

Memoria de Proyecto de Título.

# **VIVIENDA COLECTIVA DE INTEGRACIÓN SOCIAL.**

Cohousing como alternativa en el cohabitar  
de hogares allegados.

Por Leda Muñoz Moreno  
Profesor Guía Humberto Eliash

Universidad de Chile  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Departamento de Arquitectura

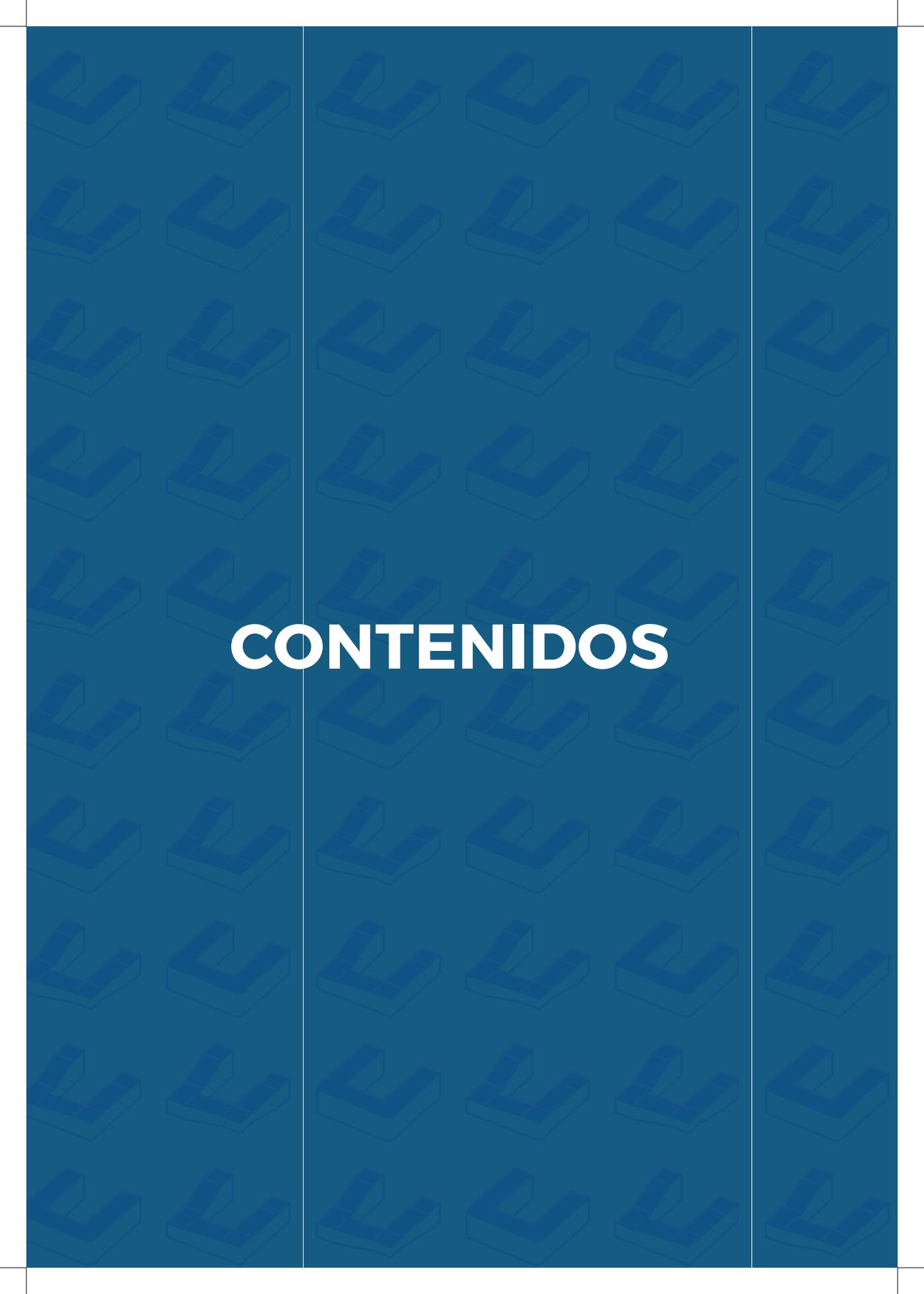
SEMESTRE PRIMAVERA 2019



**Universidad de Chile**  
**Facultad de Arquitectura y Urbanismo**

**Av. Portugal N°84, Santiago de Chile**  
**Enero 2020**

Como de costumbre, a mi familia.  
Sin ustedes nada de esto sería posible.



# CONTENIDOS

## **CAPÍTULO I**

1.1	INTRODUCCIÓN.	08
1.2	PROBLEMÁTICA ARQUITECTÓNICA.	09
1.3	TEMA ARQUITECTÓNICO.	10
1.4	OBJETIVOS.	11

## **CAPÍTULO II**

2.1	DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO EN CHILE.	14
2.2	HOGARES ALLEGADOS.	24
2.3	COHOUSING.	34
2.4	INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL.	36

## **CAPÍTULO III**

3.1	ELECCIÓN DEL LUGAR.	40
3.2	CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN URBANA.	42
3.3	BARRIO MATTA NORTE.	44
3.4	ELECCIÓN DEL PREDIO SEGÚN VALOR DEL SUELO.	46
3.5	ANÁLISIS URBANO.	48

## **CAPÍTULO IV**

4.1	IDEA GENERAL DE PROYECTO.	52
4.2	PARTIDO GENERAL.	58
4.3	PLANIMETRÍAS.	74
4.4	TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA.	80

## **CAPÍTULO V**

5.1	REFLEXIONES FINALES.	86
5.2	BIBLIOGRAFÍA.	88



# INTRODUCCIÓN



## **CAPITULO I**

- 1.1 INTRODUCCIÓN.**
- 1.2 PROBLEMÁTICA ARQUITECTÓNICA.**
- 1.3 TEMA ARQUITECTÓNICO.**
- 1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO.**

## 1.1 INTRODUCCIÓN.

A través del estudio de la evolución del déficit habitacional cuantitativo, es posible constatar que los hogares allegados se mantienen en un aumento sostenido desde el año 2003, teniendo un aumento explosivo entre el 2015 y 2017, de forma transversal en casi todas las regiones de Chile y presentando un aumento en todos los quintiles socioeconómicos.

En el caso de la Región Metropolitana, estos hogares se localizan principalmente en áreas centrales y pericentrales debido a que la oferta habitacional, tanto pública como privada no, les garantiza una mejor localización. Esto se explicaría en parte como resultado del incremento desproporcionado del precio de las viviendas y la pérdida de acceso a servicios urbanos.

A pesar de la connotación negativa que se les ha otorgado, como resultado de la prolongada coresidencia de los hogares allegados, se desarrollan una serie de dinámicas habitacionales, sociales y urbanas que afianzan relaciones de reciprocidad y cooperación que han sido invisibilizadas e ignoradas. De esta forma, es urgente generar mecanismos que reconozcan las necesidades y virtudes de esta estrategia de coresidencia que el actual mercado inmobiliario no toma en cuenta, consolidando así las ventajas, beneficios y oportunidades que genera esta forma de habitar.

Dado esto, el presente proyecto de título adopta una visión relacionada a este fenómeno y su manera de habitar puede relacionarse con el modelo de convivencia intencional denominado Cohousing, dado que este se basa en lógicas de coresidencia que apelan a habitar viviendas con espacios comunes e instalaciones compartidas entre residentes sin relaciones de subordinación.

## 1.2 PROBLEMÁTICA ARQUITECTÓNICA.

### Invisibilización de los hogares allegados.

Uno de los mayores desafíos, en materia de las políticas públicas urbanas y habitacionales de las últimas décadas, ha sido la persistencia de familias que forman parte del déficit habitacional cuantitativo, el cual contempla el total de viviendas requeridas para suplir las necesidades de las personas que forman parte de los hogares allegados, núcleos allegados hacinados y/o viviendas irrecuperables (MINVU, 2004).

A pesar de los grandes esfuerzos en la producción de nuevas unidades habitacionales por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), en términos absolutos, solo se ha logrado una reducción del 11,7% de dicho déficit entre los años 1996 y 2017, retrocediendo desde 563.988 unidades deficitarias a 497.615 (Fundación Vivienda, 2019).

Este fuerte incremento del déficit habitacional registrado en los últimos diez años, según estimaciones de la encuesta CASEN, se debe al explosivo aumento de los hogares allegados, los cuales, en comparación con los resultados de la encuesta CASEN 2015, representan un aumento de 116.625 hogares. Actualmente, de las 300.158 hogares que viven en situación de allegamiento, las cuales pertenecen principalmente a los estratos socioeconómicos bajos y medios, se localizan en prácticamente todas las ciudades de Chile como el componente del déficit habitacional con mayores requerimientos.

Precisamente, los hogares allegados representan el incremento de las barreras de acceso a la vivienda formal debido a la desmedida alza en los precios del suelo, la inequidad urbana, que los hace preferir zonas periurbanas mejores equipadas que la periferia, y las diferentes estrategias de cooperación y co-residencia que la oferta inmobiliaria ha invisibilizado por años. De esta forma, es urgente generar proyectos que reconozcan las necesidades y preferencias de los hogares allegados, ya que, en la práctica, los programas de vivienda responden de modo estandarizado a la demanda.

Dado esto, el presente proyecto de título buscará generar una alternativa habitacional que reconozca lo antes mencionado, adoptando una visión relacionada al fenómeno de la coresidencia, específicamente bajo el modelo de convivencia intencional del Cohousing, que se refiere, de forma general, a habitar en viviendas con espacios comunes compartidos entre los residentes como una manera de integrar las ventajas, beneficios y oportunidades propias de las estrategias de coresidencia llevadas a cabo por los hogares allegados.

### 1.3 TEMA ARQUITECTÓNICO.

#### Vivienda colectiva bajo el modelo del Cohousing.

Durante el movimiento moderno, es posible observar diferentes propuestas que muestran especial interés por el desarrollo de la vida comunitaria mediante la creación de espacios y equipamientos colectivos. La suma de todas estas experiencias constituyó un amplio desarrollo arquitectónico de la vivienda colectiva como reflejo de los acontecimientos que se sucedieron a lo largo del siglo XX y que lograron desdibujar los límites y relacionar conceptos, aparentemente opuestos, como lo privado y lo público, lo individual y lo colectivo.

En esta relación, la vivienda representa el ámbito de lo privado e individual frente al espacio público de la ciudad. Sin embargo, el espacio colectivo posee una mayor variedad de connotaciones y gradientes que van desde lo más público, que supone su encuentro con la calle, hasta lo más privado, que representa el interior de cada vivienda. Dependiendo de cómo se establezcan las relaciones entre ambos, se obtendrán diferentes grados de participación, comunicación e interacción que servirán para establecer las condiciones favorables para el desarrollo de una adecuada vida individual y comunitaria.

Desde hace algunos años, necesidades, tanto individuales como colectivas no resueltas por el estado y el mercado, han resurgido el interés de la sociedad por buscar respuestas habitacionales de manera asociativa mediante la complementación de recursos individuales y colectivos, dando origen a una serie de espacios de carácter

híbrido a partir de la adaptación de espacios subutilizados públicos y privados para admitir el uso compartido (Prat, 2018). Es ahí, donde la vivienda colectiva, entre otros espacios urbanos, toma énfasis en cuanto pueda hacerse cargo de la necesidad del espacio comunitario como gestor de actividades y vida en comunidad.

Estos espacios para el desarrollo de la vida comunitaria darán origen a una serie de modelos de convivencia intencional dentro de la vivienda colectiva que se establecen como alternativas arquitectónicas que responden a las formas de habitar invisibilizadas, rompiendo el esquema estandarizado e individualizado de vivienda que se ha impuesto en el mercado inmobiliario por décadas.

El Cohousing, es el modelo de convivencia intencional de tendencia actual que fomenta la interacción social y flexibilidad de necesidades. Se basa, arquitectónicamente, en externalizar ciertos usos que tradicionalmente se han realizado en los espacios privados de las viviendas, dando la posibilidad de que se realicen en espacios compartidos. Estos espacios, que pertenecen al conjunto pero que no son de dominio exclusivamente individual o nuclear, permiten desarrollar actividades accesorias y/o complementarias a la de habitar dentro de cada unidad, espacios intermedios apropiados para el despliegue de actividades y servicios de uso común que pueden transformarse en una verdadera interfaz multiplicadora de la vida en comunidad.

## 1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO.

### Objetivos generales.

Se busca proyectar una alternativa habitacional que potencie y consolide los beneficios observados en la estrategia de coresidencia de los hogares allegados, además de generar la integración socio territorial de este grupo invisibilizado, mediante un proyecto generado a partir del concepto Cohousing y llevado a una propuesta de vivienda colectiva.

### Objetivos específicos.

Ubicación estratégica del proyecto mediante criterios de localización urbana que garanticen la integración socio territorial.

Contrapropuesta a los proyectos de vivienda que se han construido producto de la inversión inmobiliaria estandarizando las maneras de habitar y desconociendo las estrategias de los grupos allegados.

Cohesión social mediante espacios comunes que potencien y faciliten la integración social entre los distintos usuarios del proyecto.

Generar espacio público de encuentro y transición, entre el edificio y su entorno, como un elemento de continuidad y relación urbana entre lo individual y lo colectivo, entre lo privado y lo público.



# MARCO TEÓRICO



## **CAPITULO II**

- 2.1 DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO EN CHILE.**
- 2.2 HOGARES ALLEGADOS.**
- 2.3 COHOUSING.**
- 2.4 INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL.**

## 2.1 DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO EN CHILE.

### Conceptos básicos.

Se considera necesario abordar el tema del Déficit Habitacional, sus componentes y evolución histórica, como una etapa anterior que permita construir un marco conceptual para entender los fundamentos teóricos del proyecto.

El concepto de déficit habitacional remite a la cantidad de viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades habitacionales de una determinada población (MINVU, 2004). Análiticamente, suele distinguirse entre dos modalidades de déficit habitacional:

#### Déficit cuantitativo

Comprende el conjunto de requerimientos habitacionales contabilizados por concepto de reposición (reemplazo de viviendas irrecuperables) y allegamiento (satisfacción de carencias de los hogares y núcleos allegados), cuya satisfacción exige la adición de nuevas unidades de vivienda al parque habitacional existente.

#### Déficit cualitativo

Incluye el conjunto de necesidades habitacionales que constituyen requerimientos de mejoramiento o ampliación en terreno de las unidades de vivienda que presentan situaciones deficitarias en aspectos materiales, funcionales, espaciales o sanitarios.

Debido a que ambas modalidades refieren a distintos diagnósticos, éstas son abordadas mediante metodologías de distinta índole para ser dimensionadas.

Para el presente proyecto se profundizará en el déficit cuantitativo ya que, tanto la metodología como su estrategia de medición se centra en los Requerimientos de Construcción de Nuevas Viviendas.

El MINVU (2004), define los Requerimientos de Construcción de Nuevas Viviendas como “la cantidad de viviendas que falta construir en el país para reponer las viviendas irrecuperables, para entregar alojamiento a los hogares allegados, y para dotar de vivienda a los núcleos familiares, también allegados, que enfrentan problemas urgentes de calidad de vida y están en condiciones de independizarse”.

En términos operacionales, este se divide en tres componentes individuales y mutuamente excluyentes entre sí que constituyen necesidades habitacionales por reposición y allegamiento:

### a) Viviendas irrecuperables

Se refiere a necesidades de reemplazo derivadas de la existencia de viviendas que no cumplen condiciones mínimas de calidad y/o habitabilidad. La necesidad de reposición considera toda vivienda semi permanente o de materialidad deficitaria, incluyendo a las mejoras, mediaguas, ranchos, chozas, además de viviendas de tipo móvil y otras.

### b) Núcleos allegados hacinados

Los núcleos son grupos familiares que comparten vivienda y presupuesto de alimentación con otro(s) grupo(s), pero que corresponden a un subconjunto dentro de un hogar. Se establecen mediante el análisis de las relaciones de parentesco entre sus miembros y el jefe de hogar. También se denomina **allegamiento interno**.

De estos núcleos, el déficit cuantitativo contempla como requerimientos de nuevas viviendas a aquellos que se encuentran en hogares hacinados, es decir, donde hay 2,5 o más personas promedio durmiendo en un mismo dormitorio, y que no presentan la independencia económica necesaria para sostener una vivienda por sus propios medios.

### c) Hogares allegados

Los hogares allegados remiten a situaciones donde en una misma vivienda se contabiliza más de un hogar censal, es decir, dos o más grupos de personas que tienen un presupuesto alimentario independiente. Operacionalmente, esta situación, denominada también **allegamiento externo**, se define como el excedente de hogares en relación al parque de viviendas.

Entendiendo estos conceptos, se da cuenta de que el déficit habitacional tiene diferentes dimensiones, calificaciones y, también, en relación al tipo de allegamiento que se presente. Sin embargo, es necesario dar cuenta de la evolución histórica del déficit cuantitativo en Chile para comprender la problemática que aborda el proyecto de título y al cual intenta dar una respuesta desde la arquitectura.

## **Evolución histórica el Déficit Habitacional Cuantitativo.**

El problema habitacional en Chile ha existido durante gran parte de su historia, caracterizándose por un déficit acumulativo significativo que la oferta de soluciones habitacionales ha cubierto parcialmente. A lo largo del siglo XX, los problemas habitacionales comenzaron a hacerse notoriamente visibles debido a que las necesidades y demandas habitacionales incrementaron a un ritmo más acelerado que el de las políticas estatales, de esta forma, la población puso en marcha sus propias estrategias de desarrollo e integración a la ciudad.

Durante los sesentas las ciudades chilenas advertían casi tres décadas de ocupaciones ilegales de terrenos, asentamientos precarios que demostraban la demanda habitacional insatisfecha por el Estado Chileno, convirtiéndose en una acción legítima para los pobladores sin casa, que coordinados en comités y dirigidos por partidos políticos proletarios y la iglesia lograron organizarse a nivel nacional. Las poblaciones que dieron origen estos movimientos se denominaron campamentos o poblaciones callampa, en alusión a su fragilidad y su rápida e indeseada aparición.

El inicio de la década de los setenta esta marcado por el cambio del concepto de la vivienda por parte del Gobierno de la Unidad Popular, el cual la define como un derecho irrenunciable garantizado por el Estado y bajo el cual se diseña un ambicioso plan de construcción de vi-

viendas en localizaciones centralizadas y que debían cumplir con exigencias urbanísticas y sociales. El papel del Estado sería más activo en comparación a otros gobiernos, planteándose que este debía ser el propietario del suelo, encargado de construir, administrar y fiscalizar.

De esta forma, la Unidad Popular pretendía lograr reducir las 592.324 unidades de vivienda requeridas (Ducci, 1997), brindando una pronta solución a las tomas ilegales de terreno y disminuir la cesantía mediante el desarrollo habitacional para activar la economía a través del sector industrial. Sin embargo, el desafío fue superior a las capacidades institucionales, ya que estos planes no lograron desarrollarse de manera efectiva debido a la incapacidad de la industria de la construcción en satisfacer tal demanda y las reacciones adversas que los fundamentos de la nueva gestión fiscal provocaron en los grupos empresariales involucrados en esta. (MINVU 2004).

El golpe de Estado del 11 de Septiembre de 1973 desarticuló la institucionalidad democrática y se pusieron en marcha medidas que redefinieron el concepto de vivienda que el Estado había desarrollado anteriormente, desmantelando todas las instancias institucionales de procesamiento de las demandas populares, negándose la condición de derecho a la vivienda.

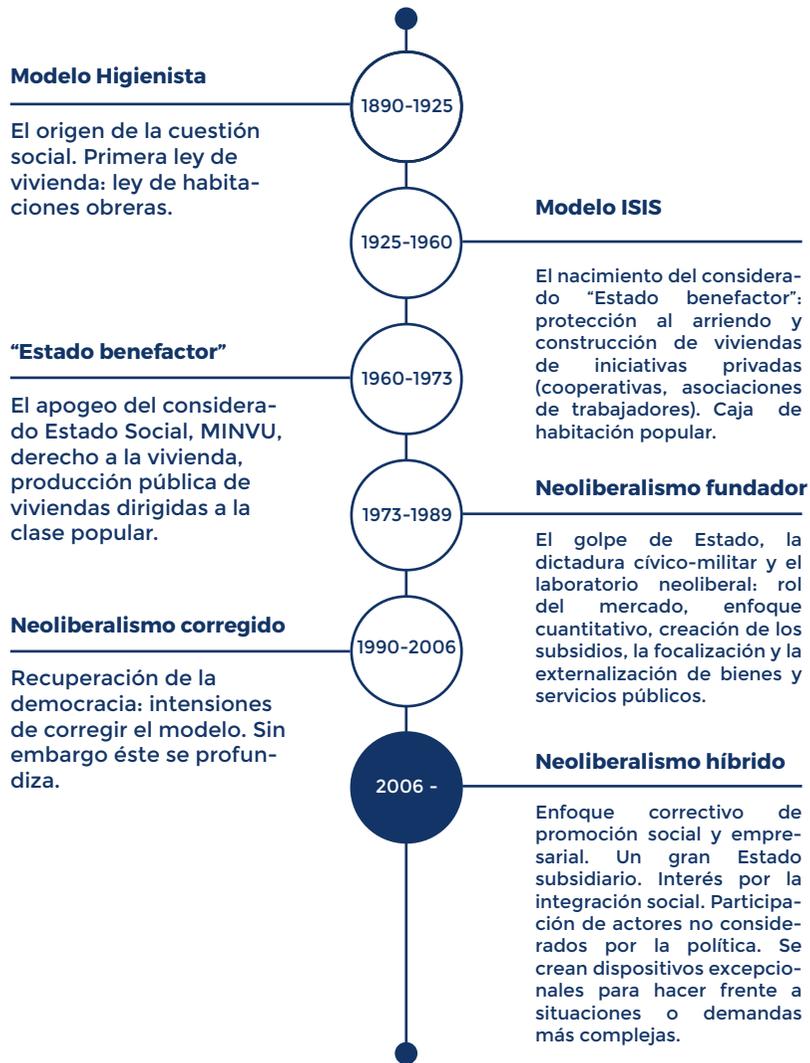


Fig. 01. Política de vivienda social en Chile.

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

La expresión más significativa de la transformación a las políticas de vivienda estuvo representada por la implementación del Programa de Subsidio Habitacional a la Demanda el año 1978, que dio al ahorro familiar un lugar central para la obtención de la vivienda con ayuda estatal mediante subsidios directos para los sectores más vulnerables, mientras que los sectores medios y altos debían buscar financiamiento en bancos mediante créditos hipotecarios. Además, se puso en marcha la liberalización total del mercado del suelo urbano y de la vivienda. Así, el objetivo de la política estatal sería, por un lado, el fomento y mejoramiento del mercado inmobiliario privado en el cual el rol estatal se reduce a las funciones de normar, planificar y controlar el proceso habitacional y, por otro, premiar el esfuerzo de los ciudadanos (Iglesias, 2011).

Con estas transformaciones, en 1979 se dio inicio a la política de radicación y erradicación sistemática de las tomas de terreno y poblaciones marginales, principalmente bajo criterios económicos vinculados al precio del suelo. De esta manera, los habitantes de la ciudad de Santiago se fueron distribuyendo en el espacio en relación al ingreso familiar y capacidad de ahorro.

Otro tema importante a considerar es el abandono de la inversión urbana durante la dictadura, en la cual, al proveer viviendas a los hogares más pobres en

sectores periféricos de la ciudad, no se consideraron las inversiones complementarias que las dotaran de servicios de equipamiento social, en algunos casos ni siquiera de la infraestructura básica como la pavimentación de calles, iluminación pública, arborización y conexión a redes viales, generando barrios afectados por la inequidad en el acceso a servicios urbanos. Es así como la nueva política de desarrollo urbano terminó de institucionalizar la segregación socioespacial y la fragmentación física de Santiago, perpetuando este sistema hasta el día de hoy. (Iglesias, 2011).

Con el restablecimiento de la democracia y la llegada de la Concertación al gobierno (1990-2010), se instaló en Chile un nuevo escenario social y económico. La cuestión de la superación de la pobreza estuvo en el centro del debate sobre los objetivos de las políticas sociales de los años noventa. Los gobiernos de la Concertación dieron continuidad a la lógica subsidiaria del Estado, basada en el ahorro familiar, sin embargo, la definición de la vivienda fue ampliada, conceptualizándola como un conjunto de servicios o atributos más allá de la mera vivienda a conseguir en un proceso a través del tiempo.

El término del gobierno militar dejó consigo un déficit habitacional de aproximadamente 900.000 hogares sin vivienda debido a la gran cantidad de hogares allegados producto de la erradicación

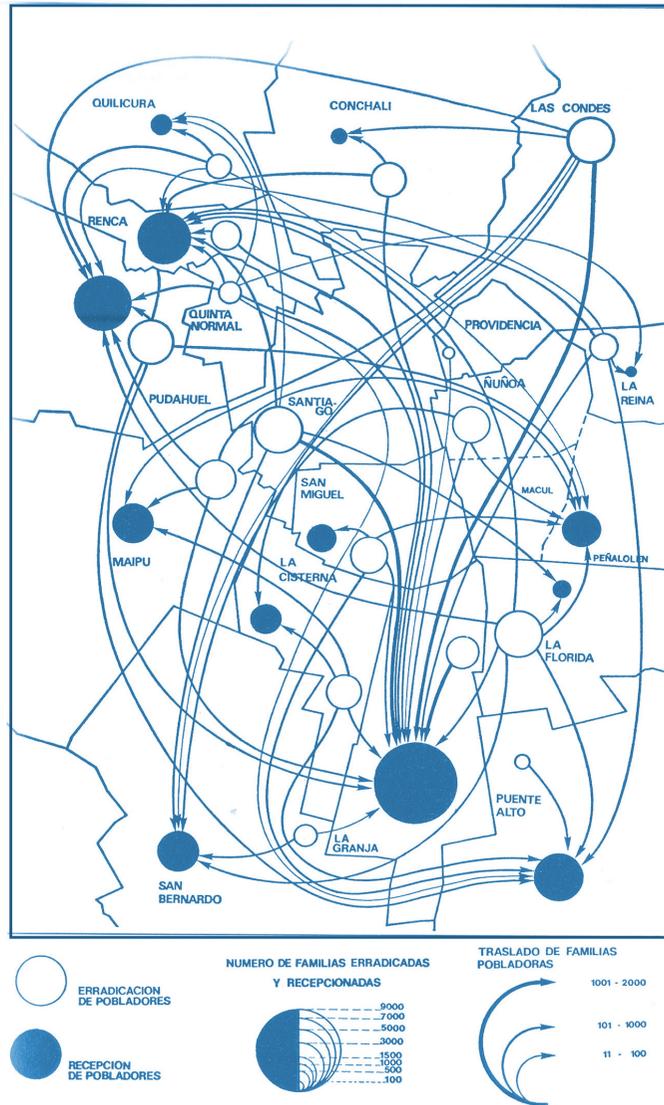


Fig. 02. Erradicación de pobladores de campamentos del área metropolitana por comuna de origen y destino, 1979-1985. Fuente: Morales y Rojas, 1986, Anexo 1.

de poblaciones. Los instrumentos de política habitacional de los tres primeros Gobiernos de Concertación se centraron en la masificación de la vivienda con producción de corto plazo para los sectores de menores ingresos, fijando una meta anual mínima de producción de 90 mil soluciones habitacionales entre las cuales se contabilizan viviendas sociales, subsidios y programas de mejoramiento de barrios, donde se destacan los Programas de Vivienda Progresiva y el Programa de Vivienda Básica.

El éxito de producción de viviendas se materializó bajo un enfoque operativo que incidió rápidamente en la disminución del déficit habitacional cuantitativo heredado, alcanzando un importante descenso en el año 1998 (Fig. 04), sin embargo, estos proyectos habitacionales fueron concebidos bajo el criterio del menor costo directo posible (terreno, urbanización y edificación) lo cual llevó a su desarrollo en sectores periféricos subequipados, pasando por alto los costos sociales y espaciales que podrían significar no proveer un estándar adecuado de infraestructura, equipamiento y los costos al usuario (largos tiempos de viaje y segregación), resultando en la creación de grandes barrios con una mala calidad de vivienda y desfavorecidos en lo referente a la integración urbana, que posteriormente plantearon la necesidad de crear programas habitacionales complementarios de renovación urbana en los barrios de vivienda social (Rojas, 2011).

En un esfuerzo por hacer frente a dicha crítica, durante el gobierno del presidente Ricardo Lagos el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) generó en el año 2000 la llamada Nueva Política Habitacional. Esta significó la formalización de la entrada del mundo privado a la política de vivienda, ya no solo para la construcción de las viviendas, sino como actores relevantes para la gestión social y comunitaria de los postulantes a la vivienda pertenecientes a los grupos más pobres. La política promovía la postulación colectiva de estos grupos; y los Comités para la Vivienda comenzaron a ser asesorados por Entidades de Gestión Técnico Social (EGIS), organismos privados, con o sin fines de lucro, encargados de guiar y respaldar a los grupos postulantes en el proceso de compra o construcción de su vivienda.

En el año 2006, con el primer periodo de la presidenta Michelle Bachelet, se propusieron nuevos lineamientos a la política habitacional, estableciendo la meta de la disminución del déficit habitacional del 20% más pobre del país con una política que integrara la visión de barrio y la calidad de la vivienda, incluyendo el fomento de la integración y reducción de la desigualdad. Bajo la lógica de integración social aparece el subsidio diferenciado a la localización que promueve la construcción de viviendas sociales ubicadas en sectores favorables de la ciudad; sin embargo, en revisiones posteriores se ha observado que sus pa-



Fig. 03. Viviendas construidas por Copeva en Bajos de Mena.  
Fuente: Plataformaurbana.cl.

rámetros de localización son poco exigentes permitiendo la construcción de viviendas sociales en sectores con acceso deficiente a equipamientos generando una inflación artificial del precio de suelo urbano (PUC,2017). A pesar de los esfuerzos, para el año 2009 el déficit habitacional marcaba un alza con respecto a la medición anterior de la encuesta CASEN del 2006 (Fig. 04), alcanzando 447.559 requerimientos.

Durante el gobierno del presidente Sebastián Piñera se realizaron algunas evaluaciones a la Nueva Política Habitacional, uno de ellas asociado al funcionamiento de las EGIS, que fueron reemplazadas por Entidades Patrocinantes y la posibilidad de recibir un subsidio sin un proyecto habitacional previamente definido con el fin de agilizar el acceso a la vivienda, que, posteriormente, se eliminó de la oferta en el segundo periodo de la presidenta Michelle Bachelet, por una evaluación negativa del mismo. (PUC, 2017).

La actividad inmobiliaria durante el periodo 2010-2013, fue, en promedio, algo menos dinámica que en el período 2006-2009. En el caso del sector público se generaron 477.310 unidades de vivienda subsidiadas, de las cuales 117.660 unidades correspondían a reconstrucciones debido al efecto del 27 F durante el año 2010. Esta situación explicaría el alza del déficit habitacional durante el año 2011 (Fig. 04) influenciada por el aumento de

unidades de viviendas irrecuperables.

Las últimas décadas se han caracterizado por la gran producción de nuevos stock de viviendas, tanto de origen público como privado, logrando que entre 2009 y 2018 se aprobase e iniciase la construcción de 1.315.099 viviendas en el país (MINVU, 2019). Al analizar la data histórica de la Encuesta CASEN, solo se registra una reducción del 11,7% de dicho déficit entre los años 1996 y 2017, retrocediendo desde 563.988 unidades deficitarias a 497.615 (Fundación Vivienda, 2019).

Este fuerte incremento del déficit habitacional registrado en los últimos diez años, según estimaciones de la encuesta CASEN, se debe al explosivo aumento de los hogares allegados, los cuales, en comparación con los resultados de la encuesta CASEN 2015, representan un aumento de 116.625 hogares. Actualmente, de las 300.158.

Por lo tanto, es merced definir qué es el allegamiento para comprender su influencia en la evolución histórica del déficit habitacional recién descrito.

## Déficit habitacional cuantitativo en Chile

Composición del déficit habitacional cuantitativo según tipo de requerimiento (1996-2017) Encuesta CASEN 2017.

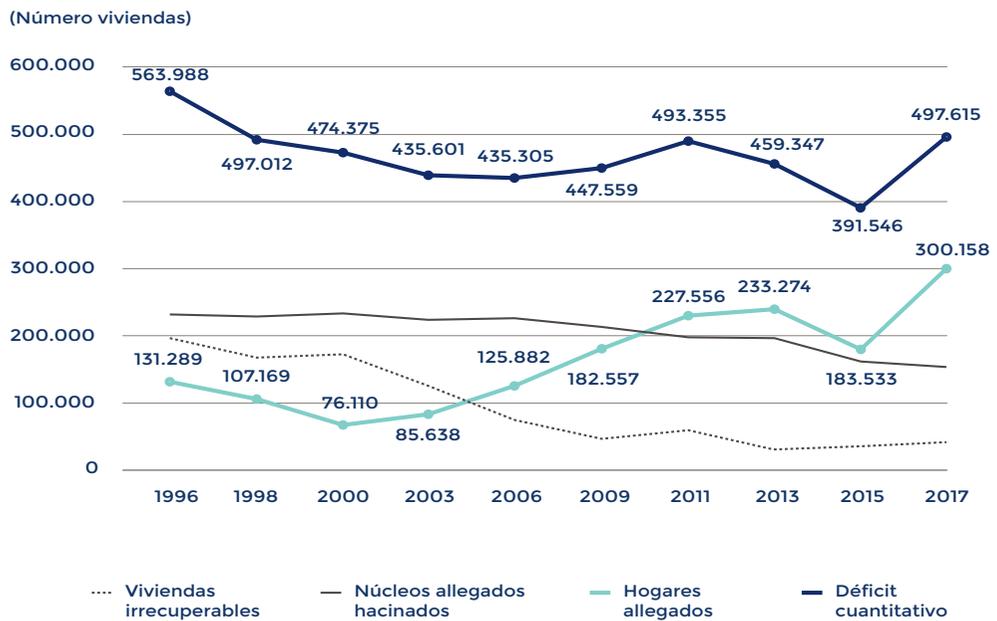


Fig. 04. Composición del déficit habitacional cuantitativo.  
Fuente: Encuesta CASEN 2017.

## 2.2 HOGARES ALLEGADOS.

### Conceptos básicos.

En términos generales, el allegamiento se define como la coexistencia, dentro de una misma vivienda, de hogares o núcleos familiares distintos del hogar y/o núcleo principal (Urrutia, 2012). Al ser un componente del Déficit Habitacional cuantitativo, su evolución histórica esta estrechamente ligada a este y a las políticas habitacionales.

El concepto de allegamiento comenzó a desarrollarse y estudiarse durante los años ochenta, momento en el cual alcanzó sus más altos índices como consecuencia de las políticas de erradicación de poblaciones y tomas de terreno, lo que obligó a que los sectores más vulnerables, sin capacidad de ahorro, que optaban por este tipo de soluciones habitacionales informales, tuvieran que refugiarse en convivencia con otros grupos familiares (Urrutia, 2012).

En aquel entonces el allegamiento se consideró como una consecuencia de carácter negativo a la situación habitacional, una convivencia obligada que limitaba a las familias para desarrollar sus funciones con autonomía y asociado, durante años, a situaciones de vulnerabilidad donde convergen condiciones de pobreza, jefaturas femeninas, hogares monoparentales, hacinamiento, entre otros.

Por estas razones, el allegamiento es visualizado y estigmatizado como un arreglo no deseado y una expresión directa del déficit habitacional, entendiéndose

como su causa y como un indicador que da cuenta de la brecha entre el número de viviendas definitivas disponibles y la cantidad de familias independientes que necesitan una vivienda.

A fines de los 80 y principios de los 90, comienza a desarrollarse una mirada multidimensional del allegamiento, identificándose como un facilitador de un conjunto de relaciones de cooperación familiar y vecinal claves para sobrevivir. De esta forma, comienzan a estudiarse las relaciones complementarias entre los grupos receptores y los allegados, y como estos vínculos eran aprovechados para maximizar los recursos económicos escasos. Esta visión positiva planteó al allegamiento como una opción de sobrevivencia más que como una obligación, ya que este no sería la única alternativa disponible, sino que la mejor solución al problema habitacional para algunos grupos vulnerables, facilitando la complementariedad de roles y mutua colaboración entre los hogares.

Producto de este interés por el estudio del allegamiento, se crea la encuesta CASEN, la cual busca la sistematización de información y estandarización de una metodología para calcular la demanda habitacional y focalizar los programas públicos. Este Instrumento, realizado cada 2 o 3 años por el Ministerio de Desarrollo Social, permite determinar, entre otros elementos, el Déficit

Habitacional Cuantitativo mediante tres indicadores: viviendas irrecuperables, hogares allegados (allegamiento externo) y núcleos allegados hacinados (allegamiento interno), además de comparar los resultados obtenidos anteriormente y determinar las tendencias de dicho periodo.

En relación a esto, es relevante distinguir el allegamiento con capacidad de sustento propio (o autónomo), de las que requieren esta relación para su reproducción económica (o denominado funcional) (Arriagada, 2003). De hecho, la Mesa de Trabajo sobre Déficit Urbano-Habitacional, reveló que el allegamiento debe considerarse como indicador de déficit habitacional cuando hay hogares o núcleos secundarios, con autonomía física y funcional que demandan una solución habitacional exclusiva; lo anterior es importante ya que se debieran excluir aquellos allegados que no poseen la autonomía económica suficiente para constituir y solventar una vivienda propia, aquellos donde se visualizan situaciones de dependencia (por motivos de salud, cuidado infantil, discapacidad, entre otros) o donde la solución habitacional exclusiva no es una opción preferible. Este criterio de identificar el “allegamiento autónomo”, resulta difícil de operacionalizar por lo que proponen considerar el hacinamiento como criterio auxiliar para determinar el requerimiento de viviendas.

Esto permitiría focalizar la política en quienes tienen una calidad de vida deficiente, respetando así los motivos del allegamiento, que si bien se ligan a razones económicas, también pueden estar asociados a estrategias familiares (MINVU y CEHU, 2009).

## Caracterización estadística.

Teniendo en cuenta esto, podemos observar en los datos de la encuesta CASEN (Fig.5) que en 1996 el allegamiento interno alcanzaba un 41.9% de los requerimientos habitacionales, llegando en el 2006 a su puntuación más alta al marcar un 52.9%, superando ampliamente al resto de los requerimientos hasta el año 2011 cuando disminuye considerablemente a un 40.3% y es superado por el 46.1% del allegamiento externo. Este último, evidencia un incremento sostenido desde el año 2000 donde alcanzaba solo un 16 % hasta el 2013 con un 50,7% y un aumento explosivo en el año 2017 con el 60.3% de los requerimientos habitacionales conformado por 300.158 hogares. En vista que el allegamiento externo ha sido el componente que más ha aumentado y que es la principal causa del déficit habitacional estimado en 2017, cabe preguntarse las posibles razones de este.

A partir de la encuesta CASEN es posible identificar algunas características particulares del allegamiento externo. Al comparar el aumento porcentual de hogares secundarios, se aprecia que a nivel nacional, un 4,5% de los hogares vive allegado a un hogar principal, situación que es superior en los primeros quintiles, pero que ha subido mayormente en los quintiles superiores respecto a 2015 (Fig. 06).

A primera vista se puede ver que el motivo mayoritario de allegamiento

externo, tanto para el hogar principal, como para el secundario, es que “no puede mantener una vivienda” (36% y 45% respectivamente). En segundo lugar, se indica que el allegamiento sería “generar ahorros” (18% y 19% respectivamente). Así, más de la mitad de los hogares principales y secundarios viven en condiciones de allegamiento externo por motivos económicos.

No obstante, resulta interesante destacar que un 32% en el caso de los hogares principales y un 26,4% de los no principales viven en tales condiciones por motivos de “costumbre o tradición familiar”, porque “prefiere vivir así”, para “cuidar a terceras personas” o bien, por “razones laborales” o “razones de estudio” (Fig. 07). En consecuencia, es perfectamente plausible suponer que una fracción importante buscan resolver otras necesidades, más allá de las económicas.

Cuando se analiza a los hogares que viven en condiciones de allegamiento externo (Fig. 08), llama la atención que sólo un 3,5% de los hogares principales y un 5,7% de los secundarios se encuentran realizando gestiones a través de un subsidio del Estado. Asimismo, destaca que sólo un 8,4% en el caso de los hogares principales y un 15,4% en el de los secundarios está buscando una vivienda independiente sin el apoyo del Estado.

## Hogares allegados

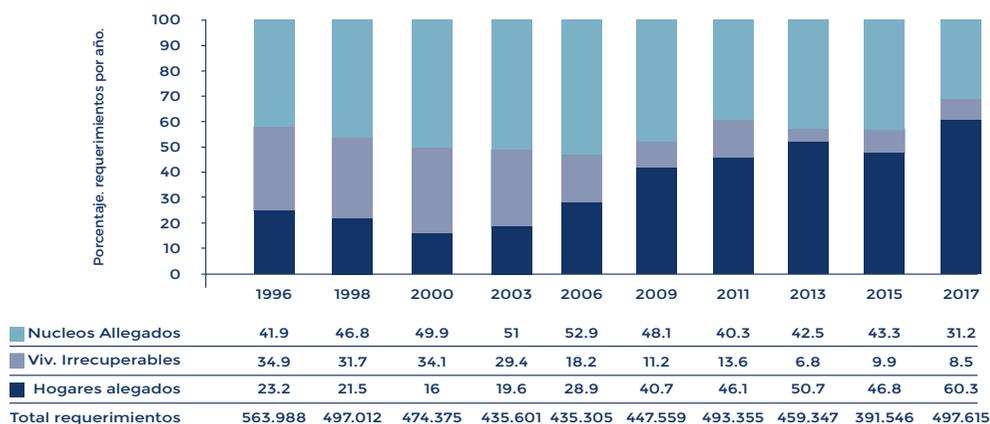


Fig. 05. Porcentaje de requerimientos habitacionales por años (2006-2017). Fuente: Encuesta CASEN 2017.

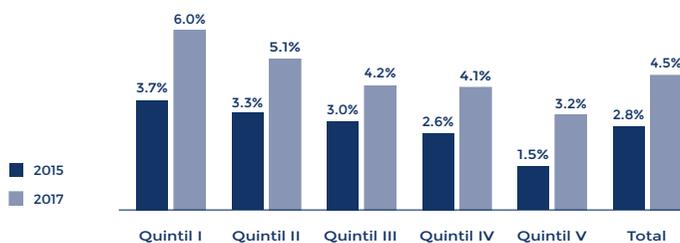


Fig. 06. Tasa de allegamiento externo. Porcentaje de hogares secundarios por quintil de ingreso (2015 y 2017). Fuente: Encuesta CASEN 2017.



Fig. 07. Principal razón para compartir vivienda con otro hogar (2017). Fuente: Encuesta CASEN 2017.



Fig. 08. Disposición a buscar vivienda entre hogares allegados según si el hogar es el ocupante principal de la vivienda (2017). Fuente: Encuesta CASEN 2017.

## Posibles causantes del incremento.

Bajo este marco estadístico, se han planteado posibles razones que incidirían en el crecimiento sostenido de este requerimiento, entre ellas, destacan tres:

### a) Viviendas a precios inalcanzables

Una de las razones que ha hecho más eco sobre el incremento de los Hogares Allegados guarda relación con el alza en los precios de las viviendas desde el año 2010. La principal consecuencia de esta alza radica en que el acceso a la vivienda se ha vuelto severamente inalcanzable para los sectores bajos y medios de la sociedad, relacionados a los tres primeros quintiles de ingreso económico, intervalo al cual pertenece el 65% de los hogares allegados.

La Cámara Chilena de Construcción, mediante un estudio publicado en Agosto del presente año, ha declarado que el PIR (índice de acceso a la vivienda por sus siglas en inglés) promedio de Chile es de 7,6, indicador que demuestra que una familia debe destinar íntegramente su salario durante 7 años y 6 meses para el pago de una vivienda, esto es similar a un crédito hipotecario de más de 45 años, ubicando a nuestro país en el segmento de países donde la vivienda es “severamente no alcanzable”.

Una arista interesante emerge cuando se comparan el aumento de precios de vivienda, arriendo y remuneraciones (Fig. 09). Se evidencia que, desde el año 2010, los precios de compra han aumentado casi en un 100% en promedio en la RM, los precios de arriendo han incrementado en un 50% (variando según comuna), mientras las remuneraciones han aumentado solo en un 36%. Estos aumentos desproporcionados contribuyen a que los precios de las viviendas sean cada vez más difíciles de pagar, dado que en la actualidad el 61,2% del salario es destinado al pago de la vivienda, propiciando el endeudamiento en los sectores económicos de menor ingreso.

Esta condición de inaccesibilidad, a su vez, se refleja en la disminución porcentual de hogares propietarios, que en los últimos seis años ha tenido un crecimiento desacelerado en comparación al crecimiento de los hogares arrendatarios, que en los últimos seis años ha aumentado en casi medio millón de hogares (Fig. 10). Este incremento de hogares arrendatarios también se percibe en el tipo de tenencia de vivienda presente en los allegados, donde, al comparar los años 2015 y 2017, el arriendo (con y sin contrato) aumenta de un 23% a un 35%, mientras que la modalidad de “cedida por familiar” disminuye de un 56% a un 47% (Fig.11).

## Hogares allegados

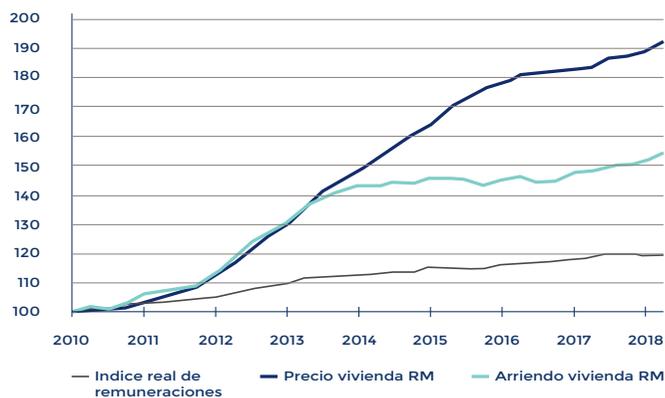


Fig. 09. Evolución de salarios reales, precios de venta y arriendo de viviendas.  
Fuente: Encuesta CASEN 2017.



Fig. 10. Distribución de los hogares según situación de tenencia de la vivienda.  
Fuente: Centro de estudios inmobiliarios ESE, Universidad de los Andes.

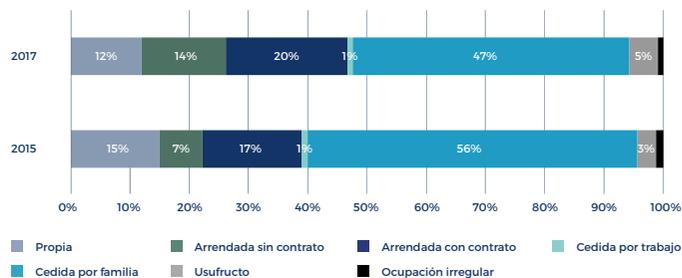


Fig. 11. Ocupación de viviendas hogares allegados 2015 y 2017.  
Fuente: Encuesta CASEN 2017.

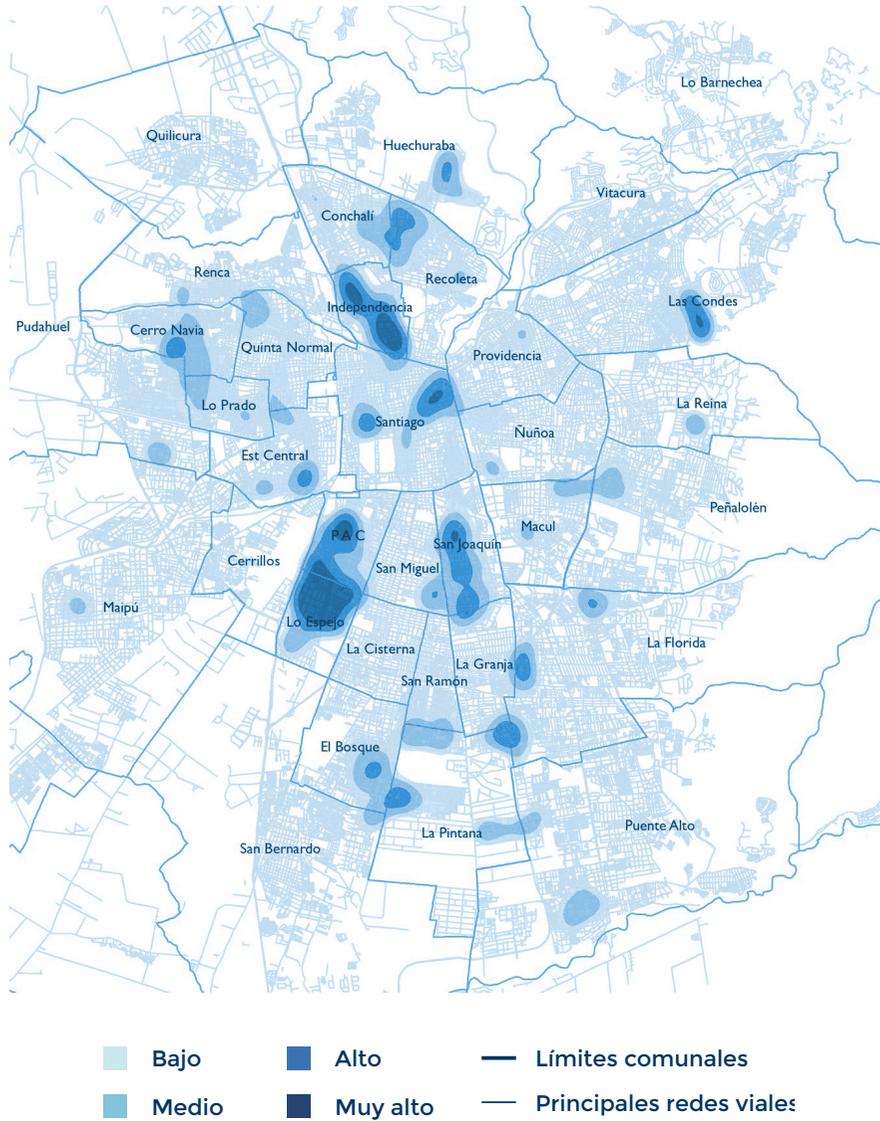
**b) Preferencia por vivir en zonas bien localizadas.**

Tiene que ver con factores de tipo funcional vinculados a la preferencia por la localización. La concentración que se realiza a nivel territorial de la población y del capital en las zonas metropolitanas, genera espacios que tienden a ser objeto de la migración interna de un país debido a su mayor acceso a equipamiento urbano, que también tiene que ver con que la ciudad se estructura de manera segmentada socioeconómicamente e influida por el funcionamiento de los mercados de suelo.

En esta explicación adquiere relevancia la cercanía/distancia con respecto al centro de la ciudad. Particularmente, en la Región Metropolitana se concentra el 53% del déficit cuantitativo nacional y el 61,3% de todos los hogares allegados del país. Algunos indicadores generados desde la Fundación Vivienda (Fig. 12) dan cuenta de que, de los 175.377 hogares en situación de allegamiento de nuestra ciudad, un 51.7% (90.670 hogares) vive en áreas centrales y pericentrales, pero con precarias condiciones de habitabilidad. Sin embargo, el 82% de las familias allegadas no quiere cambiarse o no está haciendo nada por moverse a otra vivienda, familias que, por lo demás, en un 94% declaran que les gusta su ubicación.

Lo anterior sugiere que, a pesar de poder optar a un subsidio habitacional para adquirir o arrendar una vivienda, estas personas deciden no hacerlo para mantenerse en localizaciones centrales que ofrecen equipamiento urbano al que no podrían acceder desde la periferia.

## Hogares allegados



**Fig. 12. Déficit cuantitativo habitacional hogares allegados en el área metropolitana.**  
Fuente: Fundación vivienda 2017. Autor: Juan Correa, Geógrafo.

### **c) Co-residencia y el capital social.**

El capital social, ligado al allegamiento, podría representar otra de las razones por la cual las familias optan por esta manera de habitar, ya que, el allegamiento pareciera estar denominando una gran variedad de formas de convivencia entre grupos que no constituyen necesariamente una situación negativa, pese a que se visualicen limitaciones.

El capital social genera mejores niveles de calidad de vida otorgando un mayor acceso a la información, bienes culturales y recursos materiales de la sociedad, considerándose como un factor estratégico para provocar desarrollo mediante relaciones sociales de cooperación entre personas, familias y grupos, vinculándolos en una red social de protección que podría disminuir los factores de vulnerabilidad y generar nociones de participación, generación de capacidades y gestión colectiva del espacio.

Por otro lado, el concepto del allegamiento también deja fuera a los núcleos u hogares receptores que muchas veces se benefician del arreglo residencial. En este sentido, pareciera ser más adecuado el concepto de co-residencia, ya que el término allegado supone cierta subordinación y dependencia unidireccional del allegado con el receptor, ignorando las lógicas de reciprocidad y cooperación que se generan de manera simétrica entre ambos grupos (Urrutia, 2017).

De esta forma, es urgente generar mecanismos que reconozcan las necesidades y preferencias de quienes componen este déficit habitacional crónico, así como consolidar las ventajas, beneficios y oportunidades que genera esta forma de habitar, invisibilizada e ignorada por la oferta habitacional tanto pública como privada.

Dado esto, el presente proyecto de título adopta la visión relacionada al fenómeno escandinavo y anglosajón del Cohousing, dado que la co-residencia se refiere al habitar en viviendas con espacios comunes e instalaciones compartidas entre los residentes sin una relación de subordinación, potenciando y consolidando los beneficios observados del co-habitar de los hogares allegados, generando una alternativa que reconoce este tipo de convivencia.

## Hogares allegados

---

## 2.3 COHOUSING.

### Vivir en comunidad.

Cohousing es un término creado por los arquitectos nortamericanos McCamant y Durrett en el año 1988 para hacer referencia al modelo residencial de viviendas colaborativas (CO-llaborative HOUSING) que destacan por ser autotromovidas y autogestionadas por sus propios residentes. Sin embargo, el modelo cohousing es una forma de convivencia intencional que surge en Dinamarca en la década de 1960 y que posteriormente se extiende a los Países Bajos y a partir de 1980 se extiende a otras regiones como Estados Unidos, Canadá, Japón, Australia, Nueva Zelanda, Reino Unido y Europa (Italia, Francia, Bélgica, España). Surge como un movimiento de base para dar respuesta a situaciones de insatisfacción generadas en la vida urbana ligada a reivindicaciones políticas y sociales, que reclaman nuevas alternativas residenciales frente a los modelos tradicionales de vivienda.

Su intencionalidad se basa en generar espacios de convivencia alternativos al individualismo entre vecinos, fomentando modos colaborativos y cooperativos para la construcción de las viviendas y, posteriormente, en aspectos como la economía, la gestión de la energía, la crianza de los niños, etc. Se focalizan en mejorar las condiciones de vida, tomando conciencia de las repercusiones en el medio ambiente y fortaleciendo las relaciones sociales; se gestiona eficazmente la economía, el uso de energía y los tiempos; varían los patrones de con-

sumo y se fomenta el decrecimiento. Estos modelos de vida se han constituido como asociaciones, lo que les permite generar una red social de experiencias similares.

Este modelo se basa arquitectónicamente en externalizar ciertos usos que tradicionalmente se han realizado en los espacios privados de las viviendas, dando la posibilidad de que se realicen en espacios compartidos de la agrupación de viviendas. La organización de los residentes se basa en procesos participativos de gestión, lo que les permite valorar alternativas y tomar decisiones en las distintas etapas de gestación y desarrollo de los proyectos de cohousing. La autogestión y los procesos de consenso se hacen visibles, por ejemplo, en la compra de la tierra, la contratación de los arquitectos, el diseño de las residencias de acuerdo con las necesidades, el financiamiento, el abordaje de los aspectos sociales de la convivencia, etc.

La diferencia fundamental que existe con respecto a otras alternativas residenciales similares es que trasciende de lo arquitectónico a lo social, ya que se trata de un diseño participativo en busca de un equilibrio entre la vida privada y la comunitaria, a la vez que los residentes no tienen una economía compartida ni tienen enfoques religiosos o sectarios, sino en cambio, los residentes invierten en un capital social.

Para manejarse, por lo general, emplean una estructura no-jerárquica y el modelo de decisión por consenso. Una de las fortalezas del cohousing es precisamente ese diseño participativo y la flexibilidad que este aporta a la hora de adaptarse a cada comunidad y a cada grupo de personas.

En los últimos años estos espacios han sido pensados como lugares de convivencia intergeneracional. Al analizar las relaciones significativas, las posibilidades de participación y autogestión que brinda este modelo, han demostrado que tienen un especial impacto positivo en los adultos mayores, donde son ellos mismos los que se involucran en la creación, desarrollo y ejecución del proyecto. Esta participación constante de los residentes va estrechamente ligada con un envejecimiento activo, comunitario y sostenible; ya que comunidades les permiten compartir y disfrutar de los espacios comunes manteniendo la independencia de sus propias casas.

Este modelo de habitar comunitario ha sido replicado en diferentes partes del mundo y dirigido a diversos usuarios, teniendo gran éxito en los países donde se desarrolla. Los actuales proyectos de co-residencia buscan generar una solución habitacional diferente a las disponibles en el mercado inmobiliario actual, que apuestan por el individualismo. Convirtiéndose en una alternativa para este habitar invisibilizado, un

modelo asequible y sostenible en el tiempo, más económico, con espacios comunes que potencien y faciliten la interacción social entre los distintos usuarios, fortaleciendo además el sentido de pertenencia y de comunidad.

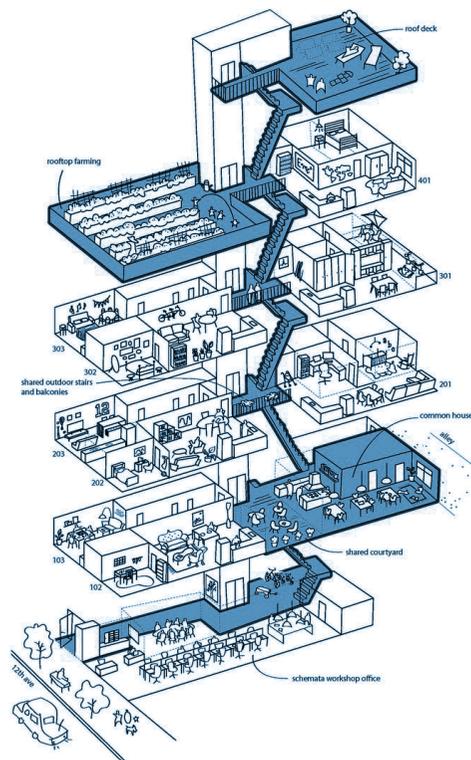


Fig. 13. Capitol Hill Urban Cohousing.  
Fuente: Pinterest.com.

## 2.4 INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL.

### Habitar en dignidad.

En conjunto con el déficit, otro de los desafíos en materia de política urbana y habitacional son los efectos en las ciudades de la política habitacional desarrollada en las décadas de los 80 y 90; política con un enfoque subsidiario y ligada al modelo económico neoliberal. Esta política significó la construcción de más de 212.000 departamentos en villas de blocks, entre los años 1974 y 2000 (MINVU, 2013), reduciendo notoriamente el déficit habitacional, pero arrastrando una serie de problemas, como la escasa superficie de las soluciones habitacionales, localización de los conjuntos en sectores periféricos de la ciudad, sin equipamiento urbano, en suelo de mala calidad, próximos a zonas poco atractivas de la ciudad y la consolidación de los patrones de segregación residencial provocados en dictadura.

Precisamente este proceso de desarrollo urbano y social, nos lleva a enfrentar uno de los principales problemas de nuestras ciudades, la segregación social, producidos por la distribución y acumulación de la población más vulnerable en determinados sectores de la ciudad, provocando una notoria reducción de las posibilidades de integración social en el territorio, fracturando el tejido social y generando estigmatización e inseguridad en estos barrios. (Fundación Vivienda, 2019)

En los últimos años, el trabajo de diferentes actores como el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), organizaciones de la sociedad civil y de la academia se ha enfocado en reconocer y cuestionar los efectos y medidas a tomar para enfrentar esta problemática social y espacial, identificando las diversas aristas de este fenómeno:

**a) La segregación social urbana** y sus efectos en la exclusión social, violencia y estigmatización de los sectores más vulnerados de la sociedad.

**b) La desigualdad en la calidad de vida urbana dentro de las ciudades** (a diferentes escalas, sean barriales o comunales), especialmente en el acceso y calidad de los Bienes Urbanos Públicos (BPU) los cuales son fundamentales como motor de acceso a nuevos servicios, activos y oportunidades.

**c) El rol del mercado de suelo en los procesos de segregación**, mediante la especulación de los precios de suelo o la segregación de las viviendas a través de las capacidades de pagos de los demandantes.

**d) Debilitamiento de la cohesión social y fragmentación del tejido social**, generando mayores procesos de exclusión, pérdida de confianza y menores tasas de participación civil.

A raíz de esto, 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). En el año 2018 se presentó el nuevo proyecto de Ley de Integración Social y Urbana, el cual busca aumentar la construcción de viviendas sociales en proyectos de integración social y densificar equilibradamente ejes estructurales en las ciudades, facilitando el acceso de las familias vulnerables a zonas mejor ubicadas y con más servicios.

Estas iniciativas públicas no han estado exentas de discusión. El principal cuestionamiento es la definición imprecisa de integración social, que genera poca claridad y desconfianza sobre los mecanismos bajo los cuales está operando y también una mayor profundidad o perspectivas de las diferentes dimensiones de la integración social en miras de la cohesión y la regeneración.

En la investigación de Javier Ruiz-Tagle (2013) sobre los enfoques a considerar para llevar a cabo las políticas públicas de manera óptima, se definen cuatro dimensiones de la integración social:

**Física.**

Proximidad física entre grupos sociales diferentes.

**Funcional.**

Acceso efectivo a oportunidades y servicios.

**Relacional.**

Interacciones no-jerárquicas entre grupos sociales diferentes.

**Simbólica.**

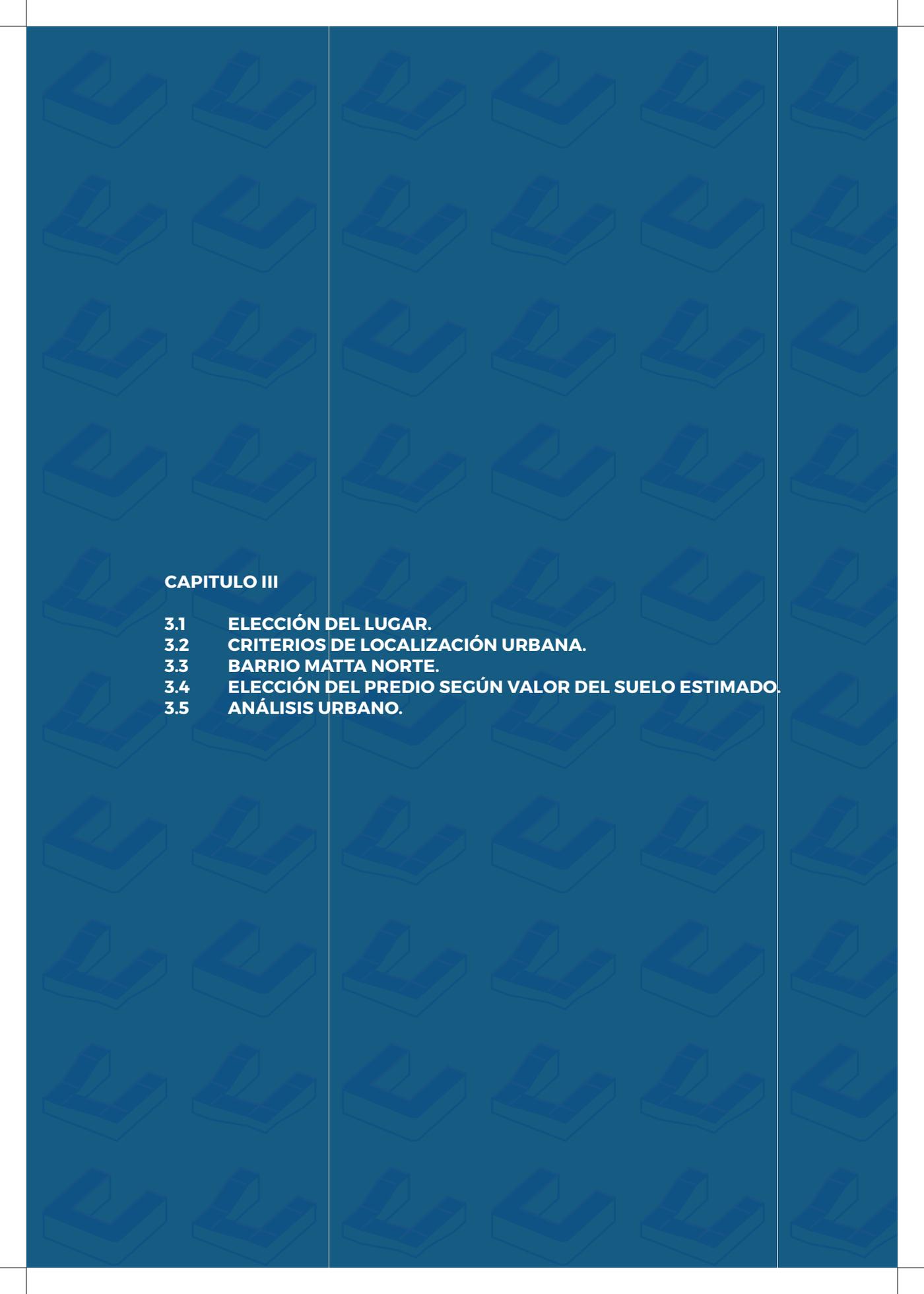
Identificación con un territorio común.

Es importante destacar que estas políticas de integración han puesto en práctica la premisa existente a nivel internacional sobre la mezcla social. Sin embargo, llevan muy poco tiempo desde su inicio, y que 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.

A pesar de todas las críticas que puede tener este proyecto de ley, es el único dentro de la legislación que permite 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.



**LUGAR**



### **CAPITULO III**

- 3.1 ELECCIÓN DEL LUGAR.**
- 3.2 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN URBANA.**
- 3.3 BARRIO MATTA NORTE.**
- 3.4 ELECCIÓN DEL PREDIO SEGÚN VALOR DEL SUELO ESTIMADO.**
- 3.5 ANÁLISIS URBANO.**

### 3.1 ELECCIÓN DEL LUGAR.

#### **Déficit habitacional cuantitativo a nivel regional y comunal.**

Con estos antecedentes se pretende ahondar en una comprensión territorial de los hogares allegados, con la finalidad de poder establecer una localización adecuada para el proyecto. De esta forma, al analizar en términos absolutos la distribución del déficit habitacional a lo largo de las regiones del país, se aprecia claramente que las mayores concentraciones de este, al respecto del total nacional, se dan en las regiones de mayor población, como la Región Metropolitana, que alcanza un 31%, Región del Biobío, con un 9.15%, y Región de Valparaíso, con un 6.9 %. Sin embargo, al calcular respecto del total de hogares de cada región, la distribución de este posee importantes variaciones, donde podemos identificar que es superior en las regiones de Tarapacá, Los Ríos y Antofagasta (Fig. 14).

A pesar de que la Región de Arica y Parinacota posee porcentualmente la mayoría de hogares allegados por región, debido a temas logísticos se decide establecer la Región Metropolitana como Región de interés, debido a que esta posee la mayoría numérica.

La Región Metropolitana, además de ser el mayor foco en cantidad y porcentaje de viviendas requeridas a nivel nacional, llama la atención por ser la región donde el componente de allegamiento posee mayor participación porcentual dentro del déficit. A esto se suma una particular distribución y concentración

de hogares allegados en comunas pericentrales y centrales de la ciudad con una notoria ausencia en gran parte de las comunas del sector oriente (Fig. 15).

Lo anterior ayuda a corroborar la idea sobre la priorización de localización por parte de este grupo que, territorialmente, se concentra en las comunas del anillo pericentral delimitado por las comunas del sector norte, poniente y sur de la ciudad que colindan con el anillo de Américo Vespucio, observándose importantes focos en Lo Espejo, Independencia, San Joaquín y Santiago Centro. Precisamente, este grupo de comunas tiene más de un 50% de hogares allegados en relación al déficit habitacional respectivo de cada comuna. Se trata de comunas cuyos grandes conjuntos de viviendas de interés social datan de las décadas del 60' a 80', periferia en aquel entonces y que hoy forman parte de una estructura urbana más consolidada del gran Santiago, con acceso a transporte público como Metro, equipamientos educacionales y fuentes laborales.

Debido a la amplia mayoría numérica y porcentual de hogares allegados y presenta la Comuna de Santiago Centro, se selecciona esta comuna como primer acercamiento a la elección del lugar donde se ubicará el proyecto.

## Elección del lugar

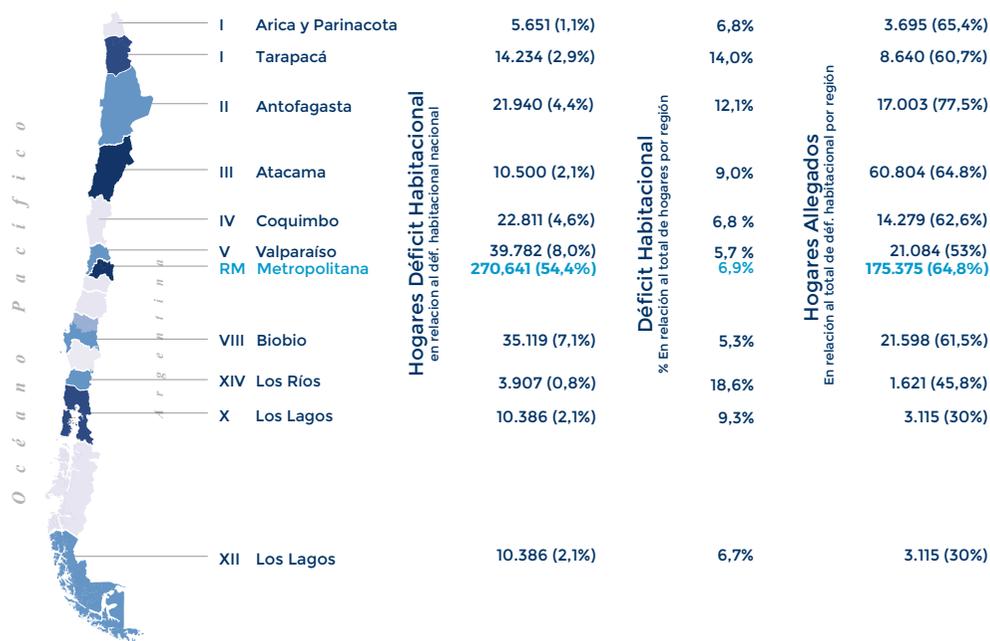


Fig. 14. Déficit Habitacional Cuantitativo comparativo por región.  
Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2017.

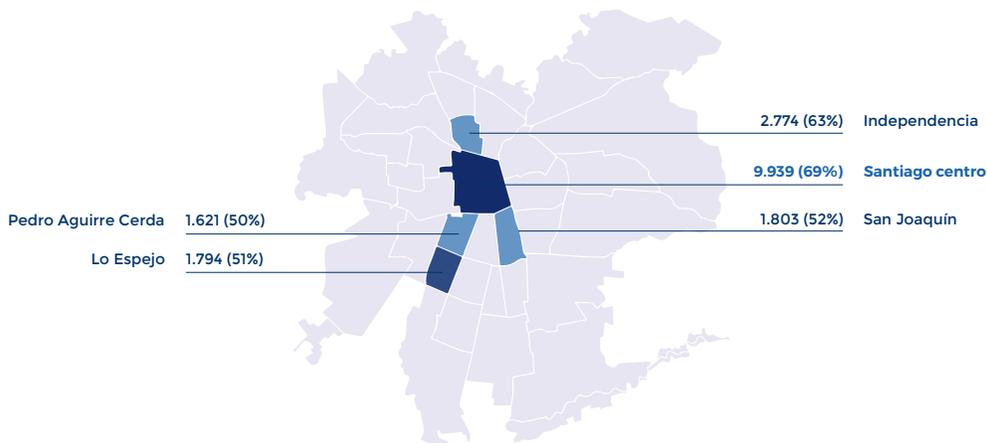
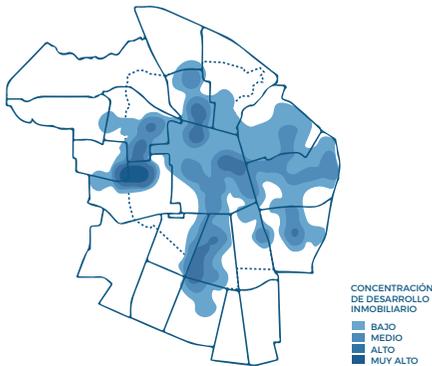


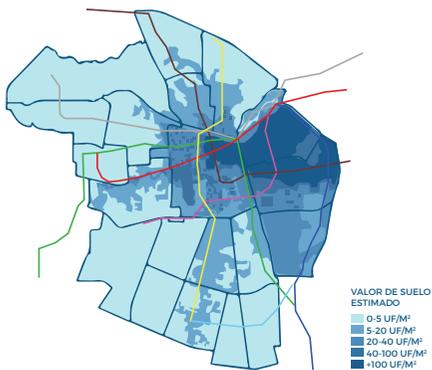
Fig. 15. Porcentaje de Hogares allegados por comuna en la Región Metropolitana.  
En relación al total de def. habitacional por comuna.  
Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2017.

### 3.2 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN URBANA.



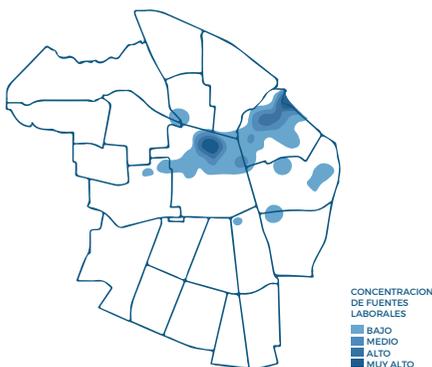
#### a) Renovación urbana y desarrollo inmobiliario.

Detalle las zonas más explotadas y densificadas de Santiago. La verticalización se ha realizado en base a la restricción normativa de cada zona del PRCS. Algunas de las comunas que más se han desarrollado en altura han sido Estación Central, Santiago Centro, San Miguel y Recoleta. Estos sectores podrían significar una oportunidad de integración social.



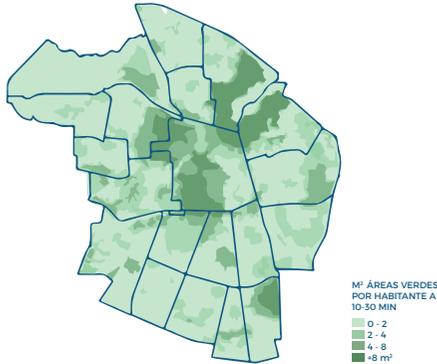
#### b) Valor de suelo estimado.

Se puede observar la segmentación en Santiago según el valor del suelo, que suele ser mayor en las áreas centrales con capacidad normativa (Coeficiente Constructibilidad, alturas, ocupación de suelo, etc.). A su vez, el metro de Santiago es un actor fundamental, ya que incide directamente en el precio de las propiedades que están en un rango cercano.



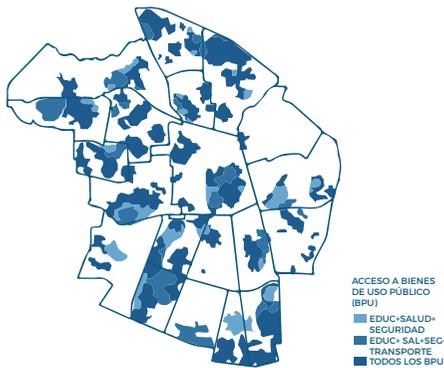
#### c) Concentración de fuentes laborales y red de Metro Santiago.

La concentración de fuentes laborales esta estrechamente ligada a las zonas donde el valor de suelo es más alto y hay mayor acceso a servicios, lo que genera largos traslados hacia el lugar de trabajo de los sectores económicos más bajos ubicados en el pericentro y periferia.



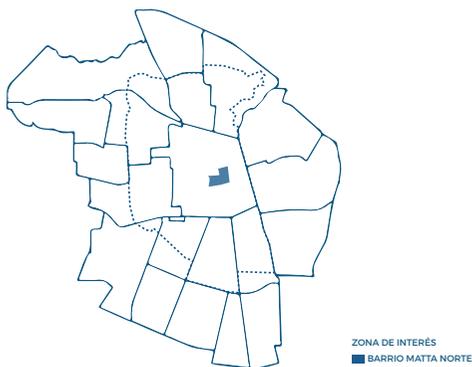
#### d) Acceso a áreas verdes.

Podemos apreciar una notoria desigualdad de acceso a áreas verdes por habitante en relación a las comunas más alejadas del centro. La importancia de los parques y áreas verdes radica en que están estrechamente ligadas a la calidad de vida de los habitantes, además de ser detonantes de la regeneración urbana en zonas con obsolescencias, funcionando como ejes de revitalización.



#### e) Acceso a bienes públicos urbanos.

El acceso a bienes públicos urbanos, o equidad urbana, es uno de los componentes a considerar para lograr la integración social y urbana, lo que significaría que los sectores cercanos a estos son aptos para albergar proyectos de vivienda de integración social, además de una mejor calidad de vida para los habitantes.



#### f) Zona de interés.

Teniendo en cuentas estas consideraciones, la zona donde se desarrollará el proyecto de título será el barrio Matta Norte de la comuna de Santiago Centro, porque posee todos los criterios urbanos de localización para lograr la integración socio territorial al que busca responder el proyecto.

### 3.3 BARRIO MATTA NORTE.

El barrio Matta Norte se extiende desde la calle Cándor como límite al norte, al poniente su demarcación es la calle San Diego hasta Avenida Diez de Julio Huamachuco donde continúa hasta Avenida Viel; finalmente cierran el cuadrante sur oriente la Avenida Manuel Antonio Matta y Santa Rosa. Sus ejes principales son las calles San Francisco, Nataniel Cox, Santa Isabel, Diez de Julio Huamachuco, San Diego, Avenida Viel y Coquimbo.

Su origen está marcado por la construcción de la desaparecida iglesia y colegio San Diego en el siglo XVIII, y el nacimiento de la avenida del mismo nombre, usada como salida hacia el sur de la Capital. Desde un inicio, el Barrio Matta Norte se consideró un sector habitacional obrero, con una tipología de vivienda que era bastante similar a la existente en el Barrio Matta Sur, compuesto principalmente de cites obreros y viviendas de un piso con fachadas modestas.

Ya en el siglo XX, y debido a la expansión de la ciudad, San Diego mostraba el sello comercial que lo caracteriza en la actualidad, donde es posible encontrar comercio a pequeña y mediana escala, con una gran cantidad de locales comerciales, bazares, almacenes y restaurantes, ubicados principalmente en los ejes Nataliel Cox, Diez de Julio Huamachuco, San Diego, Arturo Prat y San Francisco. Exceptuando la calle Diez de Julio, en la cual el comercio está relacionado principalmente a los repuestos para vehículos,

el resto de calles ya mencionadas tienen un comercio de carácter variado potenciado debido a su orientación norte-sur.

Influenciado por la construcción de los emblemáticos teatros Caupolicán y Cariola en la calle San Diego, el barrio experimentó un auge y esplendor bohemio durante la primera mitad del siglo XX. En el caso del Teatro Caupolicán, fundado en 1936, se construye como el primer recinto para recibir espectáculos a nivel nacional e internacional, que a pesar de su quiebra en el año 1984, vuelve a abrir sus puertas el año 2005, evolucionando para perpetuar su rol como espacio de espectáculo.

En el sector existen dos patrimonios turísticos importantes. La iglesia de los Sacramentinos, ubicada en Arturo Prat con Santa Isabel. Esta fue diseñada por el arquitecto Ricardo Larraín, quien se inspiró en la famosa basílica del Sacré-Cœur en París, y fue inaugurada en 1919. Otro edificio patrimonial a destacar es el Museo Histórico Militar, ubicado en Avenida Viel con Blanco Encalada, fundado en 1911 por el presidente Jorge Montt y considerado monumento histórico desde 1990.

En cuanto al equipamiento barrial, este cuenta con una variada oferta en infraestructura de salud, educación y acceso a áreas verdes comunales e intercomunales, como lo es el Parque Almagro, el cual también alberga la estación de metro del mismo nombre.



Fig. 16. Barrio Matta Norte, equipamiento y edificios de interés.  
Fuente: Elaboración propia.

### 3.4 ELECCIÓN DEL PREDIO SEGÚN VALORES DE SUELO.

A partir de la última década, dentro del barrio se han generado sectores que tienen características de obsolescencia relacionado al deterioro, bajas densidades poblacionales e inmuebles con usos incompatibles con la residencia (bodegas y pequeñas fábricas). Lo que se tradujo en un enorme potencial inmobiliario dado por su flexibilidad y su conectividad urbana. Siendo detonantes de nuevos proyectos habitacionales de más de 15 pisos de altura que cambiaron la morfología barrial al sobresalir de las fachadas de las viviendas tradicionales.

En los proyectos realizados podemos observar una crisis del espacio público urbano, devenida de la dinámica de la propiedad privada, la prioridad que se le otorga al automóvil por sobre el peatón, la inseguridad ciudadana y de las especulaciones inmobiliarias. Todos los proyectos realizados no contemplan espacios de encuentro y transición, no suponen la calle como un elemento de continuidad y de relación entre las piezas urbanas. Proyectan edificios como unidades cerradas, cercadas perimetralmente, con escasos ingresos que impiden reactivar la calle, convirtiéndola en un espacio inseguro. De esta manera, los proyectos se envuelven hacia sí mismos desconociendo el barrio y cerrándose a la oportunidad de ser parte de él.

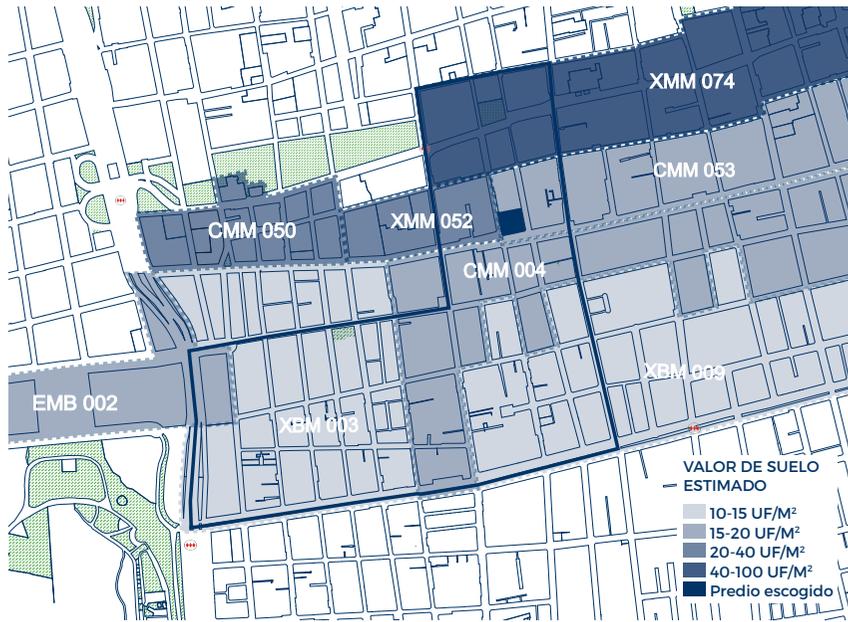
Por esta razón, la elección del predio del proyecto además de ser la sumatoria de los criterios graficados en la FIG X, bus-

ca replantear el modelo de vivienda en altura, revirtiendo el diseño de un modo de vida individualista a un modo de habitar moderno mucho más colaborativo. Viendo como una oportunidad los sitios de baja intensidad de uso o deteriorados y la ubicación estratégica de la manzana dentro del barrio.

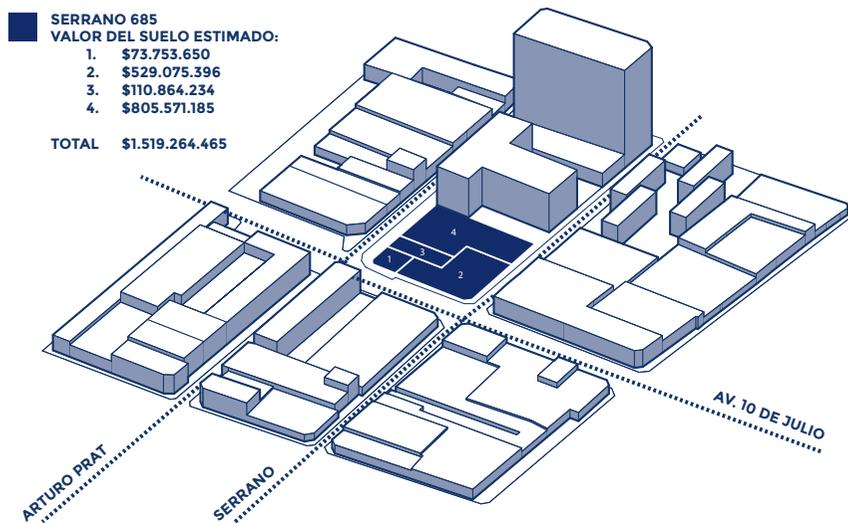
Utilizando los mapas de Observatorio de Mercado de Suelo Urbano 2019 aplicado a cada Área Homogénea no Agrícola del Servicio Impuesto interno, es posible asignarle un valor estimado del suelo UF/M2 a cada área homogénea que presente en el barrio Matta Norte. Como podemos apreciar en la FIG XX, las áreas de menor valor de suelo estimado son XBM 003 y XBM 009 con un valor de 10 a 15 UF/M2, sin embargo en estas zonas se ubican viviendas en un relativo buen estado de conservación y con intensidad de uso.

Por lo tanto, el sitio escogido para el proyecto se encuentra inserto en el área homogénea CMM 053, que tiene un valor de suelo estimado de 15 a 20 UF/M2, específicamente en el predio ubicado en Calle Serrano 685, en el cual se encuentra una fábrica abandonada. Debido a las implicancias del proyecto, a lo largo del proceso de diseño se consideró pertinente fusionar los predios colindantes a este que están orientados hacia la Avenida Diez de Julio que albergaban locales comerciales destinados a la venta de repuestos automotrices.

## Elección del predio según valores de suelo

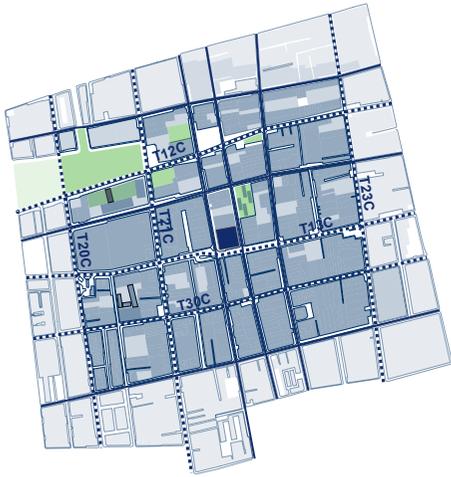


**Fig. 17. Valores del suelo estimado en Barrio Matta Norte según avalúo fiscal SII de áreas homogéneas.**  
Fuente: Elaboración propia.



**Fig. 18. Terreno elegido según valores de suelo estimado.**  
Fuente: Elaboración propia.

### 3.5 ANÁLISIS URBANO.

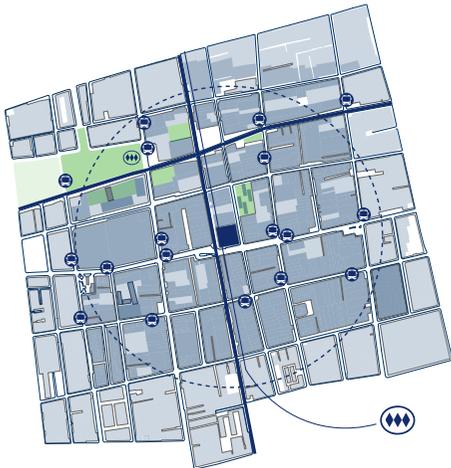


**Simbología**

- ..... Vialidad intercomunal
- Vialidad colectora comunal
- T1C Código vialidad intercomunal

#### a) Vialidad

Tal como fue enunciado anteriormente, el barrio Matta Norte y el terreno se emplazan en una zona privilegiada por su centralidad, lo que le otorga acceso a vías estructurantes a nivel intercomunal en el contexto inmediato del terreno. En sentido Norte-Sur los ejes Nataniel Cox, San Diego y Santa Rosa, en sentido Oriente-Poniente, los ejes Santa Isabel, Diez de Julio y Copiapó.

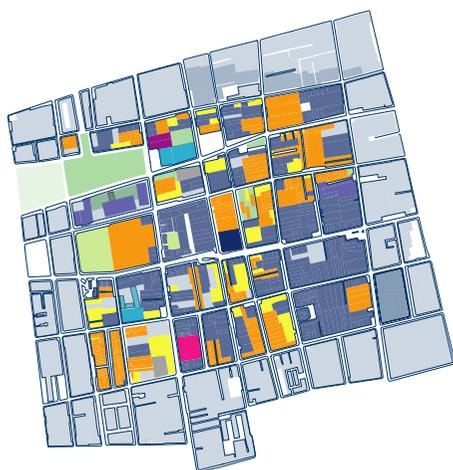


**Simbología**

- ⦿ Metro
- ⦿ Buses
- Ciclovia
- ⋯ Área caminable 5 minutos

#### b) Conectividad

Adicionalmente el sector posee un importante nivel de conectividad y escalas de movilidad potenciadas fuertemente por las nuevas estaciones de metro de la línea 6, Parque Almagro y Avenida Matta, los numerosos recorridos intercomunales de Transantiago, y las ciclovías de las calles Santa Isabel y Arturo Prat, que tienen una gran conectividad a nivel comunal. A ello se suma el beneficio que ofrece la proximidad a diversos puntos de la ciudad, permitiendo los desplazamientos peatonales en breves minutos.

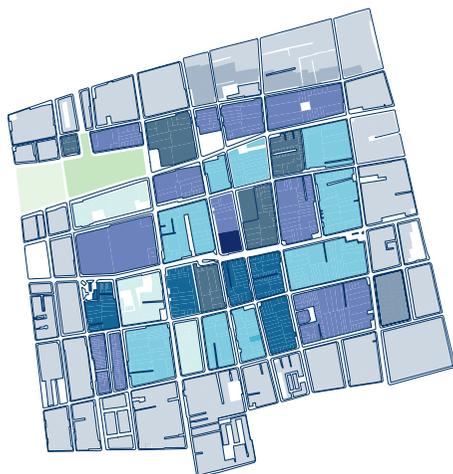


**Simbología**

■ Comercio	■ Educativo	■ Entretenimiento
■ Vivienda	■ Cultural	■ Religioso
■ Mixto	■ Área verde	■ Supermercado

**c) Usos de suelo**

En el contexto inmediato del predio escogido es posible identificar diversos usos de suelo, sin embargo, se evidencia el fuerte carácter comercial del sector combinado con un reciente desarrollo habitacional concentrado en los principales ejes barriales, configurándose como un barrio abastecido de diversos bienes y servicios colectivos. En consecuencia, sus espacios públicos tienden a mantener una frecuencia constante de flujos peatonales y vehiculares, no solo de residentes del barrio, sino que mayoritariamente población flotante proveniente de otros sectores de la ciudad.



**Simbología**

■ +301	■ 51 a 100
■ 151 a 300	■ 0 a 50
■ 101 a 150	■ Terreno

**d) Densidad**

En cuanto a la densidad del sector, al comparar los niveles entre manzanas, es posible distinguir diferencias notorias en aquellas que están ubicadas en los ejes de carácter intercomunal, evidenciando así el proceso de renovación que está experimentando el barrio con la construcción de estas nuevas tipologías residenciales que no se integran ni reconocen elementos propios del sector en su diseño, sobre todo, en el primer nivel con respecto al espacio público.



# PROYECTO



## **CAPITULO IV**

- 4.1 IDEA GENERAL DE PROYECTO.**
- 4.2 PARTIDO GENERAL.**
- 4.3 PLANIMETRÍAS.**
- 4.4 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA.**

## 4.1 IDEA GENERAL DE PROYECTO.

### Cohousing .

La propuesta arquitectónica del proyecto está inspirada en el concepto del Cohousing, buscando generar una alternativa habitacional para los hogares allegados que reconozca las estrategias de coresidencia que este grupo lleva a cabo para mantenerse en localizaciones bien equipadas, como una forma de consolidar e integrar las ventajas, beneficios y oportunidades propias de la cohabitación en un proyecto de vivienda colectiva de integración social y territorial.

Teniendo en cuenta que la coresidencia ha sido una forma de habitar invisibilizada e ignorada por el mercado inmobiliario, este proyecto, a su vez, pretende ser una contrapropuesta a los proyectos de vivienda en altura que se han construido producto de la inversión inmobiliaria, tanto en el barrio Matta Norte, como en el resto de nuestras ciudades. De esta forma, se considera importante diseñar a partir de la dimensión territorial y social, evitando la individualización de la vivienda colectiva como lo hacen actualmente los proyectos habitacionales carentes de comunidad, que no se integran ni aportan al entorno barrial, y que son pensados para una familia nuclear estereotipada muy lejana a la realidad nacional.

La idea del Cohousing es externalizar las actividades semi privadas que usualmente se dan al interior de la vivienda y que se pueden hacer de manera

compartida (como cocinar, lavar, leer, ejercitarse, etc.) manteniendo la independencia y privacidad que brinda la unidad de vivienda, pero aprovechando los espacios comunes que potencian la interacción social entre usuarios, fortaleciendo, además, el sentido de pertenencia y de comunidad. Adicionalmente, este integra espacios semi públicos de encuentro y transición entre el edificio y su entorno, como elementos de continuidad y relación urbana entre lo público y lo privado. La disposición y diseño espacial pretenden proporcionar un equilibrio entre las instalaciones privadas y comunales para fomentar la interacción social en todas sus escalas.

El Cohousing funciona como una solución habitacional para los hogares allegados que buscan mantener una vivienda independiente con los beneficios de la coresidencia, ya que, de manera general, la coresidencia se refiere al habitar en viviendas con espacios comunes e instalaciones compartidas. Este modelo habitacional trae consigo una serie de beneficios propios de la gestión colectiva del espacio, entre ellos, la flexibilidad de la vivienda, una economía colaborativa de gastos comunes, seguridad, capital social y la sustentabilidad, por lo que este tipo de viviendas colaborativas se convierte en un modelo asequible y sostenible en el tiempo.

## Idea general de proyecto

---

## Consideraciones de diseño.

### Escalas de comunidad.

Dentro de un conjunto habitacional es posible distinguir diferentes escalas de comunidad, su identificación se relaciona estrechamente a los espacios comunes que estas utilizan y su nivel de privacidad y convivencia. Tenerlas en consideración podría significar una mejor manera de disponer estos espacios para propiciar la interacción entre estas comunidades.

Las comunidades antes mencionadas no deben entenderse como sociedades que necesariamente existen aisladas de otras comunidades, por el contrario, deben ser percibidas como compuestos abstractos con bordes que no están completamente definidos, en los que las personas interactúan entre sí, independiente de si estos son integrantes de un grupo familiar, vecinos, dueños de locales comerciales, vecinos de otros conjuntos o personas con intereses afines o completamente opuestos.

Estas comunidades pueden existir de forma paralela, con o sin interacción, superpuestas entre sí o como comunidades separadas. Sin embargo, es cuando las comunidades se relacionan que las interacciones más importantes tienen lugar, donde la gente se enfrenta con otras comunidades, comportamientos diferentes y nuevos estilos de vida. De esa manera, hay muchas formas en que estas diferentes comunidades pueden interactuar a través de la planificación espacial correcta que potencie una comunidad integral.

### a) Comunidad familiar.

La comunidad familiar es la comunidad atribuida, la única comunidad no voluntaria, que se centra en la vida cotidiana y familiar dentro de la vivienda. Incluye pocas personas, y generalmente solo miembros de una sola familia, sin embargo, puede incluir otros parientes o amigos muy cercanos. En las últimas décadas, la configuración de la comunidad familiar ha cambiado radicalmente, sin embargo, las características de la comunidad permanecen inalterables en su carácter privado, relajado, atento e informal.

### b) Microcomunidad.

Como su nombre lo indica, esta comunidad es algo pequeña e íntima. Es una comunidad donde todos se conocen, o al menos se reconocen y donde los participantes comparten un tipo de identidad. Los miembros viven muy cerca unos de otros, interactuando todos los días. En el caso del Cohousing, esta comunidad suele darse entre unidades cercanas que comparten espacios comunes como cocinas y salas de estar comunitarias, este grupo está integrado idealmente por máximo de 12 unidades vecinales para evitar problemas de convivencia o consenso a pequeña escala.

### c) Intercomunidad.

La intercomunidad está integrada conjuntamente por microcomunidades que pueden estar relacionadas a la ocupación de una sección, un mismo piso del conjunto o intereses en común. Estas se organizan en comités que representan al conjunto de microcomunidades que la conforman frente a otros comités, como una forma de asegurar que los intereses de todos los grupos son tomados en cuenta y llegar a decisiones mucho más democráticas. En el caso del Cohousing, esta comunidad también se relaciona a usos espaciales, compartiendo espacios comunes que requieren un menos grado de intimidad, como lavanderías, guardería, pasillos y espacios de estar o trabajo.

### d) Macrocomunidad.

Esta comunidad es difícil de definir, ya que la palabra 'local' es relativa y puede tener diferentes significados en diferentes contextos. En un pequeño pueblo, la comunidad local será el pueblo entero y en una ciudad más grande, una comunidad local puede ser un distrito. En el caso del Cohousing la comunidad local es la unidad en su totalidad y está conformada por todas las comunidades nombradas anteriormente, incluyendo a todos los residentes.

### e) Comunidades temporales.

El sentido temporal de comunidad a menudo surge de una reunión impredecible, depende del tiempo y el espacio, por lo que es el tipo de comunidad que es posible entre extraños. Es de corta duración pero tiene potencial para convertirse en una comunidad duradera o eventual. Esta comunidad se desarrolla en los espacios más públicos dentro del conjunto.

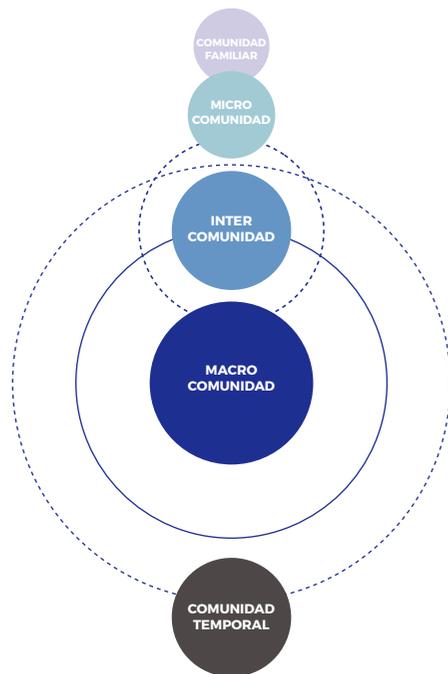


Fig. 19. Relación entre escalas de comunidad.  
Fuente: Elaboración propia.

## Límites entre lo individual y lo colectivo.

Como se mencionó anteriormente, el cohousing se basa en la externalización de los usos semiprivados dentro de una vivienda, sin embargo, esta sigue manteniendo módulos de vivienda privados, asegurando un alto grado de privacidad que es complementada con espacios colectivos comunitarios y con diferentes grados de convivencia dentro de los límites de lo privado y público. Esta unidad privada de vivienda es lo que diferencia al Cohousing de otro popular modelo de convivencia intencional, el Coliving, donde el único espacio privado del usuario es el dormitorio.

La figura 20 muestra la privacidad de los espacios y sus grados de intimidad en relación a las escalas de comunidad a los cuales pertenecen. A medida que aumenta el nivel de intimidad, se hace más difícil compartir un espacio. Por ejemplo, en un apartamento privado fuera del concepto del Cohousing, se puede considerar que una sala de estar es menos privada que una habitación, sin embargo, alejándose de la escala de unidad de vivienda hacia la escala del edificio, la sala de estar se vuelve más privada. De manera similar, dentro de las áreas colectivas dentro del modelo Cohousing, la cocina común brinda oportunidades para encuentros más íntimos entre los residentes mediante comidas comunitarias organizadas, mientras que un jardín puede presentar encuentros casuales más informales. En ese sentido, es más fácil compartir un

jardín común con los miembros de la comunidad que compartir comidas organizadas dentro de una cocina común.

La relación de las zonas privadas con las zonas colectivas y cuán flexibles pueden ser estos espacios, tanto física como socialmente, son puntos a considerar en términos de reconocer las diferentes necesidades de compartir e interactuar que poseen los habitantes a lo largo de la vida. Dada la variedad de niveles de convivencia e intercambio que presenta cada espacio, incluidos los privados y los comunes, el diseño de espacios colectivos flexibles puede responder a las necesidades cambiantes de la interacción social entre los miembros de la comunidad (Atakan, 2019).

## Idea general de proyecto

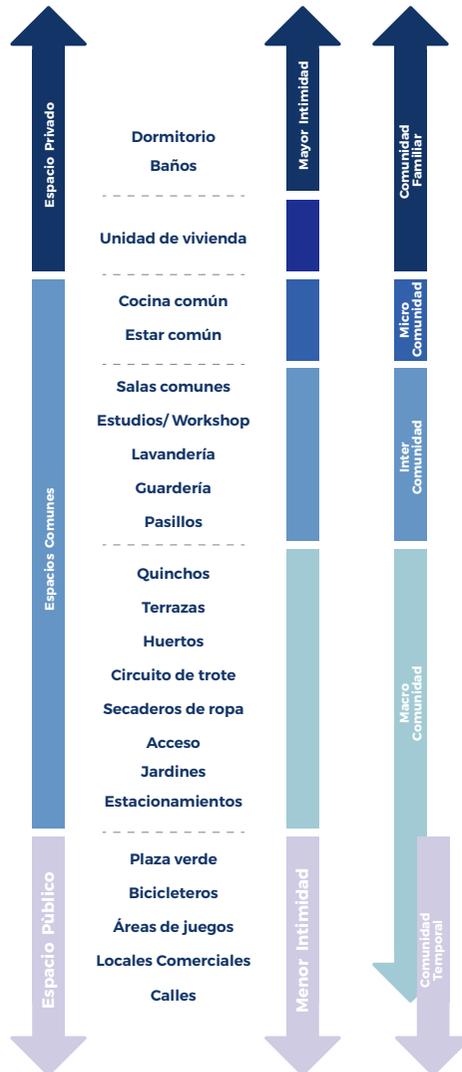


Fig. 20. Relación entre el nivel de convivencia socioespacial y sus grados de intimidad.  
Fuente: Elaboración propia.

## 4.2 PARTIDO GENERAL.

### Propuesta programática .

La propuesta programática dependerá de las diferentes escalas de comunidad y los grados de intimidad en relación a lo público y privado, aplicados al diseño del proyecto

#### Espacio Público:

Este corresponde al primer nivel del edificio, el cual se conformará en base a un espacio abierto semi público configurado por una plaza rodeada de locales comerciales, que actuará como un elemento de transición entre el edificio y su entorno, una conexión espacial y programática con el resto del barrio mediante la extensión del espacio público hacia el interior del conjunto. Es necesario determinar que este nivel será de origen privado pero abierto al público durante el día para el continuo uso de éste,

#### Espacio Común:

Se proponen actividades facilitadoras de interacción entre vecinos mediante programas colaborativos que potencien el encuentro casual no forzado entre los residentes del edificio. Para ello fue necesario clasificar la distribución de estos espacios diferenciándolos según las distintas escalas de comunidad.

#### Espacio privado:

Corresponde a las diferentes tipologías de vivienda presentes en el proyecto.

PROGRAMA	CANTIDAD	ÁREA TOTAL
----------	----------	------------

#### ESPACIO PÚBLICO

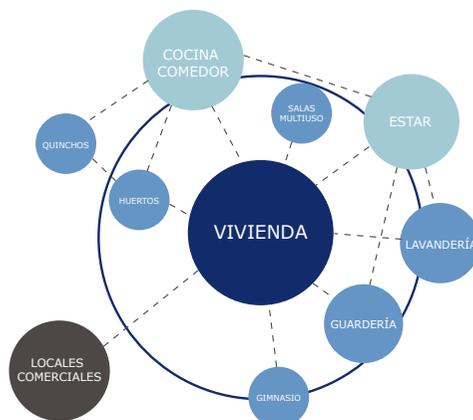
- Plaza verde	1	2,134,9 m <sup>2</sup>
- Hall acceso	3	283,8 m <sup>2</sup>
- Local comercial	8	1048 m <sup>2</sup>
-Veterinaria	1	248,9 m <sup>2</sup>
-MiniMarket	1	193,4 m <sup>2</sup>
-Peluquería	1	96,7 m <sup>2</sup>
-Farmacia	1	96,7 m <sup>2</sup>
-Local de comida	3	290 m <sup>2</sup>
-Cafetería	1	122,3 m <sup>2</sup>

#### ESPACIOS COMUNES

- Cocina/comedor	11	907,3 m <sup>2</sup>
- Estar	9	675,74 m <sup>2</sup>
- Lavandería	3	247,4 m <sup>2</sup>
- Gimnasio	2	164,9 m <sup>2</sup>
- Coworking	2	164,9 m <sup>2</sup>
- Guardería	1	105 m <sup>2</sup>
- Quinchos	1	187,3 m <sup>2</sup>
- Huertos	1	164,9 m <sup>2</sup>

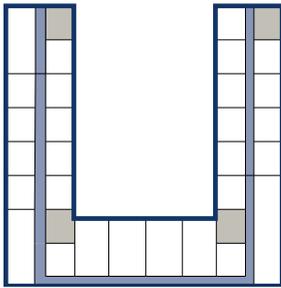
#### ESPACIO PRIVADO

- Modulo Vivienda A	30	1,246,5 m <sup>2</sup>
- Modulo Vivienda B	62	3,863,8 m <sup>2</sup>
- Modulo Vivienda C	20	831 m <sup>2</sup>

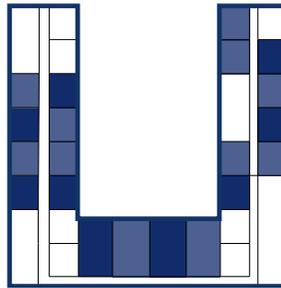


## Partido general

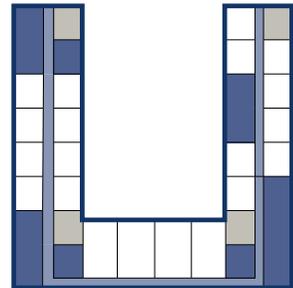
---



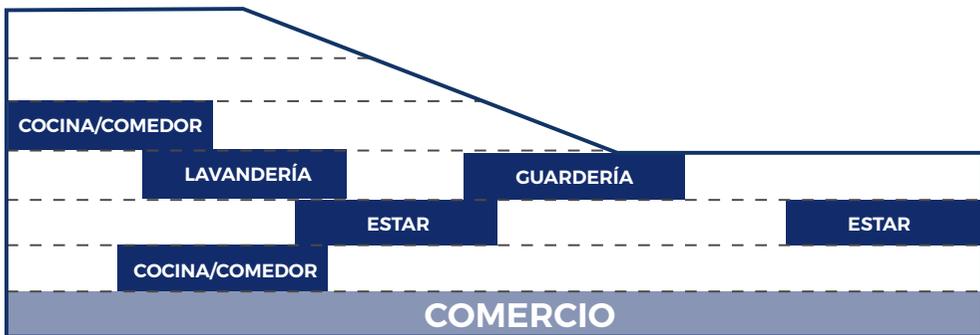
Organización en doble crujía, circulación continua.



Tipologías modulares de vivienda.



Espacios comunes como catalizadores de intercomunidades.



Disposición de los espacios comunes como articulador de todo el conjunto residencial. Circulación jerárquica.

## Usuario.

Los habitantes son el foco principal del proyecto; la idea de integración actúa de manera constante dentro de este ámbito. El proyecto se acogerá al Subsidio D.S. 19 para Proyectos de Integración Social y Territorial (PIST), el cual estará destinado principalmente a los hogares allegados de sectores vulnerables y medios con capacidad de mantener una vivienda propia, por lo cual un porcentaje de entre el 20% al 60% de las viviendas del proyecto estará destinado a este grupo.

El resto de las viviendas estará disponible para sectores socioeconómicos medios, correspondiente a usuarios con capacidad de ahorro y endeudamiento interesados en vivir bajo el modelo habitacional Cohousing. Así, con la finalidad de integrar socialmente la vivienda, la propuesta busca brindar una solución habitacional acorde a los diferentes tipos de familias que componen ambos grupos.

La familia chilena ha estado constituida por la típica familia nuclear, pero, con el pasar de los años, se a dado paso a nuevas constituciones familiares. En tan solo 20 años la familia biparental tradicional con hijos ha disminuido en favor del aumento de las familias monoparentales con hijos, las familias biparentales sin hijos y los hogares unipersonales.

En relación a esto, podemos observar en la Fig. 21 que las tipologías de hogar protagonistas en los hogares allegados son las unifamiliares y las familias biparenta-

les con hijos. A su vez, las tipologías con mayor presencia en el total de hogares son nuevamente las biparentales con hijos y unifamiliares.

Teniendo en cuenta la composición familiar de ambos grupos, las tendencias evolutivas familiares de los últimos 20 años y las similitudes de requerimientos y necesidades domésticas entre algunas tipologías, es importante considerar las familias unifamiliares, biparentales con y sin hijos y monoparentales con hijos como parte de la propuesta y diseño habitacional.

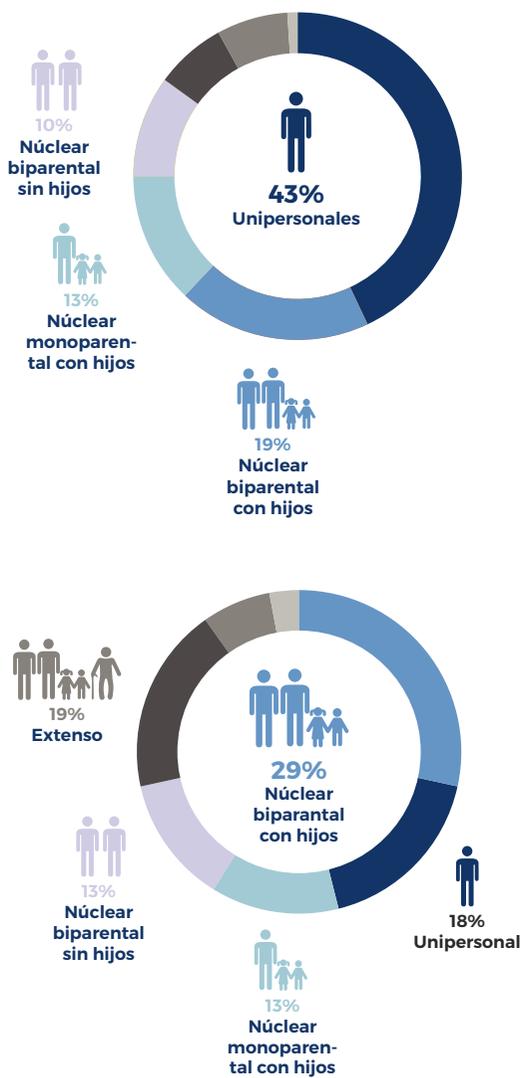


Fig. 21. Tipología total de hogares allegados en Chile (arriba).  
 Tipología total de hogares en Chile (abajo).  
 Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2017.

## Normativa.

Como mencionamos anteriormente, el predio se origina mediante la fusión predial alcanzando una superficie de 3979,6 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta las normativas aplicadas al terreno, se proyecta el máximo de Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo con una crujía de 16m de ancho, resultando en una altura máxima de 7 pisos al optar por un aumento de Coeficiente Máximo de Constructibilidad. Sin embargo, este volumen se verá modificado al aplicar la normativa referente a alturas máximas de la zona E9, esta modificación se incluirá al proyecto como una estrategia de diseño.

ZONA	ZONA B	ZONA E9
DENSIDAD BRUTA	-	1.140 habitantes / ha
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,6 vivienda / 5,5 otros usos	2,0 vivienda / 3,1 otros usos
COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,7 vivienda / 1 otros usos	0,7 vivienda / 1 otros usos
ALTURA MÁXIMA	22,5 metros / 8 pisos	14 metros / 5 pisos
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo	Aislado, pareado y continuo
DISTANCIAMIENTOS	-	5 m desde LO a LE

Fig. 22. Normas urbanísticas de edificación.  
Fuente: Elaboración propia.

## Partido general

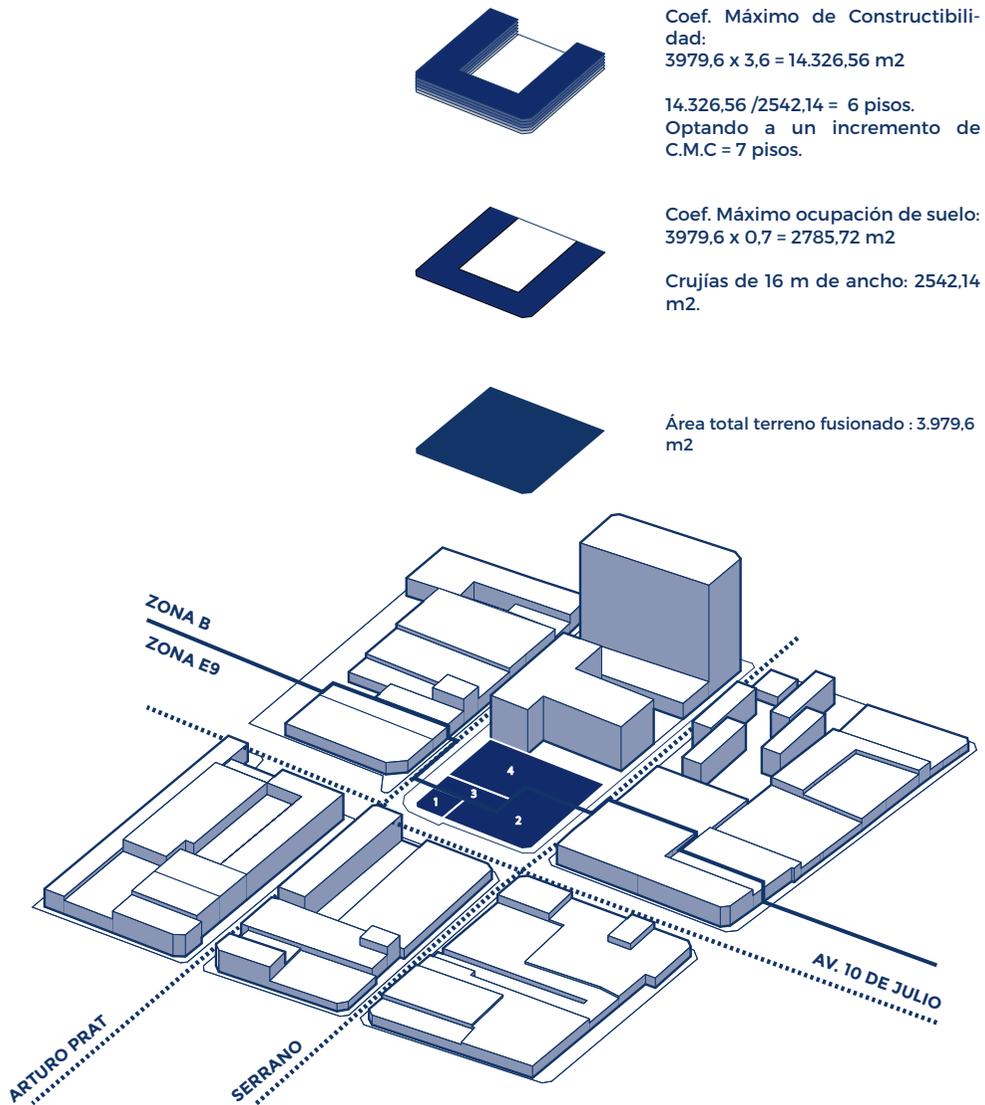
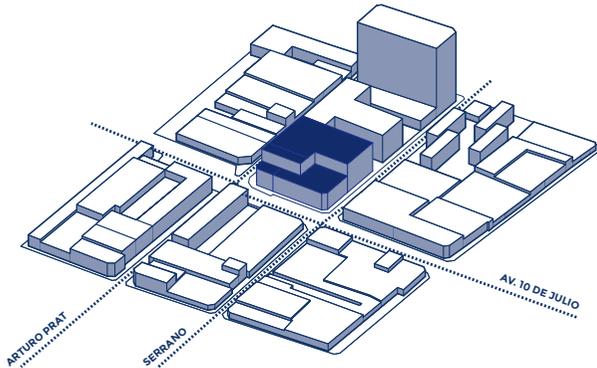


Fig. 23. Zonas normativas y volumen teórico normativo.  
Fuente: Elaboración propia.

### Propuesta arquitectónica. Estrategias de diseño.

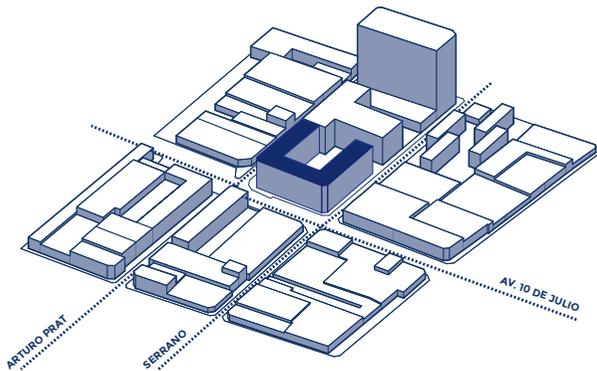
#### Volumen alturas normativas.

Predio 3979,6 m<sup>2</sup>.  
Se reconoce y potencia el eje comercial Av. 10 de Julio.



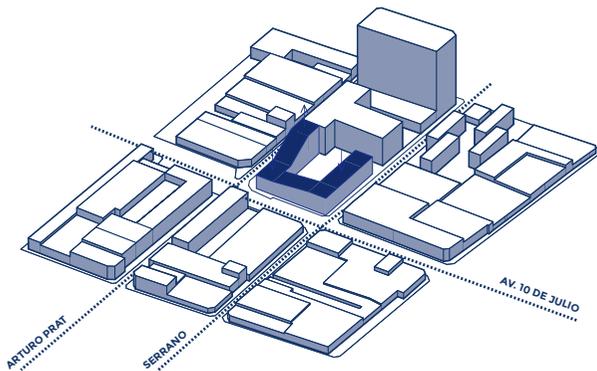
#### Consolidación de la manzana.

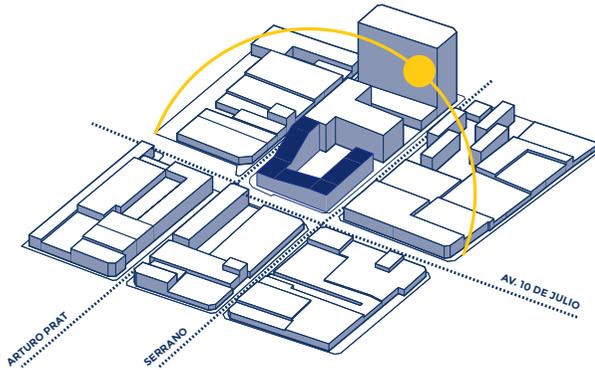
Se proyecta un volumen continuo producto de la normativa y la lógica barrial de manzanas densas presentes en el contexto.



#### Variaciones de altura.

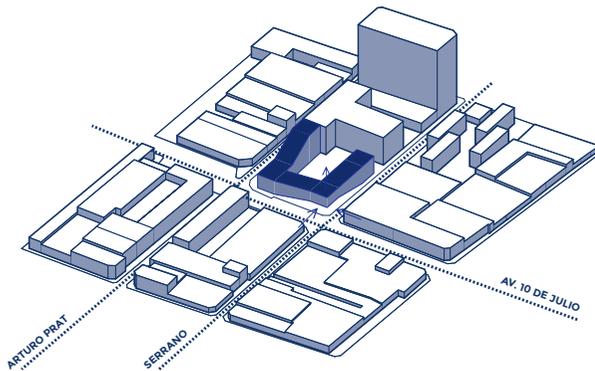
Variaciones de altura como respuesta a la normativa que se debe aplicar, respetando la altura de los edificios inmediatos, lo que permite al proyecto dar cuenta de la escala de su contexto.





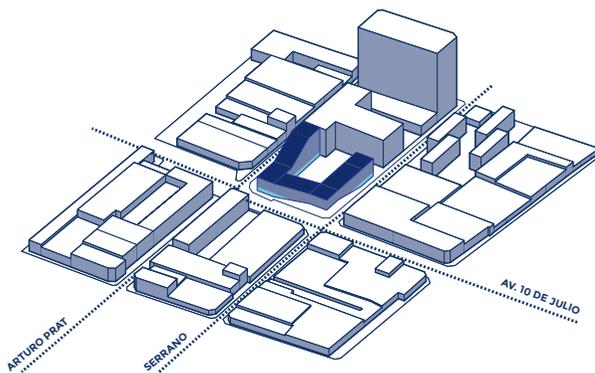
### Soleamiento.

Orientación oriente poniente del proyecto dejando el vacío central en dirección norte para otorgar la iluminación solar necesaria a las viviendas.



### Elevación de la esquina.

Relaciones espaciales, visuales y programáticas en el primer nivel, generando un acceso al vacío central contenido por el edificio para dar continuidad al espacio público dentro del mismo.



### Programa mixto.

Destinar la primera planta del proyecto al uso público mediante programas de servicio y comercio.

## Propuesta estructural y constructiva.

A partir de la modulación de la vivienda, el proyecto se articula bajo una grilla estructural de 6,2m X 6,2m, lo que permite flexibilidad con respecto a la disposición de las tipologías y espacios comunes.

Con respecto al sistema estructural, se plantea un sistema mixto de pórticos y muros de carga, donde las cargas verticales y horizontales son resistidas por un pórtico pilar y viga de hormigón armado, combinado y reforzado en algunos sectores con muros estructurales ubicados, principalmente, en los núcleos de circulación vertical y algunos muros perimetrales. Para no obstaculizar la flexibilidad de uso de las plantas destinadas a vivienda o espacios comunes se evita la colocación de muros estructurales en estos sectores.

En el diseño se incorporan juntas de dilatación en las losas tanto para el subsuelo como para el edificio en sí, generando unidades estructurales que facilitan su independencia frente a un evento sísmico. Las cajas de circulación vertical funcionan como centros de masa, que también ayudan en su comportamiento estructural.

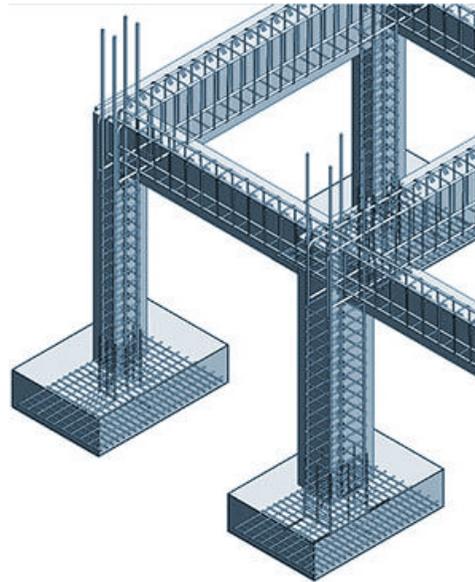
Por lo tanto, la propuesta estructural y constructiva está conformada por 4 elementos.

**a)** Estructura portante tanto de elementos horizontales como verticales (muros, losas, cielos, pilares y vigas) construidas en hormigón armado.

**b)** Tabiquería interior Volcometal y yeso cartón.

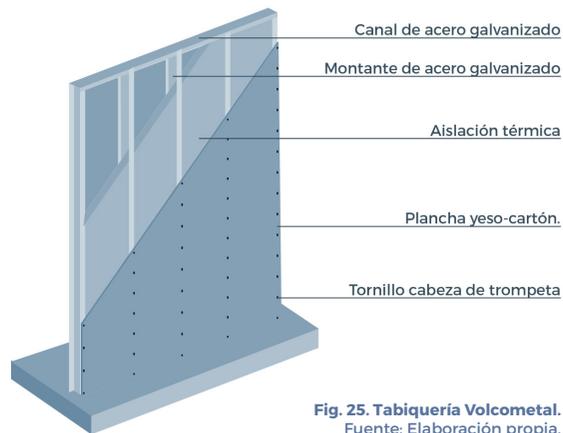
**c)** Muros de hormigón exteriores revestidos con sistema envolvente térmico EIFS.

**d)** Ventanas y correderas en formato termopanel



**Fig. 24.** Sistema estructural pilar y viga HA.  
Fuente: <http://infobasicincivil.blogspot.com/>.

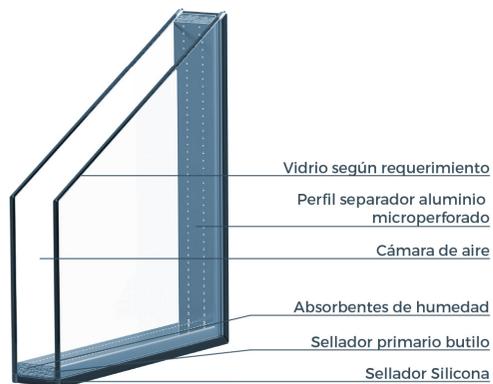
## Partido general



**Fig. 25. Tabiquería Volcometal.**  
Fuente: Elaboración propia.



**Fig. 26. Muro EIFS.**  
Fuente: Aislacon.cl.



**Fig. 27. Ventana termopanel.**  
Fuente: Anglas.cl.

## Propuesta del modelo de gestión.

Para la materialización de este proyecto se plantea, en primer lugar, que el terreno y la propiedad será de origen privado, es decir, a cargo de una empresa inmobiliaria. Desde esta premisa, la gestión y administración estará a cargo de la empresa privada, la que determinará las condiciones de regulación y funcionamiento de la vivienda como de los espacios comunes, y los valores eventualmente asociados.

El financiamiento del proyecto, en su gran parte, será de origen privado; no obstante, con el objetivo de crear comunidad e integración y mixtura social y territorial, se propone la implementación y participación de diferentes tipos de financiamiento, tanto para adquirir la vivienda nueva, como para el arriendo de esta.

La propuesta del modelo de gestión tendrá especial consideración hacia el programa D.S. 19, para Proyectos de Integración Social y Territorial (PIST), el cual estará destinado principalmente a los hogares allegados pertenecientes a los sectores socioeconómicos vulnerables y medios.

Proyectos de Integración Social y Territorial (PIST) Decreto Supremo N19	
Año	2016 (vigente).
Porcentaje de vivienda social	20% mínimo y 40% o 60% máximo, dependiendo de la población comunal.
Valor máximo de la vivienda	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	VSM: entre 100 UF y 300 UF, dependiendo de familias vulnerables en proyecto.*
Foco principal	- Revertir déficit habitacional y segregación. - Favorecer la integración y participación. - Reducir la inequidad.
Propiedad del Terreno	- Privada. - Municipal. - SERVIU (Licitación condicionada).
Requisitos de localización	- Estar ubicado dentro del límite urbano. - Estar ubicado dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria. - Zonas de acceso a los siguientes servicios de la comuna y sus distancias máximas recorribles peatonalmente. - Establecimiento Educativo (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 a no más de 2.500 m. - Vía más cercana al terreno con transporte público a no más de 500m. - Equipamiento comercial y deportivo o cultural a no más de 2.500m. - Área verde pública (mayor a 5000m <sup>2</sup> ) a no más de 1000m. - Vía de servicio o de rango superior a no más de 200m.
Condiciones que deben cumplir los proyectos habitacionales	Cumplir con los aspectos establecidos en el Art. 10° y 11° DS N° 19, (V. Y U.), DE 2011.
Condiciones de la vivienda	- Cumplir con lo señalado en 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", espacios y usos mínimos para el mobiliario e Itemizado Técnico. - Superficie mínima de 52 m <sup>2</sup> para departamentos y 47 m <sup>2</sup> para casas. - Programa arquitectónico mínimo de 4 recintos para VS y 3 para VSM

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

Fig. 28. Resumen estudio de casos proyectos de integración social.  
Fuente: Adaptado de Centro UC Políticas públicas, "Resumen Ejecutivo 'Estudio De Casos De Proyectos De Integración Social' Licitación Id 587-45-1e16", 2017 y Ruiz-Tagle & Romano "Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno", 2019.

### **Arrendar una vivienda.**

- a) **Financiamiento privado:**  
Contrato de arriendo particular.
- b) **Financiamiento público:**  
Subsidio de arriendo.

### **Subsidio de arriendo**

Programa destinado a familias vulnerables y de sectores medios que necesitan una solución habitacional flexible por un tiempo determinado y que son capaces de realizar un pago mensual por el arriendo de una vivienda. Las familias beneficiadas reciben del Estado un subsidio único y total de 170 UF, el cual puede ser utilizado mensualmente de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de 8 años. De esta forma, las familias deberán pagar solamente una parte del valor de su arriendo cada mes, porque la otra es cancelada con el subsidio obtenido.

Este beneficio permite el cambio de vivienda a cualquier región del país, así como postular, en un futuro, a un programa para comprar una vivienda. El aporte mensual que entrega el Estado es de hasta 3,2 UF y el valor máximo de la vivienda a arrendar no podrá superar las 9,2 UF.

### **Comprar una vivienda.**

- a) **Financiamiento privado:**  
Crédito bancario.
- b) **Financiamiento público:**  
Subsidio D.S. 19.

### **Marco legal D.S. 19**

El D.S. 19 prioriza su aplicación en regiones, ciudades y comunas con mayor demanda habitacional insatisfecha, buscando establecer la integración social en forma física a través de proyectos habitacionales con iniciativas que incorporan un mayor estándar, distintas tipologías de viviendas, barrios con equipamiento y una buena localización cercana a servicios y transporte público. El Ministerio otorgará, por medio de este programa, un subsidio a familias que requieran apoyo del Estado. El programa, además, tiene como objetivo transitorio reducir la demanda no ejecutada de subsidios otorgados que se encuentra vigente a la fecha, tanto de sectores vulnerables como medios.

Para aplicar este subsidio, los proyectos habitacionales deben contar con un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización y ser presentado como proyecto habitacional a este Programa. Estos deberán cumplir con las condiciones estipuladas en el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016 "Reglamento Programa de Integración Social y Territorial" y ser revisados por una co-

misión evaluadora conformada por funcionarios del SERVIU, SEREMI y MINVU y estos serán seleccionados de acuerdo a si cumplen con los requisitos del programa y la asignación de una puntuación obtenida en la "Tabla de Factores y Puntajes" del Art 11° de D. S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

El SERVIU tendrá un plazo de 30 días corridos, a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que aprueba la selección definitiva de proyectos, para suscribir un convenio con cada una de las entidades desarrolladoras, el que regulará el desarrollo de dichos proyectos. Si por causas justificadas o de fuerza mayor que a juicio del SERVIU no hagan posible la suscripción del convenio en el plazo señalado, se podrá suscribir en un plazo posterior, el que no podrá exceder de 60 días a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que aprueba la selección definitiva de proyectos (D.S. n°19, MINVU, 2016).

Teniendo en cuenta los requerimientos expresados en el Reglamento del Programa (Fig. 29), el presente proyecto de título cumple con casi la totalidad de los puntos, quedando solo pendiente lo referente al Art 5° del reglamento, específicamente a las logias obligatorias para cada vivienda, ya que este proyecto propone, dentro del diseño de espacios comunes, lavanderías compartidas. Es importante mencionar que la comisión evaluadora puede eximir hasta dos

ítems del itemizado técnico; por ejemplo, si se tiene lavandería la comisión podría considerar no tener ítems 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 mínima edificada, de 52 metros cuadrados.

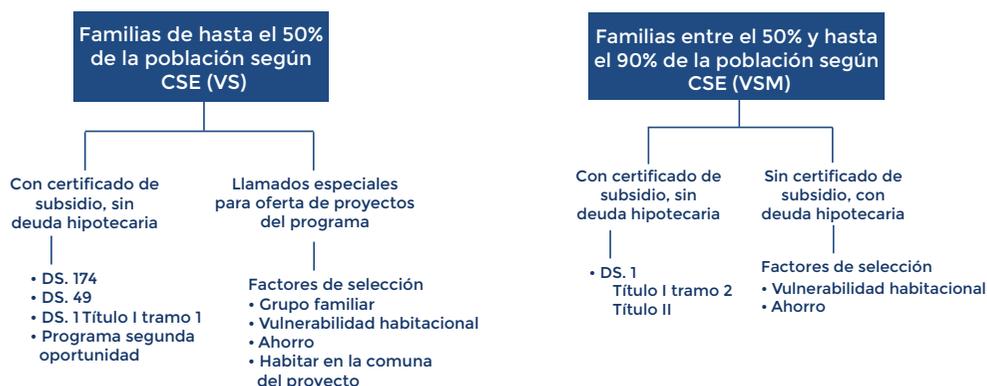
Respecto al monto de subsidio habitacional, será definido por el tipo de familia y comuna en la cual se localice el proyecto habitacional. Para la comuna de Santiago, emplazamiento de interés del presente proyecto de título, se considera que:

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 fluctúa entre 20 y 30 UF, dependiente del segmento de vulnerabilidad al que pertenezcan. Estas familias podrán acceder a este programa con subsidios previos no materializados o mediante llamados especiales para ofertas de proyectos (Fig. 29).

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. 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. Al igual que el grupo anterior, estas familias podrán acceder a este programa con subsidios previos no materializados o mediante la postulación al programa (Fig. 29).



Monto de subsidios.

Subsidio	Precio vivienda U.F. *	Subsidio U.F.	Montomáximo del subsidio U.F.	Montomínimo del subsidio U.F.	Ahorro mínimo U.F.
D.S.1 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 Título I, tramo 2 (VSM)	Hasta 1.400	$725 - 0,375 \times P^{**}$	516	-	40
D.S.1 Título II (VSM)	Hasta 2.200	$725 - 0,375 \times P^{**}$	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

Fig. 29. Formas de acceder al programa DS19 y Montos de subsidios complementarios. Fuente: Apolinario 2019.

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. Este monto 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. (D.S. n°19, MINVU, 2016).

De esta forma el valor total de la vivienda sería costado por la suma de los ahorros, subsidio habitacional, bono por captación de subsidio y bono de

integración social y/o recursos propios o crédito hipotecario para los sectores medios. 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 o adicionales que aplican según las características del proyecto y la familia, y que aportan en el financiamiento de la vivienda

A modo de reflexión final, 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.

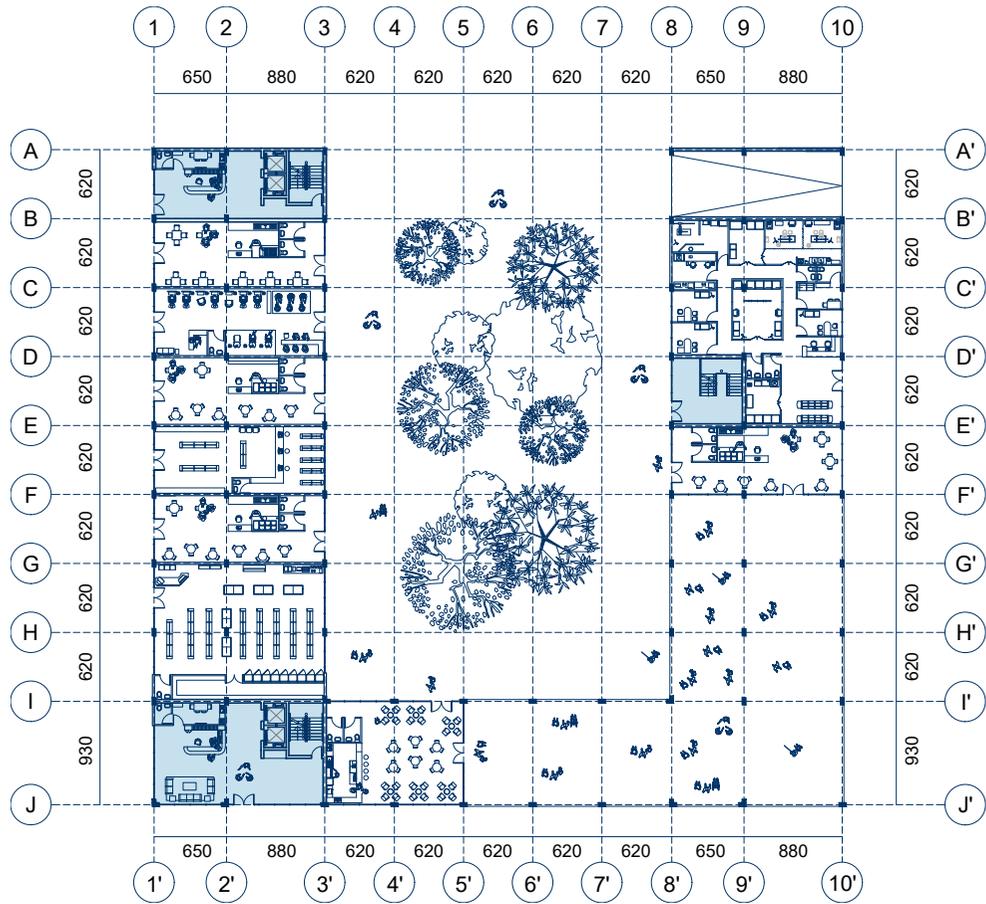
Es importante destacar también, al analizar las comunas donde se encuentran proyectos de este tipo, que los conjuntos habitacionales promovidos y financiados bajo este programa se ubican mayoritariamente en comunas periféricas como Buin, Lampa, San Bernardo, Maipú y La Florida. En consideración a esto, es posible discernir que la política de vivienda actual para grupos vulnerables no ofrece los mecanismos que les permitan mejorar sus posibilidades de

vivienda y entorno adecuados mediante el traslado a territorios con mejores equipamientos (Godoy, 2019). En este sentido, no se trata solo de la falta de proyectos o posibilidades de compra y arriendo en las comunas más privilegiadas. Además, la política actual mantiene el problema de la segregación, ya que sus programas y proyectos ofrecen, mayoritariamente, solo acceso a una vivienda dentro de los territorios peor evaluados en cuanto a calidad de vida.

Es por esto que el presente proyecto de título toma como modelo de gestión lo antes mencionado sin perder de vista la integración socio territorial del usuario que albergará el mismo, ya que, si bien el programa de integración social y territorial presentada por el MINVU ofrece la posibilidad de hacerlo, la mayoría de proyectos perpetua la segregación espacial de hogares de bajo nivel socioeconómico hacia sectores alejados del centro de la ciudad, área en la cual se encuentra la mayoría de equipamiento significativo en cuanto a la calidad de vida de sus habitantes.

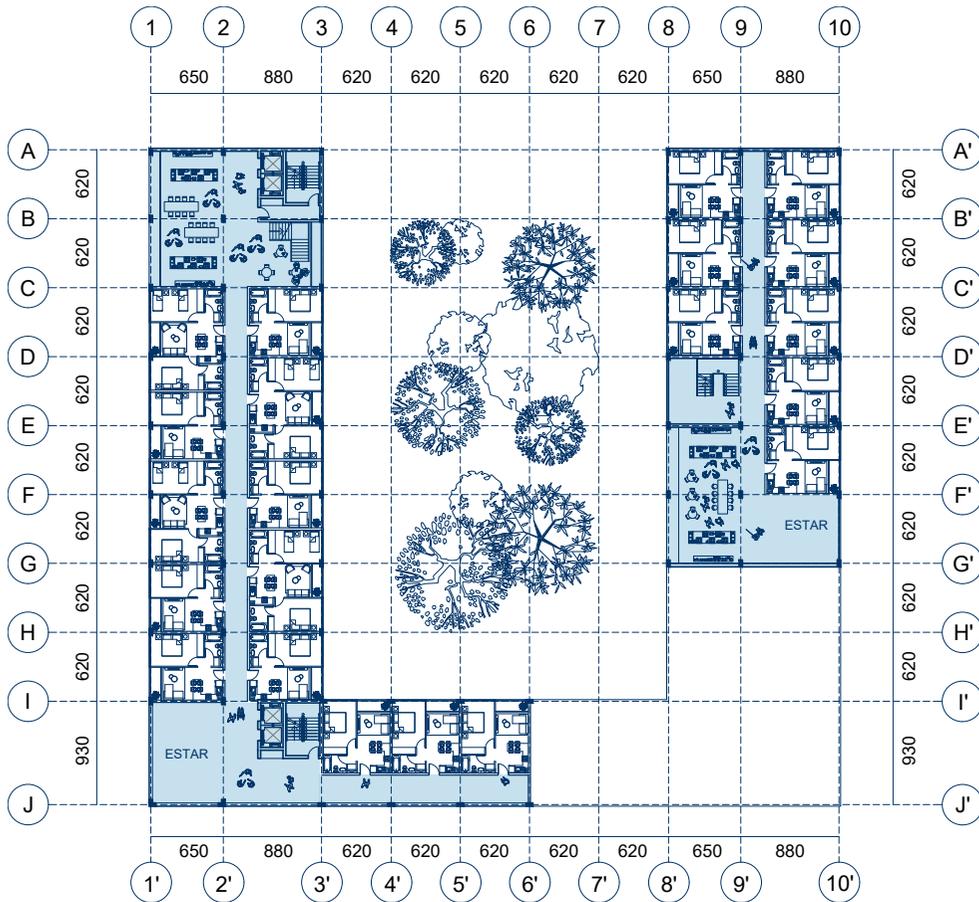
## 4.3 PLANIMETRÍAS

# Planimetrías



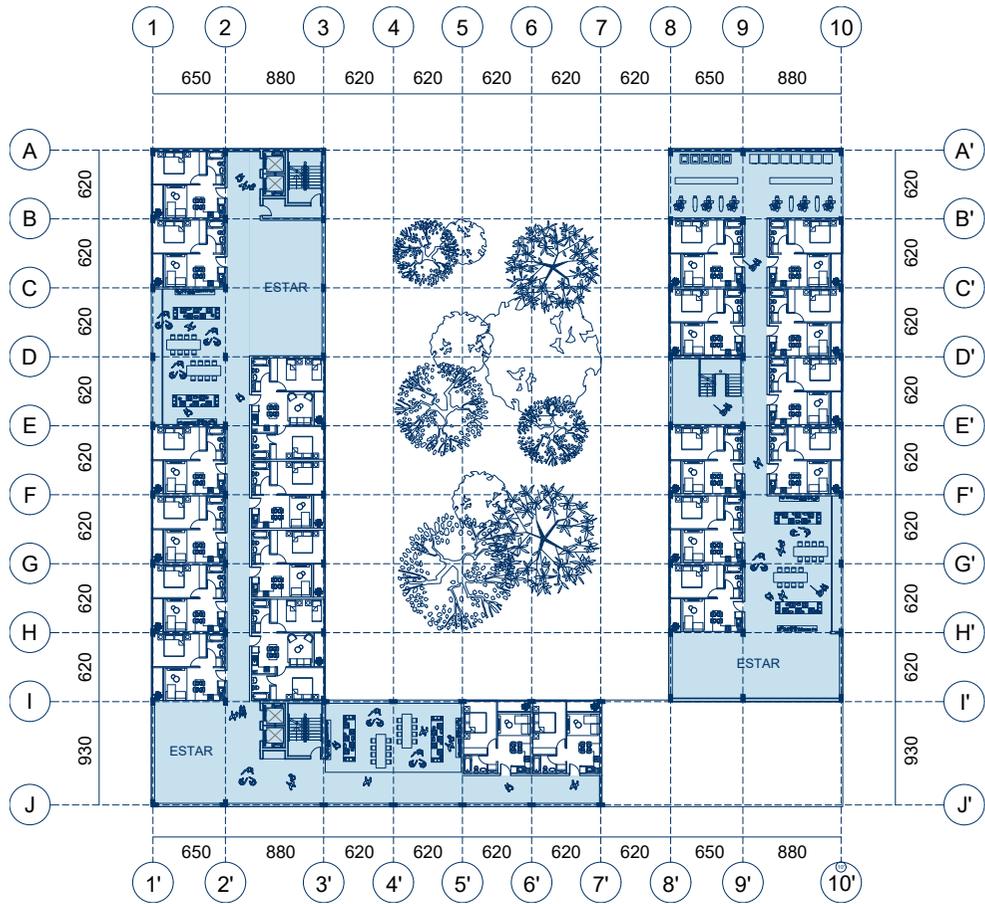
Planta Primer Nivel.  
Sin escala.

Vivienda Colectiva de Integración Social  
Cohousing como alternativa en el cohabitar de hogares allegados



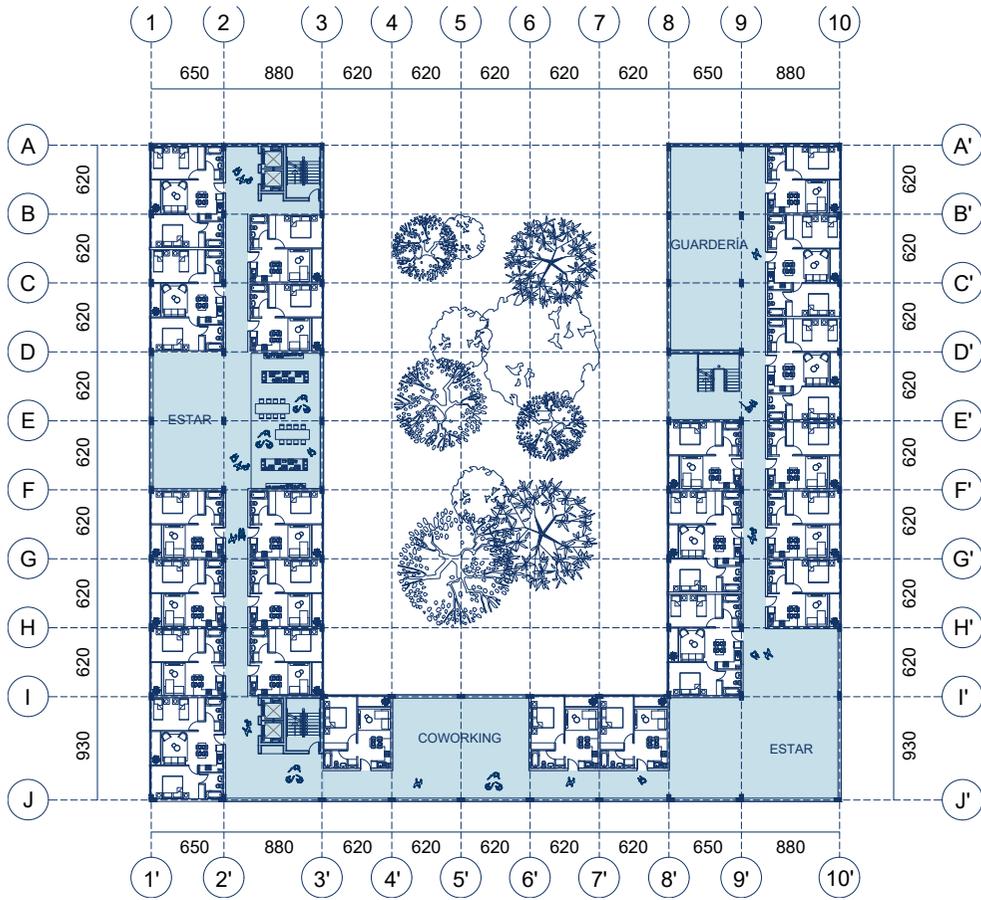
Planta Segundo Nivel.  
Sin escala.

# Planimetrías



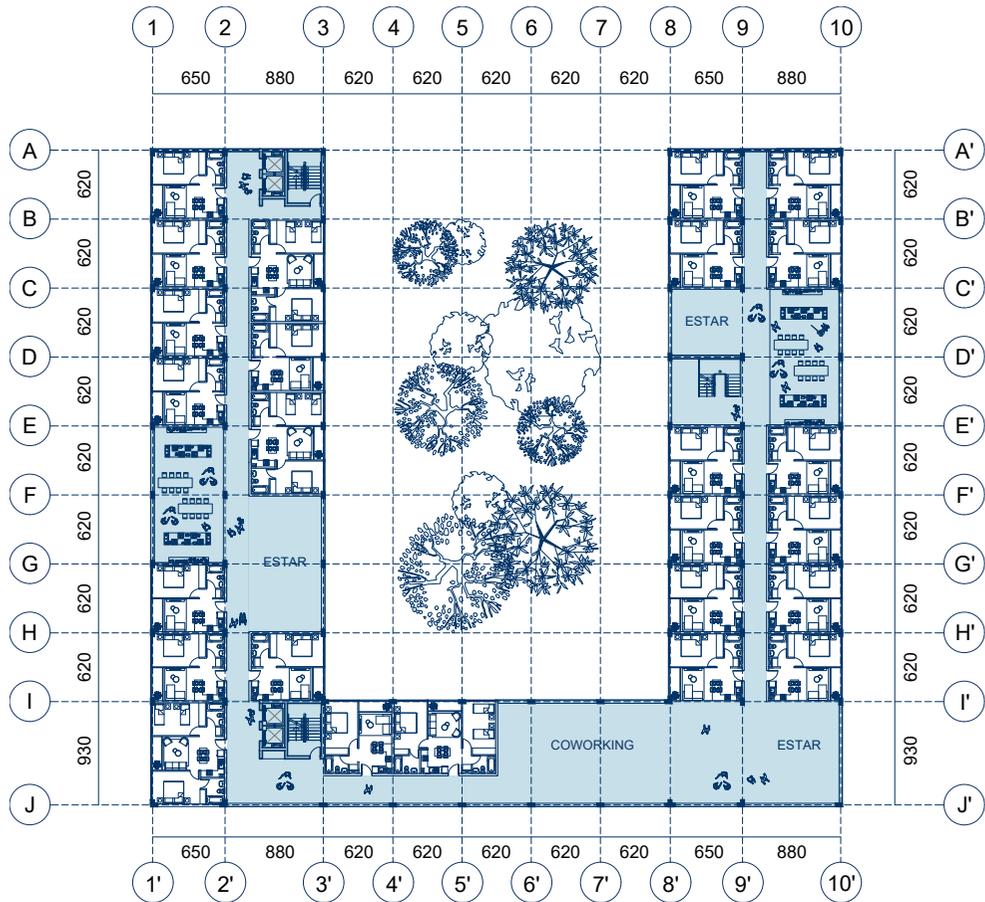
Planta Tercer Nivel.  
Sin escala.

Vivienda Colectiva de Integración Social  
Cohousing como alternativa en el cohabitar de hogares allegados



Planta Cuarto Nivel.  
Sin escala.

# Planimetrías

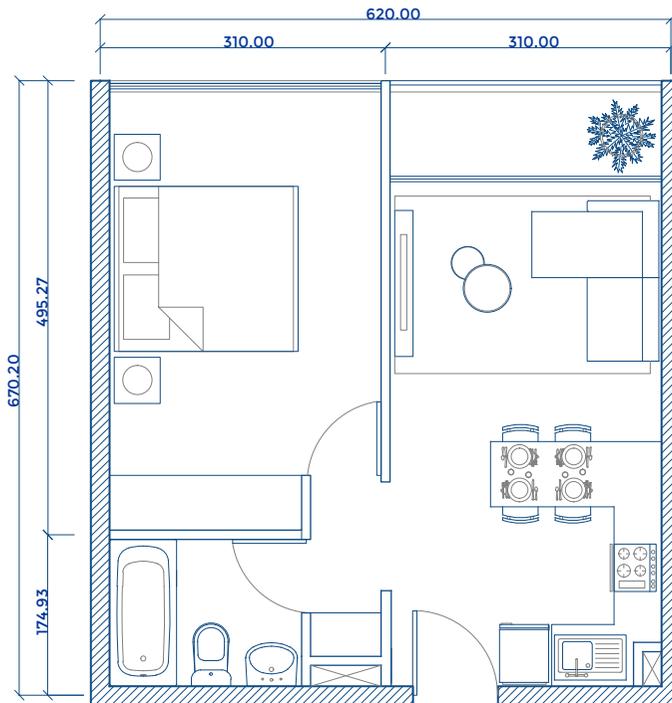


Planta Quinto Nivel.  
Sin escala.

## **4.4 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA**

## Tipologías de vivienda

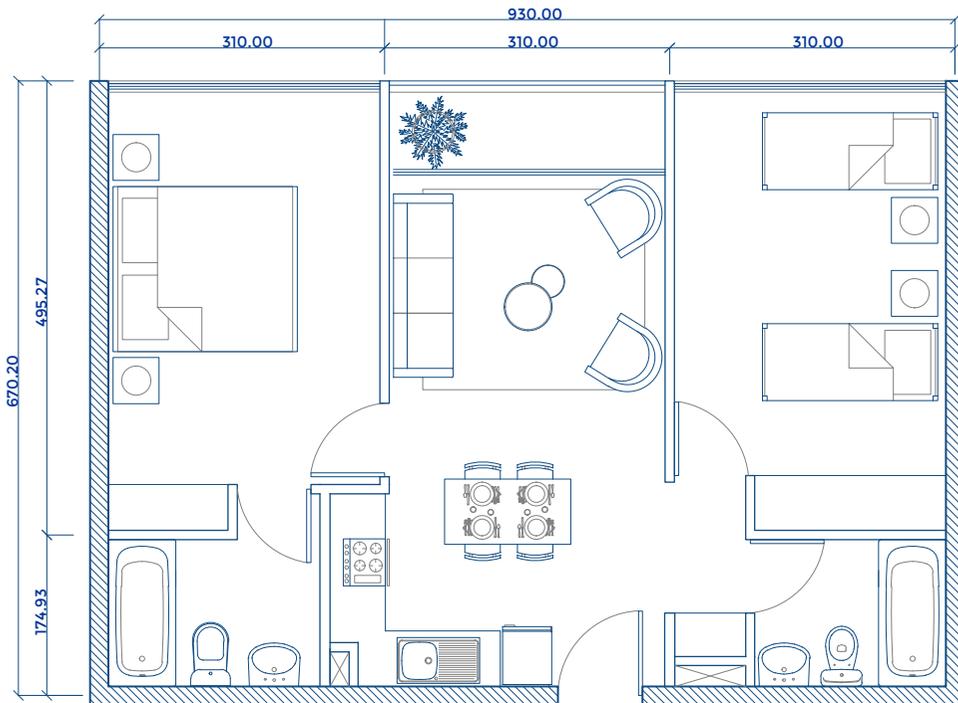
TIPOLOGÍA A  
SIMPLEX  
1D - 1B  
M2 Útiles: 37,14  
M2 Terraza: 4,41  
M2 Totales: 41,55



VIVIENDA PARA HOGAR UNIPERSONAL  
Y BIPARENTAL SIN HIJOS.  
Sin escala.

Vivienda Colectiva de Integración Social  
Cohousing como alternativa en el cohabitar de hogares allegados

TIPOLOGÍA B  
SIMPLEX  
2D - 2B  
M2 Útiles: 57,91  
M2 Terraza: 4,41  
M2 Totales: 62,32

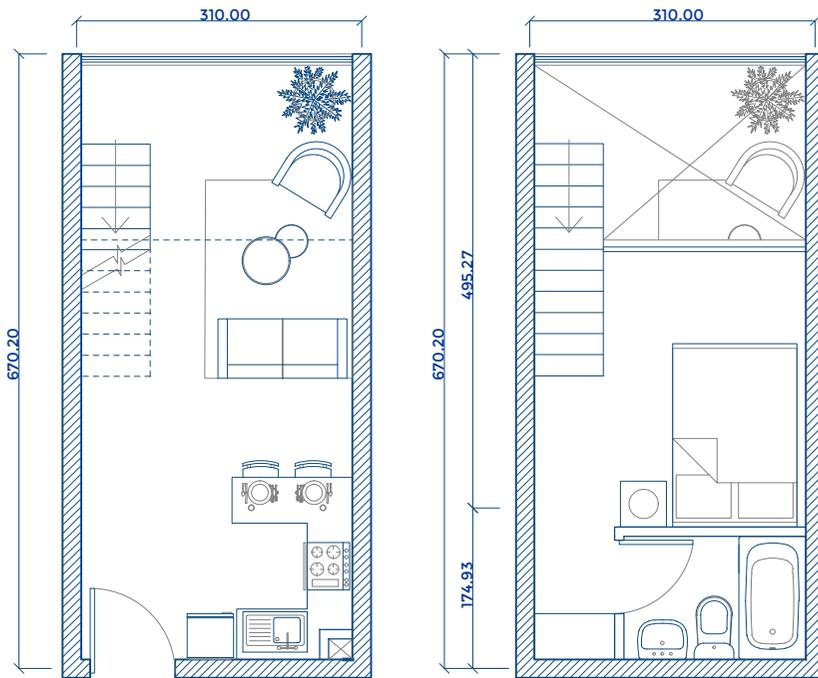


VIVIENDA PARA HOGAR MONOPARENTAL  
Y BIPARENTAL CON HIJOS.  
Sin escala.

## Tipologías de vivienda

TIPOLOGÍA A  
DUPLEX  
1D - 1B

M2 Totales: 41,55



VIVIENDA PARA HOGAR UNIPERSONAL.  
Sin escala.



**CIERRE**



## **CAPITULO V**

- 5.1 REFLEXIONES FINALES.**
- 5.2 BIBLIOGRAFÍA.**

## 5.1 REFLEXIONES FINALES.

El Proyecto de Título tiene por finalidad sintetizar los contenidos de toda la carrera, logrando llevar a cabo un proyecto, que si bien es académico, debe ser lo más arraigado a la realidad posible. Es a partir de esto que el tema de los hogares allegados se presenta como una oportunidad para desarrollar mi proyecto de mi título, dirigiéndolo hacia un grupo que ha permanecido invisibilizado por años y que exacerba otro tipo de problemáticas habitacionales de carácter social y territorial que la actual oferta inmobiliaria no ha podido solucionar.

Estudiar el fenómeno de los hogares allegados es también entender por qué se originan. La ciudad actual está profundamente inserta dentro de un modelo neoliberal, manejado por un Estado subsidiario que ejerce como mecanismo institucional de rango constitucional que permite abrir espacios de ganancias al sector privado. De esta forma, la oferta habitacional del estado depende del sector privado, un mercado viciado que opera bajo los criterios de especulación y acumulación de capital mediante consensos silenciosos. La ciudad queda reducida a un negocio donde la vivienda es considerada un bien de consumo y no un derecho, generando vulnerabilidad relacionada al habitar, normalizando la marginalización y la segregación social y territorial.

En estas condiciones, la localización, las características y la calidad de las solu-

ciones habitacionales para los sectores más pobres dependen de presupuestos y precios susceptibles de ser abordados y no de una respuesta focalizada en las necesidades de los futuros propietarios o de un reconocimiento de sus derechos o los criterios de justicia e igualdad. Tales omisiones e invisibilizaciones han redundado en que hogares deban llevar a cabo estrategias habitacionales de coresidencia anti segregación socio espacial que les permita mantenerse en lugares bien equipados a los que no podrían acceder mediante los métodos tradicionales, debido a los altos precios de vivienda.

De esta forma el allegamiento, o mejor dicho coresidencia, se configura como un fenómeno habitacional multidimensional que responde a soluciones que van más allá de la búsqueda de la vivienda propia. Debido a esto, los hogares allegados han acogido una dimensión diferente de habitar donde sus integrantes se apoyan mutuamente, comparten y conviven, que no se condice con la vivienda unifamiliar estandarizada por las estructuras políticas, económicas y familiares impuestas (Urrutia, 2019).

Es bajo esta reflexión que el Cohousing se posiciona como una alternativa que reconoce la cohabitación de los hogares allegados y sus dinámicas socioespaciales, pero no como una solución al problema de fondo, el cual escapa de la

dimensión de la arquitectura, sino más, a que estos grupos presentan condiciones de vulnerabilidad socioeconómica, y por otro lado, vulnerabilidad institucional al estar en manos de un estado que legisla en función de los privados, respondiendo más a supuestos ideológicos encubiertos que a buenas intenciones.

Esto me hace tomar conciencia sobre lo que podemos y debemos ofrecer como arquitectos y como nuestros conocimientos deberían estar enfocados en construir la ciudades integradas e inclusivas, que contemplen y operen con un pluralismo de valores para la creación de acuerdos sostenibles y sustentables, asegurando un nivel digno de vida para todas las personas.

Por lo anterior, el presente proyecto de título, si bien se genera a través de las condiciones actuales de vivienda, y lo que ello significa, pretende realizar una contrapropuesta a la oferta inmobiliaria actual a través de la reflexión del habitar más allá de la vivienda dando valor al encuentro colectivo en el cohabitar en comunidad, pero también, a lo social, espacial y territorial, apelando a la calidad del habitar, y no solamente a la cantidad, a través de una arquitectura que quiere ser parte de una ciudad más justa y equitativa.

## 5.2 BIBLIOGRAFÍA.

### Cohousing.

Mortensen, María (17 de Mayo de 2017). Come together - urban co housing as a new social catalyst at amtssygehuset. Recuperado de [https://issuu.com/mariamortensen/docs/come\\_together\\_-\\_urban\\_co-housing\\_a](https://issuu.com/mariamortensen/docs/come_together_-_urban_co-housing_a).

Atakan, D. ( 27 de Agosto 2019). Living closer: a new way of sharing in the house of tomorrow. Recuperado de [https://pure.tue.nl/ws/portalfiles/portal/136094160/Atakan\\_1279815.pdf](https://pure.tue.nl/ws/portalfiles/portal/136094160/Atakan_1279815.pdf).

Sáez de la Plaza, Laura. (2017). Cohousing: Alternativa residencial para un envejecimiento activo. Recuperado de [http://oa.upm.es/51505/1/TFG\\_S%C3%A1ez\\_de\\_laPlaza\\_Lauraop.pdf](http://oa.upm.es/51505/1/TFG_S%C3%A1ez_de_laPlaza_Lauraop.pdf).

Cámara de Diputados (26 de Septiembre de 2018). Sesión 20° de la comisión de vivienda, desarrollo urbano y bienes nacionales, correspondiente al período legislativo 2018-2022. Recuperado de <https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=57213&prmTIPO=ACTACOMISION>.

Rocca, Maria Elisa (2011). SARG Fabric: Hacia una arquitectura del colugar. IX Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Silvestri, María Laura (2019). El propósito de vida en la comunidad intencional. La transformación personal para el cambio micro-social. Recuperado de <https://vdocuments.net/el-proposito-de-vida-en-la-comunidad-intencional.html>.

Marín, Alvaro (2015). Espacio Colectivo y Vivienda. Aportaciones a la vida comunitaria en edificios residenciales del siglo XX. Recuperado de <https://core.ac.uk/download/pdf/61918330.pdf>.

Marín, Alvaro (2015). Espacio Colectivo y Vivienda. Aportaciones a la vida comunitaria en edificios residenciales del siglo XX. Recuperado de <https://core.ac.uk/download/pdf/61918330.pdf>.

### **Déficit habitacional y allegamiento.**

Besoain, Carolina. Cornejo, Marcela (Mayo de 2015). Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-69242015000200003](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-69242015000200003).

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. ( Diciembre 2004). CHILE Un siglo de políticas en vivienda y barrio. Recuperado de <https://docplayer.es/32526710-Chile-un-siglo-de-politicas-en-vivienda-y-barrio.html>.

Imilan, Walter. (Mayo 2016). Working Paper Series. Contested Cities. Políticas y luchas por la vivienda en Chile: el camino neoliberal. Recuperado de <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/141198/Politicas-y-luchas-por-la-vivienda-en-chile-el-camino-neoliberal.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

InfoINVI (2020). Allegamiento. Recuperado de <https://infoinvi.uchilefau.cl/glosario/allegamiento/>.

Juan Pablo Urrutia. (2019). Estrategias de co-residencia. Tipologías de vivienda informal para familias extensas. Santiago de Chile: 1° ed. Local Editores.

Guillermo Irrarrázaval Z.. (2019). Déficit habitacional en Chile: desafíos de política pública. Santiago de Chile: Serie Informe Social.

Ministerio de Desarrollo Social. (Octubre 2018). CASEN 2017. Santiago de Chile.

Ministerio de Desarrollo Social. (Octubre 2018). Déficit Habitacional, CASEN 2017, Análisis previos de resultados. 2020. Recuperado de <http://observatoriodoc.colabora.minvu.cl/Documentos%20compartidos/T1%202018%2010%2016%20CASEN%202017%20MODULO%20VIVIENDA.pdf>.

Ministerio de Desarrollo Social. (Abril 2019). Región Metropolitana de Santiago, Encuesta CASEN 2017: Resultados de vivienda y entorno. Seremi de Desarrollo Social Metropolitana. Santiago de Chile.

## **Integración Social.**

Centro UC Políticas Públicas. (Agosto 2019). Integración Social y Urbana: Aportes críticos para la nueva ley. Santiago de Chile: N°39.

## **Barrio Matta Norte.**

Municipalidad de Santiago. (27 de Diciembre de 2017). Diagnóstico Comunal de Seguridad Pública: Santiago, ciudad capital con identidad barrial. Capítulo 3: Barrio Matta Norte. Santiago de Chile.

## **Noticias.**

Información de mercado. (29 de Agosto de 2019). MERCADO INMOBILIARIO: Estudio afirma que adquirir una casa en Chile es inalcanzable. 2020. Recuperado de <http://www.informaciondemercados.cl/mercado-inmobiliario-estudio-afirma-adquirir-una-casa-chile-inalcanzable/>

Carlos Aguirre Núñez. (2019). Viviendas a precios demenciales: causas y responsables. 2020, Recuperado de: <https://ciperchile.cl/2019/07/12/viviendas-a-precios-demenciales-causas-y-responsables/>

Carlos Aguirre Núñez. (2019). Vivienda a precios demenciales 2: por qué es necesario que el Estado regule los precios. 2020, Recuperado de <https://ciperchile.cl/2019/07/22/vivienda-a-precios-demenciales-2-por-que-es-necesario-que-el-estado-regule-los-precios/>

Carlos Aguirre Núñez. (2019). Viviendas a precios demenciales 3: cómo controlar los precios sin destruir el mercado. 2020, Recuperado de <https://ciperchile.cl/2019/08/01/viviendas-a-precios-demenciales-3-como-controlar-los-precios-sin-destruir-el-mercado/>

Equipo Editorial Plataforma Arquitectura. (31 de Mayo de 2018). Las personas quieren ciudad, no sólo vivienda: un llamado a consolidar una agenda contra el allgamiento en Chile. 2020, Recuperado de [https://www.plataformaarquitectura.cl/895554/las-personas-quieren-ciudad-no-solo-vivienda-un-llamado-a-consolidar-una-agenda-contra-el-hacinamiento-en-chile?ad\\_medium=gallery](https://www.plataformaarquitectura.cl/895554/las-personas-quieren-ciudad-no-solo-vivienda-un-llamado-a-consolidar-una-agenda-contra-el-hacinamiento-en-chile?ad_medium=gallery)

**Arriendo.**

Simian, José Miguel (Septiembre 2018). El crecimiento del mercado de arriendo en Chile. Santiago de Chile: Estudios Nro. 1.

Centro UC Política públicas. (28 de Septiembre de 2018). Informe 3: Estudio comparado de experiencias internacionales sobre la administración de bienes inmuebles para arriendo. Santiago de Chile.