarcar también otro "tipo" de habitante, con tal de no generar una homogeneización social o cultural dentro del mismo proyecto. Además de la heterogeneización social, se apunta también a una heterogeneización programática con usos compatibles con el residencial. Se propone adaptar un modelo de gestión a la realidad del país a través de instrumentos legales, y modificar la normativa vigente del sector, que permita nuevos usos.

Así la propuesta tiene como objetivo a través del ejercicio proyectual generar un conjunto habitacional de integración que sea coherente con los siguientes ámbitos:



El concepto

El concepto principal del proyecto, como se ha mencionado anteriormente, es la *integración*. Concepto que aplica desde el diseño de la unidad de vivienda, hasta el diseño del espacio público, abarcando entonces distintas escalas: vivienda, entorno inmediato, barrio y ciudad.

Integración escala vivienda

Las viviendas, además de estar conectadas/integradas entre ellas, deben tener un cierto grado de integración con el contexto, con límites flexibles y permeables, espacios de extensión y ubicados dentro de un espacio público productor de lo social.

La idea principal dentro de esta escala es la "Unidad de Agregación" (UA) presente en la composición del conjunto, es decir, una estructura intermedia que dialoga entre la escala de la tipología y la escala del conjunto, que se presentan como variaciones del sistema y no como alteraciones del mismo. La UA a escala vivienda es la que se refiere principalmente a la posibilidad de ampliar la tipología, o bien establecer un uso compartido entre dos viviendas.

Integración escala entorno inmediato/ conjunto

En esta categoría, la UA aparece como actor importante, ya que los edificios de vivienda conforman la mayor parte del tejido urbano y, por lo tanto, son los responsables de la configuración del paisaje de las ciudades, actuando como ventanas dentro de la ciudad.

Es importante mencionar que los principales precursores de la idea de la Unidad de Agregación, son Alison y Peter Smithson y Kazuyo Sejima, ambos proyectos construidos en diferentes épocas y movimientos, que, según Durán (2015) se pueden clasificar de la siguiente manera: las nuevas formas urbanas (1900-1927); el movimiento moderno (1928-1959); alternativas (1960-1980); e interpretaciones contemporáneas (1980-2000).

Donde cada uno manifiesta una nueva forma de entender la vivienda y los espacios comunes dentro de los conjuntos. Por ejemplo, las primeras discusiones de la nueva forma urbana, a principios del siglo XX, con relación a la calle en el aire o la calle elevada, que habla de una tipología de sistema de conexión embajadora de un espacio público y catalizadora de relaciones sociales, y va, además, indisolublemente ligada a otro espacio público en el edificio o a un sistema de espacios.

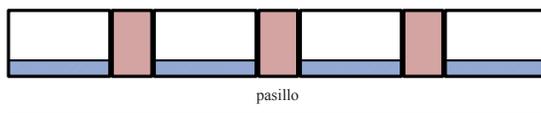
Como el ejemplo anterior existen innumerables ejemplos que categorizan las tipologías de espacios comunes dentro de los conjuntos de vivienda, entre ellos: el espacio exterior habitable, la significación del patio, la casa de transición, la plaza en el aire, el espacio público intermedio, el sistema abierto, la habitación exterior, entre otros.

Donde las obras de los Smithson (Robin Hood Gardens, 1969-1972) y Sejima (Kitagata Gifu, 1994-2000), pertenecen a las dos últimas clasificaciones dentro de los movimientos: "alternativas" e "interpretaciones contemporáneas".

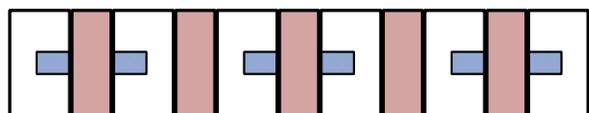
La idea de las UA se adecuan al concepto del proyecto, que a su vez tienen que adecuarse al contexto, principalmente cultural del país, es decir, el saber usar esos espacios comunes no es parte de un cotidiano, entonces más que un cambio cultural, es el diseño el que debe hacerse partícipe de esa cultura.

estado base, viviendas + unidades complementarias

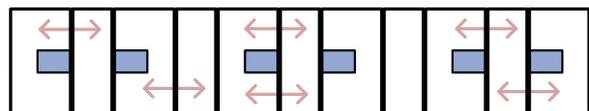
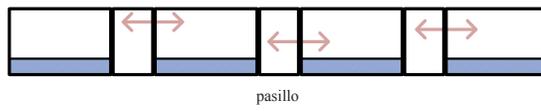
viviendas crujía doble



viviendas crujía simple



crecimiento y ocupación de las unidades complementarias



zona húmeda ■
unidad de agregación ■

Figura 24, Esquema Unidad de agregación. Fuente: Elaboración propia.

Integración escala barrio (parque, río, costanera, tren)

El reordenamiento de las variables a nivel barrio, logran actuar en la escala ciudad, configurando el terreno y permitiendo tener espacios de uso público y privado.

Variables territoriales como oportunidad de proyecto.

Integración escala ciudad (comunas)

El proyecto se define como una pieza urbana integradora dentro del sistema de parques del Gran Santiago a través de partes que conectan el sitio con el poniente de Quinta Normal y al mismo tiempo, con el sector sur de la comuna de Renca (estructura construida para uso del tren).

El habitante

Los habitantes son el foco principal del proyecto; la idea de integración actúa de manera constante dentro de este ámbito. Los grupos principales son 3: población migrante con menos de dos años dentro del territorio, población migrante con más de dos años en el territorio y población nativa.

Dentro de los diferentes grupos, existen también otra categoría: la caracterización socioeconómica de la población nacional para el marco del sistema estatal de protección social.

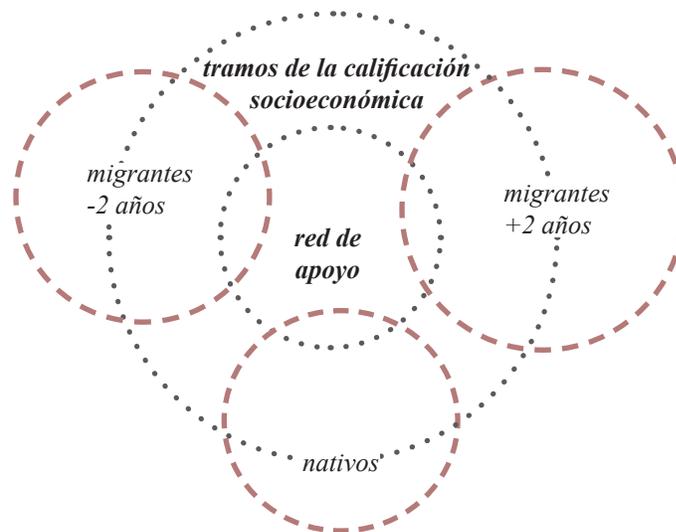


Figura 25, Esquema habitantes. Fuente: Elaboración propia.

Donde la primera categoría es importante cuando se alude al concepto de redes sociales, y la segunda es imprescindible en el tema de las políticas públicas habitacionales. El cruce de las dos categorías genera un modelo de gestión, y tipologías de vivienda adaptadas a la nueva realidad.

Es decir, bajo el modelo actual de vivienda social, la integración del grupo migrante, sin la residencia definitiva, no sería posible, ya que no existe un subsidio que esté acorde a su realidad, es decir, como se vio en capítulos anteriores, sólo el D.S. 52 permite la postulación de extranjeros que posean solamente su cédula

de identidad, sin embargo, el D.S. 52 considera el desarrollo un proyecto por parte de un privado, en el cual se recupera la inversión con el pago del arriendo correspondiente.

Además, el D.S. 52 y el D.S. 19, para proyectos de integración social y territorial (PIST), no son actualmente aplicables a un mismo proyecto, ya que están destinados a beneficiarios de subsidios diferentes.

Por esta razón, es necesario, no crear, sino adaptar distintos programas y modelos de gestión al proyecto en cuestión, reconociendo los requisitos y aplicabilidad de los distintos programas y subsidios de integración social, y proponer, a través de la posibilidad de conciliar decretos, y combinar soluciones de vivienda definitiva con vivienda temporal.

El modelo de gestión

La propuesta del modelo de gestión del proyecto, tendrá como base el nuevo Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana, presentado el 3 de diciembre del 2018 en la cámara de diputados, bajo el gobierno de Sebastián Piñera, el cual ha generado varias críticas y debates al respecto de la real intención del proyecto.

El punto principal del proyecto es el tema de las concesiones de terrenos públicos como modelo de gestión de suelo, el cual es importante, ya que, con esto, las posibilidades de inversión de inmobiliarias y empresas constructoras aumentan, permitiendo flexibilizar o superar los marcos normativos existentes en las comunas, a través de la creación de las Zonas de Integración Urbana, instrumento que anula las facultades de los gobiernos locales sobre la planificación de sus territorios; estableciendo desde ya una jerarquización de los grupos o actores involucrados.

Bajo esta lógica, existirá la posibilidad de incluir un porcentaje, aún no definido, de viviendas para programas de subsidio al arriendo; respecto a lo anterior, el mismo proyecto se refiere a:

"la política habitacional también debe contemplar otras medidas que permitan a la población el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, tales como las relacionadas con el impulso de la oferta de viviendas para beneficiarios del subsidio de arriendo" (MINVU, 2018).

Se concluyen dos lógicas dentro del proyecto de ley, por un lado la reproducción del capital y por otro, la reproducción de la vida, donde este último será la base para el modelo de gestión propuesto para este proyecto.

Además de utilizar como base el proyecto de ley de integración social y urbana, permitiendo de esa manera, tener un porcentaje de viviendas para arriendo, el otro programa principal será el D.S. 19, para Proyectos de Integración Social y Territorial (PIST), el cual estará destinado principalmente a la población migrante con más de dos años en el territorio, o con residencia definitiva, y a los mismos chilenos.

Los programas del MINVU consideran asesorías especializadas para guiar y respaldar a los postulantes a subsidios. Los prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) son los encargados de entregar esta asistencia, además de las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).

Se propone también que la municipalidad tenga un rol fundamental dentro del proyecto, pudiendo gestionar, desde la creación de una nueva oficina municipal "multicultural" de vivienda, a cargo de la DIDECO, el tema de los arriendos para migrantes, además de la elaboración de un plan de integración social multicultural, que pueda apoyar a la población en su trayectoria en el territorio, a través de un acompañamiento para la obtención de solución habitacional definitiva una vez obtenida la residencia en Chile, haciendo al sujeto parte de comités de vivienda, postulación a subsidios habitacionales, entre otros. Y como segunda opción hacer con que ONG's relacionadas a temas de migración, puedan administrar los arriendos, cumpliendo la misma función del mismo municipio en ese ámbito.

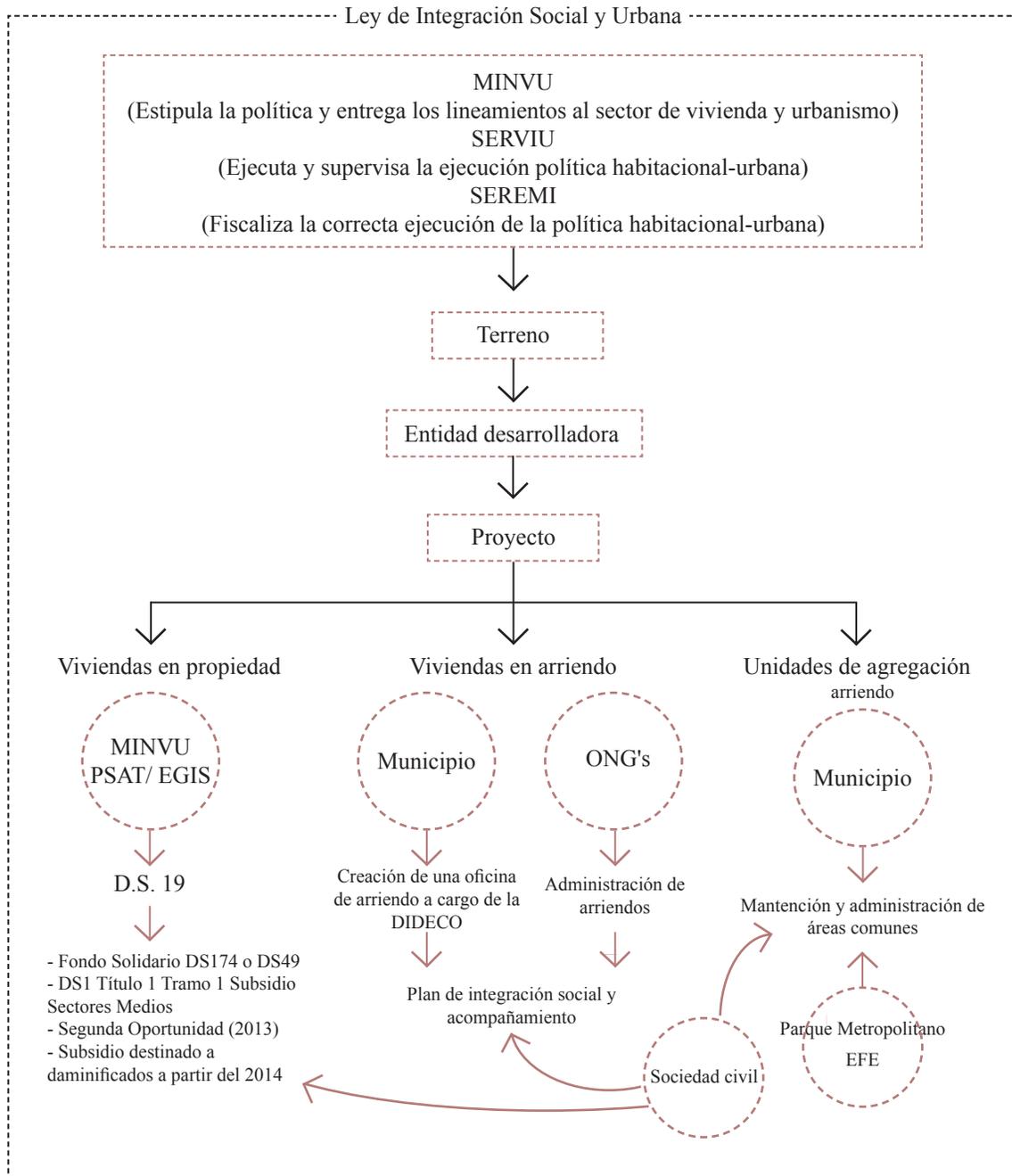


Figura 26, Esquema modelo de gestión. Fuente: Elaboración propia.

El marco legal y normativo

El D.S. 19

Para aplicar este subsidio, los proyectos habitacionales o cada una de las etapas de éstos que formen parte de un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. No exceder un tamaño máximo de 300 viviendas.
2. Los terrenos donde se desarrollarán los proyectos, deberán estar ubicados dentro del límite urbano fijado por el respectivo instrumento de planificación territorial.
3. Para la aprobación definitiva de los proyectos, estos deberán estar ubicados dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente y/o presentar Convenio de Prestación de Servicios otorgado por la empresa sanitaria.
4. Los proyectos presentados deberán estar localizados en zonas con acceso a servicios de la comuna (*figura 5, página 29*).
5. Todas las viviendas del proyecto deberán cumplir con lo señalado en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de 2012, y su modificación, que aprueba la “Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del DS N° 1 e Itemizado Técnico para proyectos del Título I del DS N° 1”, en relación a espacios y usos mínimos para el mobiliario e Itemizado Técnico. Respecto de los recintos de closet, deberán quedar conformados al menos en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales, además se debe respetar la cantidad de módulos, pudiendo modificar su ubicación para uno de los dormitorios, a excepción del dormitorio principal.

Para las viviendas destinadas a familias vulnerables, específicamente tratándose de casas, se deberá considerar una superficie mínima edificada de 47 m²; tratándose de departamentos, se deberá considerar una superficie mínima edificada de 52 m².

El Programa arquitectónico de las viviendas destinadas a familias vulnerables deberá contemplar como mínimo cuatro (4) recintos conformados: dos dormitorios (que deberán corresponder al dormitorio principal y segundo dormitorio), una zona de estar-comedor-cocina y un baño. El Programa arquitectónico de las viviendas destinadas a familias de sectores medios deberá incluir como mínimo tres (3) recintos conformados: un dormitorio como mínimo (que deberá corresponder al dormitorio principal), una zona de estar-comedor-cocina y un baño.

6. Cuando se trate de edificios colectivos de vivienda, todas las fachadas del edificio, así como las escaleras cuando se encuentren adosadas exteriormente al volumen del edificio, deberán contener vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior, siempre que la normativa aplicable al terreno donde se emplace el proyecto admita tal cantidad de aperturas.

7. En relación al equipamiento y áreas verdes, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 46 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, considerando también los requerimientos del Ítem 3 de la Tabla de Factores

y Puntajes, contenida en el artículo 11° del presente Reglamento. No obstante, los proyectos o las etapas de éste que formen parte de un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, deberán incorporar la ejecución del equipamiento y áreas verdes exigidas por el presente decreto dentro de cada etapa presentada.

Según lo mencionado anteriormente, referido al punto 1, se plantea la construcción del proyecto en dos etapas, la primera con 214 viviendas, y la segunda con 133 viviendas.

En el punto 2, sobre la localización del proyecto, se cumple que el conjunto habitacional se ubica en una ciudad o comuna, de acuerdo a priorización, establecida en la tabla de "Factores y Puntajes de Evaluación", del mismo reglamento.

Referente al punto 5, de los espacios mínimos, se establece lo siguiente:

Recinto	Gráficos	Requerimientos mínimos para el Título I y Título II	Itemizado Técnico para el Título I Requisitos mínimos de habitabilidad
Dormitorio Principal -Superficie Mínima Interior (m ²) 7,3 m ²	Gráfico N° 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Debe considerar al menos dos módulos de closet. • El espacio disponible para la cama de dos plazas, debe considerar espacio de circulación en tres de sus lados, de un ancho mínimo de 60 cm. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dos enchufes dobles (en área veladores). • Ventana con un mínimo de 1 m² y con al menos una hoja practicable.
Segundo Dormitorio -Superficie Mínima Interior (m ²) 7,0 m ² -Ancho Mínimo Útil (metros) 2,2 m	Gráfico N° 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Debe considerar acceso al menos a dos módulos de closet. • Debe considerar el espacio para dos camas de una plaza y espacio de 70 cm. para circulación. • Las camas deberán respetar las áreas de uso definidas que hacen referencia al gráfico N°2. (Área de circulación y velador se superponen). 	<ul style="list-style-type: none"> • Dos enchufes dobles o uno triple. • Ventana con al menos una hoja practicable.
Tercer Dormitorio Construido (o más)		<ul style="list-style-type: none"> • Debe considerar a lo menos espacio para una cama de una plaza y espacio de 70 cm. para circulación. • La cama deberá respetar las áreas de uso definidas que hacen referencia al gráfico N°2. • Si la vivienda considera tres dormitorios construidos, para el Segundo y Tercer dormitorio como mínimo será exigible esta opción. • En esta opción cada dormitorio debe considerar al menos un módulo de closet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un enchufe doble. • Ventana con al menos una hoja practicable.
Dormitorio adicional proyectado (2° o 3° según corresponda) -Superficie Mínima Interior (m ²) 7,0 m ² -Ancho Mínimo Útil (metros) 2,2 m		<ul style="list-style-type: none"> • Debe considerar el espacio para dos camas de una plaza y espacio de 70 cm. para circulación. • Las camas deberán respetar las áreas de uso definidas que hacen referencia al gráfico N°2. • No se considera para edificación en altura. • Las viviendas que contemplen un dormitorio o dos dormitorios, deberán considerar además, como ampliación proyectada, un segundo o tercer dormitorio, según corresponda. Esta exigencia no será aplicable a inmuebles de edificación en altura. 	
Closet -Superficie Mínima Interior (m ²) 0,3 m ² cumpliendo el modulo, o de 0,4 m ² con una profundidad mínimo a de 0,5m.	Gráfico N° 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Cada módulo debe considerar dimensiones de 60 cm. de fondo y 50 cm. de ancho, con altura mínima libre interior de 140 cm. Esta superficie en planta de 60 x 50 cm. no se incluirá dentro de la superficie señalada para los dormitorios. Alternativamente podrá considerarse una superficie mínima interior de 0,4 m² para cada módulo, con una profundidad mínima de 0,5m. • Todos los dormitorios deben considerar los respectivos módulos de closet en su interior. • El área de uso del closet puede superponerse al área de uso del dormitorio, respetando el área mayor a superponer. 	
Baño -Superficie Mínima Interior (m ²) 2,3 m ² . Si la vivienda considera uno o más baños adicionales, la superficie mínima del baño principal podrá considerarse como mínimo 2,2 m ² .	Gráfico N° 4 	<ul style="list-style-type: none"> • Separación mínima entre artefactos de acuerdo a Cuadro Normativo. • Deben considerarse conexiones de agua fría - caliente y evacuación de aguas servidas para la lavadora, cuando ésta se encuentre en el baño, a excepción de departamentos para Título I, en que la lavadora se emplazará en la Loggia. • Si la lavadora se ubicara en el recinto Baño, éste deberá aumentar en 1 m² su superficie. • El baño debe ser un recinto cerrado con una puerta. No podrá accederse al baño a través de la cocina. • Debe considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico a utilizar para asegurar su impermeabilidad y acabado antideslizante. • En baño se deberá incluir ventilación. • La puerta de baño debe considerar impermeabilización en la cara interior. 	<ul style="list-style-type: none"> • La grifería del baño debe ser con mecanismos de presión, palanca o de fácil maniobra.

Recinto	Gráficos	Requerimientos mínimos para el Título I y Título II	Itemizado Técnico para el Título I Requisitos mínimos de habitabilidad
Cocina - Estar - Comedor	<p>Gráfico N° 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aun cuando el espacio destinado a cocina se encuentre integrado con el estar-comedor, los artefactos y mobiliario deberán disponerse en un sector que pueda reconocerse como cocina. Deben considerarse conexiones de agua fría - caliente y evacuación de aguas servidas para la lavadora cuando ésta se encuentre en la cocina, a excepción de departamentos, en que se emplazará en la Loggia. La cocina deberá contemplar una puerta de salida al exterior, distinta de la puerta de acceso principal de la vivienda, excepto en edificación en altura, en que la cocina deberá salir a la Loggia. Cocina debe considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico a utilizar para asegurar su impermeabilidad y acabado antideslizante. En Cocina se deberá incluir ventilación, distinta a la puerta de acceso. Áreas achuradas podrán superponerse. 	<ul style="list-style-type: none"> La grifería de la cocina debe ser con mecanismos de presión, palanca o de fácil manobra. Se considerará como un recinto individual la cocina y el estar-comedor, debiendo considerarse instalar 1 centro de iluminación, además de un enchufe doble por recinto. Mueble de melamina de mínimo 80 x 50 cm, con dos puertas abatibles, donde se deberá montar la cubierta del lavaplatos. Mueble de melamina de mínimo 80 x 50 cm, con dos puertas abatibles, que se deberá montar en el muro.
Loggia en Departamento Superficie Mínima Interior (m ²) 1,3 m ²	<p>Gráfico N° 6</p>	<p>Para Título I:</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluirá artefacto Lavadero. La lavadora deberá ubicarse siempre en la Loggia. La Loggia debe encontrarse separada de la cocina y debe contar con ventilación natural. 	
Circulaciones y/o pasillos fuera de dormitorios, cocina y baño	<p>Gráfico N° 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> Toda circulación o pasillo deberá tener un ancho mínimo de 70 cm. 	
Escaleras	<p>Gráfico N° 8</p>	<ul style="list-style-type: none"> Debe considerar pasamanos. 	
Calefón		<ul style="list-style-type: none"> Se exigirá Artefacto Calefón certificado por la SEC y de acuerdo a tipo de gas, licuado o natural. Su capacidad mínima debe ser de 7 lts. 	
PARTIDAS GENERALES ITEMIZADO TECNICO PARA EL TITULO I REQUISITOS MINIMOS HABITABILIDAD			
<ul style="list-style-type: none"> Los pisos de los dormitorios, circulaciones, estar y comedor deben considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico. Los muros interiores y cielos de todos los recintos deben considerar material de terminación, detallando el producto específico o pintura con un mínimo de dos manos; previo a la aplicación de pintura, la superficie a pintar debe estar completamente uniforme. Se consultan 2 puertas exteriores como mínimo; una en la entrada principal y la otra en salida a patio. Para el caso de departamentos, deberá considerarse puerta de salida a loggia, esta última tendrá que tener ventana y ventilación. Se podrá ejecutar solución de puerta-ventana. En casas, dos centros de iluminación exterior, uno sobre la puerta de acceso y otro sobre la puerta de cocina al exterior. En departamentos, un centro de iluminación en loggia. Para lavadora se exigirá conexiones de agua fría y caliente, y evacuación de aguas servidas. Para el lavadero se exigirá conexión de agua fría y evacuación de aguas servidas. Se exigirá diferencial 2 x 25 A., 30 mA para circuitos de enchufe, incluido en el tablero eléctrico. Puertas exteriores: ancho puerta acceso que asegure un paso libre mínimo de 75 cm. Puertas interiores: ancho que asegure un paso libre mínimo de 65 cm. En casas, se debe considerar un pavimento de acceso para la vivienda. Los materiales de cielo deben garantizar indeformabilidad, estabilidad dimensional ante la humedad y adecuada resistencia al impacto, la estructura que sostiene el cielo no podrá interrumpir el aislante térmico y no se aceptarán aislantes a granel o sueltos. Se debe asegurar continuidad de la superficie de aislación en su instalación, fijación y terminación del cielo de acuerdo a la solución de fuego adoptada, con el fin de evitar puentes térmicos. 			

Figura 27, Tabla de Espacios y Usos Mínimos para Mobiliario. Fuente: D.S. n°1, MINVU, 2012.

Para este proyecto, y diseño de los espacios comunes a espacio de conjunto, se propone tener lavanderías compartidas en algunas unidades de agregación. Es importante mencionar que la loggia es obligatoria en el proyecto, sin embargo, la comisión evaluadora (encargada de evaluar los proyectos habitacionales que se presenten en el marco del presente Reglamento, la que estará integrada por hasta tres funcionarios del SERVIU, dos funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en adelante la SEREMI, y hasta dos funcionarios del MINVU) puede eximir hasta dos items del itemizado técnico, por ejemplo si se tiene lavandería la comisión podría considerar no tener items como el lavadero y la lavadora dentro de la misma vivienda. Dentro del mismo punto 5, con relación a los metros cuadrados mínimos para las viviendas, el proyecto cumple con la superficie mínimo edificada, de 52 metros cuadrados.

Respecto al monto de subsidio habitacional será definido por el tipo de familia y comuna en la cual se localice el proyecto habitacional. Para la comuna de Santiago, emplazamiento de interés del presente proyecto de título, se considera que: para familias vulnerables el precio de la vivienda no debe exceder las 1100 UF, mientras el monto máximo de subsidio asciende a las 800 UF, y el ahorro mínimo requerido por las familias fluctuará entre 20 y 30 UF, dependiente del segmento de vulnerabilidad al que pertenezcan (ver figura 28).

Para familias de sectores medios el precio máximo de la vivienda será de 2200 UF, con un subsidio variable entre 125 a 275 UF, mientras el ahorro mínimo exigido será de 40 UF, para viviendas de hasta 1400 UF, y de 80 UF para viviendas con precio sobre 1400 UF (ver figura 29). No obstante, con resolución fundada del MINVU y aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste el monto del subsidio asignado, en representación de la variación o incidencia en los costos de construcción o adquisición de la vivienda, como por ejemplo, el costo del suelo.

Emplazamiento de la vivienda	Precio vivienda U.F.	Monto máximo subsidio U.F.	Ahorro mínimo U.F.
a) Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b) y c).	Hasta 1.100	800	20 UF para familias del 40% más vulnerable de la población nacional.
b) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama y Provincia de Chiloé y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N° 1.116, de ese Ministerio, de 2014.	Hasta 1.200	900	30 UF para familias de más del 40% y hasta 50% más vulnerable de la población nacional.
c) Viviendas emplazadas en las Regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández.			

Emplazamiento de la vivienda	Precio vivienda U.F.	Monto Subsidio U.F. (*)	Monto máximo subsidio U.F.	Monto mínimo subsidio U.F.	Ahorro mínimo U.F.
a) Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b), c) y d).	Hasta 2.200	$725 - 0,375 \times P$	275	125	
b) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama.		$775 - 0,375 \times P$	287		40 UF para viviendas de hasta 1.400 UF (precio)
c) Provincia de Chiloé y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N° 1.116, de ese Ministerio, de 2014.	Hasta 2.400	$825 - 0,375 \times P$	337	140	80 UF para viviendas de más de 1.400 UF (precio)
d) Viviendas emplazadas en las Regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández.		$900 - 0,375 \times P$	412		

Figuras 28 y 29, Tablas montos de subsidio, según emplazamiento de la vivienda. Fuente: D.S. n°19, MINVU, 2016.

Con relación a los subsidios, para migrantes con residencia definitiva y chilenos que ya cuentan con un subsidio, se establece lo siguiente: para familias vulnerables (VS) beneficiarias de un subsidio del Programa Fondo Solidario de Vivienda en modalidad Adquisición de Viviendas Existentes, regulado por el Título XV del Capítulo Primero del **D.S. N°174, (V. y U.), de 2005**; del **Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011**; del Programa de Segunda Oportunidad, regulado por las resoluciones exentas N° 262 y N° 8.761, (V. y U.), ambas de 2013; **del Título I, Tramo 1, del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, regulado por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011**, o los beneficiarios de subsidios de llamados efectuados a partir del año 2014, en cualquiera de dichos Programas Habitacionales, **destinados a la atención de damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes**, en zonas que el Ministerio del Interior ha declarado como afectadas por tales catástrofes conforme a la ley N° 16.282, cuyo

texto refundido fue fijado por el DS N° 104 de Interior de 1997; o las familias que resulten seleccionadas en **llamados especiales regulados por reglamentos de programas de subsidio habitacional vigentes**, que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N°20.379.

Para familias de Sectores Medios (VSM): Las que corresponden a familias de más del 50% hasta el 90% más vulnerable de la población nacional de conformidad a la información que se obtenga por la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica, que postulen a este Programa o que sean beneficiarios de un subsidio del **Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II, regulados por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011**. También se entenderán como familias de sectores medios aquellas de hasta el 50% más vulnerable de la población nacional según el instrumento de caracterización socioeconómica, que opten por adquirir una vivienda destinada a familias de sectores medios, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos exigidos para estas familias.

La oferta de viviendas de 1.100 UF estará destinada a familias con subsidio anterior o seleccionadas en un proceso especial para estos proyectos:

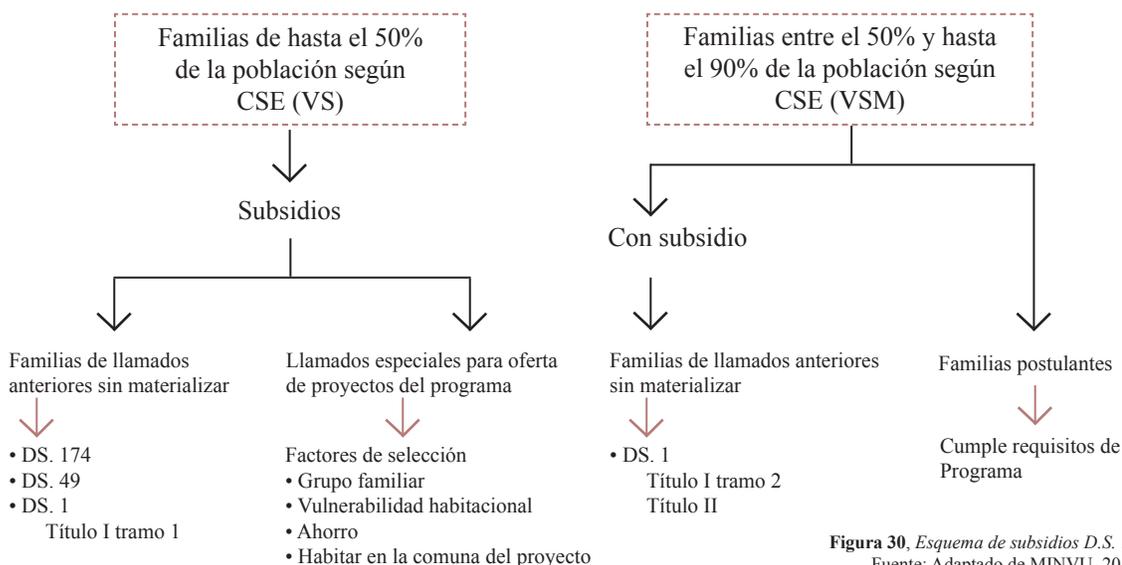


Figura 30, Esquema de subsidios D.S. 19. Fuente: Adaptado de MINVU, 2016.

Subsidio	Precio vivienda U.F. *	Subsidio U.F.	Monto máximo del subsidio U.F.	Monto mínimo del subsidio U.F.	Ahorro mínimo U.F.
D.S.1 T título I, tramo 1 (VS)	Hasta 1.000	500	-	-	30
D.S. 174 (VS)	Hasta 950	320	-	280	10
D.S. 49 (VS)	Hasta 950	314	-	280	10
D.S.1 T título I, tramo 2 (VSM)	Hasta 1.400	725 - 0,375 x P**	516	-	40
D.S.1 T título II (VSM)	Hasta 2.200	725 - 0,375 x P**	350	125	80

*Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras a.2) y a.3) y a.4), (Santiago)

** En que "P" corresponde al precio de la vivienda

Figura 31, Monto de subsidios. Fuente: Elaboración propia

Además del presupuesto en subsidios, el programa contempla la asignación de dos bonos. El primero de ellos corresponde al bono de integración social, el cual busca favorecer la incorporación de familias vulnerables al proyecto, que podrán ser integradas hasta la fecha de recepción municipal.

El monto del bono para las familias vulnerables corresponderá a la diferencia entre el precio de la vivienda y el monto final de subsidio, no pudiendo exceder de 240 UF. Mientras que para familias de sectores medios, el bono se incrementará en la medida que aumente el porcentaje de familias vulnerables integradas, con montos que van desde las 100 UF hasta 300 UF.

El segundo, es el bono por captación de subsidios, que se determinará de acuerdo a los porcentajes de familias vulnerables y de sectores medios que se integren al proyecto y que hayan sido beneficiados con un subsidio habitacional a la fecha de recepción municipal. El monto de este bono para familias vulnerables será de 50 UF, mientras que para familias de sectores medios corresponderá a un monto variable entre las 50 y 200 UF, dependiendo del porcentaje de subsidios captados respecto del total de viviendas del proyecto.

% de familias vulnerables incorporadas al proyecto.	Bono por integración para familias de sectores medios UF.
Desde 20% hasta un 25%	100 UF
Más de 25% hasta 30%	200 UF
Más de 30% hasta 35%	250 UF
Más de 35% y hasta 60%	300 UF

% de subsidios captados respecto del total de viviendas del proyecto	Bono por Captación de Subsidio para Familias Vulnerables U.F.	Bono por Captación de Subsidio para Familias de Sectores Medios U.F.
Desde 5% y hasta 20%	50	50
Más de 20% y hasta 30%		100
Más de 30% y hasta 40%		150
Más de 40%		200

Figuras 32 y 33, Tablas montos de bonos, según porcentaje de familias vulnerables. Fuente: D.S. n°19, MINVU, 2016.

El aporte del Estado, generalmente está compuesto por el subsidio base que puede aumentar de acuerdo a la ubicación de la vivienda, además de los subsidios complementarios que aplican según las características del proyecto y la familia, y aportan en el financiamiento de la vivienda.

Entre los subsidios complementarios, dentro del marco del Fondo Solidario de Vivienda (FSV) se encuentran:

- Subsidio para Equipamiento: de hasta 5 UF para áreas verdes, sedes sociales, juegos infantiles, mobiliario urbano, etc.
- Subsidio Fondo de Iniciativas: de hasta 7 UF, complementario al anterior (opcional, sólo si la familia ahorra 0,5 UF adicionales).
- Subsidio Diferenciado a la Localización: de hasta 200 UF para FSV I y hasta 100 UF para FSV II, para adquirir o habilitar el terreno, cuando este se encuentre bien ubicado dentro de la ciudad.
- Subsidio para Discapacitados: de hasta 20 UF, para obras que ayuden a superar las limitaciones de integrantes discapacitados del grupo familiar.
- Subsidio de Saneamiento Sanitario: de hasta 70 UF, para financiar sistemas particulares de agua potable y/o alcantarillado en proyectos del FSV III.

- Subsidio para Construcción en Altura: para construcción de departamentos que tengan a lo menos 55 m2.
- Subsidio para Planta de Tratamiento de Aguas: de hasta 20 UF, para conjuntos de viviendas en zonas rurales que lo requieran.

Subsidios adicionales, si corresponde, en el caso de operaciones de compra de vivienda:

- Subsidio Diferenciado a la Localización: de hasta 200 UF para FSV I y hasta 100 UF para FSV II, cuando la vivienda se encuentre bien ubicada dentro de la ciudad. Su monto se calcula de acuerdo a una fórmula en base al avalúo fiscal de la propiedad.
- Subsidio para Discapacitados: de hasta 20 UF, para obras que ayuden a superar las limitaciones de integrantes discapacitados del grupo familiar.
- Subsidio por superficie de la vivienda: para FSV I, cuando la vivienda tenga sobre 37,5 m2 de superficie consignada en la recepción municipal, se adicionarán 2 UF por cada 0,5 m2 adicional, hasta un tope de 50 UF.
- Un crédito complementario opcional en el caso del FSV II y III, el que contará con garantía estatal si no sobrepasa las 500 UF.
- Eventuales aportes adicionales de terceros, públicos o privados (de municipios, por ejemplo).

A modo de reflexión final acerca de los subsidios mencionados, es importante pensar que, si bien el programa potencia una mezcla social, sigue dejando en manos de privados la función del desarrollo habitacional en la ciudad, y más aún con el actual proyecto de ley de integración social y urbana.

Por otro lado, algo que se destaca del programa D.S. 19 es el aumento en los montos del subsidio destinado a las familias de sectores medios, respecto al monto de subsidio entregado a través del D.S.1. Para viviendas de un precio de 1200 UF, el programa contempla un subsidio máximo equivalente al 68%, y de un 28% para vivienda de 2200 UF. Mientras el monto máximo de subsidio financiado por el D.S.1 es de 520 UF, para viviendas de precio hasta las 1400 UF.

Es importante destacar también la falta de oportunidad para ciertos grupos de la población, y la necesidad de crear nuevos modelos de gestión y de adaptar alternativas de acceso a la vivienda, como lo que se propone para este proyecto de título, que más que una solución, pretende poner en discusión una realidad actual.

Estudio de cabida

El estudio de cabida se realizará con los datos entregados por la Municipalidad de Quinta Normal especificados en las memorias explicativas del nuevo proyecto del Plan Regulador Comunal, donde el área de estudio tiene un uso y normativa aplicada distintas a la actual.

Con un uso mixto residencial y equipamiento, el proyecto de plan regulador, propone densificar la zona hasta llegar a 1.500 hab/ há (densidad bruta máxima), con un máximo de 5 pisos, sin embargo, este punto es cuestionable cuando se quiere lograr una menor ocupación de suelo, para crear más y mayores espacios comunes en el primer piso, es decir, a mayor cantidad de pisos, mayor es el espacio libre en primer piso

ZONA N		Mixto Residencial, Equipamiento 5			
USOS DEL SUELO					
USOS PERMITIDOS				DESTINOS PROHIBIDOS	
TIPO DE USO	Clase				
RESIDENCIAL	Vivienda			Hospedaje, hogares de acogida	
	-				
	-				
EQUIPAMIENTO	Científico			Todos	
	Comercio			Todos excepto locales comerciales, centros comerciales, restaurantes	
	Culto y Cultura			--	
	Deporte			Todos, excepto multicanchas piscina, clubes deportivos, recintos deportivos o dedicado al deporte --	
	Educación			Todos, excepto Jardín Infantil, sala cuna, colegio. Escuela básica --	
	Esparcimiento				
	Seguridad			todos excepto unidades policiales, cuarteles de bomberos	
	Salud			todos excepto consultorios, policlínicos, posta	
	Servicios			--	
	Social			--	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS				Todos	
ESPACIO PÚBLICO				--	
ÁREA VERDE				--	
USOS PROHIBIDOS					
TIPO DE USO	Clase				
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas				
INFRAESTRUCTURA	Todas				
NORMAS DE EDIFICACIÓN					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)				2000	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)				1500	
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
		metros	pisos		
RESIDENCIAL	Aislado	13.0	5	0.6	3.5
EQUIPAMIENTO	Aislado	9.0	3	0.7	3.5
ANTEJARDÍN (m)				5m vía local o superior – 3m pasaje	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

Figura 34, Normativa Zona N. Fuente: Municipalidad de Quinta Normal, julio 2018.

para ser utilizado bajo la lógica del mismo concepto de integración, donde se apuesta por un espacio público compartido, manteniendo la misma cantidad de viviendas y densidad.

Por esa razón, se decide aumentar el número de pisos permitidos en el proyecto de Plan Regulador, a 10 pisos, pudiendo liberar más áreas libres, reconociendo también los límites y bordes del entorno donde está emplazado el proyecto, principalmente a lo referido a las alturas, es decir, la costanera sur que se eleva por sobre la línea del tren, el tema del soleamiento, y otro factor importante del sector, la explosión inmobiliaria que ha tenido el borde del Parque de los Reyes (comuna de Santiago) con torres de hasta 30 pisos.

Para efectos de cálculos de superficie, la superficie bruta del terreno es de 2,78 há, versus la superficie neta de 2,43 há. El terreno cuenta actualmente con aproximadamente 15 predios, los cuales 3 de ellos le pertenecen al SERVIU, y los demás se encuentran en etapa de expropiación.

En ese sentido la ocupación de suelo propuesta llega a un valor inferior a la mitad fijada actualmente, es decir, de 14.580 m² máxima, pasa a 6.034,5 m². Y el área libre en primer piso alcanza casi el doble, de 9.720 m² llega a 18.265,5 m².

Con relación a la densidad bruta residencial, el proyecto propone una densidad de 572 hab/ há, y 154 viv/há, siguiendo una lógica de desarrollo sostenible socialmente, que no procura la rentabilidad máxima de suelo (lógica de mercado).

El conjunto se considerará entonces de densidad media, según el MINVU (2014), donde: a) Conjuntos de densidad alta: desde 160 y más departamentos y/o viviendas por hectárea. b) Conjuntos de densidad media: entre 126 y 159 departamentos y/o viviendas por hectárea. c) Conjuntos de densidad baja: hasta 125 departamentos y/o viviendas por hectárea.

Superficies			
Superficie bruta del terreno	2,78 há		
Superficie neta del terreno	2,43 há		
Ocupación de suelo máxima	1,458 há / 14.580 m ²		
Constructibilidad máxima	85.050 m ²		
Área libre primer piso mínimo (si el coef. de ocupación de suelo se ocupa en su totalidad)	9720 m ²		
Número de viviendas			
Habitantes total	1590 aprox		
Densidad bruta residencial	572 hab/há		
Número de viviendas total	347		
Número de etapas	2		
Número de viviendas por etapa	(1) 214 viviendas (2) 133 viviendas		
Tipología de viviendas			
Tipología de viviendas	m ²	%	Total
Arriendo	42 m ²	37%	128
FSV, D.S. 174/D.S. 49	54 m ²	25%	88
D.S.1 T1, t1	56 m ²	30%	106
D.S.1 T1, t2	60 m ² /63 m ²		
D.S.1 T2	72 m ²		
D.S. 19	72 m ²	8%	25
Discapacitados	72 m ²		
		100%	347
Terreno			
Precio del terreno estimado por SII	\$59.678 m ² ≈ 2,16 UF m ²	\$ 1.450.175.400 52.488 UF	
Ocupación de suelo propuesta	6.034,5		
Área libre primer piso	18.265,5		
Constructibilidad propuesta	≈ 55.000 m ²		

Figura 35. Normativa aplicada a zona de estudio. Fuente: Elaboración propia

Referentes arquitectónicos

Los referentes se clasifican en cuatro tipos:

- (1) *La unidad de agregación*
Kitagata Gifu | Kitagata (Japón),
1994-1998-2000 | Kazuyo Sejima & Associates
- (2) *Los mini-barrios*
Silodam | Ámsterdam (Holanda),
1995-2003 | MVRDV
- (3) *La plaza en el aire*
Unité d'Habitation | Marsella (Francia),
1945-1952 | Le Corbusier
- (4) *Aspectos formales*
Longnan Garden Social Housing Estate | Xuhui
District (China), 2017 | Atelier GOM

Cada uno de los referentes seleccionados representan un aspecto dentro del proyecto. En el primero "cada vivienda posee una terraza o habitación exterior semiprivada a la que se puede acceder libremente desde corredor público. Esta habitación exterior representa el lugar donde la vida privada de las familias se relaciona con el espacio exterior comunitario. Su comunicación directa con los corredores interiores y exteriores de las viviendas, establece un nuevo límite intermedio en el que las habitantes se relacionan al aire libre y disfrutan de diversas actividades. [...] estos espacios se hacen visibles desde los corredores de acceso, trasladando la vida interior al exterior y viceversa" (Durán, 2015).

Estos espacios, de terraza o habitación exterior, también denominados unidad de agregación, son aplicados en este proyecto de vivienda, variando en esa concepción de la vivienda hacia el exterior, y apostando por un uso de la misma vivienda, manteniendo su carácter interior, o más bien siendo

utilizados como espacios comunes entre las mismas viviendas, o conectados a las circulaciones en cada piso, generando "ventanas" a nivel de conjunto, influyendo en la imagen general y urbana del mismo.

El segundo, "el Silodam está compuesto por un complejo programa formado por 157 viviendas (para alquiler o venta), oficinas, áreas de trabajo, locales comerciales y espacios públicos, dentro de un volumen prismático de 120m de largo, 20m de profundidad y diez planta de altura. Las viviendas difieren en tamaño, costo y organización. Ante la diversidad de exigencias, el equipo de MVRDV planteó un elemento unitario dentro del programa. Y si en el edificio Kitagata de Kazuyo Sejima, la unidad de común de agregación era la habitación, en el Silodam lo será el barrio" (Durán, 2015).

El tercero, La unidad de habitación en Marsella, un clásico de la arquitectura, "condensa en un gran bloque prismático (140 metros de largo, 24 metros de ancho y 56 metros de alto) de 18 plantas, elevadas sobre el suelo y coronadas con una gran terraza, 337 apartamentos (unas 1.600 personas) con todos los servicios necesarios para el abastecimiento de la comunidad. Los apartamentos poseen veintitrés variantes distintas y sirven para alojar desde solteros o parejas sin hijos, a familias con un máximo de ocho niños" (Durán, 2015). Actuando como referente, tanto en la diversidad programática del bloque, hasta la densidad de población y relación del edificio con el primer piso.

El cuarto y último referente, aparece en la selección por sus aspectos formales. La variación en la altura de los edificios del conjunto, permiten generar terrazas habitables en los pisos superiores, y una fachada que desciende progresivamente, innovando en la imagen del edificio dentro de la ciudad. Además de una estructura de pilares que permite tener un área libre en primer piso, y pisos superiores en base a tabiques.

(1) *La unidad de agregación*

Kitagata Gifu | Kitagata (Japón), 1994-1998-2000 | Kazuyo Sejima & Associates

Materialidad: Hormigón armado

Superficie: 4.706 m²

Cantidad de viviendas: 160



Figura 36. Fuente: Flickr.

Los mini-barrios (2)

Silodam | Ámsterdam (Holanda), 1995-2003 | MVRDV

Materialidad: Hormigón armado

Superficie: 19.500m²

Cantidad de viviendas: 157

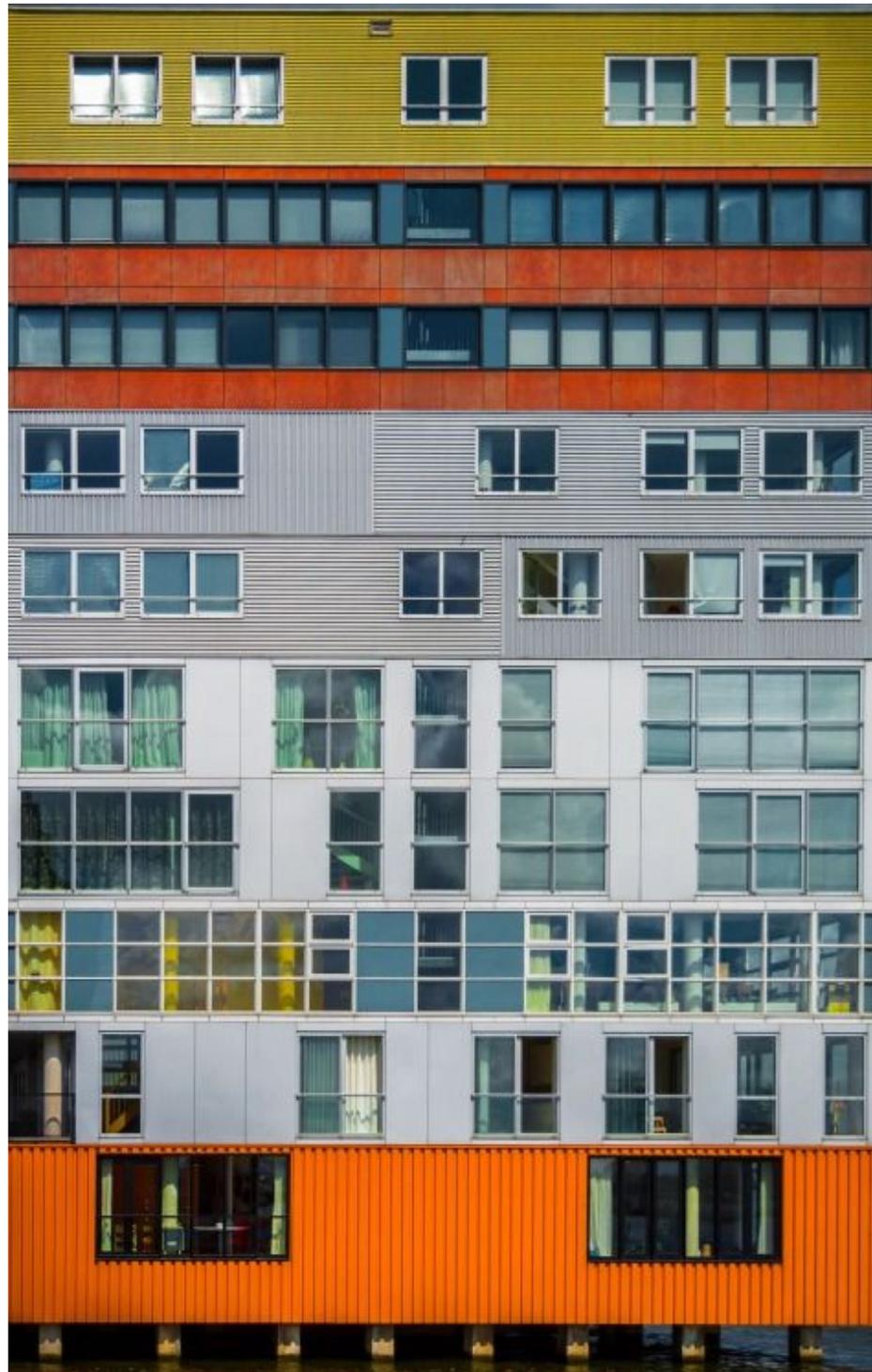


Figura 37. Fuente: Tumblr.

(3) *La plaza en el aire*

Unité d'Habitation | Marsella (Francia), 1945-1952 | Le Corbusier

Materialidad: Hormigón armado

Superficie edificada: 67.320 m²

Cantidad de viviendas: 337



Figura 38. Fuente: Flickr.

Aspectos formales (2)

Longnan Garden Social Housing Estate | Xuhui District (China), 2017 | Atelier GOM

Materialidad: Hormigón armado

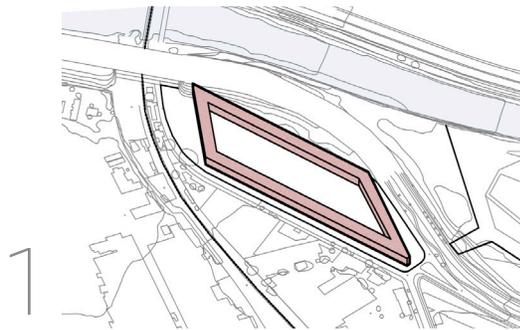
Superficie: 48.112 m²

Cantidad de viviendas: 2.021

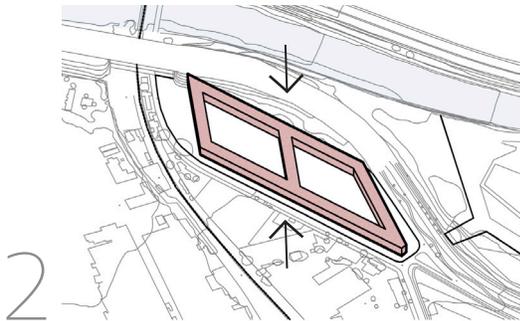


Figura 39. Fuente: Plataforma Arquitectura.

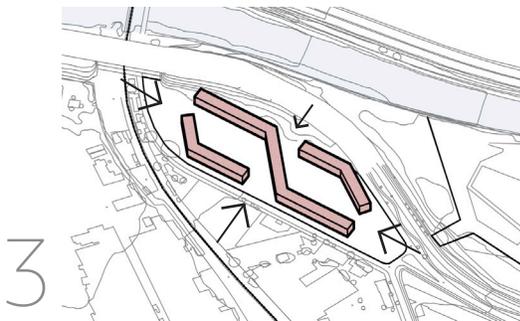
Estrategias de diseño



Reconocer los límites inmediatos del terreno: Costanera Sur y el Río Mapocho hacia el norte; Parque de la Familia hacia el oriente; Línea férrea hacia el poniente; e industrias presentes en el sector hacia el sur. Cada elemento se presenta como una oportunidad de diseño, reconociendo cada límite de forma distinta. La primera estrategia busca generar viviendas hacia los bordes del terreno, dejando un gran espacio central.



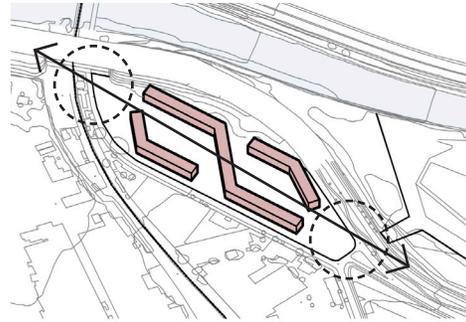
Generar dos patios centrales dentro del conjunto, agregando una nueva crujía central.



Generar accesos hacia los extremos del predio y hacia el barrio. Que actuarán como un criterio de diseño respecto a su equipamiento, a través de la inserción del conjunto en la trama urbana.

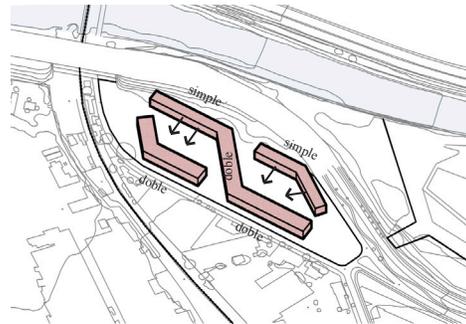


Generar una circulación lineal dentro del mismo conjunto, reconociendo los extremos como oportunidades programáticas relacionadas a los límites y a la misma vivienda.



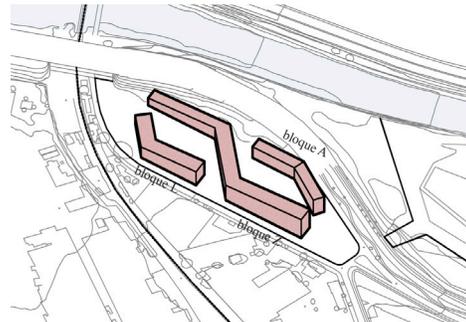
4

Definir tipología de la vivienda, crujía simple o doble, según donde está ubicada, reconociendo el soleamiento en cada unidad, además de permitir generar un mayor control visual en los bloques de crujía simple con circulaciones exteriores hacia los patios interiores del conjunto.



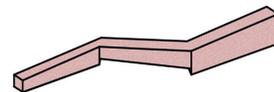
5

Elevar las alturas en algunos puntos del conjunto, de acuerdo a sus límites. Los bloques de mayor altura de ubican hacia el sur, y los de menor altura, hacia el norte, permitiendo un mayor soleamiento en el interior de los patios.

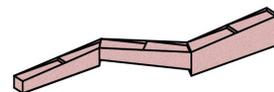


6

El bloque z, actúa como elemento central del proyecto, es también el de mayor altura, en su extremo norte cuenta con 4 pisos, hasta su extremo sur con 10 pisos. En su parte central, se eleva en primer piso, para generar una conexión entre los dos patios del conjunto. Además, genera cubiertas habitables por medio de terrazas a medida en que la pendiente se eleva progresivamente.



7



8

Propuesta programática

El programa arquitectónico principal del proyecto es la vivienda. Con 37% de viviendas en arriendo (128 unidades) y otras 63% en propiedad (219 unidades, donde 25 están destinadas a personas con discapacidad), respondiendo a distintos grupos sociales, ya sea por nacionalidad o nivel socioeconómico.

La idea del conjunto es poder contar con distintos programas complementarios a la vivienda, incrementando la complejidad urbana y de usos en el terreno, contando con un grado de diversidad urbana, equilibrio de usos y diversidad de actividades.

Para establecer el equipamiento necesario, se trabajó con datos de la misma comuna, además de observación en terreno. En primera instancia, relacionado a la educación en la comuna, los informes actuales (año 2018) en base al equipamiento comunal de Quinta Normal, afirman lo siguiente:

"Para el año 2020 se estima que en la comuna faltarán 130 establecimientos de educación parvularia (con 32 alumnos cada uno) y 11 establecimientos de educación básica (con 375 alumnos cada uno). La demanda de educación media para el año 2020 seguirá cubierta. Para el año 2040 se estima que en la comuna faltarán 274 establecimientos de educación parvularia (con 32 alumnos cada uno), 36 establecimientos de educación básica (con 375 alumnos cada uno) y 6 establecimientos de educación media (con 510 alumnos cada uno)" (Municipalidad de Quinta Normal, 2018).

Dejando en evidencia, la falta de establecimientos de educación parvularia, por lo anterior se propone entonces, un jardín infantil/ guardería dentro del mismo proyecto.

Por otro lado, reconociendo los límites de la Comuna, la línea férrea se presenta como una oportunidad, ya que el nuevo tren con recorrido Quinta Normal - Batuco empezará a funcionar hasta el año 2023, con trenes de pasajeros que funcionarían con una frecuencia cada ocho minutos, y conectará los dos extremos en 23 minutos. Las estaciones estarán ubicadas en Quinta Norma, Renca, Quilicura, Las Industrias, Valle Grande y Colina.

Este proyecto tendrá dos conexiones con el Metro de Santiago: la estación terminal Quinta Normal, conectará con la Línea 5 del servicio subterráneo. Mientras la estación EFE Quilicura, actualmente en construcción, lo hará con la Línea 3. En 2017, Metro anunció la construcción de la Línea 7, la que cruzaría el servicio Santiago-Batuco en la estación propuesta sobre Avenida Matucana; sin embargo, la empresa estatal no ha indicado que dicha estación esté considerada como combinación con este proyecto.

Cabe señalar que durante el proceso de revisión del proyecto, la Municipalidad de Quinta Normal solicitó a la empresa de ferrocarriles que considere la edificación de la estación intermodal. La Municipalidad de Santiago también pide una estación, en las cercanías de la ex-estación Yungay.

"Se considera que en el sector de la ex Estación Yungay, el proyecto debiera contemplar una estación de pasajeros pues se requieren hacia la comuna de Quinta Normal un detonante

de desarrollo para el territorio que tiene gran potencial pues en él se emplaza el Parque Inundable Renato Poblete, colindante también con el Parque de los Reyes y existe grandes paños de terrenos subutilizados tanto en la comuna de Quinta Normal como en la de Santiago" (Municipalidad de Santiago, 2018).

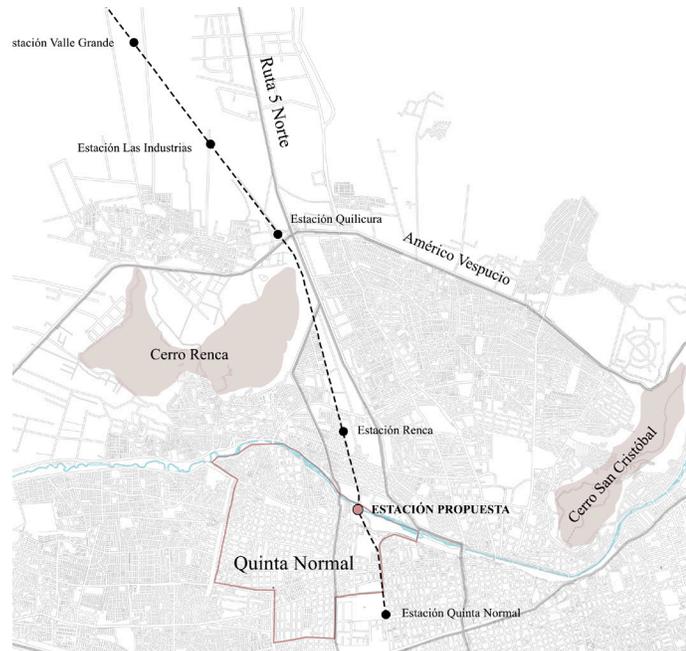
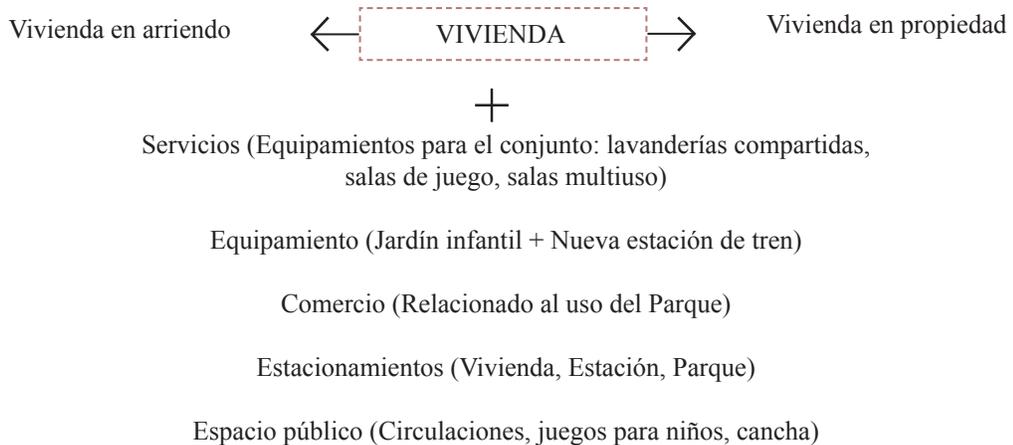


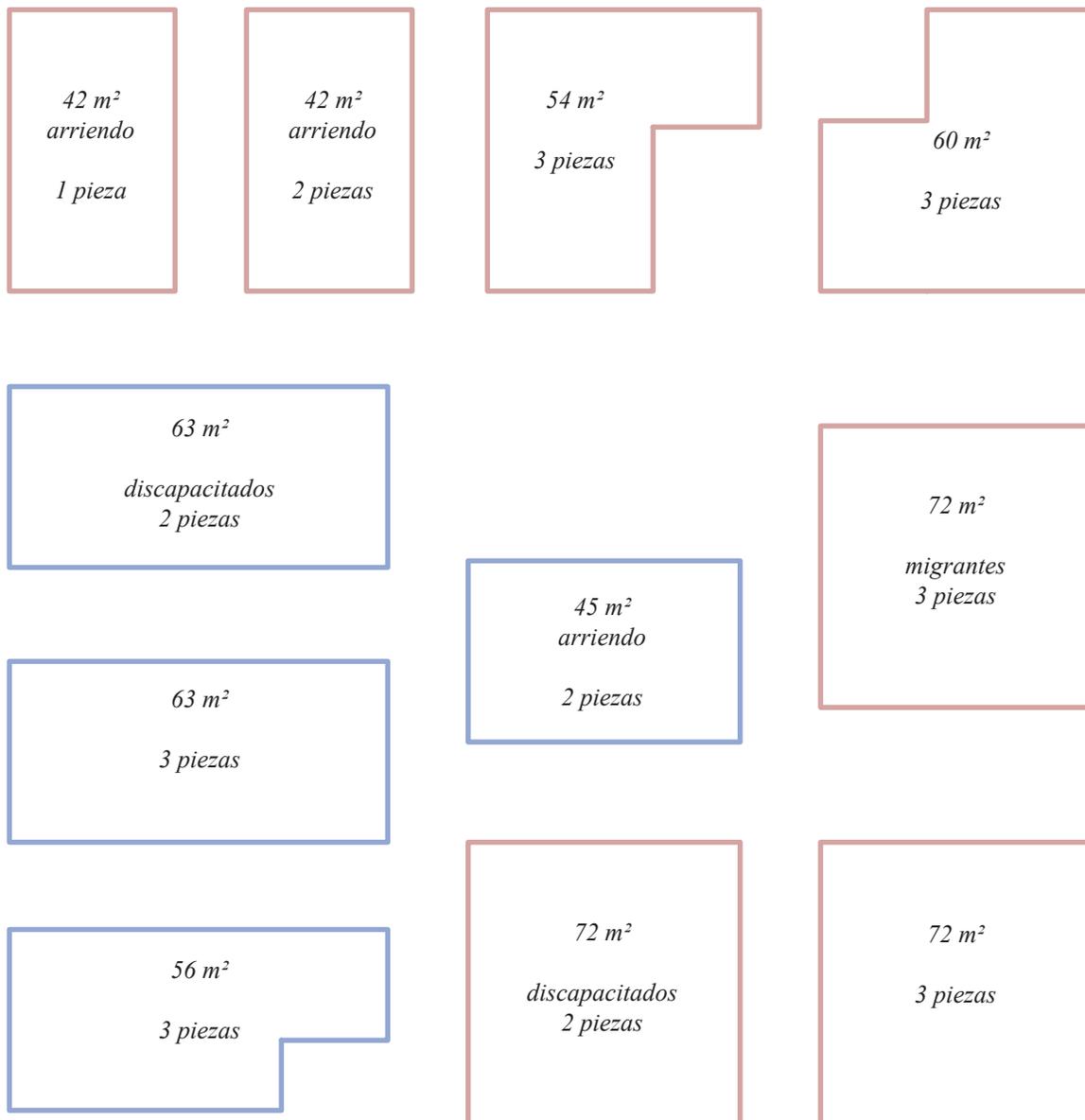
Figura 40, Futuras estaciones tren Quinta Normal - Batuco (hasta Valle Grande).
Fuente: Elaboración propia.

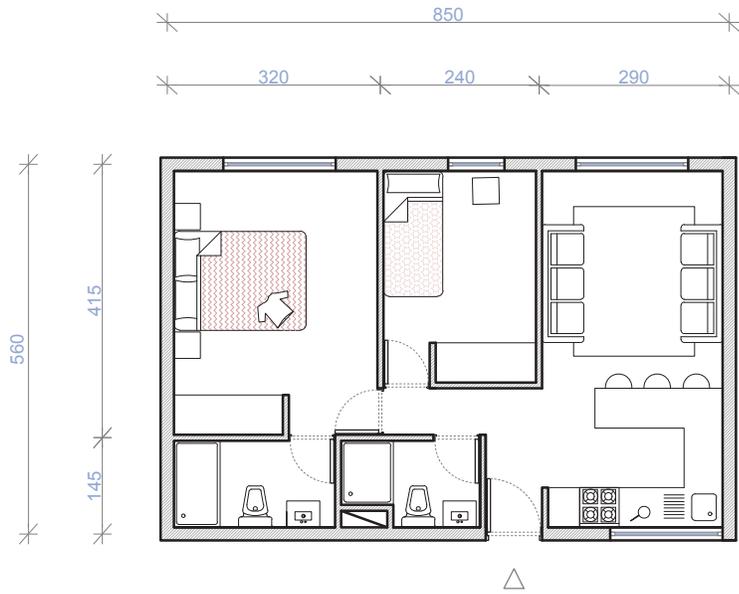
Por último, relacionado al equipamiento, se propone comercio relacionado al Parque de la Familia (ex Renato Poblete), principalmente relacionado a alimentación, inexistentes actualmente en el sector, además de estacionamientos subterráneos, no sólo para uso residencial, sino que también para uso externo.

El conjunto de propuestas programáticas, propone un uso heterogéneo del espacio y no monofuncional. Además el equipamiento propuesto, relacionado a otros equipamientos de carácter intercomunal (EFE y Parque Metropolitano), que apuntan a la generación de una economía de escala, pudiendo aportar en la gestión y mantenimiento del conjunto.



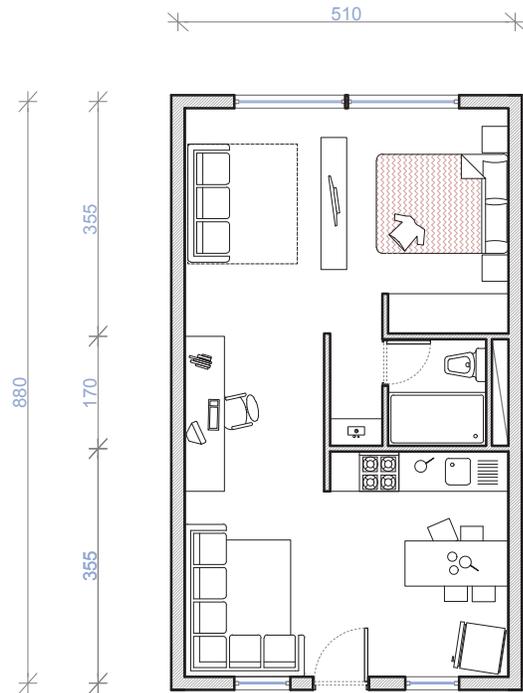
Tipologías de vivienda



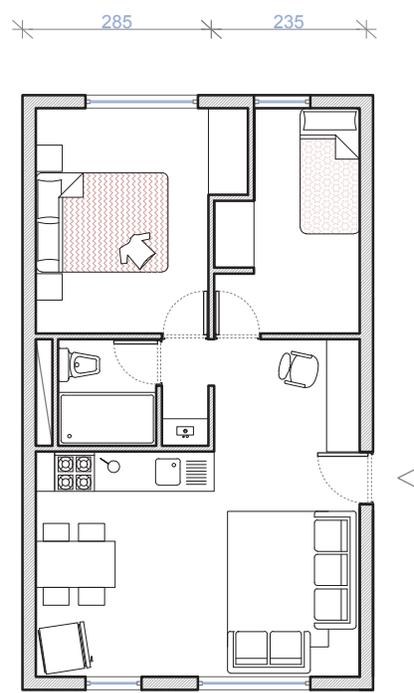


45 m²
 3 personas
 escala 1:100

*módulo base en
 tipología de crujía
 doble.*



42 m²
 2 personas
 escala 1:100

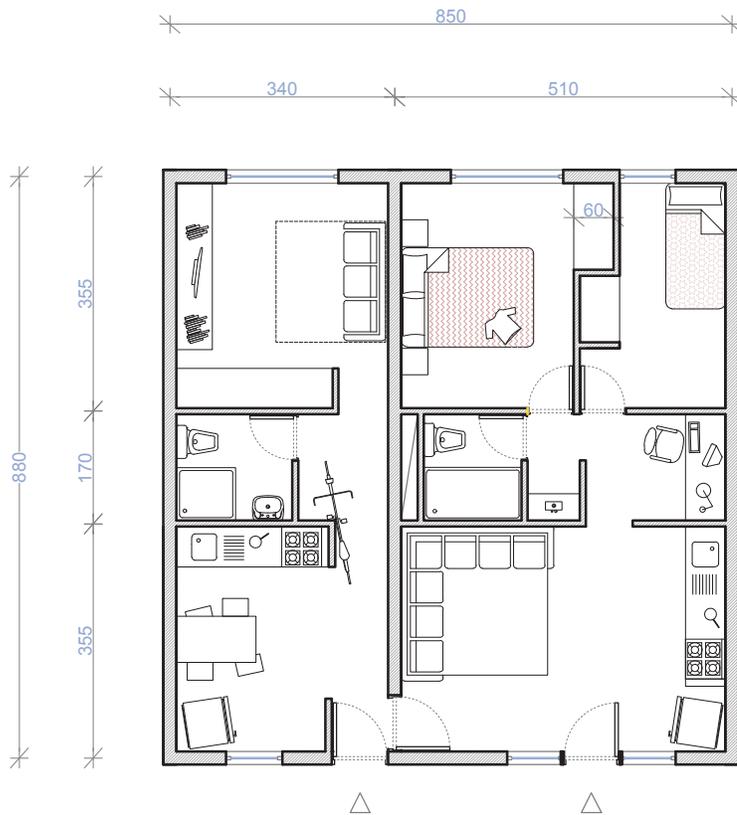


42 m²
 3 personas
 escala 1:100

módulos base en tipología de crujía simple.



72 m²
5 personas
escala 1:100

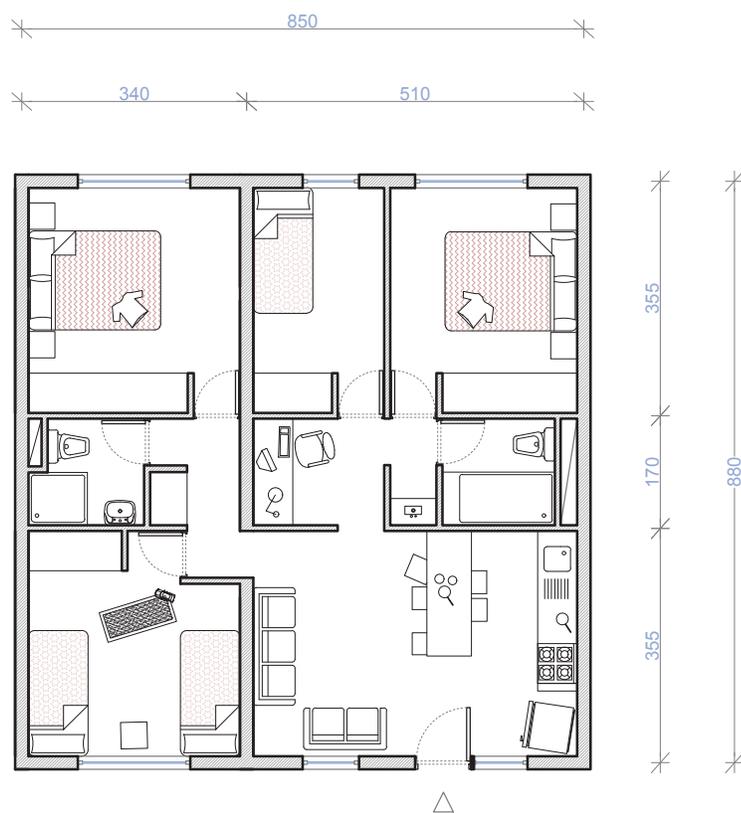


Módulo simple de vivienda + unidad de agregación que funciona de forma independiente, conectadas entre ellas.

72 m²

7 personas

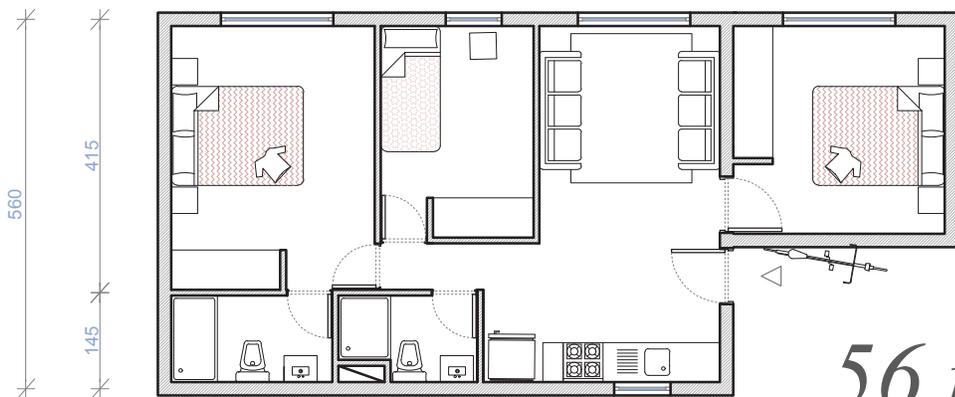
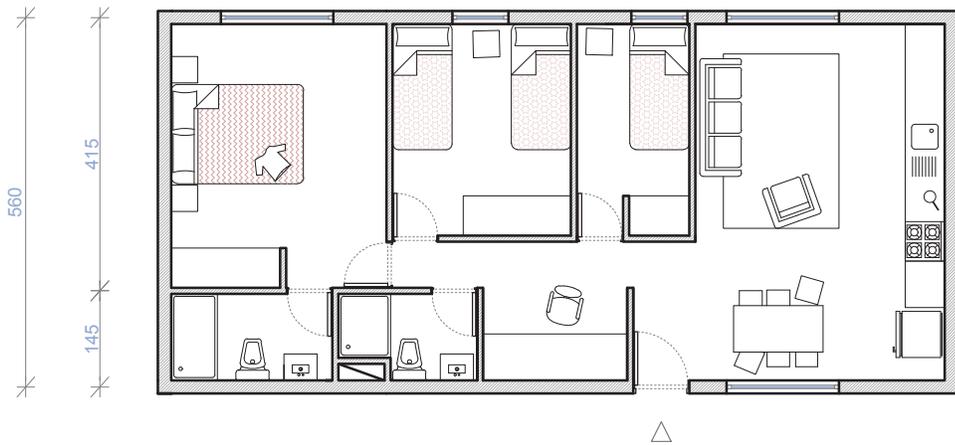
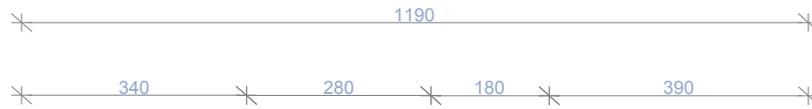
escala 1:100



*Módulo simple de vivienda + unidad de agregación,
familia extensa.*

63 m²
5 personas

escala 1:100



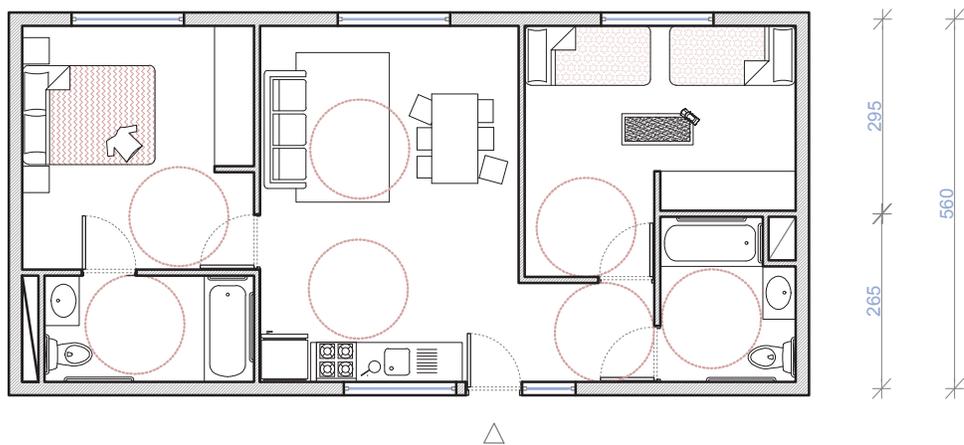
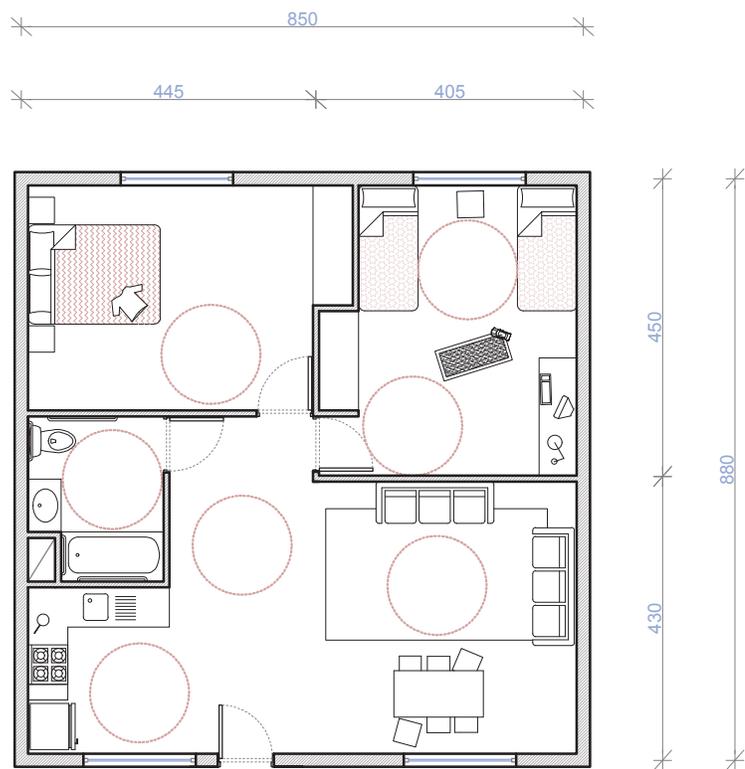
56 m²
5 personas

escala 1:100

72 m²
4 personas
escala 1:100

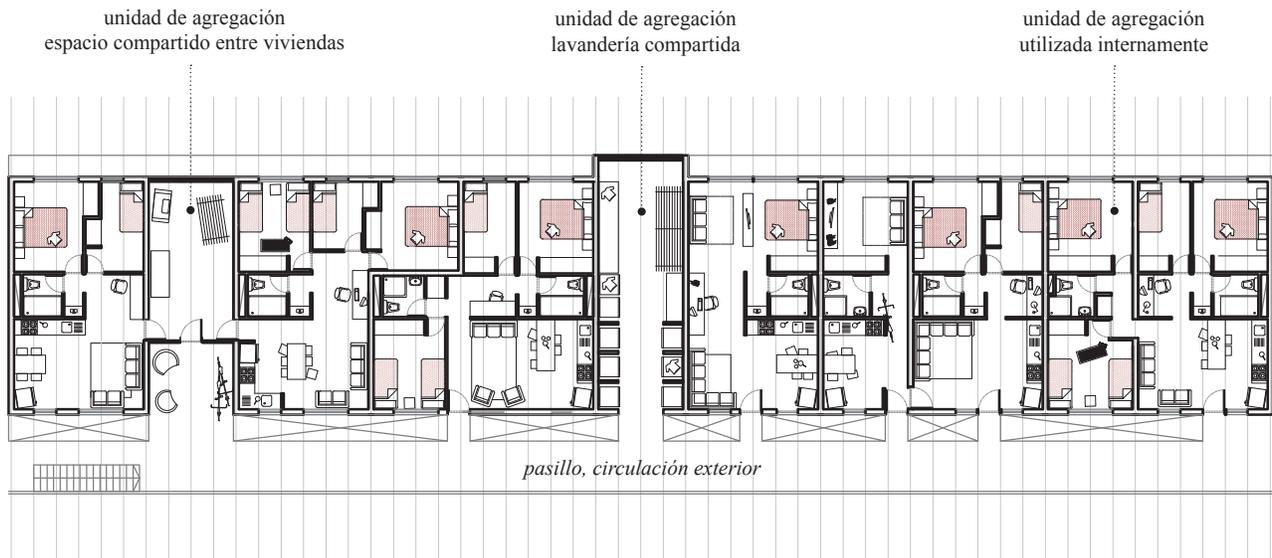
*Viviendas para personas
con discapacidad.*

63 m²
4 personas
escala 1:100

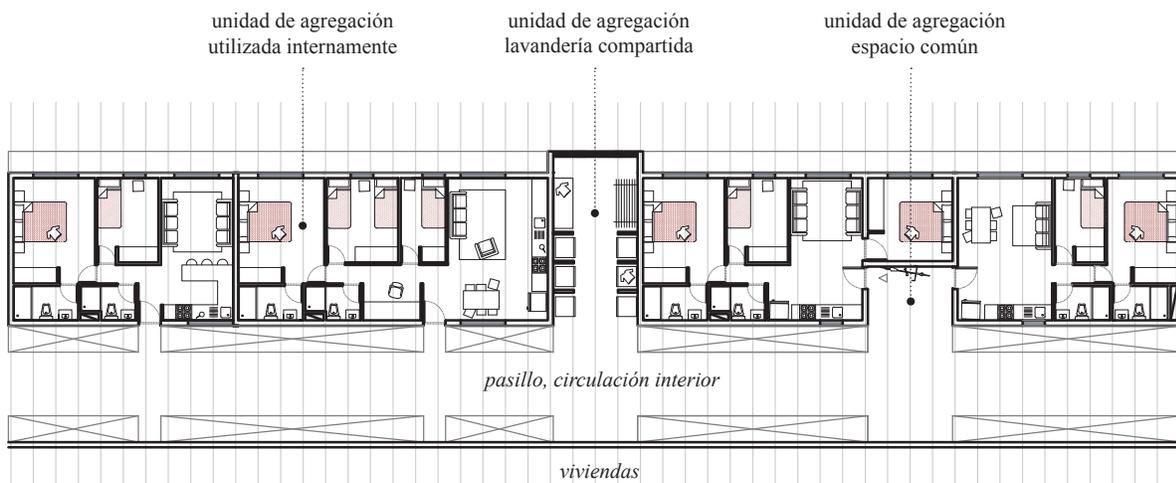


Organización de la vivienda

Composición bloque crujía simple



Composición bloque doble crujía



escala 1:250

Planta primer piso

La propuesta busca potenciar la integración en distintos niveles. El primero de ellos, a escala de ciudad, se busca a través del equipamiento entregado, integrando el sector a un área urbana no consolidada, donde se supone que el proyecto será un activador del nuevo uso residencial del sector.

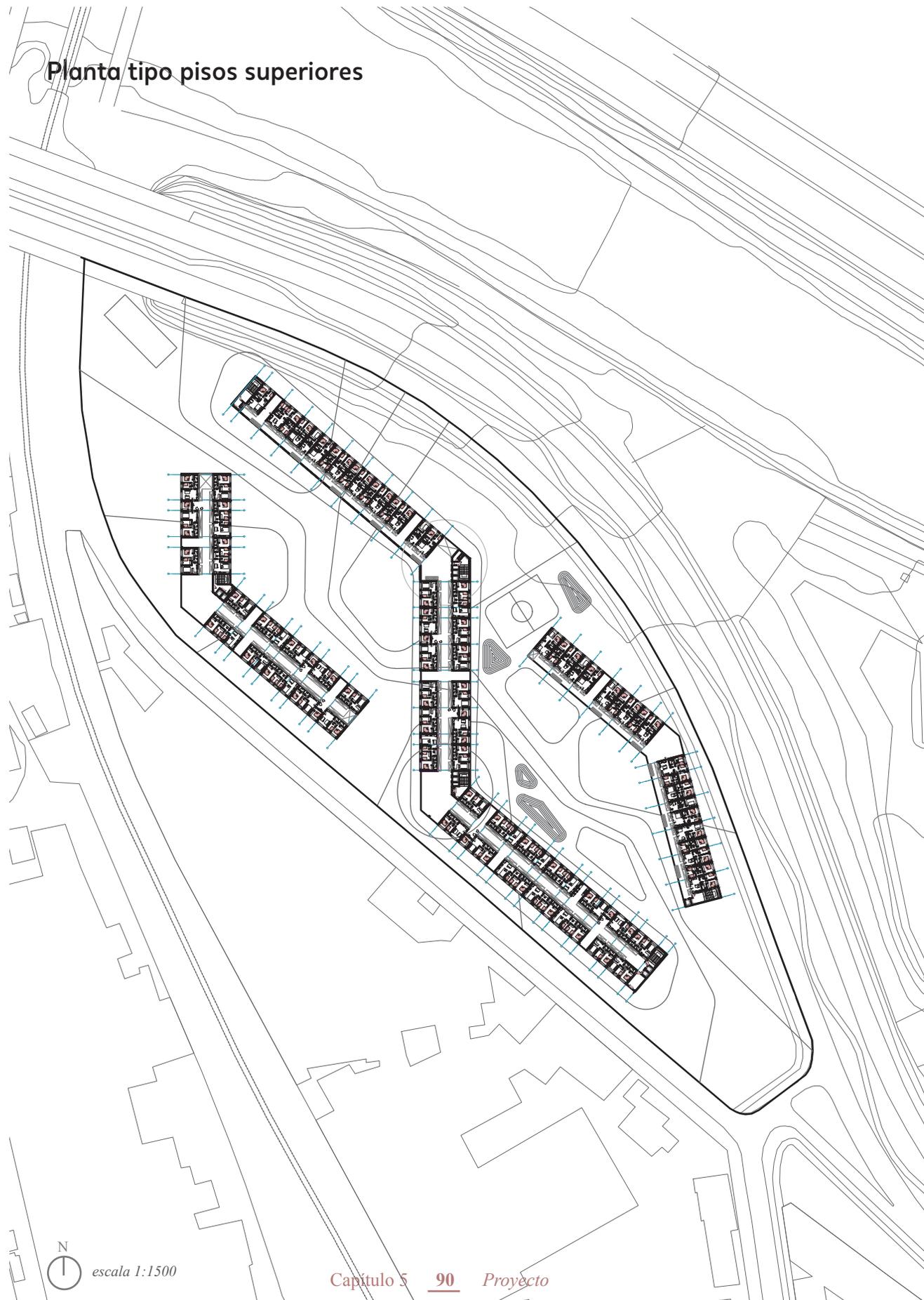
A escala de conjunto, los espacios comunes se encuentran distribuidos orgánicamente generando núcleos que sirvan de manera equidistante a la población y que establezcan una relación jerárquica a fin de responder a la estructura general del conjunto. Además, el diseño considera la copropiedad, entendiéndola como una forma de administración más pequeña entre los habitantes.



A escala de vivienda, la conformación espacial y funcionalidad de las viviendas considera un grado de flexibilidad y crecimiento orgánico que permita realizar diversas intervenciones en sus recintos, manteniendo inalterable la estructura resistente, las zonas húmedas e instalaciones.

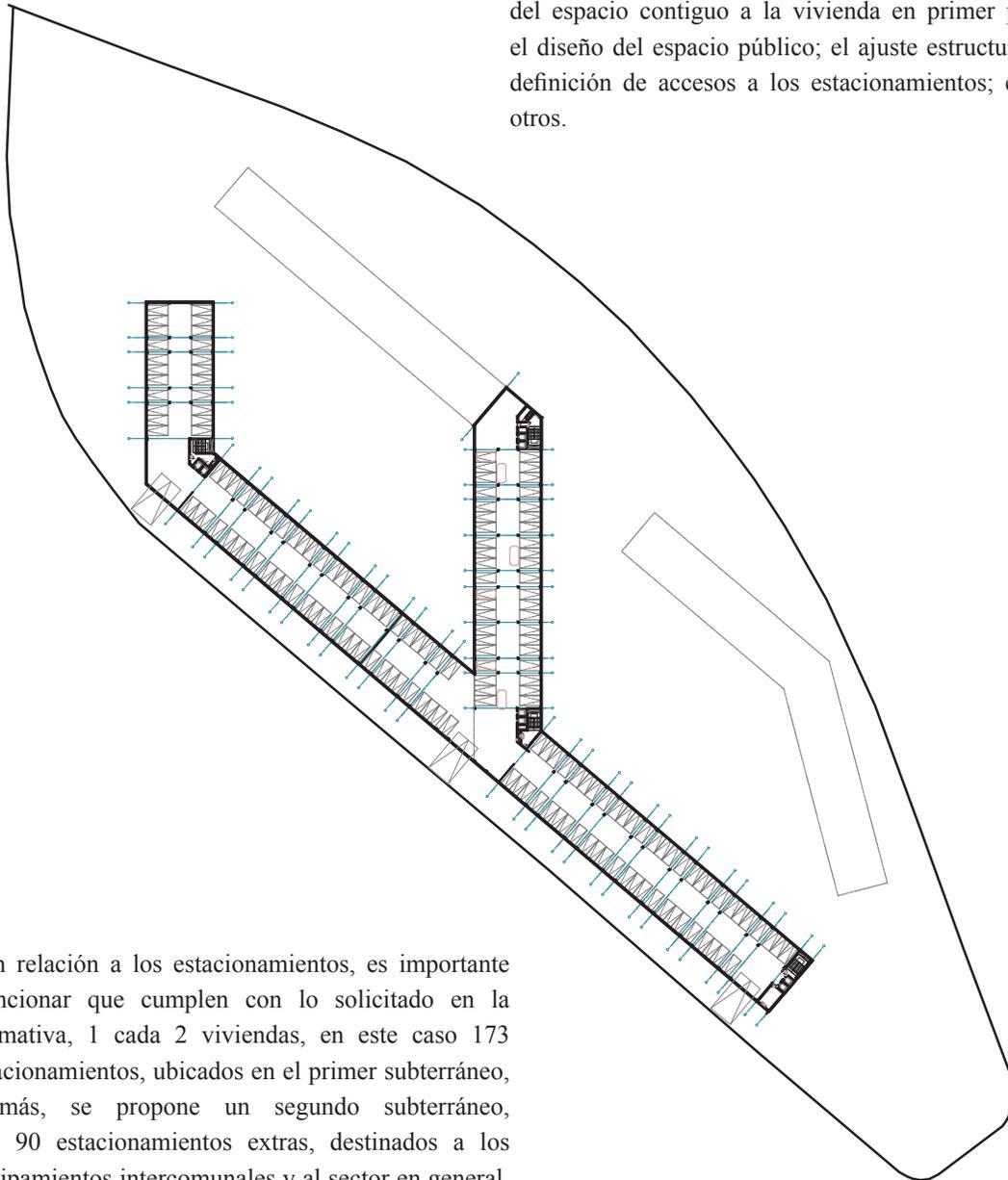


Planta tipo pisos superiores



Planta estacionamientos

El proceso de diseño se encuentra aún en desarrollo. Entre los tantos puntos por definir, se encuentran: la compatibilidad y adaptación de las tipologías de vivienda de acuerdo a la estructura del edificio; el diseño de los espacios comunes en los pisos superiores, principalmente las circulaciones verticales; el diseño del espacio contiguo a la vivienda en primer piso; el diseño del espacio público; el ajuste estructural y definición de accesos a los estacionamientos; entre otros.



Con relación a los estacionamientos, es importante mencionar que cumplen con lo solicitado en la normativa, 1 cada 2 viviendas, en este caso 173 estacionamientos, ubicados en el primer subterráneo, además, se propone un segundo subterráneo, con 90 estacionamientos extras, destinados a los equipamientos intercomunales y al sector en general. Además de algunos estacionamientos en superficie, y estacionamientos de bicicletas. En situaciones como esta, con plazas de estacionamientos sobre 150, es necesario un estudio de impacto vial.

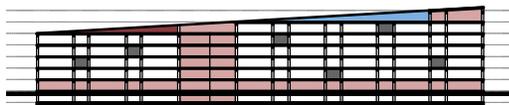


Criterios estructurales

El sistema estructural se adapta a las proporciones de las viviendas y los requerimientos de diseño. Es decir, el proyecto está compuesto por dos lógicas estructurales, la primera, un sistema convencional de muros, principalmente en las crujiás simples, y, la segunda, un sistema de pilares y vigas de hormigón, que permite la continuidad espacial en primer piso, además de una disposición de los pilares de acuerdo a los estacionamientos subterráneos, que permiten también una mayor flexibilidad en relación a la vivienda.

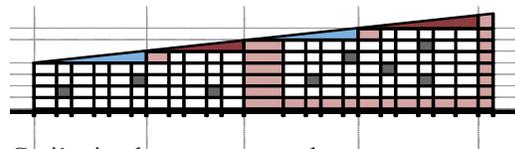
El bloque principal, bloque z, se compone de tres edificios que funcionan estructuralmente de forma separada, uno de ellos en base a muros y los otros dos en base a pilares y vigas. Los núcleos de circulación vertical apoyan principalmente a los pilares y vigas.

Bloque L



Doble crujiá, estructura en base pilares y vigas.
Un nivel de estacionamientos subterráneos.

Bloque A



Crujiá simple, estructura en base muros.
No cuenta con estacionamientos.

Bloque Z

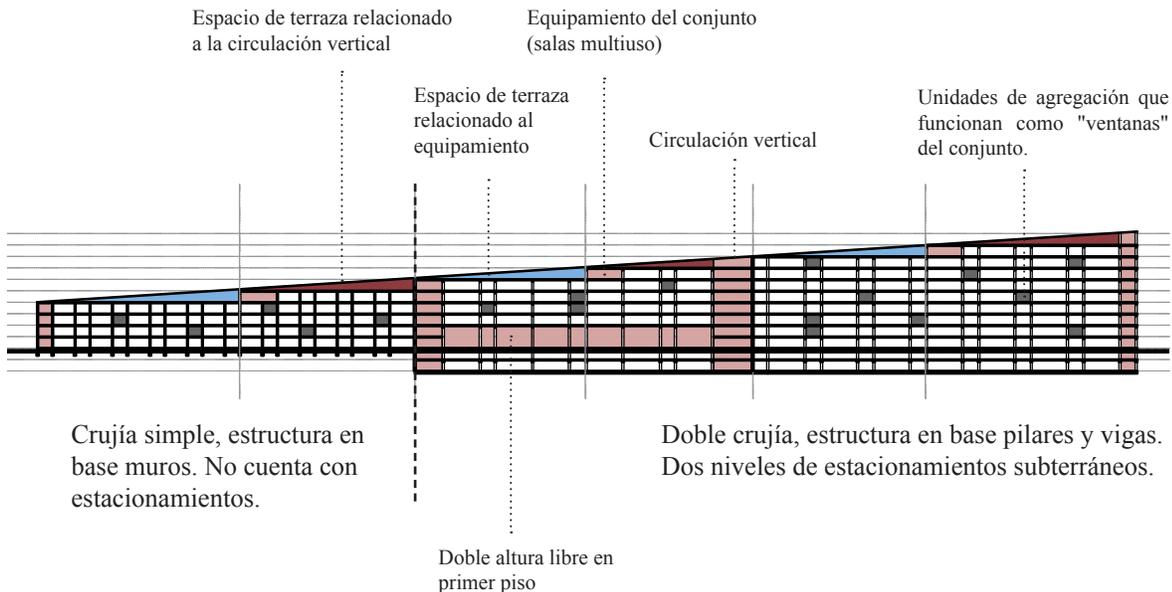


Figura 41, Esquema de estructura. Fuente: Elaboración propia.

Criterios de sustentabilidad

El diseño integral de la vivienda, considerando su emplazamiento en el terreno, diseño y definición de materialidad de sus cerramientos y la incorporación de sistemas pasivos y/o activos de control ambiental, debe aprovechar al máximo las condiciones del medio natural (clima, suelo, vegetación, etc.) a fin de que pueda proporcionar el máximo estándar de Bienestar Térmico con el mínimo suplemento adicional de energía, considerando el control sistémico e intencionado de los factores involucrados: radiación solar, temperatura y humedad exterior, movimiento del aire y características térmicas de la envolvente (INVI, 2005).

Con relación a lo anterior, el proyecto propone emplazar la viviendas en el terreno considerando la orientación y recorrido del sol, buscando asegurar un mínimo horas/sol diarias en cada recinto habitable de la vivienda y evitando las viviendas con orientación sur (las más desfavorecidas en este caso son las viviendas con orientación sur-poniente), minimizando pérdidas por muros sur y permitiendo ganancias térmicas en invierno. El diseño buscó privilegiar en su mayoría la orientación óptima para las viviendas, la nororiente.

Se consideran en las fachadas elementos de protección y control de la radiación solar, para evitar sobrecalentamiento en verano, principalmente en vanos Norte y Poniente, que permitan controlar las ganancias térmicas en verano aprovechando dicho aporte térmico en invierno. Considerando principalmente celosías.

Además, en el caso de la crujía simple, las piezas tienen orientación norte, con las zonas húmedas hacia el sur (cocinas), donde están ubicadas también las circulaciones exteriores, con vacíos que permiten distanciar las ventanas de la circulación (ver figura 42). Se cuenta también con ventilación cruzada.

En el caso de la doble crujía, las zonas húmedas se ubican en los centros de los bloques (cocinas y baños), permitiendo tener un soleamiento total de las áreas de estar, como piezas y living-comedor (ver figura 43).

El control acústico a nivel de conjunto es un punto importante. El sector en sí, está marcado por una fuerte contaminación acústica, con fuentes externas de ruidos provenientes de la Costanera Sur, hacia el norte del terreno, las se propone solucionar a través de controladores acústicos como la vegetación.

Se propone también la implementación de paneles solares en los bloques orientación norte-sur, los cuales deben estar orientados hacia el norte. Estos estarán ubicados en las terrazas técnicas conectadas a las circulaciones verticales.

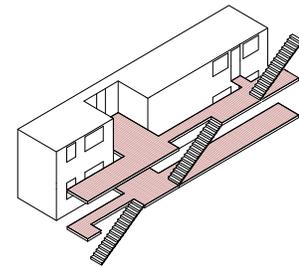


Figura 42, *Circulaciones crujía simple.*
Fuente: Elaboración propia.

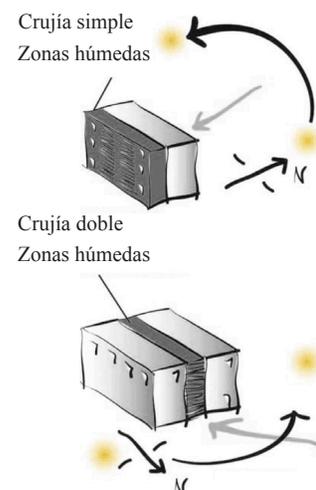


Figura 43, *Soleamiento y orientación.*
Fuente: Adaptado de INVI, 2004.

Paisaje

El paisaje es importante desde varios ámbitos. Entre ellos: técnico, estético, y sustentable.

Desde lo técnico, se propone el uso del paisaje como parte del diseño para evitar la apropiación del espacio en primer piso, por parte de los habitantes. Es decir, generar límites, definiendo la propiedad y evitando la ocupación individual de las viviendas en el espacio público, principalmente ampliaciones.

Por otro lado, se propone el uso del paisaje como cierre perimetral a las viviendas, actuando como límite entre el espacio íntimo y el espacio público (como parte de esta estrategia, es válido mencionar que las viviendas ubicadas en primer piso, se elevarán por sobre el nivel del terreno, aumentando la privacidad en la misma.

Como parte de lo estético y sustentable, se apuesta por especies de poco requerimiento hídrico, como cactus, espinos, y suculentas. Además, como estrategia de diseño, las especies vegetales estarán ubicadas en el patio que recibe mayor soleamiento en el día, es decir, el que está más al sur, dejando el otro patio con un tratamiento de piso en base a pavimentos duros.

Como parte de la gestión de estos espacios, se propone que el municipio debe hacerse cargo de la mantención de las áreas verdes de uso público.

Reflexiones finales

Dentro del objetivo que se persigue en este proceso, la legislación actual juega un rol importante. En este proyecto se tocaron dos aristas que se consideran actuales dentro del universo legislativo, una de ellas, la migración, y la otra, la integración.

Dos proyectos de ley, actualmente en discusión, y lo más importante: ambos están afectando en el desarrollo de las ciudades, más específicamente cuando se alude a la vivienda.

Por un lado, vulnerabilidad, por el otro, riqueza.

La vulnerabilidad del sujeto migrante, social y económica, es parte de una realidad actual ya hace algunos años. El migrante, considerado pobre, es aún más pobre que un pobre nacional, principalmente referido a lo institucional o a lo social. En este universo, la vivienda es vista como un bien de consumo.

Sin embargo, en el otro universo, la vivienda también está siendo vista como un bien de consumo. La nueva ley de integración social y urbana tiene su enfoque en la reproducción del capital, estableciendo la construcción de viviendas casi que por una obligación social a favor de una imagen institucional.

Relacionando entonces estos conceptos referidos al desarrollo social, institucional y urbano, pueden ser entendidos como elementos interdependientes, que no se podrían comprender por separado. La integración puede ser aplicada a todos ellos, para construir la ciudad de las personas o ciudad común, integrada e inclusiva, que contemple y opere con un pluralismo de valores para la creación de acuerdos sostenibles y sustentables, y asegurando un nivel digno de vida para todas las personas – sean estas migrantes o no –.

Por lo anterior, este proyecto propone una respuesta, a lo institucional, pero también a lo espacial, apelando a la calidad del habitar, y no solamente a la cantidad, a través de una arquitectura que quiere ser parte de una construcción e imagen urbana.

Referencias bibliográficas

- El Mostrador. (3 de febrero de 2018). *Inmobiliaria Popular: Una oportunidad para el desarrollo inclusivo y sostenible*. *El Mostrador*.
- Encinar, J. A. (2015). *Hábitat migrante vulnerable, caracterización físico-espacial del binomio <hábitat residencial-vulnerabilidad> en la población migrante*.
- Fuster, X. (2019). *¿Una política de excepción(es)? La producción de dispositivos de excepción en la política de vivienda social en Chile*.
- Gobierno de Chile. (2018). Gobierno de Chile. Obtenido de <https://www.gob.cl/nuevaleydemigracion/>
- Gracia, S. M., & Díez, B. M. (2014). *La vulnerabilidad social en las personas inmigrantes y la responsabilidad del tercer sector. La experiencia de la fundación san ezequiel moreno*.
- Hadad, G., & Gómez, C. (2007). *Territorio e identidad. Reflexiones sobre la construcción de territorialidad en los movimientos sociales latinoamericanos*.
- INE. (2015). *Instituto Nacional De Estadísticas*.
- INVI. (2005). *Glosario Hábitat Residencial*.
- Minister of Public Works and Government Services Canada. (2010). *The current state of multiculturalism in canada and research themes on canadian multiculturalism 2008–2010*.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). *Política Nacional de Desarrollo Urbano. Hacia una nueva política urbana para Chile*.
- MINVU. (2014). *“Viviendas sociales en copropiedad; Memoria de tipologías en condominios sociales”*.
- MINVU. (04 de 06 de 2018). Ministerio de Vivienda y urbanismo. Obtenido de <http://www.minvu.cl/>
- Moser, C., & Felton, A. (2007). *Acumulación intergeneracional de activos y reducción de la pobreza en Guayaquil, Ecuador, entre 1978 y 2004*. En C. Moser, *Reducing Global Poverty: The Case for Asset Accumulation* (págs. 15-50).
- Municipalidad de Quinta Normal. (2018). *Memoria explicativa PRC 2018*.
- OIM. (2006). *Glosario sobre migración*.
- Ortega, M. d. (2007). *Migración, arraigo y apropiación del espacio en la recomposición de identidades socioterritoriales*. *Cultura representaciones soc* vol.2 no.3, 35-67.
- Pedemonte, N. R., Amode, N., & Rencoret, J. V. (2015). *Racismo y matrices de “inclusión” de la migración haitiana en Chile: elementos conceptuales y contextuales para la discusión*. *Revista Latinoamericana*, Volumen 14, Nº 42, p. 217-245.
- Pérez, C. D., & Martínez, R. V. (2001). *CADENAS Y REDES EN EL PROCESO MIGRATORIO*. Número extraordinario dedicado al III Coloquio Internacional de Geocrítica . III Coloquio Internacional de Geocrítica .
- Periódico La Tercera. (04 de abril de 2018). *Gobierno cifra en más de un millón el número de inmigrantes*

que están en Chile. Vedoya, S.; Rivera, V.

- Retortillo, Á., Ovejero, A., Cruz, F., Arias, B., & Lucas, S. (2006). *Inmigración y modelos de integración: entre la asimilación y el multiculturalismo.* Revista universitaria de ciencias del trabajo, N.7, 123-139.
- Rodríguez, A., & Winchester, L. (2001). *Santiago de Chile. Metropolización.* EURE (Santiago) v.27 n.80 Santiago, 121-139.
- Ruiz-Tagle, J. (2013). *A theory of socio-spatial integration: Problems, policies and concepts from a US perspective.* International Journal of Urban and Regional Research, 37(2), 388-408.
- Ruiz-Tagle, J., & Romano, S. (2019). *Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno.*
- Segura, D. M., & Abde, K. B. (2014). *Barrios y población inmigrantes: el caso de la comuna de Santiago.* Revista INVI, 29(81), 19-77.
- Simmel, G. (1939). *Sociología. Estudios sobre las formas de socialización*, Vol.2.
- Stefoni, C. (2011). *Ley y política migratoria en Chile. La ambivalencia en la comprensión del migrante.*
- Stefoni, C. (2017). *Panorama de la migración internacional en América del Sur.*
- Trivelli, P. (2015). *“Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago”.*
- Urzúa, R. (2000). *Migración internacional, ciencias sociales y políticas públicas . Revista internacional de ciencias sociales N° 165, 175-183.*