

# La ciudad-hotel

hiperdensidad y tecnología en la producción contemporánea de la vivienda

Estudiante: Romina Fuentes Pedreros

Profesor guía: Daniel Opazo Ortiz

Memoria tesis proyectual

Universidad de Chile

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

2019



## Índice

Título: La ciudad hotel: hiperdensidad y tecnología en la producción contemporánea de la vivienda.

### **1. Introducción: Transitoriedad y densificación en el fenómeno de la vida metropolitana.**

Formulación de la investigación

### **2. Mínimo habitable y un nuevo imaginario doméstico.**

- Servicios domésticos colectivos
- Producción y reproducción
- House of the future
- Hiperdensidad desde lo petite

### **3. Constelación urbana y la mercantilización de las tareas reproductivas.**

- Economía de servicios en la ciudad hotel.
- Ascetismo neoliberal

### **4. Vida en movimiento: departamentos xs y el exceso de lo doméstico**

- La ciudad neoliberal en Chile
- Los servicios en red y el espacio urbano
- Lo doméstico se extiende a la calle

### **5. Núcleos de vida transitoria**

- Pregunta, objetivos y metodología de investigación
- Caracterización de la oferta
- Estudio de casos
- Cruce de información
- Modos de vida
- Exceso de domesticidad

### **6. Conclusiones**

### **7. Bibliografía**



# 1. Introducción

*-Transitoriedad y densificación en el fenómeno de la vida metropolitana*

## *-Transitoriedad y densificación en el fenómeno de la vida metropolitana*

La siguiente tesis sugiere la existencia de un fenómeno denominado ciudad-hotel, referido a la forma de vida transitoria dentro de la metrópolis, alejada de la noción de vivienda unifamiliar convencional, esta corresponde a una configuración que se manifiesta en viviendas proyectadas desde el imaginario de una cápsula, que se presenta en la ciudad apoyado de una serie de servicios que complementan la vivienda mínima, dispuestos en el espacio urbano de manera virtual a través de redes de información.

Como propuesta para el desarrollo de la investigación se plantea la observación de la vida metropolitana en la ciudad de Santiago, específicamente en la aparición de residencias con servicios domésticos reducidos en la distribución espacial al interior de la vivienda, denominadas xs para el desarrollo de esta tesis, objeto de estudio que se enmarca en el contexto de una discusión teórica mayor sobre el proceso de metropolización de las ciudades y sus variables derivadas, tales como la transitoriedad y densificación de los espacios, que permiten comprender el desarrollo de este tipo de tipologías durante los últimos años.

Se aborda la idea de metrópolis desde el entendimiento de la ciudad no sólo como infraestructura física que actúa como soporte para ciertos actos, sino como la activación de espacios a través de tecnologías que posibilitan el intercambio entre individuos o colectividades. En este sentido, la metrópolis se constituye de múltiples posibilidades en espacios tanto físicos como virtuales, de manera que no existe una propuesta de arquitectura que pueda contener todos los sucesos. Andrés Jaque (2017) define este fenómeno como “constelación urbana”, la cual se compone de fragmentos que adquieren continuidad a través de la red mediadora que logra asociaciones diversas entre objetos y entidades.

El proceso de integración de tecnologías en la vida cotidiana conlleva repercusiones en la forma de percibir y habitar los espacios físicos, la relación de las personas se modifica con la incorporación de redes sociales como intermediarias de comunicación y el espacio se vuelve híbrido. Tal como lo describe Beatriz Colomina (2018), las redes sociales redefinen el límite entre lo que se designa público y lo que se designa privado, lo que corresponde a un interior y lo que corresponde a un exterior. La postindustrialización devuelve las actividades laborales al hogar, pero no por el sólo hecho de aumentar la productividad, sino que por el hecho de los espacios ya no tienen usos definidos únicamente por muros, imágenes, u objetos; ahora la atención está dirigida a los dispositivos. La ciudad se mueve y sincroniza a través de una cantidad impensada de pantallas de diferentes tamaños y con ubicaciones inconstantes en el tiempo, mientras que el acto más primario o corriente se satura con

infinidad de posibilidades en cuanto a información.

En este sentido, la transitoriedad de los espacios para el habitante moderno está relacionada a la transformación constante del lugar que lo rodea y estimula también el movimiento personal, en búsqueda de nuevas posibilidades en espacios que se actualizan rápidamente. Bajo esta lógica, la teoría urbana permite comprender que los proyectos más que colonizar el espacio, logran organizar una trama por donde se mueven ciertos cursos incontrolables de la ciudad, capas que obedecen a los aspectos más intranquilos del sistema y que para comprender su lógica es necesario realizar estudios a través de levantamientos acorde al movimiento. De la indagación de estos espacios se desprende el concepto de espacios transversales, según la denominación de Manuel Delgado (1999), referido a aquellos en los que la acción principal es traspasar, cruzar, intersecar. Delgado propone esta categoría en diálogo con conceptos definidos por otros autores como espacio itinerante -André Leroi-Gourhan- o espacio intersticial -Jean Remy-, siempre ligado a lo más característico de la metrópolis: encuentros fortuitos, aceleraciones, masividad; asimismo Isaac Joseph lo presenta como lugar-movimiento, determinado por la diversidad de usos y el acceso libre, siendo autorregulado por cooperación colectiva.

En relación a esto, durante mucho tiempo se ha ligado la idea de densidad centralizada a un estado económico no sólo deseable, sino que inevitable. Esto se debe a que reunir la mayor cantidad de servicios en un mismo lugar permitía a los habitantes acceder a ellos sin mayores esfuerzos, y de misma manera, la densidad permitía que un mayor número de personas pudiese habitar en un suelo con valor elevado. Así, la densidad proporcionalmente alta expresa la concentración de vida urbana, lo que Harm Tilman designa como medio para declaraciones provocativas, que a su vez, requiere una complejidad mucho mayor que tan sólo aumentar la relación de vivienda construida por metro cuadrado (MVRDV, 1997). La densidad urbana implica concentrar y apilar sistemas funcionales, sociales y económicos, proponiendo una nueva forma de urbanismo virtual que comprenda la complejidad de un sistema variable. Según Tilman, la espacialización de la dinámica urbana se genera a partir del movimiento de cuerpos blandos indeterminados cuyas transformaciones se ven condicionadas por el campo gravitatorio que ocupan y la información que reciben, sujetos con una existencia nómada en el espacio urbano. En suma, la ciudad ya no se conforma sólo mediante la sucesión de espacios construidos, sino que se modela según una totalidad de sucesos y eventos, acorde al recorrido de los propios cuerpos que la experimentan.

Por otro lado, la extensión de lo privado hacia el espacio público es implementada en los últimos años como nueva estrategia del mercado, generando una red de nuevas actividades que no pertenecen a un lugar en específico, sino que se incorporan a los

cursos inquietos de la ciudad, desplegando su presencia en calles, plazas, parques, entre otros. Esta observación es denominada por la siguiente investigación como exceso de lo doméstico, y se indaga la posible correspondencia entre el surgimiento de departamentos xs y el desarrollo de estas situaciones en el espacio público.

Para comprender este fenómeno, se realiza en primera instancia una revisión bibliográfica, comenzando con los antecedentes de data más antigua, referente al proceso de modernización de la ciudad y cuestionamiento sobre la unidad familiar, considerando las propuestas arquitectónicas que se generan a partir de esta discusión en Nueva York a fines del siglo XIX. En un segundo momento, se incorpora como variable la teoría de Karel Teige sobre la organización de la vivienda colectiva respecto a la vivienda primitiva y la vivienda unifamiliar burguesa, enmarcada dentro del cuestionamiento moderno sobre el rol de la disciplina en relación a las condiciones de habitabilidad de la clase proletaria. Luego, se repasa la evolución de los proyectos exhibidos en las exposiciones internacionales, en cuanto a la idea de incorporar tecnologías en la arquitectura a modo de facilitar tareas de reproducción, de esto se decide rescatar el análisis sobre los grados de modificación de la realidad habitada, según ciertas corrientes de diseño. A partir de la revisión de propuestas relacionadas al punto anterior, se opta por profundizar en la corriente metabolista que se desarrolla en Japón, por el hecho de integrar de manera explícita la idea de vivienda personal en forma de cápsula y proyectar bajo variables de densificación por su condición geográfica. El último momento estudiado antes de enfocarse en el contexto local, está referido a la mercantilización de la vivienda y tareas reproductivas bajo la lógica de economía de servicios, en el marco de la instauración del sistema neoliberal, coyuntura que cierra el proceso de auge disciplinar y exploración de ideas que envuelve todos los momentos mencionados anteriormente, y por otro lado se define como punto de partida para el análisis del fenómeno estudiado en Santiago.

Con el objetivo de situar el estudio dentro de un proceso global de la disciplina, y variables que van más allá de ella, se recoge de la producción bibliográfica internacional lo propuesto por los siguientes autores: Rem Koolhaas, Ira Rosenwaike, Anna Puigjaner, Andrew Alpern, Karel Teige, Hannah Arendt, Emilio Ambasz, Gustau Gili, Marta Rodríguez, Arata Isozaki, Kisho Kurokawa, Paul Hawken, Amory Lovins, Hunter Lovins, Pier Vittorio Aureli, Martino Tattara, Beatriz Colomina y Andrés Jaque.

A partir de la revisión del proceso internacional, el siguiente acercamiento bibliográfico tiene como fin dilucidar el camino que toman las políticas de vivienda en Chile, a partir de la instauración del modelo neoliberal, hasta la producción masiva de vivienda ejecutada por inmobiliarias en los casos estudiados. Con este fin se estudia la producción bibliográfica de autores contemporáneos que relacionen

el imaginario de ciudad existente en Santiago con la mercantilización de la mayoría de los aspectos necesarios para vivir en la capital del país. Para esto, los autores estudiados son: Paola Jirón, Alejandra Cortés, Francisco Sabatini, Federico Arenas, Yasna Contreras, María de la Luz Nieto, Enzo Vignolo, Salvador Millaleo.

En atención a la revisión bibliográfica y el objetivo planteado por la investigación, se realiza un levantamiento de datos que permite caracterizar la oferta de departamentos xs y la presencia de servicios en red, en las 10 comunas centrales de Santiago. De este reconocimiento, se escogen 4 casos para estudiar de manera específica, considerando de interés para los fines de este análisis, la indagación en el desarrollo de este fenómeno en 4 comunas diferentes. En suma, el estudio del mercado inmobiliario y la constelación urbana, pretenden lograr caracterizar situaciones de exceso de domesticidad, a partir de la suposición de que la estrategia de trasladar la operación del mercado desde el espacio privado al espacio público se relaciona directamente con la externalización de tareas reproductivas fuera de la vivienda, considerando como materialización radical el diseño de viviendas entre 15 y 25 m<sup>2</sup>.



## 2. Mínimo habitable y un nuevo imaginario doméstico

*-Servicios domésticos colectivos*

*-Producción y reproducción*

*-House of the future*

*-Hiperdensidad desde lo petite*

## *-Servicios domésticos colectivos*

A finales del siglo XIX y en el marco de un período de auge económico, surge en Nueva York el desarrollo de exploraciones formales de diseño y reflexiones en torno a la idea de vivienda, cuestionando las organizaciones tradicionales que, a su vez, preservaban un modo de vida en particular. En un momento de gran expansión de las ciudades, los nuevos modelos habitacionales fueron recibidos con curiosidad y celebración en algunos casos, o fuerte negativa en otros. Bajo la superficie de la discusión sobre propuestas arquitectónicas, se enfrentaban sectores de la sociedad ligados a ideologías políticas, y en particular, se debatía la posibilidad de abrir la vivienda hacia la ciudad.

Pero para entender este proceso es necesario repasar las ideas que han modelado tanto al Nueva York de ese momento como al actual. La ciudad trazada por Holandeses en un comienzo, define desde su origen principios en intereses comerciales a través de la retícula diseñada para facilitar el comprar, vender y mejorar la propiedad inmobiliaria. El limitado territorio de la isla se cubrió mediante la cuadrícula sin distinciones respecto a la topografía, en una extensión de 2028 manzanas inalterables en el tiempo en cuanto a cantidad, mientras que por otro lado, su contenido construido se mantiene en constante transformación, ya que cualquier nueva propuesta debe reemplazar a una existente. Conforme a lo anterior, la ciudad resulta densa, con pocos espacios libres para sus habitantes y un valor de suelo muy elevado (Koolhaas, 2004).

Según los censos realizados en el Estado de Nueva York, se contabiliza un incremento constante de la población a partir de 1860, relacionado al periodo de posguerra como causa de la llegada a gran escala de inmigrantes provenientes de Alemania e Irlanda durante los 70', seguido de judíos de Europa Oriental, italianos e ingleses en los 80'; aumentando la población de 800.000 a 1.515.000 entre estas dos décadas (Rosenwaike, 1972). Desde luego este fuerte crecimiento demográfico tiene repercusiones en el desarrollo urbano de la ciudad, de manera que si en un comienzo gran parte de las manzanas enmarcan actividades aún inexistentes, luego de este proceso la expansión llega hasta la calle 42 de las 96 planteadas por Plan para Manhattan de 1811.

A pesar de la existencia de suelo aún disponible para la construcción, el valor de la vivienda durante el periodo de posguerra se encareció considerablemente, debido a la poca variedad de tipologías dirigidas a la clase media. La oferta se limitaba a viviendas unifamiliares, que en algunos casos eran compartidas por más de una familia para distribuir los gastos asociados, generando una nueva tipología denominada tenements, la cual consistía en conjuntos habitacionales de alta densidad que en la

mayoría de los casos no contaban con las condiciones mínimas de habitabilidad. Debido a la gran demanda, las viviendas unifamiliares elevaron sus valores hasta llegar a cifras que difícilmente podía costear una familia de clase media, por otro lado tampoco era deseado vivir en los tenements, ya que eran muy estigmatizados por la población. De modo que, paulatinamente los habitantes comenzaron a exigir nuevas opciones de residencia, que se distanciara de la connotación e incomodidades atribuidas a los tenements, y que de igual modo, redujera los costos domésticos.

Es en este contexto que se crean las primeras tipologías de vivienda con servicios domésticos colectivos, siendo uno de los puntos más críticos dentro del debate, el hecho de que para los sectores conservadores la vivienda se debía mantener hermética, ya que el contacto de los niños con personas externas podría afectar su educación, y por otro lado, facilitar las tareas domésticas para la mujer, permitía que abandonase su rol como organizadora del hogar para entrar en el mundo laboral, logrando ser independiente económicamente y relacionándose con otros hombres. A pesar de las críticas, los modelos de vivienda compartida representaban una alternativa más económica para matrimonios sin hijos o personas solteras. En su tesis doctoral, Anna Puigjaner desarrolla una investigación sobre una serie de hoteles en Nueva York a fines del siglo XIX, con una tipología particular que sólo duró un par de décadas, la cual consistía en diseñar habitaciones para residentes pasajeros y permanentes, junto con esto, se proponía eliminar la cocina de la vivienda para colectivizar los servicios domésticos, y en algunos casos, abrirlos a la ciudad.

Mientras en Europa los edificios eran habitados por familias de diferentes clases sociales, variando el valor de los apartamentos según sus características de orientación o altura, en Estados Unidos los proyectos estaban enfocados en un tipo de comprador específico, ya que los compradores consideraban más conveniente vivir con personas de su mismo nivel de ingresos económicos, condición civil, e intereses en general. En consecuencia, con la masificación de edificios de departamentos, el mercado visualizó esto como una oportunidad de desarrollar proyectos para perfiles de personas caracterizados por un estilo de vida en particular. En torno a esto, se definían variables como ubicación, estilo en cuanto a terminaciones, valor de venta o arriendo, organización interior del apartamento, entre otras, todo suscrito dentro de un perfil de comprador. Entre los ejemplos de esta distinción específica de apartamento, quizás los casos más exitosos y característicos del fenómeno fueron los dirigidos a habitantes solteros, proyectos que orientaban sus servicios comunes de acuerdo al género de los habitantes, quienes postulaban a la residencia meses antes debido a las facilidades que otorgaba este tipo de vivienda para los que buscaban destinar menos tiempo a tareas domésticas. Similar es el caso de personajes destacados como artistas, científicos, escritores, u otros, optaron por la residencia en este tipo de apartamentos temporales con servicios incluidos, trasladándose entre diferentes hoteles por ciertos

períodos de tiempo.

“Apartment living is endemic to New York, with cooperative or condominium ownership the dominant mode for luxury buildings. Not all expensive apartments can be considered to be in the “luxury” category, but those that are truly luxurious will most certainly carry a large price tag. Traditionally, the three elements that create value in real estate have been location, location and location. Once that has been established, however, what else can be offered to justify a “luxury” price?” (Alpern, 1992, p. 3).

El crecimiento exponencial de esta tipología se frena con el acontecimiento de la Primera Guerra Mundial, durante estos años la inversión en nuevas obras se reduce significativamente por el aumento en el valor de materiales de construcción. Luego de este proceso, si bien se eleva nuevamente la demanda por vivienda, los nuevos edificios tipo apartment hotel se enmarcan en un nuevo contexto de diseño, con nuevas regulaciones en cuanto a volumetría y propuestas que se alejaban formalmente de sus predecesoras, sin embargo, en cuanto a soluciones programáticas y de organización espacial, la tipología original sigue siendo un referente de proyecto.

Más allá del fracaso o éxito particular de cada uno de estos proyectos en específico, el interés en estas propuestas radica en el establecimiento de un debate en torno a distribución de tareas domésticas dentro de la vivienda, un punto crítico en cuanto a la modernización de la ciudad, ya que el desarrollo diario de estas funciones no se ajustaba al modo de vida inmediato y de tiempos libres reducidos que se genera en una metrópolis. Se considera además, que si bien el ejercicio de diseño en estos proyectos se dirige mayormente a sectores acomodados de la población, luego de su desarrollo se formaliza como discusión, de manera transversal a estratos socioeconómicos, la problemática de distribuir tareas dentro de un hogar.

### *-Producción y reproducción*

El segundo momento de interés en el desenvolvimiento de la discusión disciplinar posterior a la experimentación tipológica de los apartment hotels, es la que se desarrolla a partir del siglo XX, momento en que la arquitectura propone ampliar su ejercicio más allá del diseño para los sectores acomodados, cuestionando su rol como planificadora de una ciudad más equitativa, enfocándose particularmente en el diseño de la vivienda proletaria. En relación a esto, los exponentes de arquitectura moderna consideran como uno de los temas centrales en el desarrollo de sus proyectos la discusión en torno a la vivienda en superficies pequeñas, debido a la demanda de trabajadores del área industrial por proyectos de talla mínima y bajo costo en cuanto a apartamentos. Ciertamente, para la década de 1920 la cantidad de apartamentos de estas características había aumentado de manera notable, sin embargo, en un contexto de postguerra las condiciones en que este tipo de vivienda se desarrolló no eran

óptimas y la idea de tránsito entre residencias ya no se ejecutaba por elección sino que por necesidad, de manera que el segundo Congreso Internacional de Arquitectura Moderna -CIAM- en Frankfurt (1929), trató la problemática del mínimo habitable y documentó como resultado 100 propuestas de diseño tipo apartamento familiar permanente, rentado y hotel-apartment, agrupados en la publicación *Die Wohnung für das Existenzminimum*.

De acuerdo a esto, los cuestionamientos comienzan a rondar en torno a la posibilidad de racionalizar la producción en masa a través de nuevas tecnologías, evitando los esfuerzos innecesarios en el proceso para lograr un resultado en el menor tiempo posible, de manera que la interrogante respecto al mínimo habitable debe ser resuelta a través de estructuras de vivienda colectiva. Este tipo de soluciones, como ya se advirtió en los puntos anteriores, pone en disputa desde el primer momento la existencia de una unidad social primaria como la familia, generando conflictos con la ideología familiar dominante, que comienza a disgregarse en la clase proletaria. Karel Teige (1932) presenta este tipo de estructuras como la evolución de los edificios unifamiliares, con origen en el desarrollo de una economía capitalista sumado a la producción intelectual, afirmando que no deben ser consideradas como un derivado fortuito, sino que debe ser concebido como una arquitectura de mayor calidad que responde al nuevo modo de vida colectivo del proletariado.

Conforme a su teoría, en un comienzo los edificios primitivos, tales como las tiendas nómades o el iglú, se organizaban por separado según sus funciones, especificando los usos de cada recinto dentro del edificio total en cuanto a tareas de producción, cocina, tareas domésticas, dormir, recreación, entre otras. Esta lógica organizativa se desarma en algún punto y los servicios se separan por completo de la estructura total del edificio para luego centralizarse, mientras que el resto de los edificios se generalizan en un espacio celular para cada individuo, donde se desarrollan funciones como dormir, trabajar o estudiar y cualquier tipo de actividad personal. Así, la organización de la vivienda unifamiliar burguesa se considera una negación a la organización universal primitiva, y por consecuencia, la negación de la negación corresponde a la estructura de espacios individuales agrupados en edificios colectivos.

La organización de actividades albergadas por estos espacios, es más tarde discutida por Hannah Arendt (1958), quien hace una distinción entre espacios para el trabajo de producción de objetos que prevalecen, tales como diseños funcionales - mesa, silla, ropa - u obras de arte - poesía, pintura, escultura- , mientras que los espacios de trabajo en labores los define como los dedicados a las tareas cotidianas que se repiten constantemente, tales como comer, dormir, cocinar, limpiar, entre otras.

Mientras en la casa medieval el espacio doméstico y el espacio de trabajo se podían

encontrar en el mismo edificio, en la casa moderna se concibe como un espacio desconectado de la producción de la ciudad. Esta distancia ha permitido que las tareas domésticas se consideren como algo externo a la producción, a pesar de que en el sistema capitalista, la reproducción de la vida se vuelve la forma esencial de producción. En el momento en que la fuerza de trabajo, o potencial de producción en una población, es la base de la producción mayor, el espacio central de esta ecuación, es por consecuencia la vivienda. Es por este motivo que la tipología surge como asunto central en la vivienda moderna, a través de la organización de recintos con funciones específicas como el dormitorio, la cocina, el estar o el baño, conectados y articulados por medio de corredores, que distancian o acercan los espacios. Ya que es de esta manera que cada persona se enmarca dentro de las condiciones de formar una familia, para habitar una casa que a su vez se enmarca dentro del sistema económico, mediante normas de propiedad privada y espacio público.

Derivado de la discusión sobre el mínimo habitable, se generan diferentes encuentros entre arquitectos y diseñadores para reflexionar en torno a la vivienda y las condiciones con las que debiese cumplir un prototipo ideal o del futuro. Estos ejercicios de diseño desarrollan propuestas de departamentos y mobiliario que reducen dimensiones de los servicios, apuntando en general hacia la automatización de estas funciones fuera de la vivienda. A pesar de que en ese entonces no existían redes tecnológicas que pudiesen asumir tales tareas, en estas exhibiciones cada país intenta destacar por sus adelantos tecnológicos en lo referido a diseño en diferentes escalas, presentando el modo de vida ideal de habitar una vivienda.

### *-House of the future*

Las exposiciones internacionales han sido históricamente una plataforma de exhibición y, a su vez, cuestionamiento de la disciplina respecto a preocupaciones que no consideran únicamente el resultado estético, sino que también los variados usos posibles para una propuesta -ya sea de arquitectura o diseño- inmersa en un espacio donde otras variables afectan, tales como factores socioculturales o políticos. En torno a este cuestionamiento, se realizan experimentaciones arquitectónicas acerca de la célula doméstica, creadas con la intención de proponer nuevos modos de vida enfocados en el futuro, debido a esto suelen escaparse de cierto contexto cotidiano y se sitúan en situaciones con condiciones específicas. Si bien no existe una exposición que las reúna a todas, se dirige la atención a aquellos proyectos expuestos en galerías, publicaciones, concursos o exhibiciones que tocan como temática la casa del futuro - tomando el nombre de la propuesta exhibida por Alison y Peter Smithson en la Ideal Home Exhibition de 1956 -. Estas muestras desde un comienzo divisaban el tema de la casa del futuro de una forma concreta a través de prototipos construidos a escala 1:1, permitiendo el recorrido y la creación de un nuevo imaginario doméstico,

modelos que presentan la contraposición entre la idea vanguardista de una realidad utópica y la experiencia palpable de habitar una célula doméstica.

La gran variedad de propuestas presenta tópicos comunes como la flexibilidad, extensamente estudiada por J. N. Habraken en el diseño de soportes (1979), que se extiende como lazo entre proyectista y habitante, entregando cierto grado de libertad a los residentes del proyecto a través de variables como la movilidad, evolución o elasticidad, correspondiendo a las modificaciones a corto plazo en los diferentes horarios, la evolución según los cambios en el grupo que reside, y finalmente la modificación de la superficie habitada mediante la posible integración de nuevos espacios. Esta estrategia de diseño se traduce en particiones que permiten subdividir el espacio conforme a las necesidades por medio de tabiques o muebles móviles, desplazables, abatibles, pivotantes, plegables, entre otras acciones posibles. También se puede disponer de esta organización mediante un partido general que considera la relación entre espacio sirviente y espacio servido, de acuerdo a esto existen zonas fijas que incluyen los equipamientos de manera compacta para dejar el espacio restante libre a diferentes usos.

El segundo punto común en la experimentación arquitectónica de la célula doméstica es la producción tecnológica, más allá de la industrialización de los procesos constructivos, como un fin en sí mismo, en varias ocasiones relacionada a cierta estética atractiva para el diseño. El imaginario de la ciencia ficción muchas veces fue traspasado a propuestas de arquitectura, en un momento en que aún no existía la tecnología que asumiera tal rol dentro de la vivienda. Flexibilidad y tecnología son variables aún vigentes y abren un gran espectro de propuestas exploratorias, más aún cuando la vivienda recibe cada vez más estímulos tecnológicos en cuanto a información y distribución de tareas domésticas.

Enfrascado en este asunto, se rescata la distinción que presenta Emilio Ambasz respecto a las propuestas realizadas en este período, en referencia a las cuales señala tres principales posturas en torno al diseño. La primera es denominada conformista, referido a la visión autónoma del oficio desligada de cualquier entorno sociocultural, de manera que no existen mayores cuestionamientos y generalmente se dedica a reestudiar formas o usos ya establecidos a través de la exploración con nuevos materiales, técnicas, o configuraciones, enfocados en un escenario doméstico estático y tradicional.

El segundo grupo se vislumbra por el espíritu reformista, teniendo como principal motivación el promover la actividad de consumo que tiene como fin el aumento de la felicidad, de manera que en sus obras existen conflictos constantes entre las preocupaciones sociales y la praxis profesional. Los reformistas creen que no existe

una renovación en el diseño mientras no se produzcan cambios estructurales en la sociedad, sin embargo, no intentan generar cambios sustanciales a través de las obras, sino que a través de objetos convencionales -creados en los primeros movimientos modernos como el Art Nouveau o la Bauhaus, incluso remontando en actitud nostálgica al pasado hasta los tiempos medievales- y estéticas nuevas que buscan alterar el significado ya entendido, logran realizar referencias irónicas o críticas.

La distinción entre estos dos enfoques no suele ser tan clara y las oscilaciones entre estas dos posiciones reflejan las contradicciones y paradojas propias tanto de cuestionar la sociedad de consumo, como de seguir el proceso de tecnologización. De tal modo, entre las variaciones de estas dos posturas, se encuentran grupos que inspirados por el arte pop toman elementos existentes y los presentan en otra escala o fuera de su función, mientras que otros deciden mostrar diseños a través del ensamblaje de elementos industriales, o al contrario, para hacer alusión a formas presentes en la naturaleza. Para otros, las premisas culturales predominantes ya no tienen validez, por lo que no pueden ser consideradas como punto de partida en una búsqueda formal. Así, considerando la atribución exagerada de significados a los objetos por parte de la sociedad, algunos diseñadores deciden acentuar la calidad ritualista al exponer objetos en forma de escultura, concibiendo la obra como parte de una liturgia doméstica

El tercer enfoque del diseño es designado como contestación, e intenta lidiar con este conflicto mediante dos tendencias principalmente. Por un lado la negación rotunda a participar de cualquier actividad del sistema socio industrial, reflejado en la fabricación de objetos que tienen como finalidad la acción política, postulación filosófica o simplemente un retiro total. La segunda tendencia decide no optar por la abstención pasiva, sino que por la participación crítica activa. Su obra abarca objetos concebidos a partir de procesos interrelacionados entre usuarios que interactúan, generando patrones que se mantienen en constante cambio. Esta visión se refleja en diseños flexibles con múltiples modos de uso, que se niegan a adoptar una forma fija o servir de referencia. Al contrario del objeto tradicional, asumen formas según los deseos del usuario mediante una forma de uso abierta, que posibilita realizar al usuario su propia configuración referente a lo privado y lo común (Ambasz, 1972).

Justamente, las propuestas que muestran las exhibiciones parecen corresponder a las inquietudes de una sociedad cambiante. Se dirige entonces el interés, entre las tres tendencias del diseño mencionadas anteriormente, a aquellas más firmemente relacionadas a la idea de flexibilidad en sus funciones y la posibilidad de varios modos de uso extendiendo de esta manera los patrones de diseño hacia comportamientos más libres en un paisaje doméstico. En relación a esto, se considera el diseño como una práctica que baraja la idea de domesticación del objeto en relación a los lugares

y espacios que le otorgan forma, además los comportamientos y valores a partir de los cuales adquiere un significado, para posibilitar la expresión de relaciones previamente no pensadas.

Vale mencionar, que en la búsqueda por un prototipo que solucione los problemas domésticos, diseñadores y arquitectos pasaron por alto la transformación de las experiencias perceptivas que inevitablemente se modifican constantemente, siendo evidente también, que ni la visión del presente ni la visión del mañana dejan de ser integrantes en la búsqueda por una mayor calidad de habitar cotidiano, volviéndose necesaria la visión general al momento de deconstruir el objeto autónomo, así como al momento de concebir el conjunto. Estas propuestas se presentan no sólo como estrategias para el diseño, sino que también para el cambio cultural, siendo plataforma desde la cual se exponen manifiestos políticos y filosóficos.

### *-Hiperdensidad desde lo petite*

En un comienzo, la vivienda colectiva se considera sólo como construcción y no como obra de arquitectura, ya que era concretada por maestros anónimos, mientras que los diseños realizados por arquitectos se restringía a los sectores de mayores recursos. El movimiento moderno termina con esta tradición y los arquitectos abren el debate respecto a la vivienda colectiva, sin embargo, la noción de producir este tipo de diseños en serie generó una distancia entre anteproyecto y destinatario. Gustau Gili (1997) expone cómo esta problemática supone la creación de un habitante estándar basado en estadísticas que convienen ciertas necesidades, intereses y formas de organización tipo. De acuerdo a esto, el mercado inmobiliario propone un modo de habitar estático para la población, lo cual produce un impedimento para la evolución de cualquier nueva forma de vida doméstica.

Ahora, antes de abordar la discusión respecto a la mercantilización de la vivienda y sus servicios, se propone revisar los proyectos que pusieron en crisis el modelo de vivienda y ciudad, al plantear un modo de habitar con carácter transitorio, mutable o versátil, que se soporta en una red de servicios lo suficientemente equipada en base a tecnología, para complementar todas las actividades que no se realizan en el espacio individual o célula (mínimo habitable). Acerca de esto, en algún punto se vuelve necesario vislumbrar cómo la discusión arquitectónica del siglo XX, tanto en su estado teórico como en el propositivo, finalmente decanta en el modelo inmobiliario actual; interrogante que se plantea en siguiente capítulo de esta tesis.

Para comprender en primera instancia las experimentaciones arquitectónicas acerca de la célula doméstica, es preciso mencionar, como ya se dijo anteriormente, que este proceso se desarrolla en un momento de auge para la arquitectura, donde cada

país intenta destacar por la creación de propuestas innovadoras y la construcción de la ciudad estaba delegada en menor medida a inversionistas privados. Son creadas con la intención de proponer nuevos modos de vida desde un imaginario futurista, debido a esto suelen escaparse de cierto contexto cotidiano y se sitúan en situaciones con condiciones específicas. Respecto a este fenómeno de intercambio internacional de ideas proyectuales, parece más atingente aún, en relación al objetivo de la investigación, revisar el proceso vivido en Japón sobre el diseño de vivienda mínima, por el hecho de incluir una variable poco estudiada en Europa: la hiperdensidad.

Como bien sabemos, el surgimiento del modernismo trae consigo el manifiesto de una serie de vanguardias que se desarrollan como movimientos de respuesta a un nuevo estado del arte, relacionado a la mercantilización de los bienes que convierte al elemento artístico en propaganda, y por ende, en un bien de consumo. Estos grupos intelectuales se mantienen de manera evidente en una búsqueda constante por romper con las ideas propuestas en los movimientos que le anteceden, planteando temas relacionados a la presencia de nuevas tecnologías, velocidad y movimiento, tanto en la nueva vida de ciudad como en los procesos constructivos, que trajo consigo la revolución industrial. Referente a esto, el metabolismo japonés es considerado el último movimiento que cambió la arquitectura, logrando un alcance global a partir del desarrollo propositivo que combina tradición local y tecnologías, para 25 años más tarde fundirse y desaparecer, sumergido en el sistema neoliberal.

En la década de los 30', Japón crea un plan de invasión de países vecinos para modelar la mayor potencia asiática por medio de coacción, dibujando un panorama provechoso para arquitectos japoneses: la posibilidad de proyectar la construcción de nuevo territorio desde cero. Diez años más tarde, Japón se rinde luego del lanzamiento de dos bombas atómicas, la destrucción de su país y la imposición de un sistema democrático por parte de EEUU. Así, el metabolismo se forma como esfuerzo intelectual sostenido por levantar un país a partir de ciudades convertidas en ruinas radiactivas.

Será precisamente después de la guerra, cuando la arquitectura japonesa inicia un proceso de transnacionalismo, definido como un flujo circular o viaje de ida y vuelta constante de modelos arquitectónicos entre Japón y Occidente (Rodríguez, 2012). Este fenómeno se asocia a momentos de intenso crecimiento económico, referido más bien a la arquitectura de escala pequeña que permite mayor experimentación, siendo una manifestación de esto las exposiciones de carácter internacional, en las cuales se expone arquitectura transitoria relacionada a nomadismo.

La conferencia internacional de diseño de 1960 será un momento decisivo para el

movimiento, tiene lugar en la ciudad de Tokio y Kenzo Tange -promotor inicial y mentor del metabolismo- cree que es la oportunidad de mostrar la nueva arquitectura japonesa al mundo occidental. Con este fin entrega a Takashi Asada y Naboru Kawazoe la tarea de reunir arquitectos y diseñadores jóvenes para formar parte de la muestra. El grupo que se conforma plantea una discusión desde la historia y tradición de Japón para la formulación de un manifiesto con miras a la ciudad del futuro. El producto es presentado en la puerta de la conferencia mundial de diseño en formato de libro pequeño, “Metabolism 1960: Proposals for a new urbanism”, a modo de analogía con el cuerpo humano, los metabolistas conciben la ciudad como un organismo vivo, en el cual, cada elemento arquitectónico cumple una tarea que posibilita el funcionamiento total del sistema. Además, presentan frente a la audiencia las principales estrategias arquitectónicas del metabolismo, la idea de integración gradual de variables que debe tratar el diseño, los edificios ahora deben crecer, elevarse y flotar para adaptarse a los cambios que sufre rápidamente la ciudad moderna. Un tema común en las propuestas metabolistas será la anunciada por Kawazoe tiempo antes, la tierra artificial -jinko tochi-, se define como forma de adaptación a la escasez de terreno disponible.

La escasez de suelo en y alrededor de las grandes ciudades como Tokio genera un desmedido aumento en el valor del suelo, complejizando la construcción de nuevas viviendas. Los metabolistas visualizan en esta problemática una oportunidad, señalando que sólo las complicaciones exacerbadas son las que desencadenan un progreso rápido e incluso revolucionario, de modo que, el desafío no está en la posibilidad de obtener un terreno para construir, sino que en la oportunidad de proponer una nueva configuración de la vivienda, y en consecuencia, un nuevo modo de vida.

Rem Koolhaas en el texto Project Japan: Metabolism talks, reconstruye su historia a partir de entrevistas a los personajes que conformaron un grupo multidisciplinar de arquitectos, artistas y diseñadores, con el objetivo de transformar su país. Este ejercicio de revisión a un escenario caduco de la disciplina se plantea desde la observación crítica del contexto actual, momento en que la correspondencia entre el ejercicio proyectual y académico con la cultura local, en cuanto a conocimientos, se ha reducido al mínimo, y, por otro lado, la regulación respecto a la construcción de la ciudad se ha limitado para entregar total libertad al mercado, desprendiéndose de la idea de la ciudad como proyecto total.

“Las ciudades incubadas están destinadas a autodestruirse, las ruinas son el estilo de nuestras ciudades futuras. Las ciudades futuras son en sí mismas ruinas. Nuestras ciudades contemporáneas, por esta razón, son destinos para vivir sólo un momento fugaz. Renunciar a su energía y volver a material inerte. Todas nuestras propuestas y esfuerzos serán enterrados y una vez más se construirá el mecanismo de

incubación. Ese será el futuro.” (Arata Isozaki, 1962) citado por Koolhaas (2011).

Mientras trabaja con Tange en el plan para Tokio de 1960, Isozaki crea una propuesta de megaestructura que funciona a partir de centros articulados con brazos que se extienden, ocupando el territorio en diferentes direcciones con vías vehiculares y edificios flotantes. Al mismo tiempo, imagina el envejecimiento de su propuesta que eventualmente pasará a formar parte de las ruinas de la ciudad. Este punto puede ser entendido como la advertencia del metabolismo sobre el futuro de sus propuestas, o una declaración de incapacidad respecto a este.

Derivado de esta teoría, y basándose en los primeros prototipos híbridos entre arquitectura y diseño industrial de Kenji Ekuan, Kurokawa desarrolla el concepto de cápsula como extensión tecnológica de los cuerpos nómades -Rodríguez (2013) postula además que todas estas exploraciones metabolicistas son legado de la arquitectura desmontable de Charlotte Perriand de la década de los 30' en Francia-, tanto en sus primeros diseños de cápsulas como en su texto “Capsule declaration” (1969), el diseño apela a economía de producción en masas y su posible reemplazo o intercambio en unidades prefabricadas, sin verse afectada la totalidad del edificio.

“La unidad básica del metabolismo, la cápsula, tiene multitud de orígenes en Japón: arquetipos nacionales en forma de kago “sillas móviles” (citado por kurokawa) y la cabaña del té (Ekuan); el estudio de Kurokawa de viviendas prefabricadas a finales de la década de 1950; una obsesión moderna con la movilidad en forma de aviones y coches; y la fuerte presión sobre el espacio urbano (en 1967, la familia de 4 personas vive en solo 2,9 habitaciones). En 1969, después de dos décadas de desarrollo por parte de los metabolicistas, Kurokawa escribe la “declaración de la cápsula”: “la cápsula representa una emancipación del edificio en relación con el suelo y anuncia la era de la arquitectura móvil”.” Koolhaas (2011, p. 56).

Desde otro punto de vista, el sistema permite a los metabolicistas poner en práctica la idea de ensamblaje de piezas, existiendo unidades relativamente permanentes, referidas a las actividades personales, que podría unirse a otras piezas funcionales, relacionadas a los servicios. La unión de piezas permite conexiones sociales y actúa como base estructural del sistema para la composición modular, siendo este patrón organizacional reflejo de un orden para la vida en el interior y exterior de la cápsula. La meta-arquitectura propuesta por Kurokawa permite que el plan mayor propuesto por Tange cobre sentido en la escala pequeña, señalando que los procesos productivos no sólo tienen potencial para generar cambio social y físico en las ciudades, sino que para proponer un nuevo diseño en base a las proporciones humanas, logrando enraizar la funcionalidad de los espacios con las posibilidades y necesidades del cuerpo.

Precisamente, es en Japón donde la disciplina se concibe como una tarea de carpintería y ensamblaje de piezas, relacionada directamente a la observación del paisaje y la renovación continua de los elementos que lo componen a través de las estaciones. Marta Rodríguez (2013), define en su tesis doctoral la arquitectura *petite*, como el mobiliario tecnológico habitable, cuyos límites de escala se desdibujan al desplazarse constantemente entre las condiciones de casa, mueble y máquina, considerando siempre la variable de la sensualidad en su diseño. Se refiere a la arquitectura relacionada a los métodos industriales, que incorpora el carácter montable y desmontable en su mobiliario, aumentando sus dimensiones para en cierto punto ser habitado de manera óptima por personas.

“*Petite* no es sólo una cuestión de pequeña escala, sino de límites precisos, donde nada sobra y nada falta, es joven, elegante y sin artificios, de líneas sencillas, sin excesos, ligera pero no etérea, sin residuos. Sus sinónimos como arquitectura precisa son: exacta, idónea, ponderada, concisa, suficiente, reducida, sostenible, acotada.” Marta Rodríguez (2013, p. 13).

La arquitectura *petite* trabaja desde una perspectiva diferente a la lógica *bigness*, empleada por muchas oficinas en propuestas de gran escala y descrita a modo de manifiesto por Rem Koolhaas en “*Bigness or the problem of large*” (1994), el cual la define como la única capaz de movilizar la inteligencia plena de la arquitectura. Esta teoría separa el proyecto interior del exterior y critica igualmente el uso de decoración en la arquitectura, sin embargo, en cuanto a la aproximación al proyecto de arquitectura actúan como lógicas contrarias. La arquitectura *petite* se resuelve desde el interior y la *bigness* desde el exterior, por consiguiente, mientras lo *petite* se reconoce en el mobiliario, *bigness* se reconoce en el urbanismo. En este sentido, ambas afrontan la desaparición de la arquitectura pero la teoría *petite* logra realizarlo con mayor precisión y detalle.

El metabolismo representa la simbiosis entre tradición y modernidad, se posiciona de manera crítica ante los principios funcionalistas de la carta de Atenas y el sistema cultural occidental, concentrando sus esfuerzos en proponer un nuevo movimiento desde su propia historia arquitectónica, pero con la integración de la ingeniería y procesos de producción industrial. En ese marco, Kurokawa fue uno de los personajes más críticos respecto a la influencia de la cultura occidental en Japón y el resto del mundo, sin embargo, en los 60’ propone la idea de asimilación crítica de la cultura occidental a través del concepto de “simbiosis”, dejando en el pasado la concepción de dualidad entre occidente y Japón como contraposición de dos estados opuestos, evidenciando el proceso de transnacionalismo e intercambio constante entre culturas.

“Al igual que la producción en masa fue revolucionada por el modelo T de Ford, la cápsula hará posible la conversión cualitativa de la producción industrial de los edificios (...) El ciclo de nuestra vida

puede dividirse en dos, y nosotros pasaremos la semana en una casa estacionaria, y montaremos en una cápsula móvil el fin de semana e iremos a la playa, a la montaña o al campo” Kurokawa (1969) citado por Koolhaas (2011).

En la década de los 70’ comienza con la Exposición internacional de Osaka, instancia que se presenta como oportunidad para que Kurokawa y otros metabolistas presenten diferentes diseños de cápsula en la plaza cubierta diseñada por Tange, tratándose de propuestas que exploran el habitar aislado -compartiendo esa variable con lo propuesto por Perriand 40 años antes- y la movilidad de la vivienda. Durante estos años Kurokawa desarrolla la idea de arquitectura capsular como soporte para un revolucionario sistema familiar basado en el individuo, representando justamente este punto un distanciamiento entre las cápsulas predecesoras y su propuesta, ya que se presenta como vivienda destinada a un sujeto libre, independiente, consumidor y con cierto nivel de impermanencia.

La teoría de cápsulas finalmente se materializa en la Torre Nagakin (1972), proyecto que en un inicio se propone como una alternativa de vivienda en el centro de Tokyo, para personas que debían recorrer largos trayectos diariamente desde su casa al trabajo, como extensión temporal de la vivienda familiar. Constructivamente, se compone de dos elementos: las dos torres que funcionan como base estructural y albergan las actividades colectivas, y las cápsulas independientes que se conectan a las torres, relacionadas a lo individual. Las dos torres constituyen los núcleos de circulación y contienen el equipamiento colectivo, conectándose entre sí cada tres niveles. Mientras que, las 144 cápsulas prefabricadas de Kurokawa son propuestas como viviendas unipersonales para un habitante nómada, en una superficie de 2,5 x 4 x 2,5 metros se dispone de baño, cama doble, mesa de trabajo, armarios, televisión, máquina de escribir, entre otras comodidades. Si bien en un inicio se conciben para ser renovadas cada 25 años, en la práctica son piezas prefabricadas estáticas.

La Expo de Osaka a pesar de tener como intención el exaltar la tecnología y los adelantos de la arquitectura japonesa, termina por evidenciar ciertas falencias en la materialización del modelo metabolista, tales como la ausencia de ligereza, movilidad o temporalidad, que se habían destacado como atributos esenciales en el proyecto de ciudad. Este momento quiebra muchos de los ideales utópicos de megaestructuras y tecnología en el diseño de la vivienda, simbolizando de igual manera un quiebre para la disciplina que inicia el descenso hacia una crisis, en paralelo con la crisis económica que inicia el año 1973. Pese a ello, las ideas principales propuestas por los metabolistas en la pequeña escala -relacionado a la arquitectura petite-, tales como la ligereza, sensualidad, temporalidad, incorporación de tecnologías u otras, siguen siendo integradas en proyectos contemporáneos y perdura de manera particular en la obra desarrollada por Toyo Ito los años siguientes, para luego reaparecer en

proyectos de Kazuyo Sejima más adelante.



### 3. Constelación urbana y la mercantilización de las tareas reproductivas

*-Economía de servicios en la ciudad hotel*

*-Ascetismo neoliberal*

La decadencia del metabolismo es representativa en varios sentidos de los procesos que experimenta la disciplina, quienes diseñaron anticipadamente la arquitectura que pretendía dar respuesta al constante aumento de la población, a través de propuestas que revolucionan el modo de vida familiar-nuclear -asumiendo que toda arquitectura pasada en cierto punto será insuficiente, siendo necesaria la renovación persistente del modelo-; luego de formarse y proponer colectivamente basados en la idea de densificar por medio del equilibrio entre espacios de individualidad y para compartir, deciden apartarse para continuar su desarrollo profesional de manera particular. El campo de las industrias creativas es altamente competitivo y al parecer, el grupo no es ajeno a los conflictos de ego, a fin de cuentas, la propiedad es un asunto primordial en la sociedad de consumo y la autoría intelectual no queda exenta, sobretodo al considerar que en el ejercicio contemporáneo de la disciplina el límite entre trabajo y no trabajo se vuelve difuso cuando la vida en sí misma es fuente principal de producción -y eventualmente, explotación-, es decir, el trabajo se expande y colma la totalidad de los espacios.

Sobre este último punto, las formas de gobernanza neoliberales conllevan una asociación inalterable entre recortes del Estado de bienestar y protección social, a través de medidas que estimulan el consumo personal. Acerca de este tema, se entiende como principio el modelo industrial propuesto a mediados de los 80' -de manera diferenciada por el analista industrial Walter Stanhel y el químico Michael Braungart-, sustituyendo la economía en la que se fabrican y venden bienes, por una economía de servicios en la que los fabricantes en lugar de vender productos, se visualizan como proveedores de servicios, de esta manera, se comercializa el resultado en lugar del objeto. Este principio ya comienza a operar con la colectivización de servicios en la ciudad sin cocina, oportunidad en la que algunos hoteles abren servicios comunes al uso público de la ciudad para generar mayores ganancias y recuperar la inversión en un menor plazo. A modo de ejemplo, en el texto *Natural capitalism: the next industrial revolution* (1999) se explica el caso de una familia que en lugar de comprar una lavadora, recurre a un servicio de limpieza de ropa por una tarifa mensual, en caso de desperfecto el fabricante es quien se encarga de reemplazarla o repararla sin que este gasto figure como cargo extra para la familia, ya que el objeto sigue siendo propiedad del fabricante. Este concepto es pensado en un comienzo para todos los objetos duraderos que las familias o individuos compran, usan y luego desechan, tales como computadores, automóviles, videograbadoras, refrigeradores, entre otros, de modo que los materiales serían reutilizados y remanufacturados de manera continua según las necesidades, en lo que Stahel denomina proceso de principio a fin.

Actualmente, la economía de servicios ha invadido muchos ámbitos de la metrópolis, existiendo servicios para la compra de comida preparada y despacho, servicio de traslado automovilístico, servicio de lavandería con retiro y despacho, servicio de limpieza y orden, servicio de alojamiento en el sofá, servicio de babysitter, servicio de limpieza, cuidado y paseo de mascotas, incluso apps que ofrecen el servicio de compañía de personas -según ciertos parámetros establecidos por el cliente- para citas. En este sentido podríamos hablar de la tecnologización de la mayoría de los aspectos de la vida metropolitana, y en especial de las tareas reproductivas definidas por Hannah Arendt (1985), generando al mismo tiempo una noción de falsa propiedad para los usuarios.

### *-Ascetismo neoliberal*

Pier Vittorio Aureli en su texto *Menos es suficiente* (2013), revisa el concepto de ascetismo desde la celda monástica y su evolución en el tiempo, siempre relacionada con la idea de mínimo habitable, pero que en cierto punto se enlaza paradójicamente con la idea de propiedad. Si bien el ascetismo se concibe en un inicio para permitir una vida fuera de los límites impuestos por los sistemas de gobernanza, el capitalismo reinventa el concepto para empujar al individuo a una vida de austeridad, trabajo duro, producción, acumulación y principalmente consumo. Esta asociación implica una traición a los principios básicos del ascetismo, el individuo que en un comienzo trabaja en el ejercicio de la reflexión o meditación de manera aislada, ahora se considera fuera de la colectividad, motivado a la competencia y un fuerte sentido de sumisión al sistema que lo convierte en microempresario de su propia economía, entrando en un ciclo de sacrificio y trabajo duro para generar ingresos y respaldar consumos futuros, o pagar deudas en tiempos de crisis económica.

“En estos casos, la posibilidad de ser propietario se ha extendido a todas las clases sociales, y especialmente a las más bajas, mediante un fomento tácito de la industria de la construcción a pequeña escala. El objetivo de estos procesos económicos es crear una sociedad de propietarios, donde incluso la más pequeña y aparentemente menos valiosa de las propiedades puede aprovecharse como una oportunidad de inversión financiera.” Aureli (2013, p. 44).

Justamente, la estimación del espacio doméstico como un bien de consumo ha generado que cualquier cambio en su interior se considere como un peligro para el mercado. Así, los proyectos buscan innovar mediante la propuesta de nuevas formas de circulaciones, fachada, o espacios comunes, aspectos que no logran friccionar la célula en sí. La evolución de la célula implica una evolución en los modos de vida, pero teniendo en cuenta que la dinámica social es probablemente más rápida que la variación en el sector inmobiliario, sería atinente cuestionar si el modelo de célula vigente se ajusta al modo de vida. También abre la pregunta respecto a si la evolución

de la domesticidad condiciona la transformación del entorno, o si en ciertos casos el movimiento del entorno puede condicionar cambios en la domesticidad. Lo que sí queda claro es que la metrópolis está en movimiento y el modelo se debe mantener en constante alteración para acoger nuevas culturas, tecnologías, hábitos laborales, entre otros aspectos.

En relación a la teoría de Arendt (1985) anteriormente mencionada, Pier Vittorio Aureli y Martino Tattara (2015) proponen la lógica de superposición de la producción y reproducción en la economía postindustrial, también relacionado con la idea del habitar el espacio híbrido de Beatriz Colomina (2018), según la cual, la casa deja de ser un refugio seguro y desconectado del mundo de la producción. De acuerdo a esto, postulan la evolución de la vivienda tradicional unifamiliar, ofreciendo soluciones a largo plazo que repliquen más allá de la crisis de escasez y asequibilidad, desafiando los límites de la vivienda como célula autónoma. La vivienda se concibe como una composición de espacios privados organizados en relación a espacios colectivos compartidos, reactivando la idea de propiedad colectiva para dejar atrás la propiedad privada.

Con esta base se proyectan 4 tipos de vivienda en antiguas oficinas europeas. En primer lugar la office/housing aprovecha la existencia de una estructura base independiente de las separaciones interiores en planta, permitiendo la configuración de divisiones modificables en el tiempo, enfocado en un modo de vida colectivo flexible.

Luego, la tipología collective/individual se propone fuera del mercado inmobiliario y la concepción de propiedad privada, tratándose de espacios individuales mínimos y espacios colectivos donde el trabajo doméstico queda expuesto y es distribuido, para reducir la carga individual. Además, se eliminan los costos relacionados a terminaciones, reduciendo a su vez los costos de mantenimiento.

En el caso de Quartier Léopold se propone intervenir los edificios existentes de manera particular, organizando las divisiones interiores a modo de disponer de una zona de actividades privadas y otra zona de actividades colectivas. De acuerdo a esta propuesta, la separación de los espacios se mantiene en constante negociación según la búsqueda de individualidad o colectividad de los habitantes, además, los edificios pequeños y en mal estado son reemplazados por torres que incorporan grandes espacios de almacenamiento en la parte baja, y un sistema denso de viviendas temporales en los pisos superiores.

Finalmente, se visualiza como posibilidad de densificación los parques de oficinas ubicados a las afueras de la ciudad, debido a la demanda creciente de vivienda. La

concepción de los parques oficinas en EE.UU nace con la idea de lograr altos niveles de producción, entregando una imagen tranquilizadora y acogedora del espacio, sin embargo, la importación de esta tipología a Europa no resulta tan exitosa, de manera que se entienden como espacios de rotación de inquilinos. Así, el carácter genérico de estos lugares de trabajo los vuelve susceptibles a transformaciones. Luego de despojar el edificio de su fachada y divisiones interiores, se define un anillo de circulación a su alrededor con células de vivienda, por otro lado, en el espacio libre se disponen casas de condiciones flexibles en su interior, para permitir la unión entre células o su independencia.

Estas propuestas no postulan el fin de la familia, pero sí cuestionan la organización de la ciudad donde se vive y trabaja en torno a la unidad familiar tradicional como única referencia de vivienda permanente. Igualmente, se mantiene una visión crítica respecto a las propuestas inmobiliarias actuales de micro-apartamentos que minimizan las funciones del habitar a un alto costo, y aún con configuraciones rígidas. La vivienda colectiva promueve la convivencia no como una solución temporal, sino que como un modo de vida permanente y deseado, como manifiesto político a través de una tipología arquitectónica reconocible. La división entre espacio para vivir y espacio para trabajar podría desdibujar sus límites, no tan sólo como reflejo de condición actual de la vida metropolitana y el aumento de la productividad, sino que además como declaración de visibilizar las tareas de reproducción, de igual manera a como se perciben hoy en día las de producción.

Como ya se mencionó anteriormente, la organización libre de sus habitantes para la gestión de ambas esferas permite bajar la carga al trabajo doméstico no remunerado y reducir los tiempos de viaje dentro de la ciudad. Finalmente, integrar la cooperación colectiva y el intercambio en los modos de vida se opone a las lógicas capitalistas y desafía la organización de la familia nuclear, dominante por siglos, logrando abrir el debate hacia nuevas posibilidades de organización para el espacio doméstico.



## 4. Vida en movimiento: departamentos xs y el exceso de lo doméstico

*-La ciudad neoliberal en Chile*

*-Los servicios en red y el espacio urbano*

*-Lo doméstico se extiende a la calle*

Durante la década de los 80' se instaura en Chile una dictadura militar que implanta un ambicioso plan de modificación al sistema económico y político, éste proyecto define de manera radical los nuevos límites entre los cuales se practica la disciplina y estructura con una dirección clara los principios que modelan la ciudad. Como ya se ha mencionado en los capítulos anteriores, el sistema neoliberal mercantiliza la mayor cantidad de funciones diarias con el fin de generar necesidades que logren desencadenar consumo e ingresos, de modo que, en la ciudad de Santiago a partir de este momento se prioriza la reproducción del capital privado, generando una distribución del territorio que favorezca a los agentes privados, a quienes se les delega en gran medida la construcción de la ciudad. Este mecanismo ha provocado la inexistencia de un proyecto de ciudad, siendo más bien un resultado de intereses particulares, lo cual se traduce en la proliferación de esquemas urbanos polarizados que estimulan el ordenamiento centralizado y segregado.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano es promulgada el año 1979 y establece los principios neoliberales que orientarán las políticas de Estado, mediante la facilitación de labores en el campo inmobiliario y la reducción de facultades en los organismos públicos. Tal política inicia declarando principios que anticipan lo que será el desarrollo urbano y de la vivienda para las siguientes décadas, al estipular que “el suelo urbano no es un recurso escaso, su aparente escasez es consecuencia de la falta de concordancia entre las normas técnicas y jurídicas por las cuales se rige el proceso de desarrollo urbano y las condiciones de oferta y demanda del mercado inmobiliario”. Por otro lado, “El uso del suelo queda definido por su mayor rentabilidad. La tierra es un recurso que se transa en forma libre” de manera que el uso de suelo se distribuye según la iniciativa del estado y los intereses de privados, agregando que “el Estado fomentará y apoyará la creación de un mercado abierto de vivienda. La responsabilidad de producción corresponde al sector privado”. (D.S. N°420, 1979). Esto se traduce, en términos teóricos y prácticos, en el fin del ordenamiento territorial por parte del Estado y el desplazamiento de éste hacia el mercado como proveedor de la oferta de vivienda.

A partir de este momento el Estado cumple un rol subsidiario, vale decir, sólo interviene en los espacios que el mercado no opera, ya sea porque estima que la inversión no cuenta con proyecciones de ganancia garantizada o porque la población por sí misma no cuenta con los recursos suficientes para acceder a los bienes que ofrece, sólo bajo estas circunstancias el Estado puede operar, como desarrollador de un proyecto propio o como subsidiario de la población que desea obtener un bien privado (Jirón y Cortés, 2004). En otros términos, durante la administración de Pinochet el concepto de vivienda muta, lo que hasta entonces era concebido como

un derecho ahora es definido como bien que se transa. Francisco Sabatini (2000) resume estas reformas en 3 principios teóricos, que bajo la lógica de producción de la vivienda y con el objetivo de disminuir el déficit habitacional, justifican 6 principales acciones.

#### Principios teóricos:

1. El suelo urbano no es un recurso escaso.
2. Los mercados son los mejores asignadores de tierra entre los distintos usos.
3. El uso del suelo debe regirse por disposiciones flexibles, definidas por los requerimientos del mercado.

#### Principales acciones:

1. Eliminación de las normas sobre “límites urbanos”.
2. Eliminación de una serie de impuestos y regulaciones que afectaban los mercados urbanos.
3. Venta de suelo urbano a manos del Estado.
4. Regularización legal y urbana de los asentamientos de bajos ingresos.
5. Erradicación de asentamientos precarios que habían crecido en áreas de altos ingresos antes del golpe de Estado.
6. La definición en 1981 de nuevos municipios de acuerdo a un criterio de “homogeneidad social”.

Si bien estas medidas se determinan con el propósito de frenar el alza de los precios en el territorio urbano, a partir de la premisa de que la normativa era restrictiva, arbitraria y no se ajustaba al crecimiento constante de la población, luego de la liberalización del mercado el aumento en el valor del suelo ha persistido desde 1979, con excepción en los periodos de crisis económica. (Sabatini, 2000). A comienzos de la década de los 80' la política de vivienda se concentra en la reformulación del sistema de subsidios, implementando la entrega de vouchers canjeables en el mercado para acceder a viviendas producidas por privados. Esta medida permite que el ritmo de la construcción supere al aumento del déficit habitacional, sin embargo, el logro en materia de estadísticas se genera a costa de la entrega de viviendas de baja calidad y la concentración de los recintos en construcciones que llegan a los 32 m<sup>2</sup> para familias completas. (Sabatini y Arenas, 2000).

“Se define la vivienda como un bien que se adquiere con el esfuerzo y ahorro de la familia. Este esfuerzo de las familias el Estado lo reconoce y comparte subsidiariamente, permitiendo que cada una, aún la más modesta, obtenga una solución habitacional propia, logrando con ello erradicar la extrema marginalidad habitacional en todo el país” MINVU, 1980, y 1989.

Desde esta teoría, las políticas sobre vivienda se fundamentan en la hipótesis de que el déficit habitacional es un asunto que el sector privado puede resolver, de modo que el gasto público corresponde a los subsidios necesarios para fomentar la movilización de dineros privados. Una de las consecuencias de estas políticas fue la segregación espacial de los estratos socioeconómicos más vulnerables hacia la periferia, no sólo por la erradicación de campamentos ubicados en comunas de altos ingresos, sino porque los proyectos subsidiados se ubican de manera “natural”, vale decir por regulación del mercado, lejos del centro en búsqueda de un valor del suelo menor, carente de equipamiento y servicios. En relación a esto, en el transcurso de la alcaldía de Carlos Bombal se elabora el documento “Imperativo de recuperación urbana: algunos costos de la expansión” (1987), en el cual se indica que incorporar un nuevo residente en el centro de la ciudad era 16 veces más rentable que localizarlo en la periferia, resolución sobre la cual se crea una serie de subsidios habitacionales dirigidos a la construcción de vivienda en zonas susceptibles a renovación (Contreras, 2011). Otro incentivo a la renovación urbana en el centro de Santiago fue la actualización del Plan regulador comunal, el cual se enfocó en replantear los límites en cuanto a alturas barriales establecidos en el plan Brunner (1939) para potenciar la inversión inmobiliaria, entregando las libertades necesarias que permitieron el proceso de renovación residencial y densificación que experimenta ésta área durante la década de los noventa, transformación que pone en tensión la propuesta de nuevas edificaciones con la conservación de barrios históricos y patrimoniales.

“Es efectivo que en términos de economía financiera es más barato construir en terrenos de menor valor de suelo, por la repercusión de ese ítem en el valor de la vivienda, lo que permite un mayor rendimiento en unidades por hectárea. Pero no es menos cierto que producir aglomeraciones de viviendas mínimas en zonas con escaso equipamiento social, mal sistema de conectividad vial, gran lejanía de la zona central (lo que incrementa los costos de transporte), etc. acarrea un enorme costo social que deberá ser financiado por todos los habitantes del conjunto. Se ha calculado que en algunos casos la inversión social necesaria para recuperar estas áreas de la vivienda mínima supera 17 veces la necesaria para su establecimiento en áreas centrales de la ciudad” (CED, 1990) citado por Jirón, Cortés (2004).

Respecto a esto, no obstante es advertido de manera temprana a partir de investigaciones el hecho de que era prioritario construir vivienda en áreas centrales por sobre la periferia; de lo cual se puede desprender que el problema no radica en la renovación constante de una arquitectura que se debe adecuar a las nuevas necesidades de la población, sino que en la permisiva normativa que se pone en manos del mercado; basado en lo estipulado el Decreto Supremo N° 420, el cual permite la transformación de áreas rurales en áreas urbanizadas sin restricciones al crecimiento discontinuo de la ciudad, durante esta época se construyen de igual forma grandes poblaciones en la periferia, en las cuales el equipamiento se resuelve

con la reserva de terrenos para su posterior construcción, que finalmente jamás se concreta (Nieto, 2000). Este hecho reafirma la idea de que en el sistema neoliberal impuesto en Chile, persiste el interés de generar ganancias para el mercado privado por sobre la protección de las condiciones habitacionales mínimas para población civil, además comprueba que la regularización “natural” del mercado respecto a los usos de suelo no es efectiva.

Con el regreso a la democracia y el inicio del gobierno de Aylwin (1990-1994) se evidencia una elevada tasa de allegamiento, viviendas con alto grado de deterioro material y carencia en cuanto a las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como el acceso a agua potable. Estas situaciones se enfrentan a través de la creación de nuevas políticas como el Programa de vivienda progresiva, Subsidio de vivienda rural, se integra a la mujer en la figura de jefe de hogar y se agregan nuevas variables para mejorar el sistema de puntaje para la postulación a programas. El mercado inmobiliario se consolida en las áreas centrales de la ciudad a partir del Plan de reploblamiento, proceso sobre el cual Yasna Contreras (2011) define 4 factores dominantes: 1. el subsidio de renovación urbana 2. la desregulación normativa (flexibilización de la altura) 3. la disponibilidad de terrenos y 4. el “rentgap” expresión adoptada por Neil Smith para referirse a la diferencia de precio entre el valor original del suelo y el valor potencial derivado de los procesos de verticalización y marketing inmobiliario. Respecto a este tema y la diversificación del modelo de familia estipulado en los requerimientos para la postulación a subsidios, cabe mencionar que si bien en las primeras etapas se ofertan productos dirigidos a la familia nuclear, desde finales de los 90<sup>2</sup> el mercado inmobiliario complejiza sus productos, apuntando a hogares monoparentales, personales para solteras/os o divorciadas/os, grupos de estudiantes, entre otros. De este modo, se identifica este momento como el origen de la producción de departamentos con dimensiones reducidas, fenómeno actualmente consolidado con tamaños promedios entre los 18 y 35 m<sup>2</sup> (Contreras 2011).

#### *-Los servicios en red y el espacio urbano*

Similar al caso de Nueva York, en cuanto al cuestionamiento que genera el proceso y no en la materialización y formalidad de éste, la transformación del modelo de familia nuclear por una oferta más diversa repercutió también la organización general del proyecto. Es así como se incorpora el concepto de facility, desprendido justamente del desarrollo en el rubro hotelero de EEUU, que hace alusión a los espacios comunes que complementan las viviendas de superficie pequeña dentro del edificio, relacionado en un inicio a las comodidades que podía entregar la vida en un hotel en comparación con una vivienda tradicional. En Chile la teoría de organización espacial en torno a actividades personales y otras colectivas, se traduce en la existencia de departamentos pequeños y espacios comunes de dos tipo: 1.

funcionales, tales como la lavandería que facilita la carga de tareas reproductivas al interior de la célula, y 2. dedicados al ocio, a través de los cuales se intenta atraer al comprador por la posibilidad de ej. generar reuniones con amigos en un quincho, piscina, terraza, u otro.

“A la idea de conjunto se agregan los llamadas *facilitis* (sic), presentes en algunos de los nuevos edificios de departamentos. Un cierto programa de equipamiento que, aparte de ser un gancho comercial de compra, se constituye además como la situación visible de una idea de asociación: un club house, para celebraciones y reuniones de juntas de vecinos, gimnasios y jardines infantiles” agregando que “frente a la gran oferta que existe hoy a nivel de construcciones, la gente tiene una mayor capacidad de elección, por lo tanto ya no basta entrar a competir sobre un precio, sino que se valorizan cada vez más las particularidades que identifican y ponen en valor un proyecto sobre otro” ARQ 32, Enzo Vignolo (1996, p. 11).

Tal como en el caso de la periferia mencionado anteriormente, la regulación en la distribución de diferentes usos de suelo es desplazado al mercado, de manera que la planificación del equipamiento vecinal pasa a ser sustituida por los programas que cada proyecto privado destine al uso colectivo en su interior, más bien relacionado a una estrategia de marketing que no garantiza la mantención de estos espacios en el tiempo. En este sentido, es necesario desarrollar la idea de constelación urbana, ya que los proyectos que exploran la idea de mínimo habitable y colectivización de servicios revisados anteriormente atienden al emplazamiento dentro de un área con una alta y variada oferta de servicios que tolera la aparición de este tipo de vivienda. Respecto a esto, se comprende la idea de red de servicios no sólo desde la observación de una infraestructura física que actúa como soporte para el desarrollo de tareas, sino que considerando la existencia de traspasos de información mediante tecnologías que posibilitan la activación de espacios. Andrés Jaque (2017) define este concepto en el texto *Calculabilidad: las políticas de las constelaciones arquitectónicas*, para la revista ARQ.

“En esta constelación urbana los dispositivos construidos - como los apartamentos, la mezquita, los locutorios, los supermercados africanos y los restaurantes senegaleses en Lavapiés - se activan dentro de la escena urbana por medio de la interacción con un amplio rango de tecnologías diversas que incluyen teléfonos celulares, alfombras, altavoces, plataformas on-line y servicios de transferencia de dinero. Este urbanismo no está configurado por la ciudad propiamente dicha - su trazados, los volúmenes o los espacios que crean sus edificios - sino por una asociación de dispositivos diversos que interactúan para producir un ecosistema interescalar de sujetos y entidades heterogéneas” Office for political innovation, Andrés Jaque (2017, p. 123).

De acuerdo a su teoría, los dispositivos arquitectónicos comprenden un tipo de agencia política compartida, por un lado está la configuración material, espacial y

tecnológica del dispositivo en sí mismo; pero a su vez ésta agencia es compartida y negociada con la agencia de las redes asociativas relacionada a tecnologías, entidades y mediaciones diversas. De este modo los dispositivos arquitectónicos interactúan con otras entidades, conforme a sus limitaciones y potenciales, dando lugar a tejidos tecnosociales heterogéneos. Además, explica que la política se sitúa en una constante negociación entre los efectos y capacidades políticas del objeto arquitectónico, y los de la interacción temporal de estos con redes de otras entidades. En suma, el estudio de interacciones entre sujetos o entidades comprendidos en los modos de vida, incorpora la indagación en tecnologías o inteligencias que las configuran, a través del cálculo: parámetros de costos, ganancias, duración, poblaciones, entre otras. Estas variables son consideradas de modo formal o informal por una familia como discusión a nivel de micro-sociedad, enmarcado en las decisiones políticas de una sociedad mayor.

La incorporación de la tecnología ha transformado las prácticas sociales, culturales y económicas durante el siglo XXI, la distinción entre espacio público y espacio privado se difumina y el espacio adquiere la condición de híbrido en muchos casos. Mientras que la industrialización separa de manera radical el lugar de trabajo del hogar, lo colectivo de lo público, la producción del descanso; la postindustrialización por su parte, devuelve actividades laborales al hogar, no sólo por el hecho de que la implementación del sistema neoliberal aumenta la producción al máximo, sino porque la comunicación a través de dispositivos transforma los límites entre espacios, de modo que la habitación ya no está definida únicamente por la presencia de un conjunto de muros, una cubierta o un vano, sino que por el arribo de dispositivos y el acceso a información ilimitada.

“El universo entero se concentra en una pequeña pantalla, al tiempo que la cama flota en un océano infinito de información. Acostarse no es descansar, sino moverse. La cama es ahora un lugar para la acción. Pero el inválido voluntario no necesita sus piernas. La cama se ha convertido en la prótesis más avanzada, mientras una nueva industria se dedica a proporcionarle los dispositivos que facilitan el trabajo mientras se está acostado: leyendo, escribiendo, enviando mensajes de texto, grabando, transmitiendo, escuchando, hablando y, por supuesto, comiendo, bebiendo, durmiendo o haciendo el amor, actividades que también parecen haberse convertido recientemente en un trabajo” Beatriz Colomina (2018, p. 27)

En su texto *Privacidad y publicidad en la era de las redes sociales*, Beatriz Colomina (2018) propone que en la sociedad actual la cama y la oficina no están nunca totalmente separadas, debido al estímulo constante de dispositivos, el déficit atencional es un trastorno común que las empresas deciden contrarrestar con descansos intermitentes en la jornada laboral para aumentar la producción en los tiempos de trabajo. Los asuntos profesionales, comerciales e industriales colapsan el espacio privado, de

modo que la nueva arquitectura ya no logra diferenciar el espacio de trabajo del ocio y los medios de comunicación mantienen vigilancia constante sobre estos lugares.

En este sentido, la transitoriedad de los espacios en la ciudad se relaciona justamente con la saturación de información que lo rodea, y al mismo tiempo estimula al movimiento personal, en búsqueda de nuevas posibilidades de espacio, siguiendo la lógica de actualización. En este punto, cabe mencionar que la teoría urbana propone a modo de premisa, que los proyectos de arquitectura más que colonizar el espacio, logran conformar una trama en la ciudad por donde las personas se mueven e interactúan libremente, marcando más bien puntos dentro del recorrido de cursos incontrolables de la ciudad. Estas capas de información obedecen a los aspectos más intranquilos del sistema y el modo de estudiarlos es a partir del levantamiento de datos acorde al movimiento constante.

### *-Lo doméstico se extiende a la calle*

La producción de vivienda de superficie mínima en el centro de la ciudad implica concentrar y superponer sistemas funcionales, sociales y económicos. Tal como se mencionó respecto al Plan de repoblamiento, la estrategia de reunir la mayor cantidad de servicios en un área determinada, permite a los habitantes acceder a ellos sin mayores esfuerzos, y a su vez, la planificación en densidad permite a un mayor número de personas habitar en un suelo con valor elevado. De este modo la densidad proporcionalmente alta es reflejo de la concentración de vida urbana, correspondiendo ésta a una complejidad de diseño que implica, más que el ejercicio de aumentar la relación de vivienda construida por metro cuadrado, el desarrollo de una propuesta de arquitectura específica. En otro orden de ideas, Harm Tilman (1997) explica que la espacialización de la dinámica urbana se genera a partir del movimiento de cuerpos blandos indeterminados, cuyas transformaciones se ven condicionadas por el campo gravitatorio que ocupan y la información que reciben, sujetos con una existencia nómada en el espacio urbano. En resumen, la ciudad no sólo se compone de la arquitectura construida, sino que se conforma a partir de la totalidad de sucesos y eventos, de acuerdo al movimiento de los cuerpos que la experimentan. Respecto a esta idea se desprende la idea de espacios transversales propuesta por Manuel Delgado (1999), referida a los lugares donde la acción principal es traspasar, cruzar, intersecar. Este concepto se define en diálogo con el espacio intersticial -Jean Remy- relacionado a lo más característico de la metrópolis: encuentros fortuitos, aceleraciones, masividad; y a su vez con la noción de lugar-movimiento -Isaac Joseph-, propio del espacio que permite diversidad de usos y el acceso libre de los habitantes, quienes por cooperación colectiva logran regular el funcionamiento.

En el caso específico de Santiago, las redes sociales no sólo han cambiado la dinámica interior de la vivienda, sino que también los servicios en línea han modificado la experiencia del espacio público. Según Salvador Millaleo (2011), la comunicación política de internet además de incrementar el flujo de información disponible y el acceso igualitario a ésta, puede desestabilizar los órdenes de la comunicación política y así conducir a ciertas formas de desempoderamiento de las estructuras políticas establecidas, cuando el sistema de medios tradicional es particularmente concentrado y conservador, como el caso de los medios tradicionales de información en Chile (periódicos, TV, radios). Por otro lado, abre la posibilidad a que ciertos grupos de sujetos marginados se organicen para la ocupación del espacio público con dinámicas o formas alternativas, visibilizando su presencia dentro de la masa -éste podría ser el caso de grupos que se reúnen a practicar coreografías de baile frente a fachadas vidriadas-. Asimismo, la internet como plataforma permite procesos de transnacionalización de la esfera pública, en el sentido de la superación y cuestionamiento de los referentes nacionales entre los cuales se enmarca la comunicación política local.

De todas formas, las corporaciones económicas se han desplegado en los espacios de participación abiertos por internet, generando dominio a partir de nuevas maniobras para generar consumismo. Una nueva estrategia del mercado, relacionada a la economía de servicios, permite a los habitantes formar parte del negocio, sustituyendo la figura de empleado por la de socio. De este modo, la empresa se desliga de las responsabilidades legales de ser empleador y por otro lado, el servicio en sí mismo ya no se entrega en un espacio privado específico sino que se desarrolla de manera constante en el espacio público. Ejemplos de esto son: servicio de transporte automovilístico, servicio de compra de mercadería con despacho, servicio de comida rápida con despacho -correspondiendo a un servicio aparte el despacho-, servicio de lavandería y/o planchado con despacho, servicio de transporte en bicicleta, servicio de transporte en scooter, entre otros.

“Este jueves 30 llega UberEats a Chile. UberEATS es la aplicación en la que puedes ordenar comida a domicilio a cientos de restaurantes. UberEats es una herramienta útil tanto para clientes como para sus restaurantes aliados al permitir ampliar su base de clientes y por supuesto a los socios repartidores. UberEats trabaja con más de 100 de los mejores restaurantes en tu ciudad. El pedido promedio tarda 35 minutos de principio a fin. Cuando estés listo para ordenar, el total reflejará el precio de la comida y de la entrega. Paga con tu cuenta Uber y sigue tu pedido a través del sitio web mientras esperas.” Economía y negocios online, noviembre (2017, p. 1).

Este rubro, inexistente hace 5 años, se ha expandido rápidamente en la ciudad como reflejo de la búsqueda de las personas por externalizar tareas reproductivas, concentrando la energía en las tareas productivas que tradicionalmente han sido

fuente de trabajo; sin embargo, el mercado de estos servicios en apps ha abierto en sí mismo la posibilidad a un nuevo campo laboral en crecimiento. En este sentido, existe la posibilidad de que la política viral promueva y refuerce las desigualdades tradicionales, tanto en participación política como en los aspectos más básicos de la vida metropolitana, esto se relacionaría con que los nuevos modos de participación que produce se caracterizan por su espontaneidad, individualidad y desorganización. Un sector de la política viral ha logrado promover cierto imaginario de sujeto privilegiado que accede de manera constante a servicios tecnológicos, en este aspecto, las redes sociales con buena comunicación, el acceso a conocimiento político y las capacidades técnicas, son potenciales a construir campañas efectivas que modelen la aparición de élites temporales. A modo de ejemplo, derivado principalmente de la estrategia de instagram -plataforma comprada el año 2012 por facebook y que registra más de 1 millón de usuarios el año 2019 (The global state of digital in 2019)- de incorporar la función de stories propuesta inicialmente por snapchat, correspondiente a videos o fotos con expiración a las 24 hrs, ha facilitado que los denominados influencers logren exhibir un modo de vida sustentado en el consumo de productos, generando difusión para las empresas que a su vez financian el consumo. En síntesis, a partir de la relación de intercambio de regalías por publicidad y viceversa, se presenta un modo de vida deseado al cual se accede a través del consumo, inalcanzable para la mayoría, y que paradójicamente ellos reciben sin pago monetario.

La externalización de tareas reproductivas a través del acceso a servicios en línea o presentes en el barrio, tiene un reflejo en la ocupación del espacio público por operadores de trabajos formales o informales. En marzo del año 2019, trabajadores de la empresa ubereats realizaron protestas denunciando “precarización de la vida vestida de innovación” (CNN, 2019) en relación a carencia de condiciones laborales básicas, tales como el respaldo en seguros médicos en caso de accidentes que se pueden producir en el trayecto de despacho, la consideración de espacios para comer, descanso, baño, entre otras. Surge el cuestionamiento respecto a la figura legal de estos trabajos, considerando que estas situaciones no han sido comprendidas en la normativa, y al sopesar esta disposición con el caso de negocios minoristas tipo comercio ambulante que de igual manera invaden el espacio público -formando parte también de las observaciones en el desarrollo de casos de estudio- y que suelen ser castigados por la normativa.

Esta investigación supone que la estrategia de trasladar la operación del mercado desde el espacio privado al espacio público está directamente relacionada con la externalización de tareas reproductivas fuera de la vivienda, ilustrado de manera radical en el caso de viviendas entre 15 y 25 m<sup>2</sup>. En suma, se propone caracterizar estas situaciones desde el concepto de exceso de domesticidad, en diferentes barrios a partir del estudio del mercado inmobiliario y la constelación urbana.





## 5. Núcleos de vida transitoria

*-Pregunta, objetivos y metodología de investigación*

*-Caracterización de la oferta*

*-Estudio de casos*

*-Cruce de información*

*-Modos de vida*

*-Exceso de domesticidad*

## *-Formulación de la investigación*

De diferentes modos, la colectivización de servicios, la tecnologización de la vivienda y el habitar superficies mínimas en hiperdensidad, han sido ampliamente estudiadas como variables de diseño por arquitectos y arquitectas en diferentes momentos, atendiendo sobre esta lógica a la existencia de una organización particular respecto al modo de vida metropolitano, en el cual las actividades personales se concentran un área reducida y los espacios comunes y/o de servicios actúan como articuladores del sistema -entre los cuales esta tesis rescata los de mayor interés respecto al caso de estudio-, siendo algunos proyectos referentes de exploración arquitectónica hasta la actualidad. No obstante, al examinar rápidamente el desarrollo de proyectos que incluyen vivienda en superficies mínimas en la ciudad contemporánea, nos encontramos con que la mayor parte de la construcción es llevada a cabo por inmobiliarias, edificios que son habitados por un número considerable de personas debido a sus dimensiones y pasan a formar parte de la imagen y funcionamiento de la ciudad.

Por cierto, el hecho de que la mayor parte de la materialización de viviendas sea ejecutada por inmobiliarias es algo evidente, directamente relacionado con el sistema económico y que se puede observar en diferentes situaciones ligadas al modo de vida mercantilizado. Es necesario mencionar también que la libertad con la que cuentan los inversores de estos proyectos al momento de seleccionar diseños que privilegian la toma de decisiones que garantizan la mayor ganancia -obteniendo en muchos casos un porcentaje de utilidad desmesurado en relación al valor inicial del suelo-, es entregada por medio de regularizaciones desactualizadas o muy permisivas, considerando el impacto que generan estas construcciones en el sistema de la ciudad. En este sentido, el resultado de un gran número de las propuestas que configuran la ciudad actual, entra en el ámbito de lo genérico, correspondiendo a la suma de variables definida por economía de los materiales y soluciones tipo, generando la producción en serie de un modelo sin proyecto.

Esta formulación del problema de investigación plantea que el desarrollo tipológico de la vivienda desarrollada por inmobiliarias tiene origen en las exploraciones arquitectónicas, que en la teoría y en la materialización en contextos específicos han manifestado ser una alternativa funcional para condiciones de hiperdensidad, pero que luego de aislar sólo ciertas variables favorables para el mercado, suprimir gran parte de sus atributos y situar en un contexto que no cuenta con la abundante red de equipamiento que esta tipología requiere, pueden resultar situaciones desfavorables respecto a la vivienda y el espacio público.

La investigación se aborda en el inicio desde la observación de estados de ocupación

del espacio público que se identifican como manifestación de la concentración desmedida de la vivienda carente de atributos, las cuales para el desarrollo de esta tesis serán denominadas como escenas de exceso de domesticidad. Esta observación no hace referencia a una sobreabundancia de actividades tradicionalmente correspondidas con el hogar, sino que hace alusión al límite cada vez más difuso entre lo privado y lo público que es evidenciado en el desbordamiento de lo doméstico sobre el espacio de dominio o uso común por excelencia, que es la calle. En este sentido, la investigación pretende testear la relación entre el crecimiento explosivo en la oferta de departamentos xs en Santiago, y el traslado de ciertas actividades domésticas al exterior de la vivienda, generando nuevas formas de uso del espacio público.

A partir de lo propuesto por los autores anteriormente mencionados, y la contraposición de argumentos de diseño diversos respecto a un escenario común, se plantea el análisis de esta tesis direccionada según las siguientes finalidades y límites.

### *Propósito principal*

Plantear una discusión en torno a la tipología actual de vivienda colectiva en hiperdensidad que se apoya en los espacios públicos de la ciudad y servicios domésticos en red, respecto a las soluciones planteadas por modelos anteriores de vivienda en pequeñas superficies y la colectivización de tareas reproductivas.

### *Pregunta*

¿En qué medida las oportunidades de diseño se siguen concentrando en el interior de la vivienda o se han trasladado al equipamiento colectivo, considerando la reducción de la superficie y la externalización de servicios domésticos fuera de la vivienda?

### *Objetivo general*

Caracterizar en diferentes contextos el proceso de interrelación o correspondencia entre tipologías habitacionales, servicios en red y ocupación de espacios públicos, relacionados con la idea de ciudad-hotel en el entorno de la vida urbana contemporánea, enmarcado en la exploración de nuevas organizaciones espaciales y actividades urbanas, individuales y colectivas.

### *Objetivos específicos*

Definir si existen puntos de correspondencia entre exploraciones arquitectónicas

sobre la colectivización de actividades reproductivas y las propuestas relacionadas al imaginario de cápsula, con la producción de vivienda actual, entendida como residencia transitoria en un contexto de metrópolis que experimenta procesos de densificación, considerando las críticas a este modelo en cuanto a la masificación de proyectos inmobiliarios, desde el punto de vista del desplazamiento de la toma de decisiones de diseño de la vivienda como célula y conjunto a favor de un mercado. Caracterizar el proceso observado en Santiago, a partir de la modificación de la relación entre espacios públicos y privados respecto a un proceso de integración tecnológica en la vivienda, tomando en cuenta la influencia de procesos globales de transformación cultural en relación a un sistema neoliberal.

### *Métodos (diseño del estudio)*

La metodología es planteada con el motivo de comprender tanto el surgimiento de una oferta abundante de departamentos xs en Santiago, como la extensión de lo privado hasta el espacio público, e indagar la posible relación entre ambas observaciones. De modo que, para responder a la pregunta de investigación y abarcar los objetivos propuestos, se emplean diferentes herramientas de investigación que permiten analizar con mayor precisión las variables que inciden en el fenómeno estudiado, a través del uso de métodos mixtos. Respecto a esto, las tablas de información permiten clasificar y ordenar una gran cantidad de datos referidos a la oferta de vivienda en general, datos que luego son representados a través de gráficos que sintetizan y figuran aspectos como la presencia de departamentos xs en diferentes comunas, el valor por metro cuadrado o la oferta en relación a facilities. Por otro lado, los planos como herramienta gráfica logran ilustrar en diferentes escalas la información recogida, mientras que para el análisis en una escala más pequeña se emplea la isométrica con el fin de descomponer y distinguir elementos, entendiendo el ejercicio de diseño como un ensamble de piezas. Además, se utilizará la encuesta como instrumento de análisis respecto a los modos de vida relacionados al fenómeno de la ciudad-hotel.

### *-Levantamiento de datos*

Para el análisis de los casos de estudio, se inicia con una revisión de las características principales de la oferta inmobiliaria, a modo de comprender el fenómeno y la relación con lo propuesto con los autores anteriormente mencionados. Respecto a esto, se recoge la oferta de plataformas que recopilan la venta y arriendo de proyectos inmobiliarios -toctoc.com y portalinmobiliario.com-, aplicando como filtro la condición de 1 dormitorio y 1 baño. A partir de esto, se clasifican en primera instancia según sus dimensiones -15 -25 m<sup>2</sup>, 25 - 35 m<sup>2</sup> - 35 - 45 m<sup>2</sup>-, al considerar que el aumento de la superficie no variaba la distribución de tareas en cuanto a

la externalización de tareas reproductivas y para comprender de modo amplio los modelos que acogían este modo de vida. En cuanto a este punto, se estima que la muestra es demasiado amplia para los fines de la investigación y se opta por concentrar el estudio hacia el caso de vivienda más reducida -15 - 25 m<sup>2</sup>-, con el propósito de despejar variables que impidan llegar al nivel de profundidad esperado e indagar en el caso más extremo de concentración de la vivienda. Por otro lado, se estudia la relación del espacio personal de la vivienda con la disposición de servicios colectivos dentro del proyecto, denominados facility services, estimando que la ausencia de estos se vincula directamente con el uso de servicios externos en el barrio o en formato de app digital. Determinado esto, se documenta información sobre 176 casos de departamento xs en venta y 1419 departamentos xs disponibles para arriendo, de los cuales 37 y 96 respectivamente corresponden a la clasificación de 15 a 25 m<sup>2</sup>. Todo lo anterior se concentra en el área más densa de la ciudad, razón por la cual el levantamiento se precisa en la extensión de 10 comunas centrales de Santiago, esto es: Santiago, Providencia, Ñuñoa, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Estación Central, Quinta Normal, Independencia y Recoleta. En paralelo a la información de departamentos xs, se levanta información sobre servicios en apps, considerando específicamente los de comida rápida y lavandería, con el objetivo de localizar la concentración de tecnologización de las tareas reproductivas en la ciudad.

#### *-Selección de casos de estudio*

Una vez sistematizada esta información, se ubican los departamentos xs en planos diferenciados según venta y arriendo, identificando predios que concentren mayor oferta de esta tipología en ambos casos, definiendo 6 núcleos de vida transitoria en lo que corresponde a ventas y 8 núcleos de vida transitoria correspondientes a arriendo. Posteriormente se ejecutan visitas a los terrenos definidos como núcleos de vida transitoria, momento en que se evidencia que algunos de los proyectos aún están en proceso de construcción o incluso en la etapa de demolición de edificaciones previas, estado de la oferta que se atribuye a la especulación inmobiliaria. Dicho esto, se decide seleccionar 4 casos, ubicados en 4 comunas diferentes, atendiendo al objetivo de caracterizar diferentes manifestaciones del exceso de domesticidad en el espacio público, y su relación con la distribución de espacios comunes y personales dentro del edificio, la combinación de la tipología xs con otros tipos de vivienda y el desarrollo interior de la célula.

#### *-Casos de estudio*

Lota 2278, Providencia. Vivienda de 25 m<sup>2</sup>, 1 dormitorio, 1 baño.

Mario Kreutzberger, Santiago. Vivienda de 22 m<sup>2</sup> - 24 m<sup>2</sup> - 25 m<sup>2</sup>, 1 dormitorio, 1

baño.

Padre José Cifuentes Grez 864, Independencia. Vivienda de 25 m<sup>2</sup>, 1 dormitorio, 1 baño.

Coronel Souper 4060, Estación central. Vivienda de 25 m<sup>2</sup>, 1 dormitorio, 1 baño.

#### *-Análisis de los casos de estudio*

La información anterior se examina a partir del análisis de los planos finales ingresados en la municipalidad correspondiente y se agrega a la indagación la aplicación de una encuesta sobre la manera en que se habita la vivienda a los residentes, a modo de comprobar supuestos teóricos respecto a los horarios en que se usa el espacio, desarrollo de actividades de producción y reproducción en su interior, relación de la tipología con la economía de servicios, tanto en el barrio como en apps digitales y la materialización de estas dinámicas en el espacio público.

#### *-Encuesta*

El diseño de la encuesta se enfoca en el modo de vida que se genera al interior de un departamento xs y el fenómeno de exceso de domesticidad propuesto en la investigación, de modo que las preguntas se plantean con el fin de esclarecer temas de: ocupación horaria de la vivienda, la relación de tareas productivas y reproductivas en espacios comunes o personales del edificio, el uso de servicios en sistemas de apps con diferentes objetivos, y finalmente se deja una pregunta abierta en cuanto al uso del espacio público. En atención a los tiempos de la investigación, se desarrollan 10 encuestas por caso de estudio.

#### *-Propuesta*

A partir de la información recopilada y desde la observación de 4 situaciones diferentes de exceso de domesticidad, se decide realizar una propuesta de carácter especulativo en torno al caso de Estación central, al ser considerado como el caso de desarrollo inmobiliario más repentino y al mismo tiempo reflejo de la predominancia del mercado por sobre las condiciones de habitabilidad, mediante una regularización desactualizada.

#### *-Caracterización de la oferta*

Como ya se mencionó anteriormente, la mercantilización de la vivienda en un sistema de regularización altamente tolerante ante la posibilidad de nuevas inversiones, ha originado la conformación de numerosos grupos inmobiliarios que construyen un gran porcentaje de los hogares, correspondiendo más de un 60% de la venta total

de departamentos a superficies menores a los 50 m<sup>2</sup> (CChc, 2018), ya sea como alternativa temporal o definitiva de espacio personal. Estos proyectos replican a menor escala la materialización del sistema económico, considerando variables que permiten la optimización máxima del espacio para la producción de un mayor número de viviendas, y al mismo tiempo, una administración que asegure la rentabilidad de la inversión. De este modo, resultan proyectos que recogen principios de la exploración en mínimos habitables y la propuesta de una unidad familiar que difiere del modelo tradicional, a través de viviendas para 1 o 2 personas, que al mismo tiempo tantea la efectividad de una economía de servicios en forma de red o constelación urbana que sostiene, de manera exitosa o no, la presencia de estas tipologías. A partir de esta teoría, el siguiente capítulo pretende analizar los modos de habitar en departamentos xs de Santiago, modelo que se podría asimilar al imaginario de célula doméstica, pero propuesta desde la lógica inmobiliaria en un contexto de transitoriedad y densidad.

Javier Hurtado, gerente de Estudios de la Cámara chilena de la construcción (CChC), explica el proceso de densificación del centro de acuerdo a las cifras del año 2018, asegurando que el valor del suelo en las comunas cercanas al centro se ha incrementado en un 150% durante la última década, dificultando el acceso a la vivienda para la mayoría de la población ya que los ingresos familiares no han aumentado y el acceso a créditos se ha complejizado, en especial para los casos de vivienda bajo 2.000 UF. De este modo, la demanda por arriendo ha aumentado y en consecuencia existe un crecimiento en la compra por parte de inversionistas, lo que hace 5 años representaba un 15% del total de ventas, hoy corresponde al 36% (Pauta - negocios, 2019). Respecto a esto, cabe mencionar que en junio del año 2013 se aprueba el reglamento para el programa de subsidio al arriendo de la vivienda, beneficio al que puede optar familias pertenecientes al 70% más vulnerable de la población, asegurando el pago por parte del Estado a los inversionistas. Por otro lado, la presencia de inversionistas incide en el aumento constante del valor de la vivienda, considerando que es un negocio relativamente seguro debido a la demanda garantizada y la plusvalía de las propiedades, en relación a esto, según el Índice real de precios de vivienda los precios han aumentado un 65% entre los años 2010 y 2018 (El Mercurio, 2018), de acuerdo a lo cual se puede inferir que el aumento no sólo se ajusta con el aumento natural del precio del suelo sino que los propietarios deciden subir el valor de manera regular, abriendo discusión respecto a la existencia de una posible burbuja inmobiliaria durante los próximos años.

Durante el año 2019, en el transcurso de esta investigación, se abre la discusión en torno al aumento en la oferta de departamentos de superficie pequeña a partir de una publicación en el diario El Mercurio, bajo el titular “Hoy no existe una norma que regule la superficie mínima que puede tener una unidad habitacional: Departamentos desde 17 m<sup>2</sup> se suman a nueva tendencia urbana en Santiago” (septiembre, 2019),

generando descontento en redes sociales al referirse a la compra de este tipo de departamentos a precios elevados, como una situación deseada por muchos. En octubre del 2019, inicia un proceso de manifestaciones en Chile, luego de un alza en el valor del pasaje en el metro y una serie de declaraciones desafortunadas por parte de ministros -las cuales evidenciaban desconocimiento respecto a la realidad vivida por la mayor parte de la población, en cuanto a salud, educación, transporte, entre otras- los estudiantes secundarios se reúnen para evadir este medio de transporte público, determinación a la que se suman trabajadores y otros sectores de la población. Esta situación y las respuestas del gobierno de Sebastián Piñera -se determina intervenir con ayuda de Fuerzas Armadas, declarando 7 días de toque de queda- desencadena una serie de protestas que terminan por evidenciar una crisis social en múltiples aspectos, entre los cuales el acceso a la vivienda no queda excluido.

El día 30 de octubre un colectivo de estudiantes de arquitectura y arquitectos de diferentes escuelas realizan una intervención en Plaza Baquedano (re-nombrada Plaza de la dignidad), en la cual se expone nuevamente lo publicado un mes antes por El Mercurio, evidenciando el aumento del valor de la vivienda en el caso de “nanodepartamentos” de superficie menor a los 20 m<sup>2</sup> con un valor aproximado de 60 millones de pesos.

Para comprender este fenómeno, se observa en primera instancia la oferta disponible en el mercado correspondiente a las 10 comunas centrales de Santiago, para luego recopilar una base de datos que permite clasificar los departamentos tipo xs según sus dimensiones, considerando que el espacio que se extiende al aumentar la superficie considera principalmente el área de estar - dormitorio, manteniendo los servicios - cocina, lavandería, baño - en una extensión mínima. Para acotar la muestra se opta por analizar los casos de superficie mínima, esto es entre 15 y 25 m<sup>2</sup>, levantamiento a partir del cual se identifican puntos de la ciudad que concentran el desarrollo de este tipo de vivienda, los cuales se denominan núcleos de vida transitoria, siendo estos 6 y 8 núcleos en la oferta de venta y arriendo, respectivamente. Estos 14 casos son estudiados a partir de planimetrías del barrio y visitas al lugar, instancia en la que se evidencia que algunos de los proyectos en venta se encuentran aún en construcción o, anterior a eso, no han iniciado obra.

Finalmente se opta por la elección de 4 casos en 4 comunas distintas, que se corresponden con situaciones de exceso de domesticidad de diverso carácter, entendiendo esta observación como nuevas maneras de ocupación del espacio público, relacionadas a la externalización de tareas reproductivas fuera de la vivienda. Este concepto se propone para designar el desbordamiento de lo doméstico sobre el espacio público, tanto de manera coordinada, como es el caso de la incorporación de sistemas digitales en las estrategias de venta de servicios referentes a este tipo de

tareas, apuntando específicamente a su despliegue y concentración en ciertos puntos de la ciudad; o de manera espontánea, referido a la presencia de comercio ambulante u otras actividades autorreguladas por grupos o comunidades, que de igual manera denotan la externalización de tareas reproductivas.

### **Lira 185**

**-Descripción:**

Edificio Céntrico es un edificio boutique de 9 pisos con innovadora arquitectura y de baja densidad. Ubicado en calle Lira 185, el proyecto se emplaza en pleno casco histórico de Santiago Centro. Su entorno, lleno de vida cerca de múltiples hitos urbanos de la Capital, ofrece una amplísima oferta de servicios y comercio. Las áreas comunes del edificio invitan a realizar una pausa en la agitada vida cotidiana. Es así como se da forma a una pequeña plaza urbana en altura, donde es posible detenerse a disfrutar del encuentro con otros y de una ciudad tranquilamente distante.

**-Equipamiento:**

Sala de usos múltiples, patio / áreas verdes comunes, balcón / terraza, sistema de alarma, seguridad 24 horas

**-Ubicación:**

Cerca a vía principal, transporte urbano cercano, elevador/ascensor, cerca a colegios, cerca a comercios, cerca a áreas verdes.

**-Vende:** Norte verde.

### **Martínez de Rozas 2330**

**-Descripción:**

Edificio Martínez de Rozas es un proyecto diseñado a escala humana, que cuenta con 70 departamentos, estudio, 1 y 2 dormitorios e integra conceptos de funcionalidad, confort y calidad en un tradicional barrio de Santiago. Su entorno está rodeado de parques y plazas, como de Los Reyes, Quinta Normal, Plaza Panamá, Brasil y Yungay, junto a otros equipamientos como hospital, colegios, supermercados, comercio, iglesias y museos, destacando además la proximidad al Metro Cumming, autopistas y a la amplia disponibilidad de transporte. Sala de Ventas y Pilotos de 1 y 2 dorm.: Horario de atención de lunes a domingo desde 11:00 hasta 14:00 y de 15:00 a 19:00 horas.

**-Equipamiento:**

Sin información.

**-Ubicación:**

Paraderos de micro, supermercados, colegio y universidad, metro Cumming y bencineras.

**-Vende:** Santesa gestión inmobiliaria SPA.

### **General Jofré 220**

**-Descripción:**

CoLife se encuentra en una inmejorable ubicación de Santiago, a pocos pasos del Metro y del parque Bustamante. Aprovecha su excelente conectividad en un barrio lleno de vida. Con solo 9 pisos, este proyecto te entrega departamentos diseñados especialmente para ti. Cuenta además con un nuevo e innovador concepto en lugares comunes, con distintos espacios que podrás disfrutar de manera única; sala co-working, sala co-break, salón lounge gourmet. Características y terminaciones: porcelanato en living, comedor y cocina, fotolaminado en dormitorios, barandas vidriadas. Cocina con cubiertas de Quartzone, equipada con horno eléctrico, campana y vitrocerámica, refrigerador incluido en departamentos de 1 dormitorio.

**-Equipamiento:**

Sala co-working, sala co-break, salón lounge gourmen, hall de acceso de doble altura y ciclerero.

**-Ubicación:**

Sin información

**-Vende:** Inmobiliaria Fai

### **Sazié 2048**

**-Descripción :**

Los departamentos de Edificio Think en todas sus tipologías (lofts, estudios, y unidades de 1 y 2 dormitorios con una o dos habitaciones en suite), invitan a vivir de manera confortable. Los materiales y terminaciones que visten cada uno de sus espacios fueron pensados para crear ambientes donde el diseño y su distribución marquen la diferencia, que cada lugar se llene de vida sin importar la composición familiar. De esta manera, más que un proyecto inmobiliario, Edificio Think es sinónimo de un proyecto de vida inteligente. Desarrollar un edificio a escala humana que se acoplara a la ciudad de manera inteligente, respetando su tradición y a la vez imponiendo estándares propios de la modernidad, fue el desafío que nos impusimos al desarrollar este nuevo recinto de solo 9 pisos. Con un equipamiento que privilegia el esparcimiento y unidades que invitan a disfrutar la comodidad de sus ambientes, esta es una propuesta inteligente diseñada para la ciudad de hoy. Situado en uno de los barrios tradicionales más importantes de Santiago, en el centro de la actividad universitaria capitalina con múltiples actividades culturales. .

**Generales:** Características y terminaciones puerta de acceso enchapada en madera, piso fotolaminado de madera en living, pasillo, dormitorios y cocina americana. Cocina full equipada con cubierta de granito, campana, encimera, horno empotrado, refrigerador y microondas. Mueble de vanitorio con receptáculo incorporado en baño principal. Instalación para lavadora y central de agua caliente.

**-Equipamiento:**

Hall de acceso amoblado, sala multiuso equipada y gimnasio en primer piso, lavandería. Último nivel con piscina y quincho panorámico. Bicicleros, paneles solares, 3 ascensores de última generación. Accesos controlados por CCTV con conserjería las 24 horas.

**-Ubicación:**

Posee una ubicación estratégica, próximo a Metro República y Los Héroes, además a escasas cuadras de Autopista Central y av. Bernardo O'Higgins. Amplia plataforma comercial y de servicios con variadas alternativas recreacionales como Fantasilandia, Parque O'Higgins, Club Hípico, Movistar Arena y restaurantes

**-Vende:** Santolaya constructora inmobiliaria.

Ejemplos descripción de venta departamentos xs

### Eyzaguirre 819

-Descripción:

La conectividad es parte de tu vida. Edificio Vive San Francisco se encuentra emplazado en la intersección de las calles San Francisco y Eyzaguirre, comuna de Santiago. Cuenta con un espectacular diseño arquitectónico, tanto en departamentos como en edificio. Además, de modernos diseños de muebles en baños y cocina. Características y terminaciones: piso de gres porcelánico. Ventanas de PVC con termopanel (aislación acústica y térmica) y cortinas Roller tipo Screen. Cocina con cubierta de granito y equipada con encimera vitrocerámica, horno eléctrico y campana extraíble. Baños con cubierta de loza blanca.

-Equipamiento:

Sala multiuso, azotea con terraza y quinchos. Lavandería, gimnasio con equipamiento Waterrower y Nohrd. Primer piso con áreas verdes y piscina. Bicicleteros. Circuito cerrado de TV en primer piso, hall y ascensores subterráneos. Control de acceso al edificio. Alarmas en puertas y ventanas en las unidades de los tres primeros pisos.

-Ubicación:

Está rodeado de lugares emblemáticos como la iglesia de Los Sacramentinos, Parque Almagro, Centro Cultural GAM, Barrio Lastarria y Hospital UC. También, está muy cerca de las universidades Central, Católica, y de Chile, además de bancos, restaurantes, comercios y ciclovías.

-Vende: Inmobiliaria San Francisco SPA

### General Mackenna 1531

-Descripción:

Sin información

-Equipamiento:

El edificio está equipado con hall de acceso de doble altura. El cuarto piso cuenta con un patio con juegos infantiles y máquinas de ejercicio, salón de niños, salones multiuso y gimnasio equipado. En el último piso cuenta con piscina y cinco quinchos. Control con cámaras de seguridad en todos los pisos.

-Ubicación:

Cercano a estación Santa Ana y paraderos de micro.

-Vende: Almagro

### Compañía de Jesús 1656

-Descripción:

Tu concepto de vida tiene un lugar ideal. Hace más de una década nació el concepto Boho, caracterizado por delicados espacios y diseños con toques étnicos, campestres, bohemios y modernos. Edificio Boho Concept está pensado para quienes buscan un lugar central, cómodo, con personalidad y con una ubicación privilegiada. La vida está hecha de detalles. Edificio Boho Concept está hecho para ti. Características y terminaciones: walk-in closet en dormitorio principal. Piso gres porcelanato, ventanas PVC y la de dormitorios hacia hacia calle Manuel Rodríguez con termopanel. Conexión eléctrica reforzada para calefacción. Alarma en todas las puertas de acceso a departamentos y perimetral en primer y segundo piso. Agua caliente por termos eléctricos individuales. Muebles de cocina con cubierta de granito, equipada con encimera, horno eléctrico y campana. Instalación para lavadora. Baños con sanitario loza moldeada y mueble suspendido.

-Equipamiento:

Sala multiuso lounge y gimnasio equipado. Quincho, zona de jardines y piscina en primer piso. Sala de estudio con internet.

Lavandería.

-Ubicación:

Se trata de un proyecto de 14 pisos, con unidades estudio, de 1 y 2 dormitorios, emplazado a pasos de barrios históricos, Metro Santa Ana, universidades, institutos, bancos y centros comerciales.

-Vende: Inmobiliaria Avsa

### Fray Camilo Henríquez 660

-Descripción:

Características y terminaciones: alarma en puertas de acceso de los departamentos. Piso fotolaminado o gres porcelánico en hall de acceso, living comedor y dormitorios, según modelo de departamento. Ventanas de aluminio con termopaneles. Cocina equipada con campana extraíble, encimera vitrocerámica, horno eléctrico y microondas empotrado. Cubiertas de granito en mesón de cocinas integradas. Cortinas roller en ventanales de estar y dormitorios. Enchufe USB en dormitorio principal. Studio con clóset para lavadora en terraza. Calefacción por estufa eléctrica convectiva.

-Equipamiento:

Hall de acceso de doble altura, salón gourmet, terrazas, lavandería con terraza. Quinchos privados, piscina y 2 terrazas, dos áreas de estar, gimnasio con sistema de entrenamiento You Train cerrado y gimnasio al aire libre. Estacionamiento de visitas y bicicletero.

-Ubicación:

Se encuentra cercano a Metro Irrazával, Línea 5, futura Línea 3 y Santa Isabel, lugares de entretenimiento, Parque Bustamante y todo tipo de servicios.

-Vende: Almagro

Palabras mencionadas frecuentemente: **dormitorio, vida, cocina, sala/salón, gimnasio, diseño/diseñado, centro/central, inmobiliaria, terminaciones, metro, área, quincho, barrio, concepto, alarma, comercio, multiuso.**

**Santiago**  
oferta venta de departamentos xs = 65  
oferta arriendo de departamentos xs = 813  
 $\Sigma = 878$

**Providencia**  
oferta venta de departamentos xs = 18  
oferta arriendo de departamentos xs = 154  
 $\Sigma = 172$

**Ñuñoa**  
oferta venta de departamentos xs = 47  
oferta arriendo de departamentos xs = 86  
 $\Sigma = 133$

**San Joaquín**  
oferta venta de departamentos xs = 14  
oferta arriendo de departamentos xs = 16  
 $\Sigma = 30$

**San Miguel**  
oferta venta de departamentos xs = 0  
oferta arriendo de departamentos xs = 157  
 $\Sigma = 157$

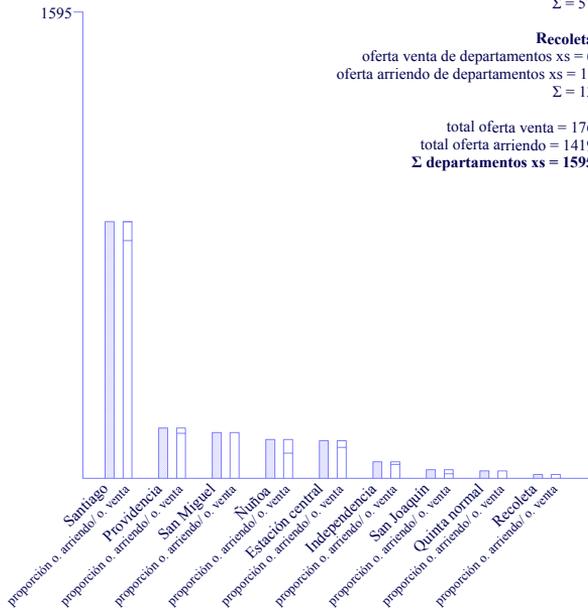
**Estación central**  
oferta venta de departamentos xs = 23  
oferta arriendo de departamentos xs = 106  
 $\Sigma = 129$

**Quinta normal**  
oferta venta de departamentos xs = 0  
oferta arriendo de departamentos xs = 26  
 $\Sigma = 26$

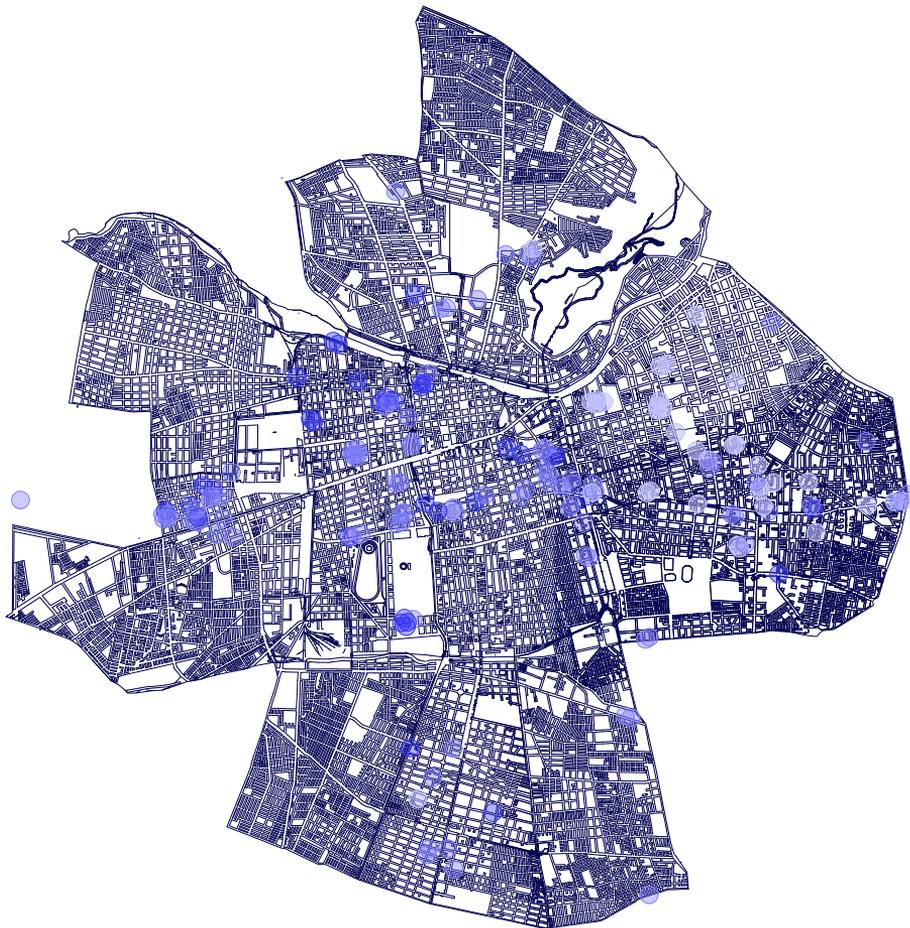
**Independencia**  
oferta venta de departamentos xs = 9  
oferta arriendo de departamentos xs = 48  
 $\Sigma = 57$

**Recoleta**  
oferta venta de departamentos xs = 0  
oferta arriendo de departamentos xs = 13  
 $\Sigma = 13$

total oferta venta = 176  
total oferta arriendo = 1419  
 **$\Sigma$  departamentos xs = 1595**

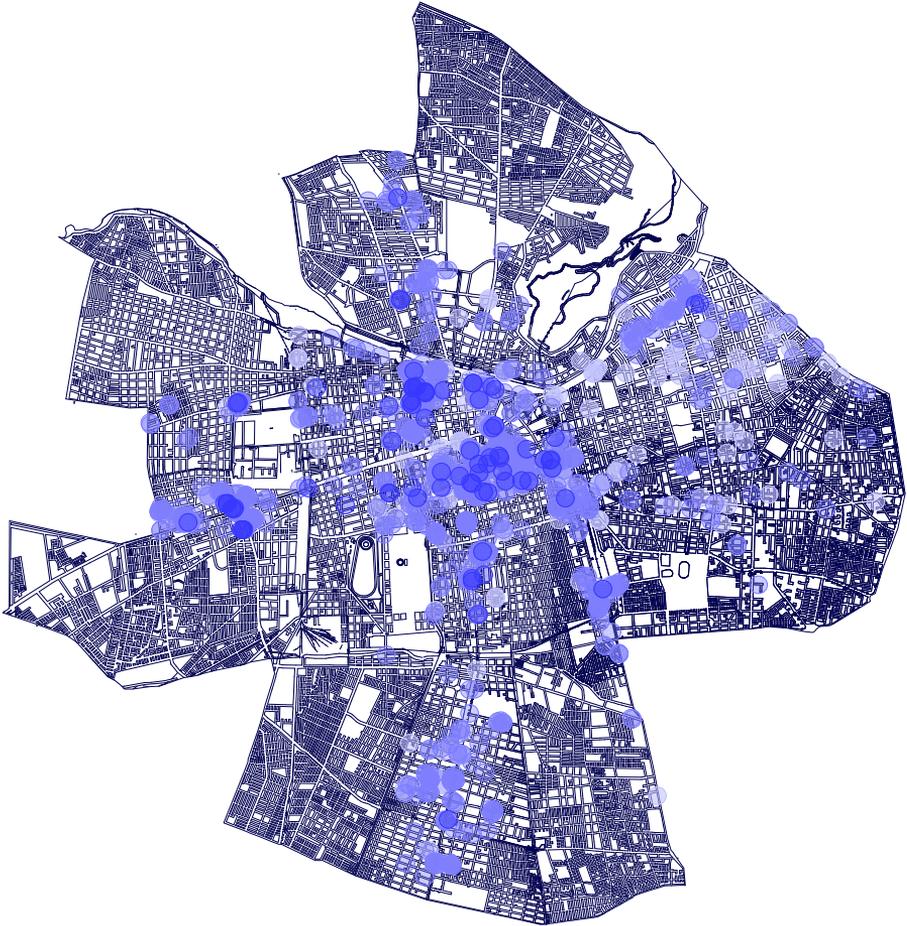


Oferta de departamentos xs en las 10 comunas centrales de Santiago



Oferta de departamentos xs en venta

- 15 m<sup>2</sup> - 25 m<sup>2</sup>
- 25 m<sup>2</sup> - 35 m<sup>2</sup>
- 35 m<sup>2</sup> - 45 m<sup>2</sup>



Oferta de departamentos xs en arriendo

- 15 m<sup>2</sup> - 25 m<sup>2</sup>
- 25 m<sup>2</sup> - 35 m<sup>2</sup>
- 35 m<sup>2</sup> - 45 m<sup>2</sup>

**Santiago**  
 valor promedio UF/m2 oferta venta = 82,1  
 valor promedio arriendo mensual = \$295.000

**Providencia**  
 valor promedio UF/m2 oferta venta = 113,4  
 valor promedio arriendo mensual = \$430.000

**Ñuñoa**  
 valor promedio UF/m2 oferta venta = 89  
 valor promedio arriendo mensual = \$362.000

**San Joaquín**  
 valor promedio UF/m2 oferta venta = 71  
 valor promedio arriendo mensual = \$287.000

**San Miguel**  
 valor promedio arriendo mensual = \$297.000

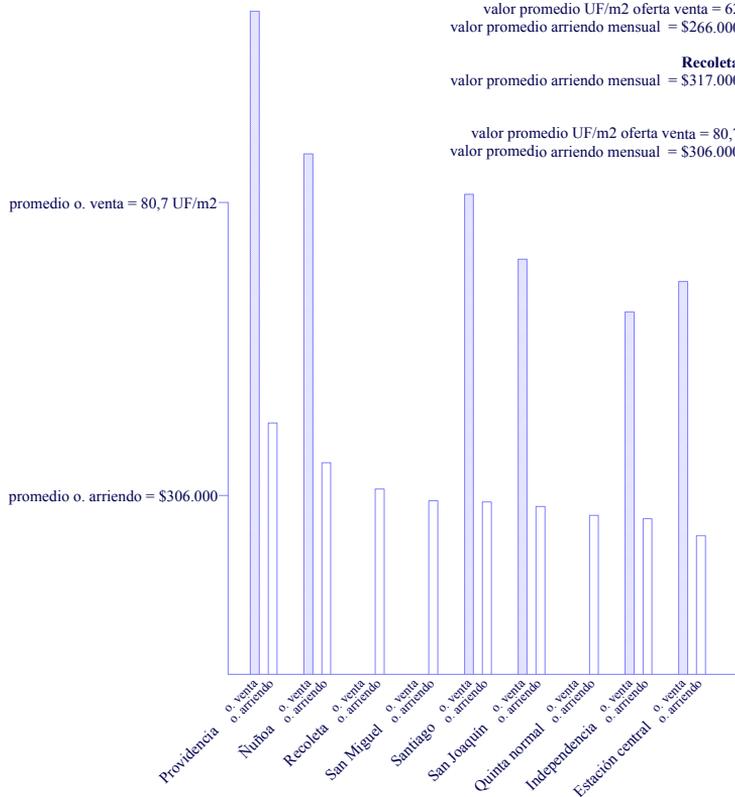
**Estación central**  
 valor promedio UF/m2 oferta venta = 67,2  
 valor promedio arriendo mensual = \$237.000

**Quinta normal**  
 valor promedio arriendo mensual = \$272.000

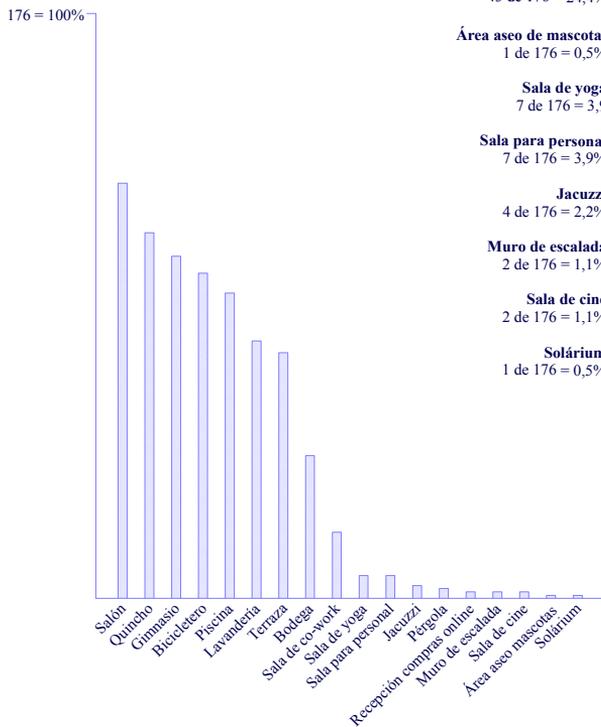
**Independencia**  
 valor promedio UF/m2 oferta venta = 62  
 valor promedio arriendo mensual = \$266.000

**Recoleta**  
 valor promedio arriendo mensual = \$317.000

valor promedio UF/m2 oferta venta = 80,7  
 valor promedio arriendo mensual = \$306.000



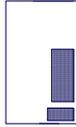
Valores promedio en la oferta de venta y arriendo de departamentos xs en las 10 comunas centrales de Santiago



- Lavandería**  
78 de 176 = 44%
- Quincho**  
110 de 176 = 62,5%
- Gimnasio**  
103 de 176 = 58,5%
- Salón**  
125 de 176 = 71%
- Terraza**  
74 de 176 = 42%
- Piscina**  
92 de 176 = 52,2%
- Bicicletero**  
98 de 176 = 55,6%
- Recepción compras online**  
2 de 176 = 1,1%
- Sala de co-work**  
20 de 176 = 11,3%
- Pérgola**  
3 de 176 = 1,7%
- Bodega**  
43 de 176 = 24,4%
- Área aso de mascotas**  
1 de 176 = 0,5%
- Sala de yoga**  
7 de 176 = 3,9%
- Sala para personal**  
7 de 176 = 3,9%
- Jacuzzi**  
4 de 176 = 2,2%
- Muro de escalada**  
2 de 176 = 1,1%
- Sala de cine**  
2 de 176 = 1,1%
- Solárium**  
1 de 176 = 0,5%

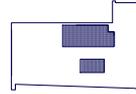
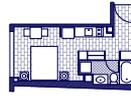
Equipamiento colectivo de departamentos xs, oferta de venta en las 10 comunas centrales de Santiago

Lira # 185  
Santiago Centro



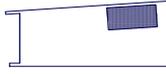
Superficie total \_ 22,38 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 5,60 m2

Martínez de Rozas # 2330  
Santiago Centro



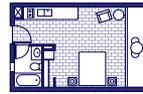
Superficie total \_ 22,94 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 5,24 m2

General Jofré # 220  
Santiago Centro



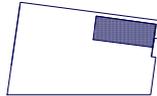
Superficie total \_ 29,36 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 4,09 m2

Sazié # 2048  
Santiago Centro



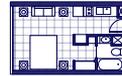
Superficie total \_ 25,67 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 4,91 m2

Eyzaguirre # 819  
Santiago Centro



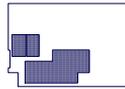
Superficie total \_ 27,04 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 5,31 m2

General Mackenna # 1531  
Santiago Centro



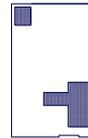
Superficie total \_ 26,02 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 3,66 m2

Compañía de Jesús # 1656  
Santiago Centro



Superficie total \_ 25,1 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 8,53 m2

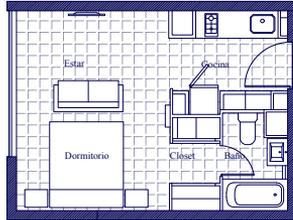
Fray Camilo Henríquez # 660  
Santiago Centro



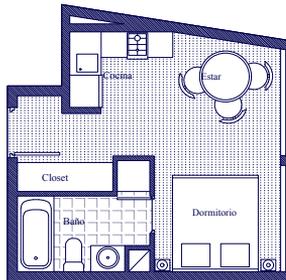
Superficie total \_ 25,91 m2  
Superficie Servicios domésticos \_ 6,29 m2

Ejemplos distribución interior departamentos xs

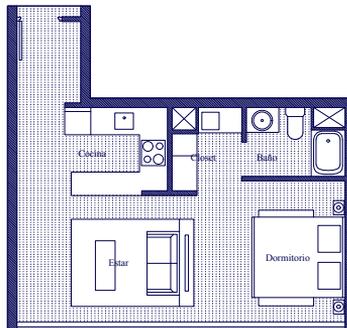
15 - 25 m<sup>2</sup>



25 - 35 m<sup>2</sup>

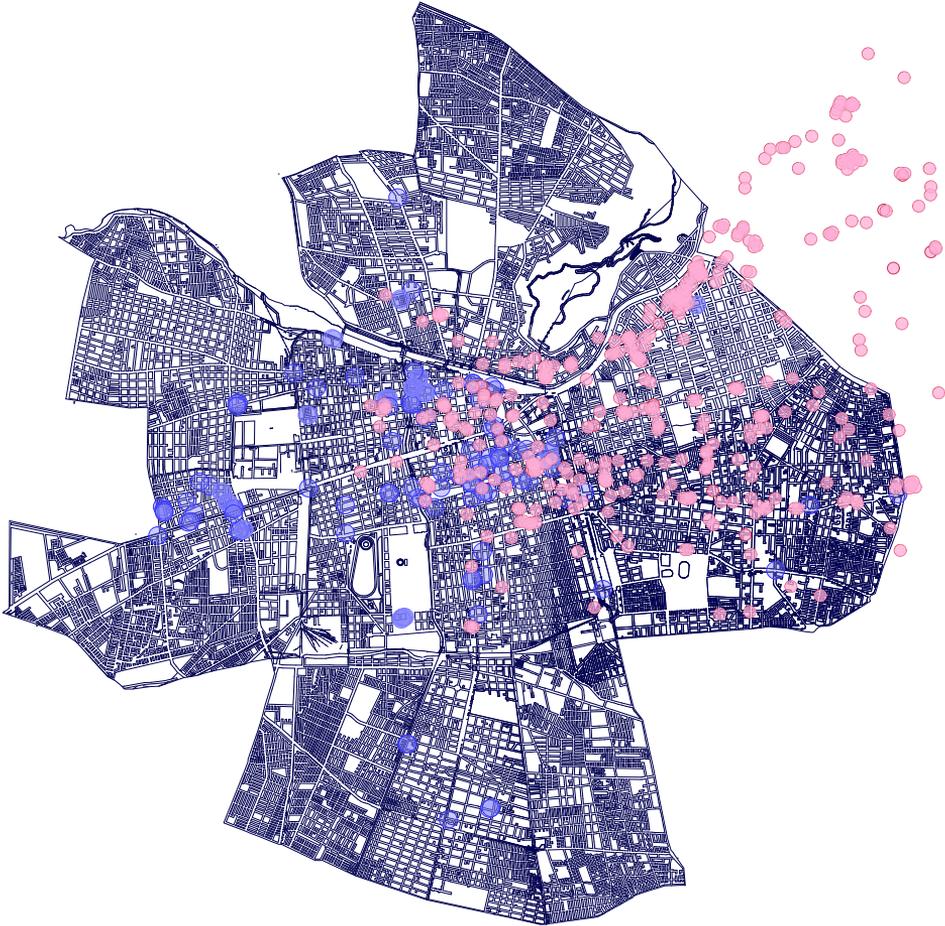


35 - 45 m<sup>2</sup>



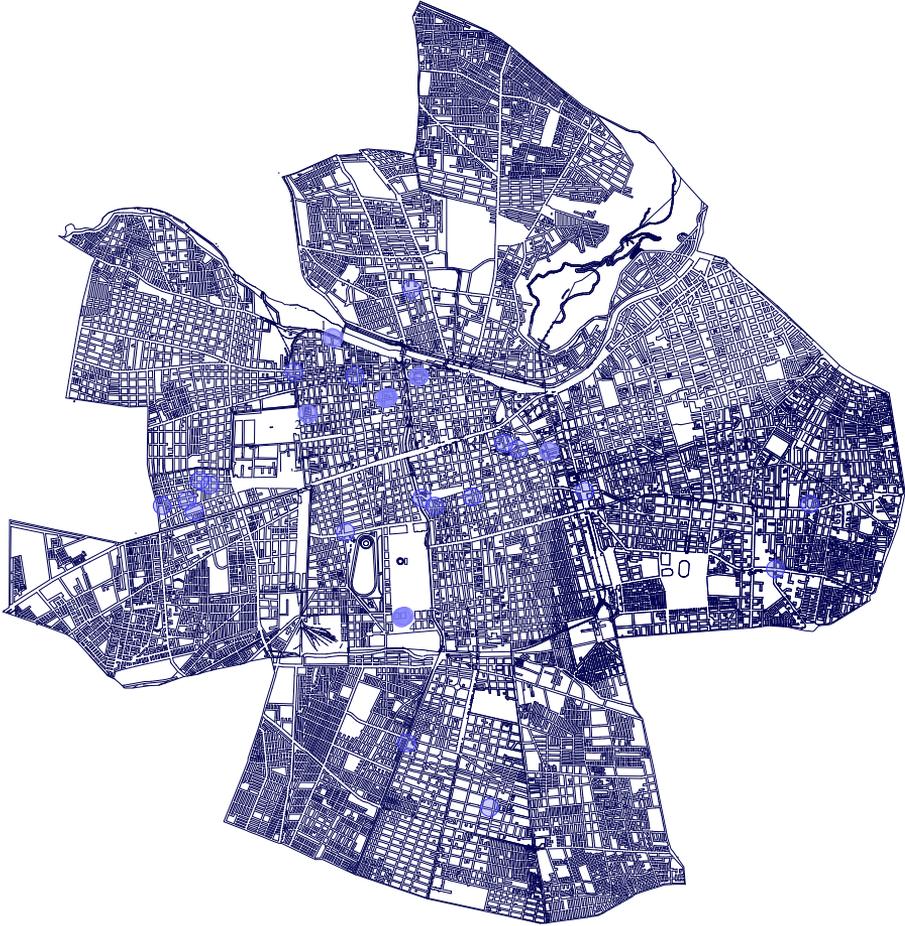
Ejemplos distribución interior departamentos xs según dimensiones





- Servicios de comida preparada con sistema de encargo y reparto en apps
- Oferta de departamentos xs en venta y arriendo 15 m<sup>2</sup> - 25 m<sup>2</sup>

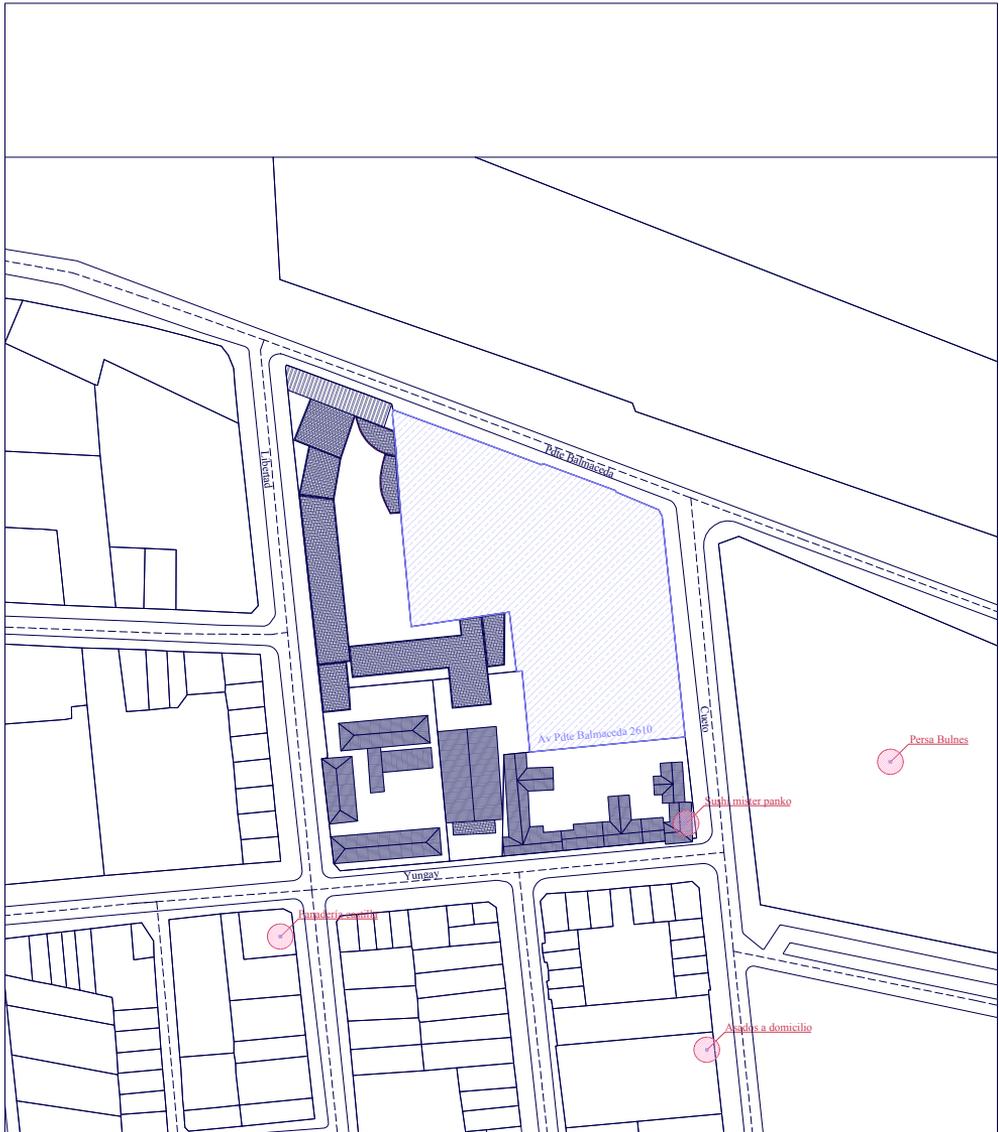




● Oferta de departamentos 15 m2 - 25 m2 en venta

Núcleos de vida transitoria

- 1\_ Av Presidente Balmaceda  
2610
- 2\_ Catedral 3151
- 3\_ Santo Domingo 1944
- 4\_ Rondizzoni 2020
- 5\_ San Pablo 1441
- 6\_ Fray Camilo Henriquez 320



1. Av Presidente Balmaceda 2610

Departamento 25 m<sup>2</sup>, 1610 UF, 1 dormitorio, 1 baño  
 Departamento 25 m<sup>2</sup>, 1640 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Servicios comunes dentro del edificio:

Lavandería, quincho, gimnasio, salón, ciclerero y bodega

-  predio con concentración de vida transitoria
-  vialidad estructurante
-  división predial
-  red de servicios



## 2. Catedral 3151

Departamento 19 m2, 1728 UF, 1 dormitorio, 1 baño  
 Departamento 25 m2, 2027 UF, 1 dormitorio, 1 baño  
 Servicios comunes dentro del edificio:  
 Lavandería y salón

-  predio con concentración de vida transitoria
-  vialidad estructural
-  división predial
-  red de servicios



### 3. Santo Domingo 1944, Santiago

- Departamento 21 m2, 1551 UF, 1 dormitorio, 1 baño
- Departamento 23 m2, 1716 UF, 1 dormitorio, 1 baño
- Departamento 23 m2, 1766 UF, 1 dormitorio, 1 baño
- Departamento 24 m2, 1854 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Servicios comunes dentro del edificio:

Lavandería, salón, terraza, piscina y biciclatero

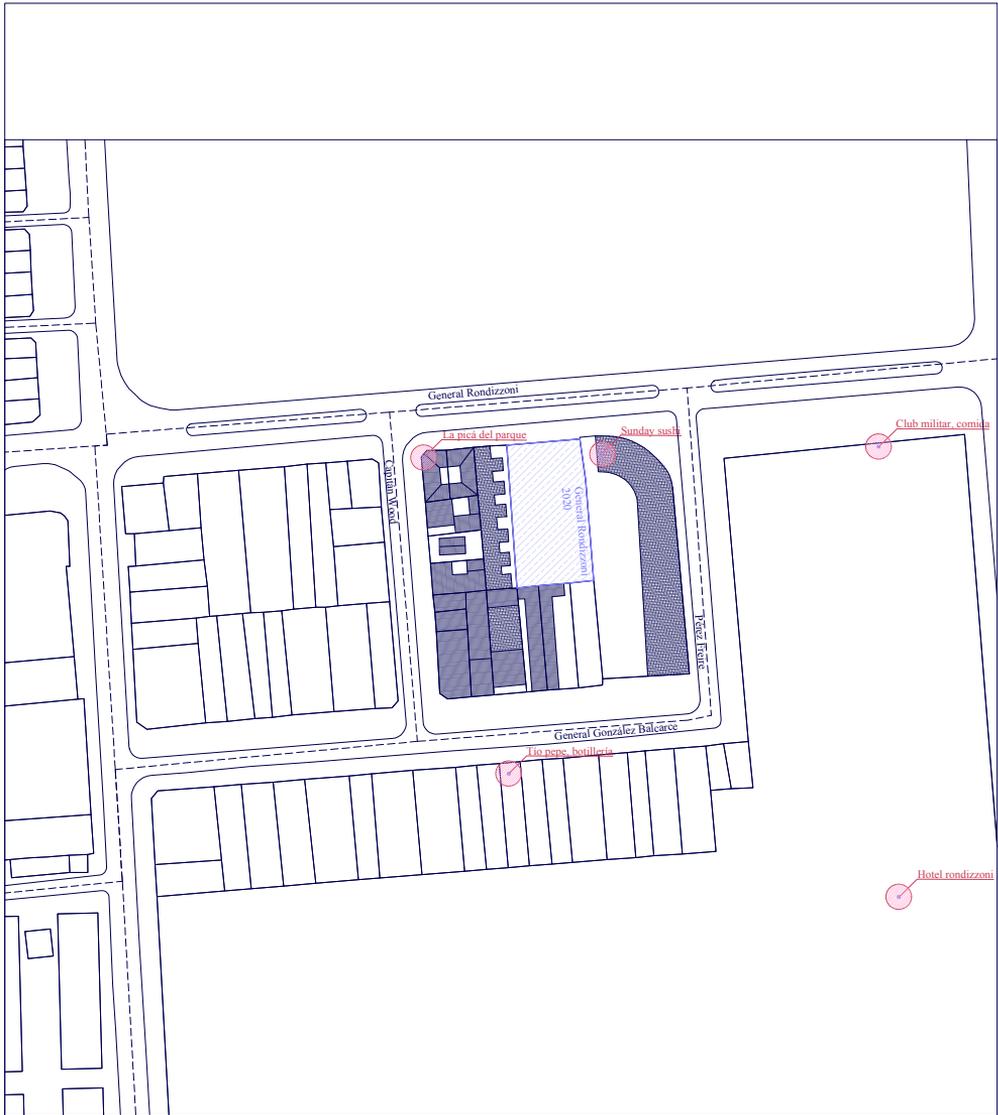
predio con concentración de vida transitoria

--- vialidad estructurante

— división predial

— ○ red de servicios





#### 4. Rondizzoni 2020, Santiago

Departamento 23 m<sup>2</sup>, 2104 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Departamento 21 m<sup>2</sup>, 2104 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Departamento 24 m<sup>2</sup>, 2117 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Departamento 22 m<sup>2</sup>, 2274 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Servicios comunes dentro del edificio:

Lavandería, quincho, salón, terraza, bicicletero, sala co-work

 predio con concentración de vida transitoria

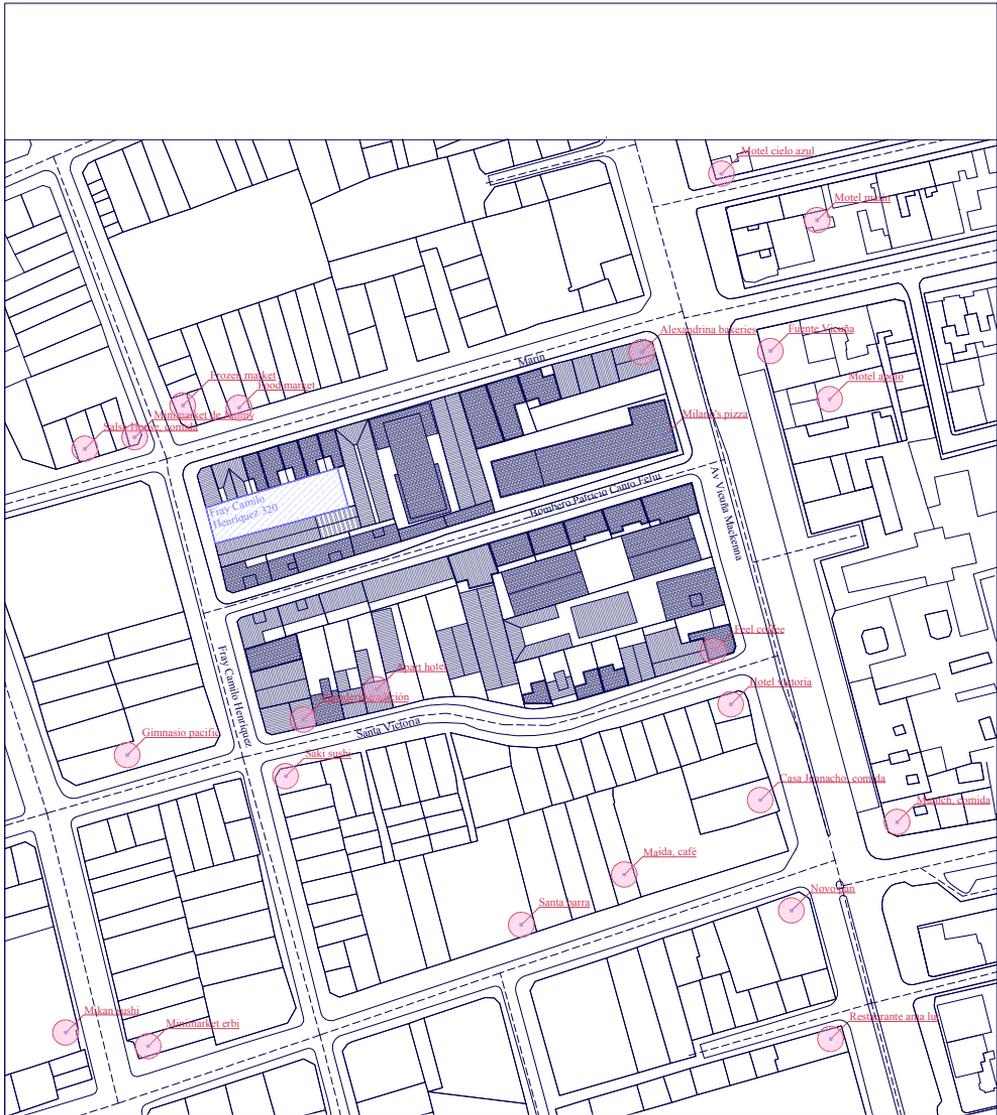
--- vialidad estructurante

— división predial

red de servicios







### 6. Fray Camilo Henríquez 320, Santiago

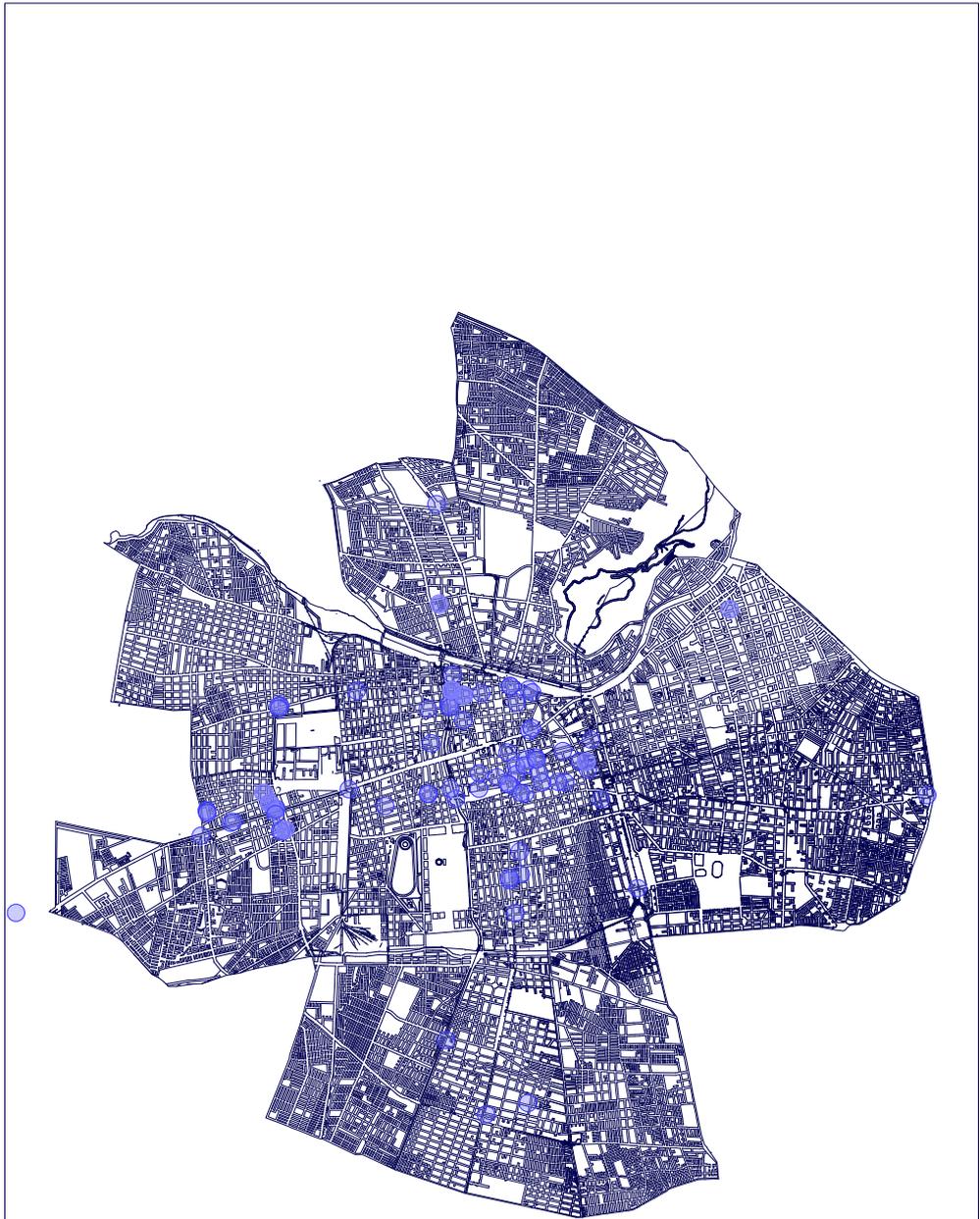
Departamento tipo 17 m<sup>2</sup>, 1670 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Departamento tipo 19 m<sup>2</sup>, 1870 UF, 1 dormitorio, 1 baño

Servicios comunes dentro del edificio:

Lavandería, quincho, salón, terraza y bicicletero

-  predio con concentración de vida transitoria
-  vialidad estructurante
-  división predial
-  red de servicios



● Oferta de departamentos xs en arriendo  
15 m2 - 25 m2

Núcleos de vida transitoria

- 1\_ Embajador Quintana 4334
- 2\_ Conde del Maule 4175
- 3\_ Coronel Souper 4060
- 4\_ Mario Kreutzberger 1520
- 5\_ Padre José Cifuentes Grez 864
- 6\_ Amunátegui 630
- 7\_ Fray Camilo Henríquez 440
- 8\_ Lota 2278



### 1. Embajador Quintana 4334, Estación central

Departamento 24 m2, arriendo mensual \$240.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado  
 Departamento 23 m2, arriendo mensual \$240.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado

-  predio con concentración de vida transitoria
-  vialidad estructurante
-  división predial
-  red de servicios





### 3. Coronel Souper 4060, Estación central

Departamento 25 m2, arriendo mensual \$230.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado

Departamento 25 m2, arriendo mensual \$250.000, 1 dormitorio, 1 baño, amoblado

Departamento 25 m2, arriendo mensual \$250.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado

-  predio con concentración de vida transitoria
-  vialidad estructurante
-  división predial
-  red de servicios



#### 4. Mario Kreutzberger 1520, Santiago

- Departamento 22 m2, arriendo mensual \$220.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado
- Departamento 24 m2, arriendo mensual \$260.000, 1 dormitorio, 1 baño, amoblado
- Departamento 25 m2, arriendo mensual \$250.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado
- Departamento 25 m2, arriendo mensual \$220.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado

-  predio con concentración de vida transitoria
-  vialidad estructurante
-  división predial
-  red de servicios



### 5. Padre José Cifuentes Grez 864, Independencia

Departamento 25 m2, arriendo mensual \$240.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado  
 Departamento 25 m2, arriendo mensual \$240.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado

-  predio con concentración de vida transitoria
-  vialidad estructurante
-  división predial
-  red de servicios



### 6. Amonategui 630, Santiago

Departamento 22 m2, arriendo mensual \$240.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado  
 Departamento 22 m2, arriendo mensual \$240.000, 1 dormitorio, 1 baño, no amoblado

- predio con concentración de vida transitoria
- vialidad estructurante
- división predial
- red de servicios



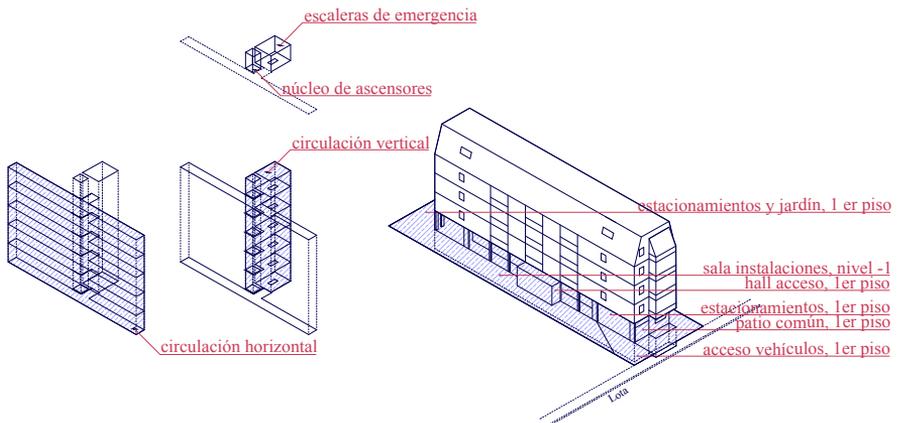
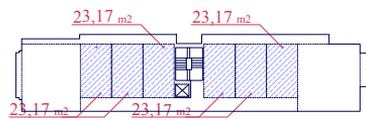
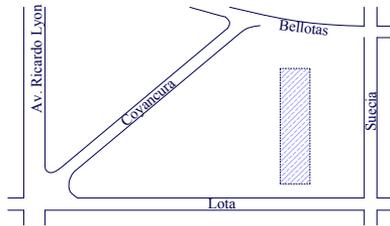




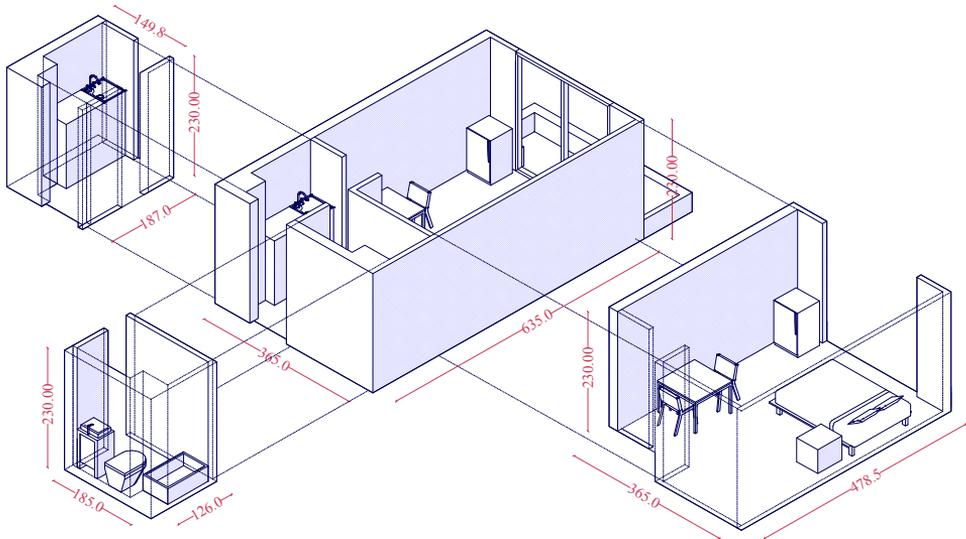
● Casos de estudio

- 1\_ Lota 2278, Providencia
- 2\_ Mario Kreutzberger 1520, Santiago
- 3\_ Padre José Cifuentes Grez 864, Independencia
- 4\_ Coronel Souper 4060, Estación central

● Oferta de departamentos xs en venta y arriendo  
15 m2 - 25 m2



Proyecto: Edificio viviendas Lota 2278  
 Arquitecto: Camilo Cheul  
 Financiamiento: Constructora Cesvi Ltda.  
 Año de construcción: 1980 - 1981  
 Ubicación: Lota 2278  
 Distribución:  
 5 pisos, 1 subterráneo  
 programa de vivienda  
 viviendas con superficie entre 19 - 57 m<sup>2</sup>  
 6 departamentos xs en piso tipo



superficie cocina - acceso

2,80 m2

superficie baño

2,33 m2

superficie dormitorio

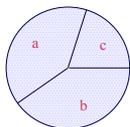
18,04 m2

superficie total departamento

23,17 m2

## Lota 2278, Providencia

¿Cuántas personas viven en el departamento?

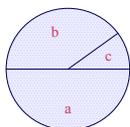


a\_1  
b\_2  
c\_3

¿Cuáles de las siguientes actividades desarrollas preferentemente dentro del departamento?

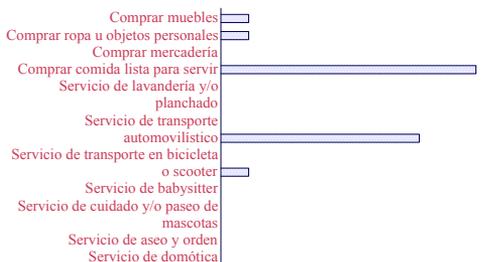


¿Hace cuánto tiempo resides en el departamento?

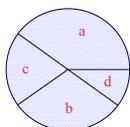


a\_Más de 1 año  
b\_Más de 3 años  
c\_Más de 5 años

Has usado apps para:



¿Por cuánto tiempo planificas vivir en el departamento?

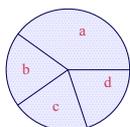


a\_Indefinidamente  
b\_Más de 1 año  
c\_Más de 3 años  
d\_Más de 6 meses

¿Para qué actividades usas el espacio público?

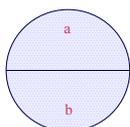
- Descansar en el Parque de las esculturas y plazas. Caminar por el sector.
- Comprar en el comercio local.
- Ocio y vida social en cafés y bares. Compras en el comercio local.
- Ocio en parques del sector.
- No los uso.
- Encuentro con amigos en cafés. Compras en comercio cercano.
- Pasear la mascota en el sector.
- Biblioteca de Providencia para estudiar. Comercio local para abastecimiento.
- Parques de Providencia y plazas para el ocio y la dispersión.
- Comercio local para comprar.
- Biblioteca de Providencia para leer y estudiar.

¿En qué horarios estás en el departamento durante la semana?

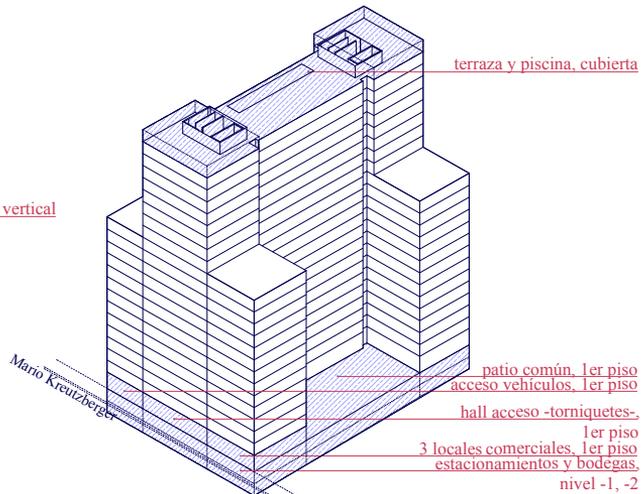
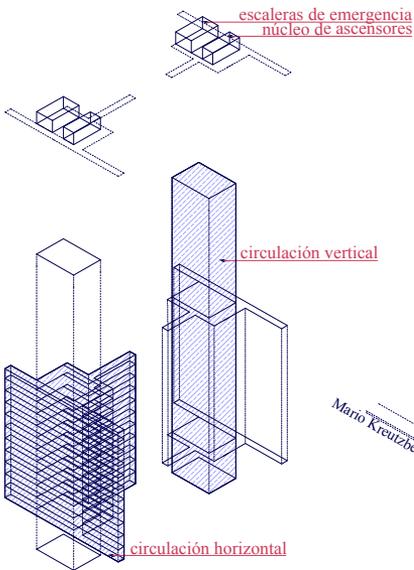
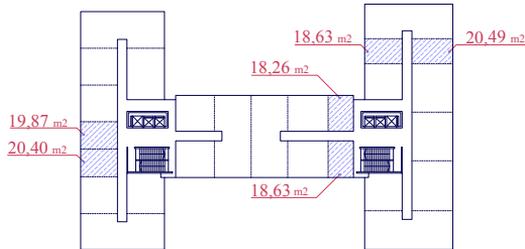
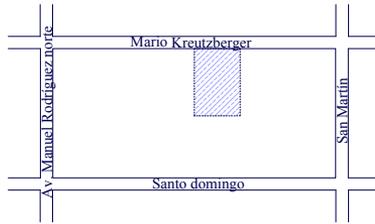


a\_Casi exclusivamente para dormir  
b\_Durante las noches y al menos una vez durante el día  
c\_Paso regularmente entre actividades diarias  
d\_La mayor parte del día, excepto cuando salgo por trámites o compras

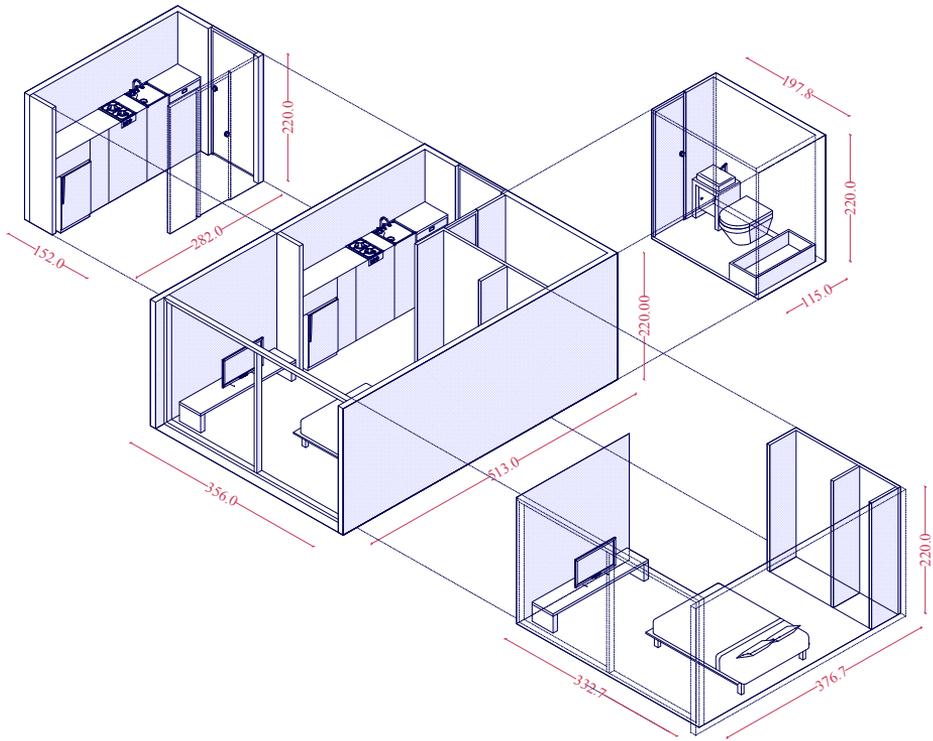
¿En qué horarios estás en el departamento durante los días libres?



a\_La mayor parte del día, excepto cuando salgo por trámites o compras  
b\_Paso regularmente entre actividades diarias



Proyecto: Edificio de departamentos Santiago central  
 Arquitecto: Germán Armas Navarrete  
 Financiamiento: Inmobiliaria Armas Rosas Ltda.  
 Año de construcción: 2015  
 Ubicación: Mario Kreutzberger 1520  
 Distribución:  
 32 pisos, 2 subterráneos  
 programa mixto de vivienda con comercio  
 viviendas con superficie entre 18 - 37 m<sup>2</sup>  
 6 departamentos xs en piso tipo



superficie cocina - acceso

4,28 m<sup>2</sup>

superficie baño

2,27 m<sup>2</sup>

superficie dormitorio

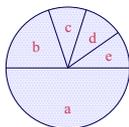
11,71 m<sup>2</sup>

superficie total departamento

18,27 m<sup>2</sup>

## Mario Kreutzberger 1520, Santiago

¿Cuántas personas viven en el departamento?

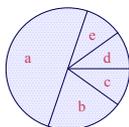


- a\_1
- b\_2
- c\_3
- d\_4
- e\_7

¿Cuáles de las siguientes actividades desarrollas preferentemente dentro del departamento?

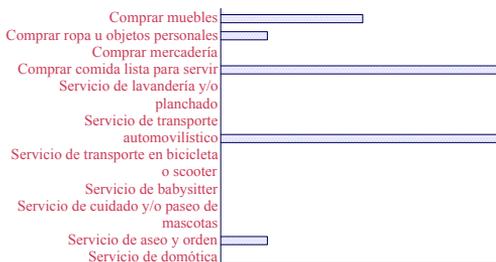


¿Hace cuánto tiempo resides en el departamento?

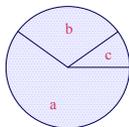


- a\_Más de 1 año
- b\_Más de 6 meses
- c\_Más de 3 años
- d\_Más de 3 meses
- e\_Más de 1 semana

Has usado apps para:



¿Por cuánto tiempo planificas vivir en el departamento?

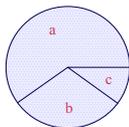


- a\_Más de 1 año
- b\_Indefinidamente
- c\_Más de 3 meses

¿Para qué actividades usas el espacio público?

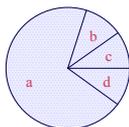
- \_ Pasear por el Parque Quinta Normal. Biblioteca de Santiago para estudiar.
- \_ Compras en el comercio local.
- \_ Espacios interiores del edificio para jugar con los hijos.
- \_ Plaza Santa Ana para descansar. Bares para encontrarse con amigos.
- \_ Comercio de Santo Domingo para comprar. Parque los reyes para pasear.
- \_ No los uso.
- \_ Parque los reyes para caminar. Comercio barrial para comprar.
- \_ Cine como ocio.
- \_ Parque almagro para deambular. Comercio local para las compras. Restaurant o café para comidas y citas.
- \_ Parque forestar, barrio lastarria y bustamante para caminar u otros.

¿En qué horarios estás en el departamento durante la semana?

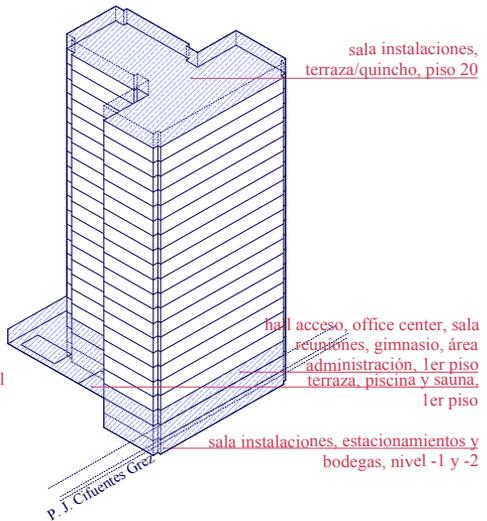
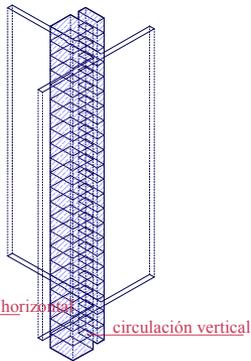
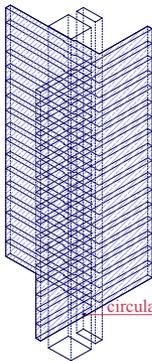
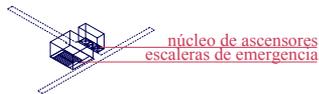
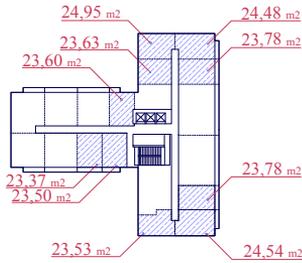
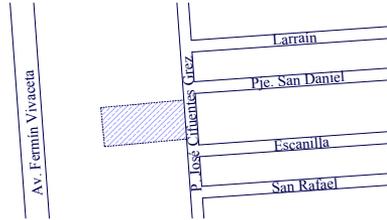


- a\_Casi exclusivamente para dormir
- b\_Durante las noches y al menos una vez durante el día
- c\_Paso regularmente entre actividades diarias

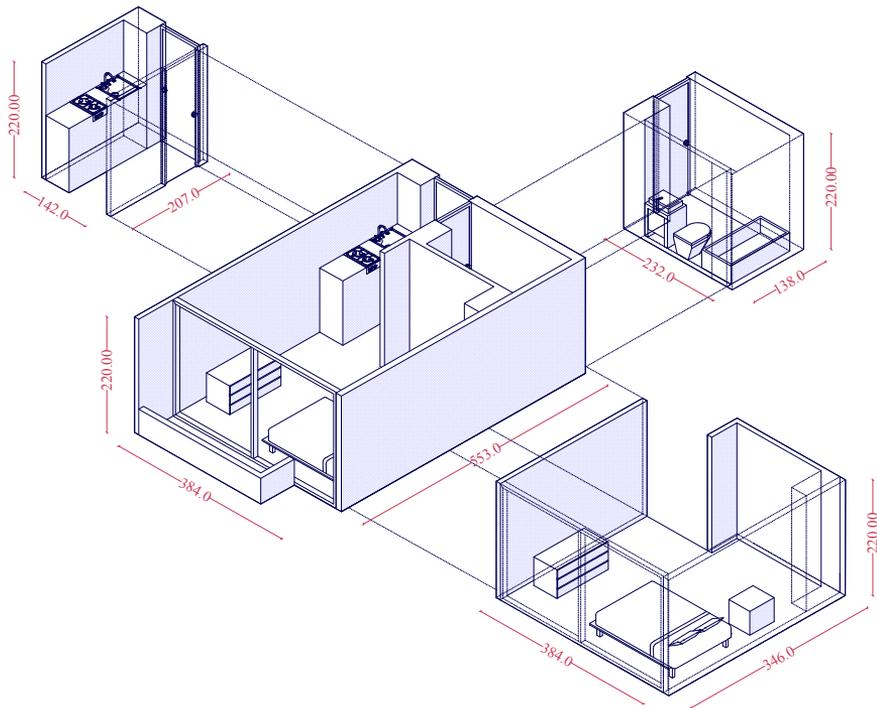
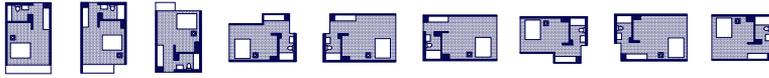
¿En qué horarios estás en el departamento durante los días libres?



- a\_Paso regularmente entre actividades diarias
- b\_La mayor parte del día, excepto cuando salgo por trámites o compras
- c\_Durante las noches y al menos una vez durante el día
- d\_Casi exclusivamente para dormir



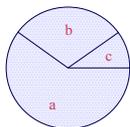
Proyecto: Edificio Cifuentes Grez  
 Arquitecto: Gonzalo Cardemil, Bastias-Cardemil Arqts.  
 Financiamiento: Inmobiliaria Innova Cuatro Spa  
 Año de construcción: 2018  
 Ubicación: Padre José Cifuentes Grez 864  
 Distribución:  
 20 pisos, 2 subterráneos  
 programa de vivienda  
 viviendas con superficie entre 23 - 44 m<sup>2</sup>  
 10 departamentos xs en piso tipo



superficie cocina - acceso  
3,20 m2  
superficie baño  
2,93 m2  
superficie dormitorio  
17,37 m2  
superficie total departamento  
23,50 m2

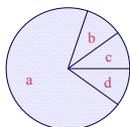
Padre José Cifuentes Grez 864, Independencia

¿Cuántas personas viven en el departamento?



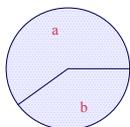
a\_2  
b\_3  
c\_4

¿Hace cuánto tiempo resides en el departamento?



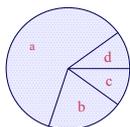
a\_Más de 1 año  
b\_Más de 6 meses  
c\_Más de 2 meses  
d\_Más de 20 días

¿Por cuánto tiempo planificas vivir en el departamento?



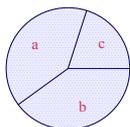
a\_Indefinidamente  
b\_Más de 1 año

¿En qué horarios estás en el departamento durante la semana?



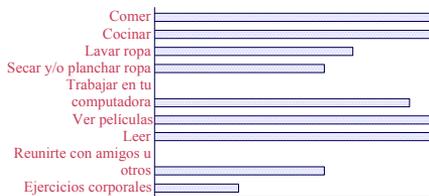
a\_Casi exclusivamente para dormir  
b\_Paso regularmente entre actividades diarias  
c\_La mayor parte del día, excepto cuando salgo por trámites o compras  
d\_Sólo para dormir

¿En qué horarios estás en el departamento durante los días libres?

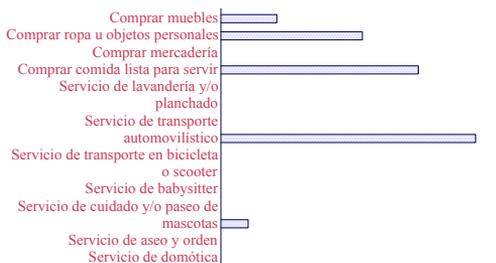


a\_Paso regularmente entre actividades diarias  
b\_La mayor parte del día, excepto cuando salgo por trámites o compras  
c\_Durante las noches y al menos una vez durante el día

¿Cuáles de las siguientes actividades desarrollas preferentemente dentro del departamento?

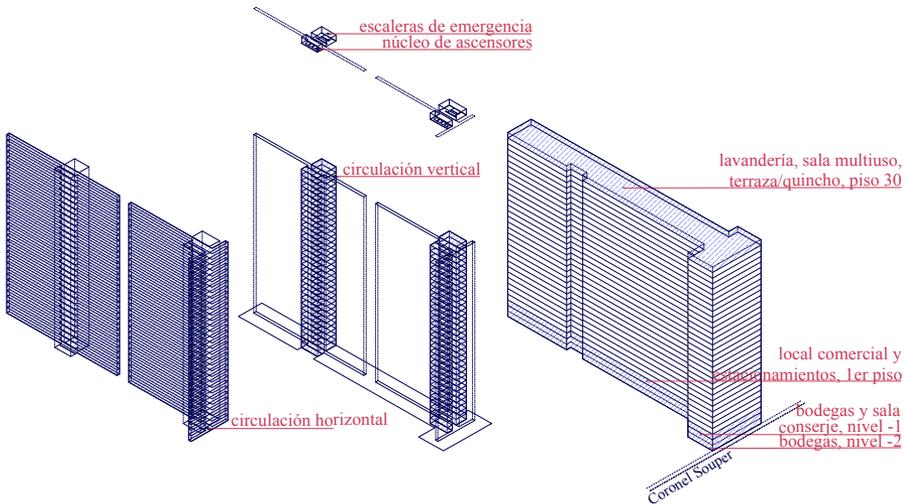
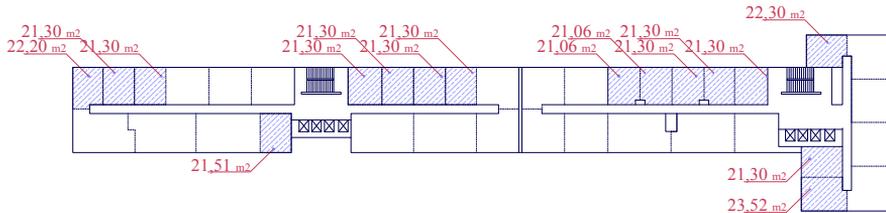
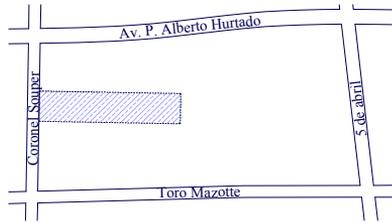


Has usado apps para:

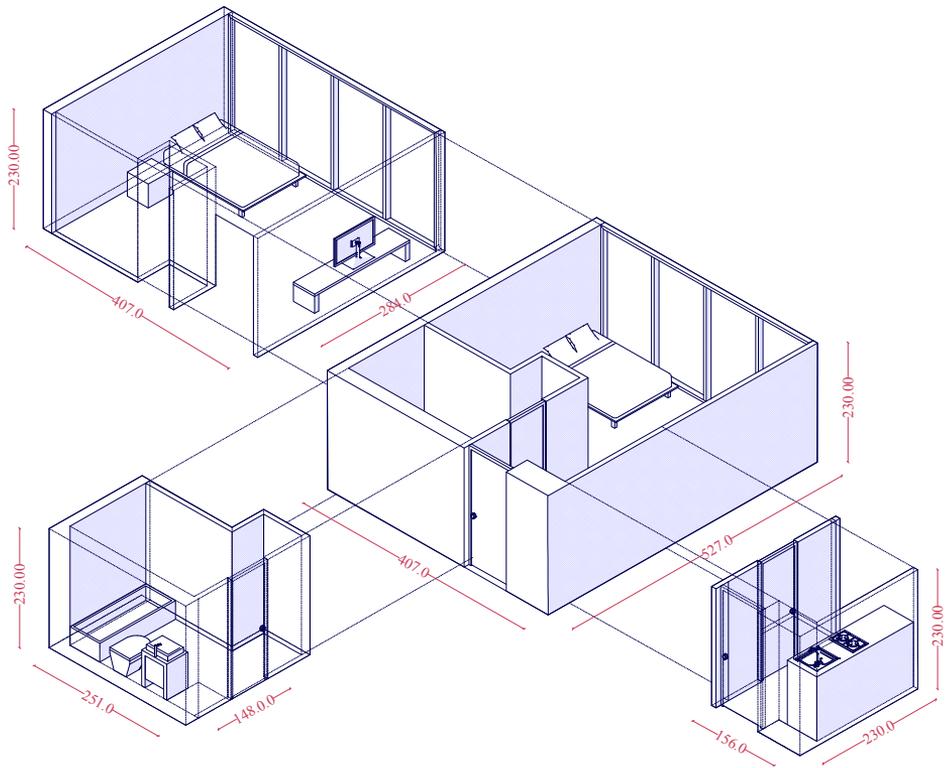
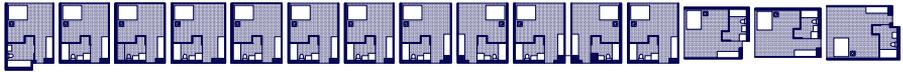


¿Para qué actividades usas el espacio público?

- No los uso.
- Mall de independencia como distracción.
- Mall de independencia como panorama de día libre.
- La plaza Fidel Muñoz Izquierdo de paseo, sólo una vez.
- Parque Cerro Blanco para descansar.
- Solo la plazuela interior del edificio, para que jueguen los hijos.
- Mall de independencia para ocio, compras u otros.
- Solo la piscina como actividad deportiva (club privado).
- Compras y ocio en el mall.
- Paseo por el mall.



Proyecto: Mirador Souper  
 Arquitecto: Juan Sierralta A., Carolina Schwenke S-J.  
 Financiamiento: Inmobiliaria Suksa Ltda.  
 Año de construcción: 2014  
 Ubicación: Coronel Souper 4060  
 Distribución:  
 31 pisos, 2 subterráneos  
 programa mixto de vivienda y comercio  
 viviendas con superficie entre 21 - 42 m<sup>2</sup>  
 16 departamentos xs en piso tipo



superficie cocina - acceso

3,58 m2

superficie baño

3,71 m2

superficie dormitorio

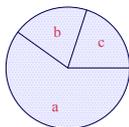
14,01 m2

superficie total departamento

21,30 m2

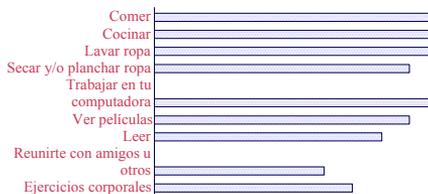
## Coronel Souper 4060, Estación Central

¿Cuántas personas viven en el departamento?

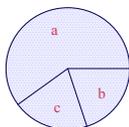


a\_2  
b\_3  
c\_4

¿Cuáles de las siguientes actividades desarrollas preferentemente dentro del departamento?

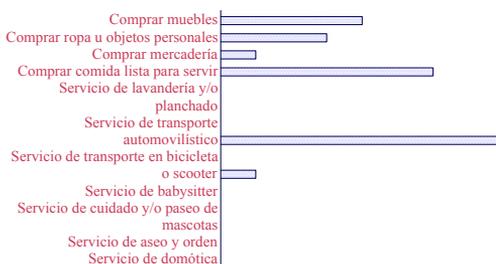


¿Hace cuánto tiempo resides en el departamento?

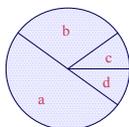


a\_ Más de 1 año  
b\_ Más de 6 meses  
c\_ Más de 3 meses

Has usado apps para:



¿Por cuánto tiempo planificas vivir en el departamento?

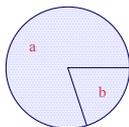


a\_ Más de 1 año  
b\_ Más de 3 años  
c\_ Indefinidamente  
d\_ Más de 6 meses

¿Para qué actividades usas el espacio público?

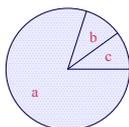
- El supermercado para compras.
- No los uso.
- Plazas para jugar con los hijos.
- Parque Bernardo Leighton de paseo.
- Locales de comida cercanos para compras.
- Parque las américas y Bernardo Leighton como distracción.
- Parque leighton para descansar.
- No hay espacios públicos.

¿En qué horarios estás en el departamento durante la semana?



a\_ Casi exclusivamente para dormir  
b\_ Durante las noches y al menos una vez durante el día

¿En qué horarios estás en el departamento durante los días libres?



a\_ La mayor parte del día, excepto cuando salgo por trámites o compras  
b\_ Paso regularmente entre actividades diarias  
c\_ Durante las noches y al menos una vez durante el día

*Cruce de información*

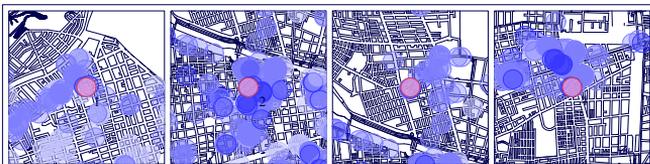
1\_ Lota 2278  
Providencia

2\_ M. Kreuzberger 1520  
Santiago

3\_ P. J. C. Grez 864  
Independencia

4\_ C. Souper 4060  
Estación central

A\_ Caso de estudio y departamentos xs



B\_ Caso de estudio y departamentos xs entre 15 y 25 m2



C\_ Caso de estudio y servicios en red



1\_ Lota 2278  
Providencia

2\_ M. Kreutzberger 1520  
Santiago



3\_ P. J. C. Grez 864  
Independencia

4\_ C. Souper 4060  
Estación central

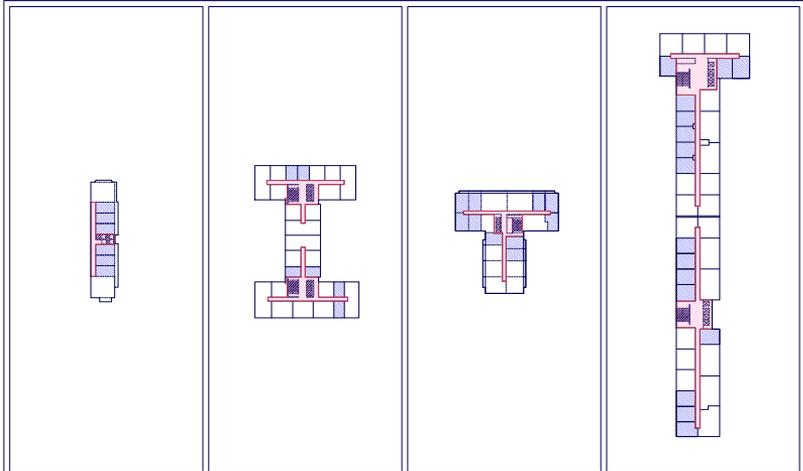
D\_ Casos de estudio y equipamiento barrial

1\_ Lota 2278  
Providencia

2\_ M. Kreutzberger 1520  
Santiago

3\_ P. J. C. Grez 864  
Independencia

4\_ C. Souper 4060  
Estación central



Salón	-	-	-	-
Quincho	-	-	√	√
Gimnasio	-	-	√	-
Bicicletero	√	√	√	√
Piscina	-	√	√	-
Lavandería	-	-	-	√
Terraza	-	√	√	√
Bodega	-	√	√	√
Sala co-work	-	-	-	-
Sala de yoga	-	-	-	-
Sala para personal	-	-	-	√
Jacuzzi	-	-	√	-
Pérgola	√	√	-	-
Recepción de compras online	-	-	-	-
Muro de escalada	-	-	-	-
Sala de cine	-	-	-	-

1\_ Lota 2278  
Providencia

2\_ M. Kreutzberger 1520  
Santiago

3\_ P. J. C. Grez 864  
Independencia

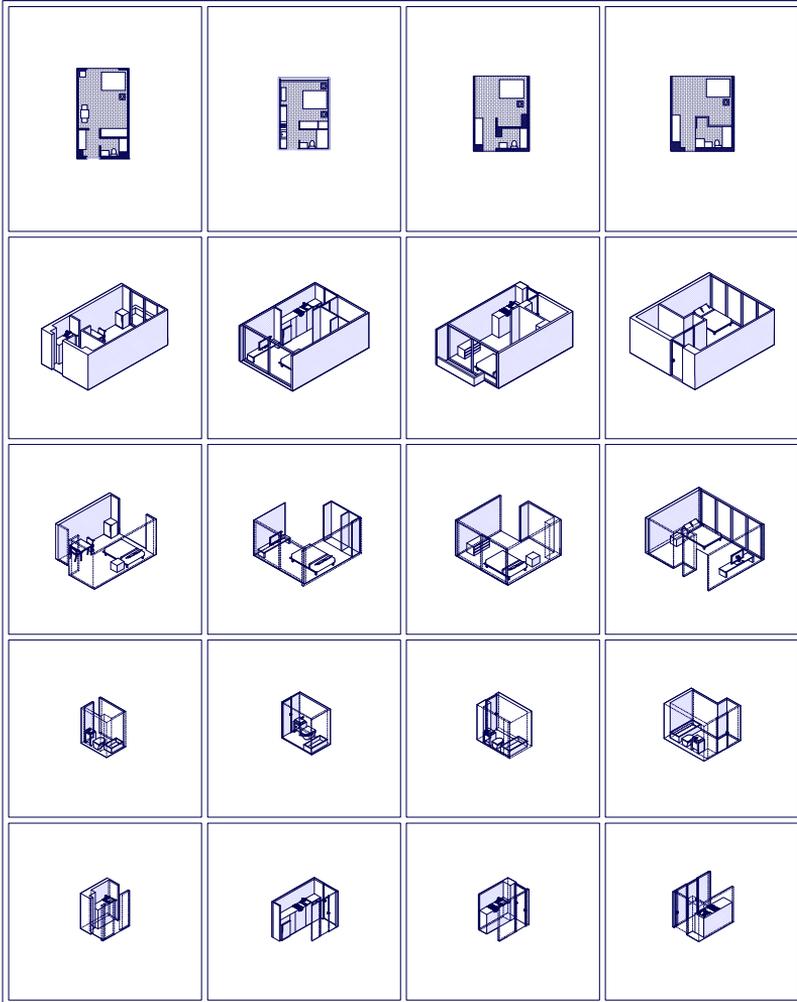
4\_ C. Souper 4060  
Estación central

Departamento

Dormitorio

Baño

Cocina-acceso



F\_ Casos de estudio y distribución  
interior de la vivienda

Retomando el punto anterior respecto a la oferta, el levantamiento reafirma la idea de que el diseño de este tipo de propuestas se enfoca en los intereses económicos de grupos inversionistas más que en el habitante de la vivienda, esto a partir de los datos de la CChc y el estudio de la oferta levantado, en el cual el arriendo corresponde a aproximadamente un 89% del total registrado. De lo anterior se puede deducir que la mayor parte de la compra de departamentos se realiza con el objetivo de generar negocio, no a partir de la reventa de una propiedad adquirida en verde a un precio más elevado por plusvalía, sino que a partir del arriendo con renovación constante que permite aumentar el valor año a año, con la certeza de que la vivienda en lugares céntricos siempre va a contar con una alta demanda. Este principio podría suponer la creación de una burbuja inmobiliaria por medio de la especulación, ya que quienes cuentan con los suficientes recursos pueden invertir una gran cantidad de dinero en un espacio y tiempo reducidos, provocando que el valor de la vivienda se eleve hasta ser inalcanzable para un habitante promedio. De este modo quien busca una vivienda tiene dos opciones: obtenerla en base al endeudamiento a largo plazo, o arrendar a los inversionistas propietarios (estos pueden ser grupos con alto poder adquisitivo que generan el alza del valor o inversionistas aislados que aprovechan el efecto de la especulación para obtener cierto porcentaje de ganancia).

“Se trata además, de una verticalización donde lo positivo es la posibilidad que tienen segmentos de ingresos medios de acceder a una vivienda propia dentro del centro. Lo negativo, es que asociado a la mala calidad de la construcción y a la falta de un proyecto de ciudad, muchos de estos ven al área central como un lugar de tránsito o como el espacio para la inversión y especulación inmobiliaria.” Contreras (2011, sección de conclusiones, párr. 5).

Esta teoría respecto al mercado ya es advertida por Contreras (2011) en su investigación respecto al caso de Santiago, y se ve potenciada con la creación del programa de subsidio al arriendo (2013), mencionado anteriormente, el cual perpetúa el retorno de la inversión privada y ganancia con fondos del Estado. Por otra parte, entrega luces respecto a la caracterización del fenómeno de la ciudad-hotel propuesto por la investigación. Mientras que en Nueva York el tránsito entre residencias se podía generar como respuesta a la creación de nuevos proyectos que ofrecían más facilidades domésticas y lujos, desde la creación de un habitante específico; y por otro lado, en Japón la vivienda capsular era diseñada radicalmente como alternativa de residencia individual en lugares céntricos donde la escasez de suelo es extrema, siendo en algunos casos una alternativa de residencia para la vida laboral que complementa la vivienda familiar a las afueras de la ciudad; en el caso de Santiago, el movimiento dentro de la ciudad se da por condiciones económicas y no representa una decisión en torno a comodidades de la vivienda, más que los

beneficios de ubicarse en el centro de la ciudad.

En este sentido, la arquitectura de cápsulas de Kurokawa no trata únicamente la idea de aplicar sistemas industrializados a la producción de vivienda en masa a bajo costo, sino que parte fundamental de su propuesta se refiere a la manifestación de nuevos modos de vida y la manera de adecuar los espacios en que se desenvuelven. La arquitectura cibernética propone una fusión entre hombre, máquina y espacio para formar un solo cuerpo orgánico, en este sentido, la cápsula-vivienda se diseña para un habitante con alto grado de movilidad dentro de la ciudad, siendo los medios de transporte a su vez, un nuevo tipo de cápsula habitable. Además, se propone una nueva forma de organización social y familiar, en la que cada individuo debe encontrar su propio espacio de desenvolvimiento, enfatizando en los sujetos particulares que componen el esquema familiar. En ese marco, la arquitectura de unidades individuales debe equilibrarse con el encuentro en la comunidad, idea que se materializa en la presencia de espacios públicos con ciertos atributos y la polivalencia del espacio. En tanto que la oferta inmobiliaria hace referencia en su descripción a terminaciones de ventanas y pisos, instalaciones de la cocina, características de mobiliario como proyecto aparte, entre otras; la propuesta de producción de cápsulas prefabricadas integra cada pieza dentro del ejercicio de ensamblaje que modifica el proceso constructivo, no sólo para reducir costos y tiempo, sino que sopesar la existencia de un proceso que genere un sistema selectivo de combinación de partes, logrando flexibilidad, variedad y facilidad en el reemplazo de los elementos.

En relación a lo anterior, se puede derivar en que los proyectos inmobiliarios no desarrollan una propuesta en torno a los modos de vida, sino que como muchos otros aspectos de la ciudad neoliberal mencionados anteriormente, se trata de una resultante variables favorables para el mercado. Así, las descripciones de venta también hacen referencia a dos tópicos fuera de la vivienda en sí, en primer lugar los facilities o equipamiento comunitario, sobre los cuales se puede inferir que no son concebidos como espacios de encuentro entre personas de la comunidad sino que son más bien servicios y espacios de recreación u ocio individual -ej. “hall de acceso de doble altura, salón gourmet, terrazas, lavandería con terraza, quinchos privados, piscina y 2 terrazas, dos áreas de estar, gimnasio con sistema de entrenamiento you train cerrado y gimnasio al aire libre, estacionamiento de visitas y bicicletero”-; luego en segundo lugar, la localización del edificio como atributo en el exterior de la vivienda, en relación a la conectividad a través del transporte público y cercanía a los equipamientos, servicios como supermercados o colegios, y espacios públicos. En este punto, se abre una pregunta respecto a los criterios para definir la integración de facilities en el proyecto, ya que no se logra establecer una relación directa con variables del contexto o el desarrollo interior de la vivienda en cuanto a la externalización de funciones, en otras palabras, se podría reducir su presencia a

sólo una estrategia de marketing.

Por otro lado, el hecho de que la mayor parte de la oferta se concentre en la comuna de Santiago no es inesperado, ya que es el lugar que concentra la mayor cantidad de servicios, equipamiento e instituciones, y donde se ha desarrollado un repoblamiento a través de la densificación de manera más sostenida en el tiempo, a partir de la modificación de su regulación desde 1987. En consecuencia, es en esta comuna donde se concentra de igual manera el desarrollo de vivienda en superficies pequeñas -entre 15 y 25 m<sup>2</sup>-, centro desde el cual la oferta se distribuye hacia la periferia, generando a su vez otros núcleos de escala barrial que reúnen una oferta de departamentos xs considerable. Respecto a esto, el caso de Estación central marca una diferencia en la manera en que se sitúa la oferta de departamentos entre 15 y 25 m<sup>2</sup>, al desarrollarse un crecimiento inmobiliario desmedido en los últimos años debido a la inexistencia de una regulación adecuada.

En otro orden de ideas, el ejercicio de mapeo de los servicios en red permite evidenciar que la automatización de ciertos aspectos de la vida metropolitana es una función a la que sólo una parte de la población puede acceder. Este punto ressignifica lo propuesto por Millaleo (2011) respecto a la integración de tecnologías como posible canal de comunicación y organización para grupos marginados, pero que desde otra perspectiva, puede aprovecharse como nueva herramienta de marketing y dominio para generar consumismo, lo que al mismo tiempo permite inferir que, como efecto contrario al planteamiento inicial, puede acentuar aún más la segregación, efecto registrado a partir de la presencia de servicios de este tipo en mayor medida en las comunas hacia el nororiente de Santiago.

Esta teoría se puede observar en diferente medida a partir del estudio planimétrico de los núcleos de vida transitoria, entre los cuales se puede constatar que al desplazarse desde el centro hacia el sur o poniente, la red de equipamiento barrial en general disminuye; mientras que al realizar el mismo ejercicio pero en dirección oriente, la red de equipamiento y servicios barriales es más abundante. Esta comprobación ratifica la idea de realizar una observación en mayor profundidad, de 4 casos como ejes principales, teniendo en cuenta que cada núcleo permite desarrollar una investigación extensa, pero que la caracterización de estos casos extremos permite mostrar la existencia de una serie de manifestaciones similares o divergentes de un mismo fenómeno. A partir de lo mencionado anteriormente, la diversidad en los casos de estudio se asume como un aporte para la investigación en su etapa más cualitativa.

En cuanto al estudio específico de casos, se evidencia en términos generales que la organización programática de los proyectos se desarrolla por medio del apilamiento

de pisos con una distribución en planta similar, disponiendo de los espacios comunes, instalaciones y facilities en subterráneos, primer piso y cubierta. A diferencia de lo propuesto por Kurokawa, no existen espacios comunes entre niveles de departamentos y las circulaciones se mantienen rígidas a lo largo del proyecto. En este sentido, al disponer de dos núcleos de circulación, como es el caso del Edificio de departamentos en Santiago centro y el proyecto Mirador Souper en Estación central, el proyecto se compone constructivamente por dos partes, tal como en la torre Nakagin, pero en estos casos sólo se conectan en los niveles inferiores y superior.

Respecto al desarrollo interior de la vivienda, se observa que la organización de los 3 espacios principales -cocina/acceso, baño, dormitorio- se resuelve bajo una pauta o norma general. En ese marco, se infiere que las unidades se acomodan en la planta general de acuerdo al terreno, cambiando su orientación en torno a las circulaciones y ajustando de manera mínima sus medidas en relación a la cabida de estas piezas dentro del esquema general del edificio. Nuevamente, se comprueba que el proyecto es concebido como una resultante de variables, más que una postura o definición respecto a los modos de vida, manifestado mediante el ejercicio de diseño. Se considera como una excepción a la afirmación anterior el Edificio de viviendas Lota 2278, al desarrollar una propuesta más absoluta en torno a la disposición de dos tipologías de vivienda, con espacios comunes en el primer nivel y -1, y circulaciones hacia un lado de la fachada; situación que se relaciona con una escala de proyecto más abarcable y el diseño de una propuesta en torno a cierto modo de habitar específico. De todos modos, en los 4 casos existe una lectura discontinua respecto al diseño de la célula, entendiendo las componentes estructurales como elementos que se articulan desde lo macro, desarrollando en primera instancia la organización del edificio a modo de carcasa, dentro de la cual se acomodan superficies requeridas para cada vivienda. Es así, como la compartimentación y el diseño en detalle de cada pieza de la cápsula queda fuera del proceso, generando una gran distancia entre este tipo de propuesta de departamento “estudio” y la teoría de arquitectura petite referida a las cápsulas.

Por otro lado, la encuesta y visitas a terreno permiten identificar ciertos patrones en los modos de habitar cada barrio, a partir de los cuales se deducen situaciones de exceso de domesticidad particulares según el caso de estudio. En Providencia se observa una alta presencia de parejas jóvenes residentes de este tipo de viviendas, las cuales planifican vivir en ese lugar de manera indefinida o al menos por un largo plazo, quienes además declaran utilizar en gran medida los espacios públicos y recurrir frecuentemente a bares, cafés o comercio barrial en general. En esta comuna se observa de manera más patente la ocupación del espacio público por parte de empresas privadas, mediante las nuevas estrategias de servicios en red, siendo plazas y parques el nuevo lugar de trabajo para socios de apps, que reciben la mayor

cantidad de pedidos con punto de origen y despacho dentro de esta zona.

Luego, en la comuna de Santiago se identifica como habitante frecuente de departamentos xs a solteros jóvenes, quienes disfrutan de la independencia en este tipo de viviendas ubicadas en un contexto con mucha variedad de servicios y actividades. Declaran en mayor medida el deseo de permanecer en el departamento al menos por 1 año e identifican su vivienda como el lugar de paso entre actividades diarias. Por otro lado, utilizan el espacio público de manera frecuente y se menciona también el uso regular de apps o redes sociales digitales para el encuentro con otras personas.

En cuanto al caso de Independencia, se observa la ocupación de este tipo de vivienda por parte de familias sin un rango etario definido, existiendo gran variedad entre las personas encuestadas. Lo que genera mayor interés en este lugar es la identificación del mall como espacio público y lugar más concurrido al salir del departamento, por el hecho de abarcar gran parte de los servicios.

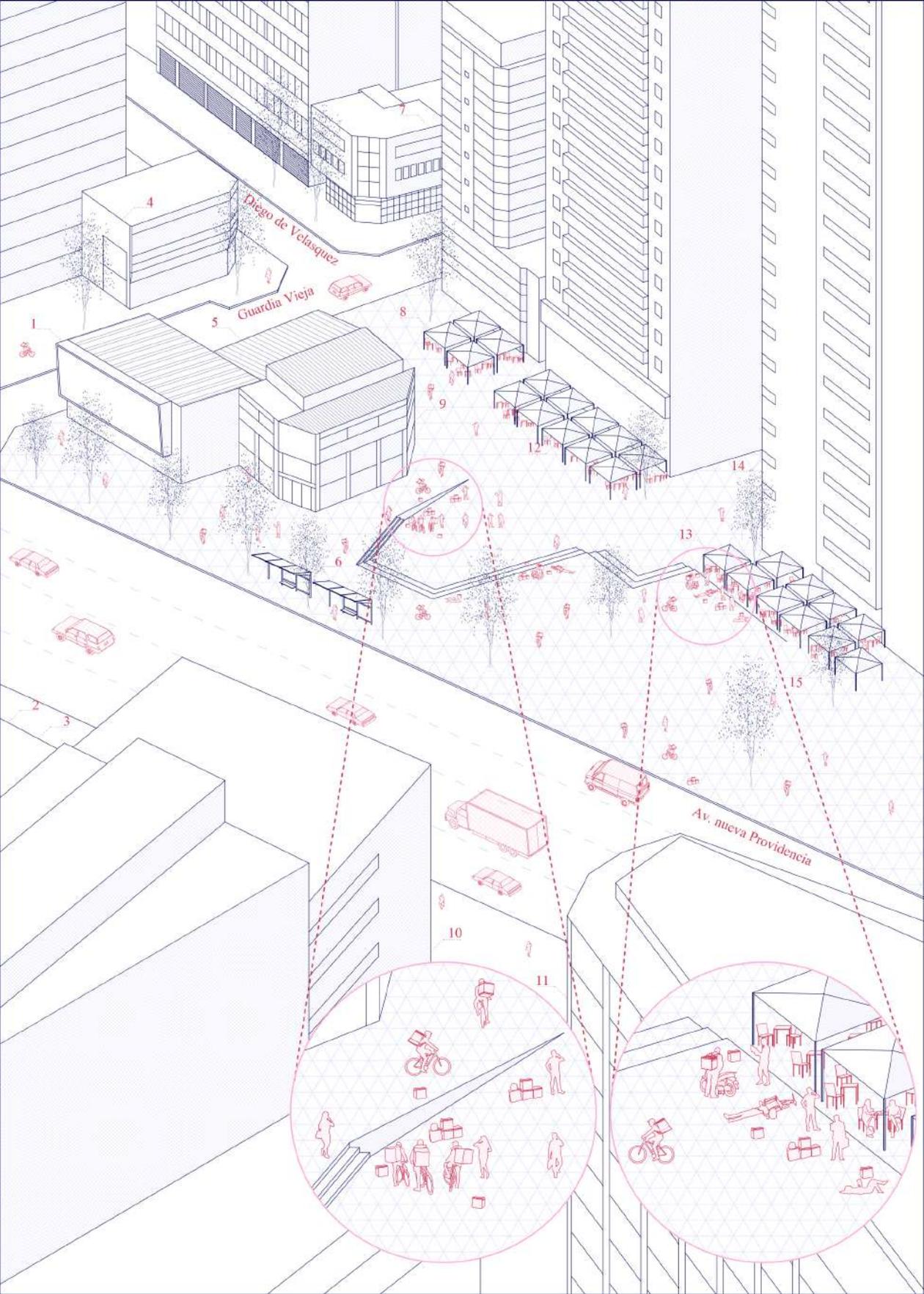
Finalmente en Estación central, la mayor cantidad de residentes en departamentos xs son personas provenientes del extranjero, que han residido en Santiago por un periodo de tiempo relativamente acotado. La estadía dentro del departamento es reducida a lo largo del día y se observa una considerable ocupación de las calles alrededor de los edificios de grandes dimensiones, que albergan este tipo de vivienda. Cabe mencionar, que en las veredas contiguas a los accesos de estos proyectos se generan filas de personas, debido al atochamiento en los núcleos de circulaciones que no logran cubrir la demanda generada por el gran número de habitantes. Si bien la presencia de espacios públicos y la red de equipamientos del lugar es escasa, la calle adquiere un nuevo carácter a partir del variado y abundante comercio ambulante, que además se identifica como punto de encuentro entre habitantes de los megaedificios.

*-Exceso de domesticidad*

- 1\_ Cadena de pizzerías, Pizza Hut
- 2\_ Cadena de comida rápida, Tarragona
- 3\_ Restaurante Dominó
- 4\_ Centro comercial, Panorámico VIVO
- 5\_ Minimarket, BIG John
- 6\_ Parada 1 Guardia vieja, PC204
- 7\_ Restaurante Peztoro
- 8\_ Restaurante Niu sushi
- 9\_ Cadena de comida rápida, McDonald's
- 10\_ Restaurante La torre
- 11\_ Restaurante Musume
- 12\_ Restaurante Elkika Ilmenau
- 13\_ Restaurante POPEYES
- 14\_ Restaurante Sushi house
- 15\_ Restaurante MAMUT

D1, D2\_ *Traslado del trayecto doméstico entre cocina y comedor al espacio público.*

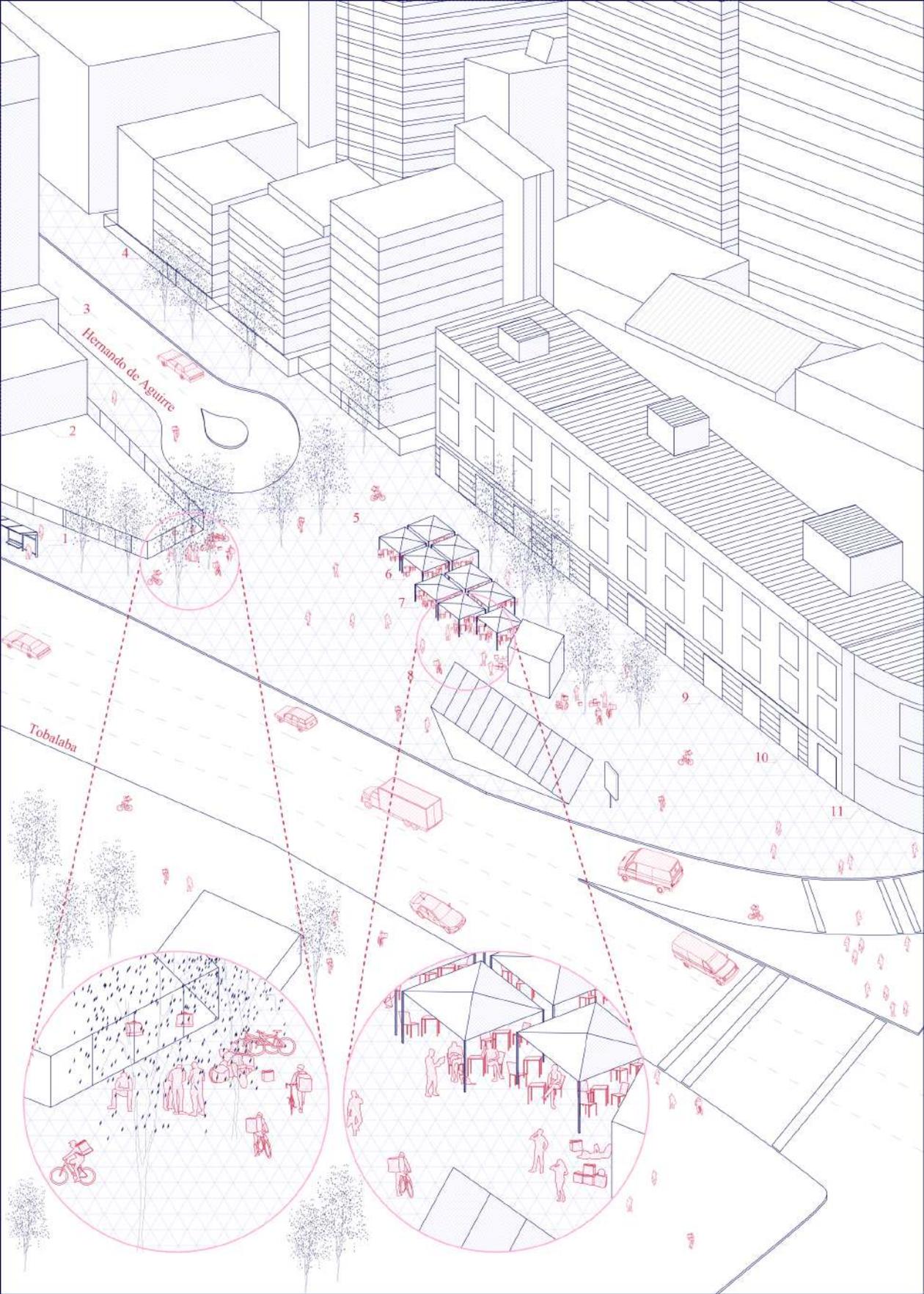
Socios -repartidores- de servicios de comida preparada esperan el recibo de pedidos en la plazuela Diego de Velasquez. Entre la Av. Nueva Providencia y la calle Guardia Vieja, comuna de Providencia.



- 1\_ Parada 4 (M) Tobalaba, PC738
- 2\_ Heladería Bravissimo
- 3\_ Restaurante Niu sushi
- 4\_ Restaurante MAMUT
- 5\_ Restaurante Elkika Ilmenau
- 6\_ Fuente de soda Dominó
- 7\_ Fuente de soda Lomito
- 8\_ Estación de metro Tobalaba
- 9\_ Cadena de comida rápida, McDonald's
- 10\_ Cadena de comida rápida, Mechada
- 11\_ Farmacia Cruz verde

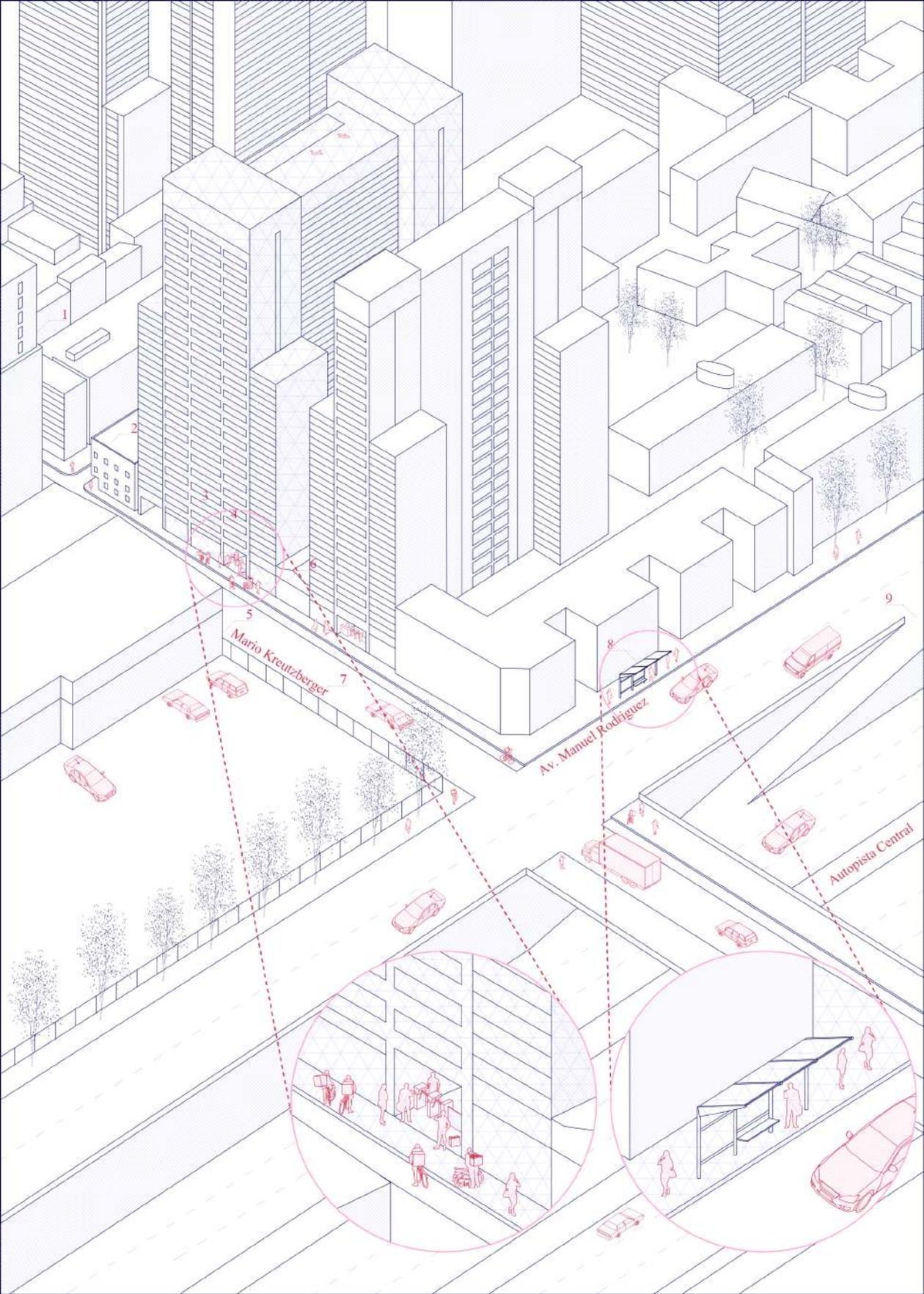
D1, D2\_ *Traslado del trayecto doméstico entre cocina y comedor al espacio público.*

Socios -repartidores- de servicios de comida preparada esperan el recibo de pedidos en la salida de la estación de metro Tobalaba y alrededores. Entre las calles Hernando de Aguirre y Tobalaba, comuna de Providencia.



- 1\_ Apart hotel
- 2\_ Panadería Italia
- 3\_ Minimarket Patagonia
- 4\_ Deli sabroso
- 5\_ Teatro teletón
- 6\_ Iglesia central evangélica
- 7\_ Estacionamiento teatro
- 8\_ Parada 2 Teatro teletón, PA245
- 9\_ Acceso autopista central

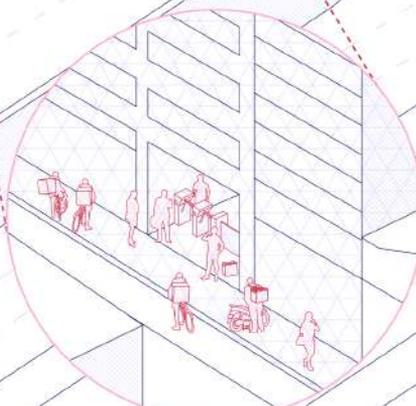
D1, D2\_ *Desconexión entre el proyecto de vivienda en superficie mínima y el espacio común.* Aglomeración en paraderos de transporte público y en el acceso a la vivienda, el cual es controlado por medio de torniquetes. Entre la calle Mario Kreutzberger y Av. Manuel Rodríguez, comuna de Santiago.



Mario Kreutzberger

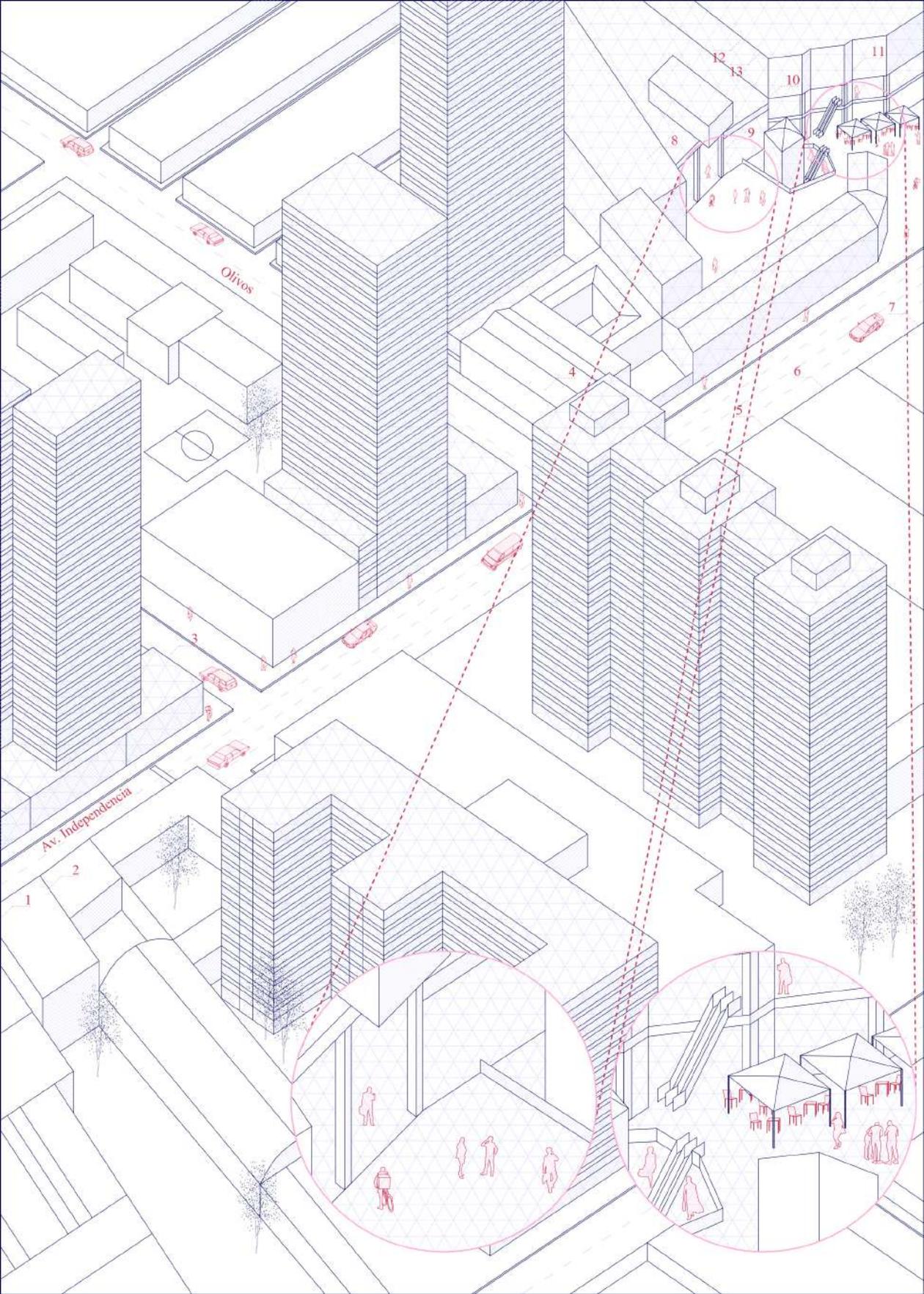
Av. Manuel Rodriguez

Autopista Central



- 1\_ Cadena de comida rápida, McDonald's
  - 2\_ Gimnasio pacific fitness
  - 3\_ Cadena de comida rápida, Subway
  - 4\_ Parroquia católica
  - 5\_ Gasolinera, Copec
  - 6\_ Supermercado, Express de lider
  - 7\_ Sala de ventas home studio
- Mall de independencia:
- 8\_ Tienda de ropa, Casa Royal
  - 9\_ Tienda de ropa, H&M
  - 10\_ Supermercado, Jumbo
  - 11\_ Farmacia doctor Simi
  - 12\_ Cadena de comida rápida, Mechada
  - 13\_ Dunkin donuts

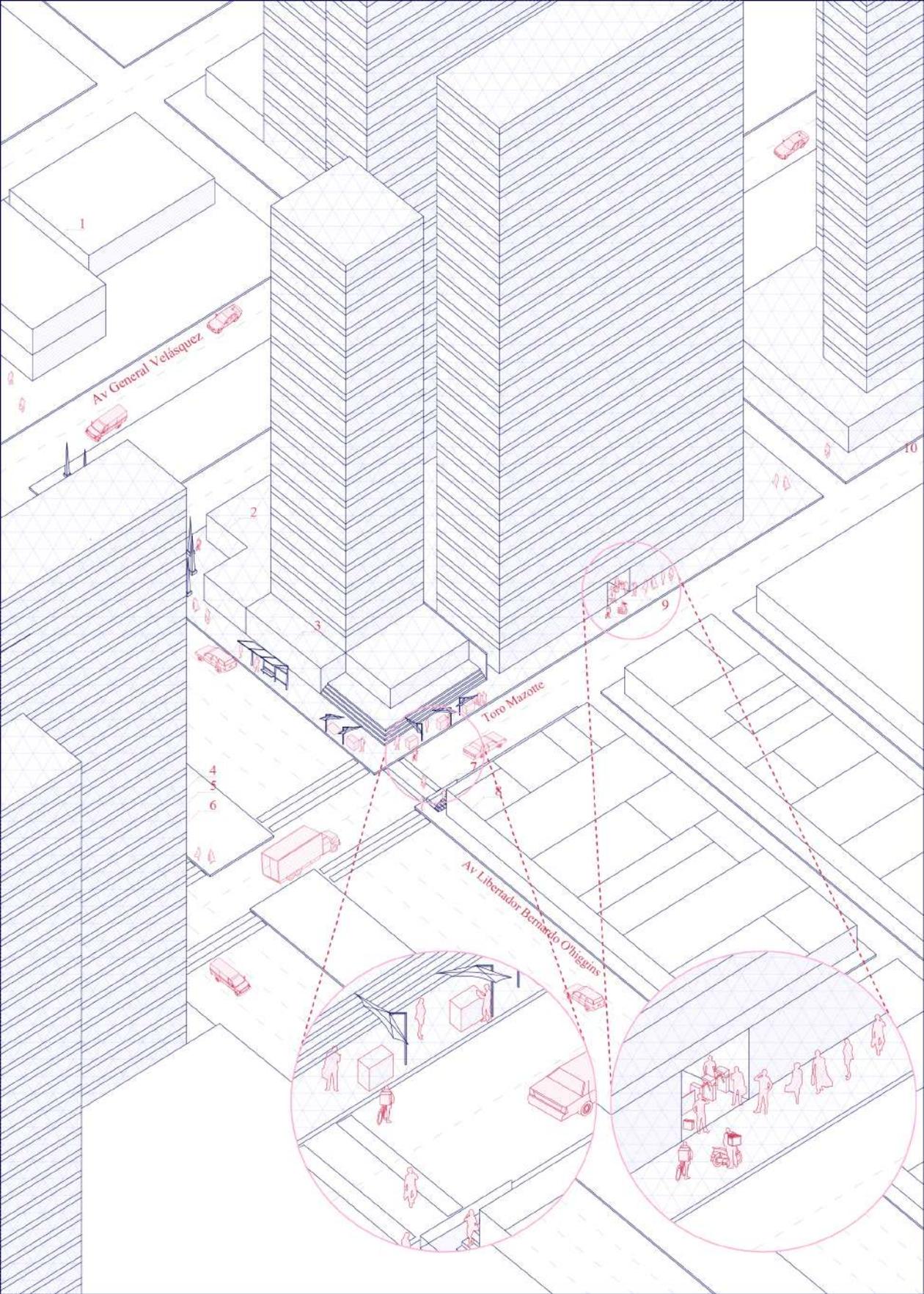
D1, D2\_ *Desconexión entre el proyecto de vivienda en superficie mínima y el espacio común.*  
Carencia de espacios públicos cercanos e identificación del centro comercial -mall- como principal espacio colectivo. En torno a la Av. Independencia, comuna de Independencia.



- 1\_ Municipalidad de Estación Central
- 2\_ Domino's Pizza
- 3\_ Little Caesars Pizza
- 4\_ Cadena de comida rápida, MacDonald's
- 5\_ Cadena de comida rápida, Papa John's
- 6\_ Supermercado, Express de lider
- 7\_ Estación de metro Alberto Hurtado
- 8\_ Farmacia del Dr Simi
- 9\_ Kaori express, sushi
- 10\_ Merk express

D1, D2\_ *Traslado de la actividad doméstica al espacio público.*

Carencia de espacios públicos cercanos y uso de la calle como principal espacio colectivo, en torno al comercio variado comercio ambulante -comida, ropa, objetos, entre otros productos- en la salida de la estación de metro Alberto Hurtado alrededores. Entre la Av. Libertador Bernardo O'higgins y la calle Toro Mazotte, comuna de Estación Central.



1

Av General Velásquez

2

3

4

5

6

Toro Mazotte

Av Libertador Bernardo O'Higgins

9



## 6. Conclusiones

Este proyecto de investigación plantea la caracterización de un fenómeno propuesto a partir de observaciones, denominado la ciudad-hotel, el cual se presenta en diferentes estados según condiciones específicas del lugar dentro de la ciudad en que se teste. En este sentido, el estudio se aborda desde el análisis de la condición material, comprendida como la producción de vivienda, y condición práctica, en relación a la forma en que las personas interactúan, física o digitalmente, en los espacios. Cabe mencionar, que una vez terminada la etapa de levantamiento, se evidencia que existe la posibilidad de profundizar la investigación en cada caso, representando cada uno de ellos un nuevo asunto de estudio. En relación a esto, la investigación no pretende comparar ni analizar en un mismo plano los antecedentes históricos internacionales con el caso actual de departamentos xs en Santiago.

De este modo, se puede concluir que la variedad de estados respecto a un mismo fenómeno, en Santiago, se relaciona directamente con la ausencia de un proyecto de ciudad, ya sea total o parcial, debido a lo cual, la caracterización de cada caso tiene un origen en factores económicos y sociales de cada comuna y barrio, bajo la teoría de “autorregulación” del mercado en relación a usos derivados de la demanda. Las consecuencias de este tipo de proyectos (hacinamiento en la vivienda, soleamiento desmedido en ciertas fachadas, atochamiento en las circulaciones verticales y horizontales, entre otras) se continuarán produciendo mientras perdure la regulación permisiva y la priorización de la ganancia privada.

Respecto a este punto, se puede entender como una contradicción en el relato, la aseveración de que la producción de arquitectura sin atributos se debe a una falta de regulación por medio de normativas, y por otro lado, el reconocimiento de cierta arquitectura que lleva al extremo ideas sobre tecnologización o individualidad de la vivienda, tales como los revisados en este documento. Acerca de este tema, Karel Teige en el documento *The minimum dwelling*, propone una idea diametralmente opuesta a la primera, afirmando que la arquitectura moderna debe abordar el problema de la vivienda sin restricciones normativas, económicas ni sociales. Según su teoría, el modo de concebir un nuevo tipo de vivienda es bajo métodos rigurosos y precisos, tipo laboratorio. Sobre esto, agrega que:

“El único peligro de la realización de investigaciones de laboratorio aisladas es que pueden surgir soluciones que en última instancia son técnica y arquitectónicamente utópicas, sin ningún significado revolucionario, produciendo así un efecto reaccionario (...) Es esencial no olvidar que ningún problema arquitectónico puede separarse de sus relaciones socioeconómicas, y por lo tanto, cualquier hipótesis sobre el futuro de la arquitectura también debe estar respaldada por un pronóstico científico social. Esto significa que cualquier comprensión del desarrollo futuro debe tener en cuenta aquellos elementos que ya están contenidos en forma embrionaria en las condiciones actuales” Karel Teige (1932, p. 324)

Aún comprendiendo que los planteamientos de Teige se enfrascan en un contexto histórico lejano, genera cierto cuestionamiento respecto a la exploración arquitectónica y los proyectos especulativos, que si bien son propuestas que abren preguntas y plantean nuevos puntos de partida, en muchos casos se distancian de la realidad. No obstante, la arquitectura concebida desde el reconocimiento de un problema a solucionar parece estar demasiado confinada, debido a que se encuentra en algún momento con los límites de la disciplina, enmarcados en un contexto político y económico mayor. Respecto a esto, se podría exponer que en definitiva, el mérito de los proyectos especulativos es que direccionan la discusión sobre lo concreto hacia nuevas posibilidades, a partir de propuestas arriesgadas, aún cuando éstas contienen en diferente medida asuntos no resueltos o finales abiertos.

En este sentido, si bien la arquitectura de exhibición y de vanguardias tuvieron un mayor efecto en la discusión disciplinar en el momento de su producción, sopesan estrategias proyectuales radicales que resultan fundamentales en el debate actual sobre la vivienda. El desplazamiento desde una arquitectura enfocada en lo formal hacia una arquitectura sobre asuntos programáticos, siendo la forma hasta cierto punto el reflejo de un ejercicio de priorización de elementos dentro del proyecto, acerca el quehacer de la disciplina a temas políticos. De esta manera, se comprende la arquitectura como una disciplina que contiene en sí misma un manifiesto político, ya sea a través de la declaración u omisión.

De acuerdo a esta teoría y el estudio de la oferta, se puede afirmar en relación a la pregunta de investigación inicial, que efectivamente existe una relación beneficiosa de estímulo mutuo entre la proliferación de departamentos xs y aplicaciones de servicios en red, ya que la omisión respecto a tareas reproductivas al interior de la vivienda activa el consumo, referido a servicios externos que logren suplir esta carencia. En este sentido, se puede concluir que las posibilidades de diseño se despliegan hacia el exterior de la vivienda personal, específicamente en los caminos de proyecto que abre el equipamiento colectivo como complemento a la residencia personal.

Por consiguiente, respecto a la caracterización de excesos de domesticidad, se logra establecer una relación directa con la externalización de actividades desarrolladas tradicionalmente al interior de la vivienda, representando de manera concreta el encuentro entre la reducción de costos y tiempos en la producción de la vivienda, sin un cuestionamiento respecto a un sistema que genere un tipo de arquitectura con ciertos atributos tales como flexibilidad, variedad o posibilidad de adaptación o recambio; y el aprovechamiento de la integración de tecnologías como estrategia de marketing y nuevo canal de comunicación para acceder a servicios, desde otra perspectiva, un nuevo método de las empresas para generar ganancia mediante la

ocupación del espacio público, sin gastos operacionales ni seguridad para quienes ejecutan el servicio.

De esta manera, existe un traslado de los trayectos relacionados a tareas domésticas, al interior de la vivienda hacia el espacio público; o en otros casos, un traslado directo de la actividad doméstica, desde la vivienda al espacio público. Esto reafirma como elementos principales del fenómeno de la ciudad-hotel propuesto por la investigación: la reducción máxima de la célula doméstica, el modo de vida pasajero dentro de la metrópolis, la tendencia a la propiedad centralizada de los edificios por parte de inversionistas, y una condición parasitaria respecto a la ciudad y sus servicios.

En resumen, urge la visibilización de tareas reproductivas, y por sobre todo, el fin de su comercialización como bien de consumo externo a la vivienda, materializado en la existencia de una arquitectura rígida, que no se hace cargo de todos los aspectos que definen la vida metropolitana. Este punto, se comprende no sólo con el fin de contrarrestar las consecuencias negativas de la difuminación del límite entre lo privado y lo público, como reflejo del aumento de la productividad en el contexto de la ciudad neoliberal; sino que se proyecta con la intención de situar tareas reproductivas y productivas en un plano equitativo, ya que la administración de ambas materias por medio de la organización colectiva permite reducir la carga a trabajos domésticos no remunerados y abrir nuevas posibilidades en lo que respecta a modos de vida.

Finalmente, el argumento de la discusión no radica en definir una superficie mínima habitable o en el cuestionamiento sobre la producción de vivienda capsular o individual, ni mucho menos en definir si este tipo de proyectos deben ser o no considerados arquitectura, ya que su presencia dentro de la ciudad es irremediable. De modo que, en coherencia con el carácter político y social del asunto, debe ser analizado desde una perspectiva programática, a partir del estudio sobre la disposición de espacios privados en torno a una propuesta de espacios colectivos compartidos, orientada a un modo de vida definido, no como resultante, sino que manifiesto desde la organización del proyecto.

### *-Propuesta*

En concordancia con lo evidenciado por la investigación, la problemática respecto a la habitabilidad de este tipo de proyectos no puede reducirse a una normativa respecto a superficies mínimas, no cuando se reconoce como centro del asunto la individualización extrema de la vida metropolitana, por medio de la carencia de lo colectivo en la concepción de los proyectos, que logre equilibrar y complementar

la individualidad de la célula, cuestión que desencadena una serie de situaciones deficientes en cuanto a habitabilidad, ya mencionadas. Por otro lado, en Chile la demolición de edificios no se realiza principalmente tras un acuerdo común respecto a el aporte o la obsolescencia de una construcción, sino que es ejecutada en mayor medida por el propio sector inmobiliario. Así, es difícil visualizar que estos proyectos no estén presentes en la ciudad, y que no representen un alto porcentaje de la vivienda construida en Santiago durante las próximas décadas. En ese marco, esta investigación pretende ser un aporte en el entendimiento de este tipo de edificaciones, por muy distanciadas que se encuentren del quehacer arquitectónico, para dar luces respecto a posibles intervenciones o transformaciones, desde el ejercicio crítico.

De acuerdo al análisis, el caso de Estación central representaría el punto más crítico en cuanto a habitabilidad y acceso a servicios, siendo justamente el proceso de hiperdensificación más cuestionado y que ha abierto el debate respecto a la vivienda en superficies reducidas, por su valor elevado y el impacto urbano que genera este tipo de proyectos. Específicamente, entre las estaciones de metro Universidad de Santiago de Chile y Las rejas, se aprobaron en un plazo de 5 años 75 permisos de edificación de hasta 42 pisos, con densidades que alcanzan los 10.000 hab/ha (Ticona, 2018), considerando a modo de referencia que la densidad en la ciudad de Santiago comprendía un promedio de 90 hab/ha el año 2005 (Galetovic, 2006).

Más allá de las posibles modificaciones a la regulación, ya comentadas en relación a la propuesta de nuevas formas de vivienda, esta investigación deja en evidencia la influencia del sistema económico en el desarrollo de la ciudad, de manera que una restricción en cuanto a alturas o el establecimiento de una superficie mínima de vivienda -que como ya se ha establecido, la vivienda en superficies mínimas no es considerada como un problema per se en la producción de vivienda- no logran direccionar el asunto hacia el diseño de arquitectura de vivienda con ciertos atributos. Respecto a este tema, y teniendo en cuenta que el análisis de esta investigación se realizó con el objetivo de caracterizar un fenómeno y probablemente el desarrollo de un proyecto consideraría otras variables, se proponen a modo general estrategias y lineamientos a considerar. A partir del análisis de las 3 escalas estudiadas -la célula en su desarrollo interior, el edificio y su distribución programática, y el barrio en cuanto a la red de servicios y equipamiento-, los puntos críticos que se propone reformular dentro del proyecto de departamentos xs, enunciado desde la reducción de tareas reproductivas en el interior de la célula, apuntando hacia un reordenamiento de lo individual y lo común, son:

1\_ El diseño de la célula desde la lógica del ensamblaje de piezas, de modo que cada espacio es estudiado en el detalle para la optimización máxima del espacio -arquitectura petite-. La distribución interior del soporte -circulaciones, escaleras,

ascensores- desde una propuesta de tránsito entre lo personal y lo colectivo.

2\_ La suficiencia del equipamiento colectivo dentro del proyecto, de manera que se pueda disponer de actividades productivas y reproductivas -desde la idea de evidenciar su presencia para luego reordenar- sin que esta carga signifique un consumo adicional y constante en servicios externos, siendo la vivienda sustentable en sí misma. Esta propuesta debe ser desarrollada desde una postura declarada respecto a los modos de habitar la metrópolis, de modo que se plantea la idea de abrir el equipamiento a la ciudad, posibilitando el intercambio entre proyectos y la rentabilización de facilities, de manera que la oferta de estos programas se diversifique.

3\_ La inserción de este tipo de proyectos en barrios con una red de equipamiento que permita sostener la proliferación de este tipo de viviendas, requiriendo una infraestructura pública fortalecida - parques, bibliotecas, comercio formal o informal, museos, teatros, cines, etc.-





## 7. Bibliografía

- Alpern, A. (1992). *Luxury apartment houses of Manhattan: an illustrated history*. New York: Courier Corporation.
- Ambasz, E. (1972). *Italy: the new domestic landscape. Achievements and problems of italian design*. New York: MoMa.
- Arendt, H. (1958). *The human condition*. Chicago: University of Chicago Press.
- Aureli, P. V. (2013). *Menos es suficiente*. Barcelona: GG.
- Aureli, P. V. ; Tattara, M. (2015). *Production/reproduction: housing beyond the family*. Harvard design magazine, n. 41 / family planning.
- Colomina, B. (2018). *Privacidad y publicidad en la era de las redes sociales*. Santiago: ARQ.
- Contreras, Y. (2011). *La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos*. Santiago: EURE.
- CChC (2018). *Informe MACH 48: macroeconomía y construcción, Abril 2018*. Santiago: CChC.
- CNN (2019). *Precarización de la vida vestida de innovación: la caravana de repartidores de uber eats que protestan en Plaza Italia*. Link: [https://www.cnnchile.com/pais/protesta-uber-eats-plaza-italia\\_20190301/](https://www.cnnchile.com/pais/protesta-uber-eats-plaza-italia_20190301/)
- Delgado, M. (1999). *El animal público*. Barcelona: Anagrama.
- Economía y negocios (2017). *Llega ubereats a Chile*. Link: <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=420965>
- El Mercurio (2019). *Departamentos desde 17 m2 se suman a nueva tendencia urbana en Santiago*. Santiago: El Mercurio. Link: <https://digital.elmercurio.com/2019/09/17/A/5B3LP10V>
- Gili, G. (1997). *Model apartment*. Barcelona: GG.
- Hawken, P. ; Lovins, A. ; Lovins, H. (1999). *Natural capitalism: the next industrial revolution*. London: Earthscan.
- Hootsuite y We Are Social (2019). *The Global State of Digital in 2019*. Link: <https://www.nextu.com/blog/top-10-redes-sociales/>
- Jaque, A. (2017). *Office for political innovation*. Santiago: ARQ.

- Jirón, P. ; Cortés, F. (2004). Análisis de la política habitacional chilena y futuras orientaciones. Santiago: INVI.
- Koolhaas, R (1994). Bigness or the problem of large. New York: OMA.
- Koolhaas, R. (2004). Delirio de Nueva York. Barcelona: GG.
- Koolhaas, R. (2011). Project Japan: Metabolism talks. New York: AMO.
- Millaleo, S. (2011). La ciberpolítica de los movimientos sociales en Chile: algunas reflexiones y experiencias. Santiago: Universidad de Chile.
- MINVU (1989). Memoria anual 1989 en Revista invi N° 35: Experiencia Chilena en vivienda social 1980-1995, Rugiero A. M. (2011). Santiago: INVI.
- MVRDV. (1998). FARMAX: excursions on density. Rotterdam: 010.
- Nieto, M. L. (2000). Recuento y diagnóstico de 15 años de política habitacional: producción de vivienda y equipamiento. Lima: UNIAPRAVI.
- Puigjanner, A. (2014). Kitchenless city. Barcelona: Universidad politécnica de Cataluña.
- Rodríguez, M. (2012). Arquitectura metabolista “petite”: las raíces francesas de las cápsulas móviles de Ekuan. Madrid: ETSAM.
- Rodríguez, M. (2013). Arquitectura petite: Charlotte Perriand & Kazuo Sejima, una historia transnacional. Madrid: ETSAM.
- Rosenwaike, I. (1972). Population history of New York City. New York: Syracuse University Press.
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre precios de la tierra y segregación residencial. Santiago: EURE.
- Sabatini, F ; Arenas, F. (2000). Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. Santiago: EURE.
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. Worcester: Clark University, Economic Geography.
- Teige, K. (1932). The minimum dwelling. Cambridge: MIT Press.
- Vignolo, E. (1996). La vivienda colectiva, de la ciudad hasta la habitación. Santiago: ARQ (32). p. 11.



