

# **Vivienda Modular Cooperativa en el Centro de Santiago**

Reutilización de espacios en desuso como respuesta al déficit habitacional y fomento de vivienda modular en modalidad de cooperativa

Estudiante | **Arantza Montserrat Gonzalez Zumelzu**  
Profesor Guía | **Manuel Amaya**  
Ayudantes | **Valeska Fuenzalida - Bastian Elgueda**

**Memoria Proyecto de Título  
2022**

# INDICE

<b>1. Motivación</b>	<b>1</b>
1.1 El Fin de una Habitación	2
<b>2. Abstract</b>	<b>3</b>
<b>3. Problema - Tema</b>	<b>4</b>
3.1 Subarriendo	4
3.2 Hacinamiento	4
3.3 Estructura	4
3.4 Pérdida de Patrimonio	4
3.5 Riesgo	5
3.6 Catástrofes	5
3.7 Obsolescencia	5
3.8 Microradicación	5
<b>4. Oportunidad de Proyecto</b>	<b>7</b>
4.1 Pre Existencia	7
4.2 Catastro Familiar	9
<b>5. Resumen</b>	<b>10</b>
<b>6. Marco Teórico</b>	<b>11</b>
6.1 Déficit Habitacional	11
6.2 Barrio Yungay	11
6.3 Beneficios del Barrio	11
6.4 Subarriendo y Financiamiento	13
6.5 Hacinamiento y Peligro	13
6.6 Contexto Patrimonial	15
6.6.1 Valor Comunitario	15
6.6.2 Patrimonio Discreto	15
6.6.3 Patrimonio en Destrucción	16
6.7 Contexto Social	20
6.8 Contexto Histórico	22
6.8.1 El Conventillo	22
6.8.2 Las Políticas	23
6.8.3 Cités y Casonas	23
6.9 Plan de Emergencia	25
6.9.1 Principios Rectores	27
6.9.2 Principales Ejes Estratégicos del PEH	27
<b>7. Proyecto</b>	<b>27</b>
7.1 Lineamientos Generales	27
7.2 Aspectos Formales	27
7.3 Programa	27
7.4 Estructura	27
7.5 Proceso de Elaboración	27
<b>8. Conclusiones</b>	<b>35</b>
<b>9. Bibliografía</b>	<b>36</b>



# 1. MOTIVACIÓN

La presente memoria tiene como objetivo explicar el proceso de creación de proyecto junto con el procedimiento de comprensión del problema, y la aplicación de criterios de diseño que dieron forma final al proyecto.

El proyecto a desarrollar consiste en la reutilización de un predio dañado por catástrofes en el Barrio Yungay, en donde existe la tipología de conventillo (casa tipo alto). El proyecto se emplaza en Agustinas #2323, lugar en donde hubo una casona de tipo alto bajo la modalidad, y que desapareció producto de un incendio.

El proyecto resulta de particular interés para mi como estudiante dado que en esta vivienda habitábamos junto a mi grupo familiar. Hasta Octubre de 2020.

## 1.1. EL FIN DE UNA HABITACIÓN

El Ex Conventillo #2323 correspondía a una casona de tipo alto que se regía bajo la dinámica del subarriendo. Por años, hubo un administrador, luego éste renunció y mi madre (abuela) quedó a cargo. Siempre intentamos vivir en comunidad, solventando gastos juntos y cuidándonos mutuamente.

Las casas de tipo alto se caracterizan por poseer dos pisos con accesos independientes.

Esta casona poseía las mismas características, por lo que el acceso al segundo piso era por la puerta vecina. En el primer nivel, en donde habitábamos junto a mi familia, podíamos administrar los arriendos por lo que no admitíamos el hacinamiento, sin embargo, no teníamos control del nivel superior.

Esta situación es regular en las casonas subarrendadas del barrio, los pisos desconectados no admiten regulaciones directas si no hay buena organización.

En el segundo nivel del conventillo se produce entonces, el hacinamiento en donde diariamente ingresaban más personas a las habitaciones llegando a reunir hasta 7 personas por pieza.

Eventualmente, el exceso de habitantes en el nivel superior generó un incendio por mala cocción de alimentos en el sector de la cocina, que estaba en el mismo dormitorio.

El adobe al ser un material altamente inflamable, dejó la casa en cenizas en poco tiempo.

Las familias del inmueble sufrieron pérdida total, teniendo que reubicarse fuera del área central de Santiago o directamente, muchos tuvieron que retornar a sus países. Además, se han enfrentado a una realidad económica que no los considera como arrendatarios aptos debido a sus bajos ingresos.

Los riesgos de perder todo en un momento conllevan consecuencias tremendamente fuertes, y muchas veces los habitantes no son conscientes del riesgos al que están expuestos, ya que el habitar diario termina por conformarse en una modalidad de vida a la que uno se acostumbra, pareciendo casi normal, e ignorando los riesgos.

Y es que la necesidad es mayor, y obliga a que muchos deban mantenerse en este tipo de viviendas por falta de recursos y apoyo.

Hoy en día, en Barrio Yungay existen numerosas viviendas de tipo alto que sufren incendios y derrumbes, dejando predios en abandono y desperdiciando

una oportunidad de generar viviendas en el mismo espacio, sin tener que desplazar a las familias ni exponerlas al riesgo económico y la pérdida de redes de apoyo generadas al interior de estas casonas.

Existe una tremenda demanda de habitaciones en el país y especialmente en Santiago, en donde habita la mayor población en hacinamiento.

Como estudiante y futura arquitecta, es mi deber pronunciarme frente a una problemática de déficit habitacional que causa hacinamiento y como parte final del ciclo, ocasiona desastres que ponen en peligro la vida de las personas.

He vivido en carne propia el dolor y la angustia de procesos traumáticos en donde nuestras vidas fueron expuestas al peligro, y hemos vivido la realidad del hacinamiento y subarriendo en Barrio Yungay. Frente a esto, mi propuesta es generar viviendas de construcción rápida de tipo modular industrial, con formas de acceso que se basan en el cooperativismo, haciéndonos cargo de los severos problemas económicos que viven estas personas.

Hasta el día de hoy, seguimos con problemas derivados de la pérdida total en el incendio, mi familia y todas las demás que han tenido que abandonar su barrio.



FIG. 1 Fotografías de la vivienda pre existente, casona #2323

## 2. ABSTRACT

Barrio Yungay es un sector de la Región Metropolitana que se caracteriza por su arquitectura y cultura. Posee gran número de casonas en protección patrimonial y ha sido declarada Zona Típica. Además, el barrio se encuentra en una ubicación central que permite un fácil y rápido acceso a numerosos servicios y transportes.

Sin embargo, el sector se ha visto afectado en el área de habitación patrimonial dado el fenómeno de subarriendo existente. Este fenómeno deriva directamente del problema país correspondiente al Déficit Habitacional que se concentra principalmente en la Región Metropolitana.

Se reconoce obsolescencia de políticas públicas habitacionales actuales que no cubren al sector patrimonial ni tampoco cubren las necesidades del habitante al no generar redes de apoyo que buscan, ni consideran diferentes formas de acceso a la vivienda.

El subarriendo genera hacinamiento, éste a su vez provoca mala higiene. No existe espacio para el trabajo ni el estudio. Todo se hace en un mismo espacio, comer, dormir, asearse, cocinar, etc. Todo esto genera que el edificio se deteriore rápidamente y expone a las familias a distintos grados de violencia interna.

La estructura de las casonas se ve afectada desencadenando constantes derrumbes en el barrio. Es común encontrarse por las calles con escombros de alguna corniza, balaustre o balcón.

Las malas instalaciones y exceso de artefactos, entre otras acciones, provocan fallas eléctricas que generalmente terminan en incendios, siendo estos dos los principales cuasantes de generar sitios eriazos y puntos de delincuencia.

De este modo, el proyecto se sitúa en Barrio Yungay, uno de los sectores de Santiago con mayor porcentaje de hacinamiento dadas las condiciones morfológicas en combinación con las olas migratorias y un difícil acceso a vivienda.

El proyecto consiste en ocupar los terrenos afectados por alguna catástrofe y generar un modelo habitacional con redes de apoyo interna basados en la vida comunitaria, que permitan que las mismas familias del sector que han sido afectadas puedan residir en el barrio y encontrar un espacio para el correcto desarrollo de sus necesidades académicas, laborales y familiares.

El actual Plan de Emergencia Habitacional plantea una serie de estrategias aprobadas por el MINVU para poder cumplir con la meta de viviendas sociales y así reducir el índice de Déficit Habitacional.

En este plan, se promueven fuertemente las iniciativas cooperativistas como medio de acceso a la vivienda, además de la fabricación industrial de las piezas que conforman la vivienda, de modo que no se generen grandes pérdidas tanto económicas como de tiempo de entrega, y ejecución.

Se escogerá entonces el terreno ubicado en Agustinas #2323, Barrio Yungay, se analizará la pre existencia arquitectónica del lugar, la cual fue víctima de un incendio dejando el terreno libre (a excepción de su fachada). También se catastrarán los núcleos familiares residentes del ex Conventillo #2323 y se tomarán como base para la proyección del nuevo conjunto habitacional planteando una estrategia de acceso cooperativista a la vivienda, haciendo a las familia parte del proceso de diseño de sus hogares y supliendo necesidades específicas del grupo.

El programa del proyecto constará de módulos habitacionales que se producirán de manera industrial, acogiéndose al plan de emergencia habitacional actual y tomando como base sus estrategias.

El proyecto busca que los vecinos, viviendo en comunidad, puedan acceder juntos a servicios que por sí solos no podrían, generándose así al interior del edificio, la red de apoyo que necesitan para poder desarrollarse correctamente.

## 3. PROBLEMA - TEMA

### 3.1. SUBARRIENDO - Problema Derivado del Déficit Habitacional

Actualmente gran parte de la población migrante se encuentra viviendo la realidad del subarriendo de manera abusiva.

Propietarios de las casonas de tipo alto han encontrado un nuevo tipo de mercado ilícito que hoy no se encuentra regulado bajo ningún agente legal, lo que ha dado paso al comportamiento abusivo por parte de los dueños.

Se observan 3 agentes principales en la dinámica del subarriendo: Dueño, Administrador, Arrendatario. El dueño asigna un Administrador a la casona, quien será la persona a cargo de cobrar los arriendos a las habitaciones y luego cancelar la mensualidad al dueño.

Luego están los arrendatarios, quienes junto a sus grupos familiares deben adaptarse a las condiciones impuestas por el dueño y por el inmueble.

Los propietarios no suelen invertir en reparaciones de las casonas, por lo que prácticamente dejan que el inmueble muera por su cuenta en deterioro por uso, mientras tanto eso ocurre, las habitaciones se arriendan a quien acepte las condiciones de la vivienda.

Se ha observado en casonas que existen piezas con grupos familiares de hasta 8 personas, durmiendo en colchones en el suelo, pagando hasta \$250.000.- por habitación. Al ser grupos familiares extensos, es factible pagar esos precios, sin embargo, las condiciones son nefastas.

La mayoría de las personas que acceden a vivir en estas condiciones son motivadas por la fuerte presión económica que posee el grupo familiar, dado que no pueden acceder a vivienda por no cumplir con los ingresos mínimos.

### 3.2. HACINAMIENTO - Deterioro del Inmueble y problemas de Higiene

Al convivir una alta densidad de personas en un espacio reducido, el deterioro del inmueble se ve acelerado, además de las condiciones higiénicas y de salud de los habitantes, tanto de adultos como niños y lactantes.

Tal como hace años, el conventillo sigue generando problemas de higiene y salud. Las piezas suelen ser oscuras y con poca ventilación al no poseer ventanas, solo las puertas sirven para airear el espacio reducido y falta de oxígeno y luz.

Se replica así, el antiguo modelo de conventillo y cuartos oscuros.

Durante la pandemia se encontraron graves focos de contagios en inmuebles de características correspondientes al conventillo, provocado por el alto nivel de hacinamiento y escasos servicios higiénicos.

### 3.3. ESTRUCTURA - Peligros de Derrumbe e Incendio

Como se mencionó anteriormente, el hacinamiento y malas condiciones propias del inmueble, a causa también de la nula inversión en reparaciones por parte de sus propietarios, las viviendas no cuentan con instalaciones eléctricas adecuadas, ni instalaciones sanitarias apropiadas, así mismo, tampoco están dotadas de agua caliente ni cocinas establecidas.

Esto incrementa enormemente el riesgo de incendios al interior de las casonas. Al estar construidas en su mayoría de adobe, las viviendas han soportado múltiples sismos y terremotos que han deteriorado su estructura, generando derrumbes al interior y exterior, provocando constantes desprendimientos de tierra, pedazos de muros en las habitaciones, fachadas destruidas, y eventualmente terminando en derrumbe totales.

### 3.4. PÉRDIDA DE PATRIMONIO - Arquitectónico y Social

Barrio Yungay al ser una Zona de Conservación Histórica, contiene en su trazado un gran número de inmuebles de conservación que hoy se encuentran en estado de abandono, siendo muchos de ellos ocupados a modo de conventillo.

En particular, estas casonas poseen módulos habitacionales que se ordenan en torno a un eje y que son fácilmente divisibles en su interior debido a los grandes espacios que ofrecen estas habitaciones, pudiendo de esta manera, concentrar más de un grupo familiar en un espacio único.

Esto genera que cada grupo familiar tenga sus propios artefactos eléctricos, por lo que las sobrecargas son normales.

Muchos de estos inmuebles son declarados como edificios de protección, sin embargo, existen muchísimos más que no califican para ser reconocidos con el Consejo de Monumentos, sin embargo, poseen riqueza arquitectónica en su interior por albergar una forma de vida particular de este barrio y particular de este tipo de viviendas que con sus espacios tensiona la vida en comunidad.

Debido al abandono, al subarriendo y al deterioro, estas viviendas están desapareciendo rápidamente, abriendo campo para una futura acción inmobiliaria que terminará por cambiar la configuración de fachadas continua de las manzanas, modificando las alturas, colores, texturas y formas de vida comunitarias entre vecinos.

Estas casonas son espacios que en su interior permiten la interacción, incluso se podría decir que hasta la fuerza dada su configuración espacial.

Las interacciones que se generan al interior de estas viviendas son particulares de este tipo de construcciones, se forma un habitar reconocible en el barrio en donde predomina la comunidad por sobre la individualidad. Estas casonas son las que generan los diálogos sociales entre vecinos que desembocan en redes de apoyo interna.

También es posible ver este fenómeno en sectores en donde existe la configuración de cité.

### 3.5. RIESGO - Inseguridad en el Barrio

Los sitios eriazos generan gran inseguridad entre los vecinos del barrio dado que producto de los constantes incendios, más terrenos han quedado en abandono. Estos espacios a menudo se transforman en áreas para botar basura y escombros, aumentando los índices de insalubridad con distintos focos de plagas e infecciones.

Estos espacios constituyen el hábitat perfecto para guarecerse en la oscuridad, en donde aumenta la cantidad de hechos delictivos y movimiento de sustancias.

### 3.6. CATÁSTROFES - La Vida Humana en Peligro

Las familias están expuestas a un sin número de factores de riesgo, más aún los niños, bebés y adultos mayores.

Existen riesgos de incendio por falla eléctrica, por falla de cocinas y principalmente por sobrecarga de los sistemas eléctricos. Existe también riesgo de derrumbe por falla estructural. Hay altas probabilidades de contagio de enfermedades debido al hacinamiento y escasa dotación de artefactos, siendo focos de mayor preocupación durante la pandemia.

Al interior de las viviendas, se han registrado numerosos hechos de violencia de género provocados por espacios pequeños como baños o pasillos.

Al no tener módulos con actividades concretas, las formas de uso de un espacios se vuelven mixtas, por lo que no existe la privacidad.

### 3.7. OBSOLESCENCIA - Políticas que no aplican a la realidad actual

En el Barrio Yungay existen inmuebles que poseen la calidad de protección patrimonial mientras que otros no. Las políticas habitacionales actuales no contemplan al sector habitacional patrimonial ni las variables sociales que implica la arquitectura. En muchas ocasiones, resulta muy complejo desarrollar proyectos de reparación o intervención en Zonas de Conservación Histórica, o Zonas Típicas dado que las tramitaciones deben pasar por distintas revisiones en Dirección de Obras Municipales, también deben coordinar con SEREMI MINVU y el Consejo de Monumentos Nacionales. Finalmente, resulta tremendamente engorroso realizar proyectos en estas zonas.

Se puede apreciar poca flexibilidad con los inmuebles de este tipo, incluso los mismos planes reguladores les pasan a llevar con ensanches viales y aperturas que no toman en cuenta la existencia de las viviendas ni sus grupos familiares.

En definitiva, no se reconoce esta tipología como forma de vivienda existente e instaurada, motivo por el que tampoco se regulan las actividades económicas ilícitas como el subarriendo, que de manera abusiva se ha instaurado como un mercado habitacional ignorado.

Actualmente no existen subsidios ni programas de apoyo para la rehabilitación de estas casonas, por lo que los dueños tampoco invierten en ellas.

### 3.8. MICRORADICACIÓN - No al Desplazamiento de Población a la Periferia

La realidad de estas personas trasciende el factor de la vivienda y se involucra con el de la pobreza, ya que los habitantes de este tipo de viviendas son las familias más vulnerables del país. Se involucra con los factores de la salud y el bienestar, ya que estos se ven afectados directamente por el hacinamiento, la precariedad habitacional y el inminente riesgo de sufrir algún siniestro. Se involucra también el factor desigualdad, ya que inevitablemente, estos grupos familiares dependen de un modelo establecido que tiende a sectorizar a las familias de bajos ingresos hacia la periferia, limitándolas así de acceder a mejores condiciones de trabajo, salud y educación. Incluso se ve involucrado el factor del género al asumir que la familia solo se compone de dos generaciones, restringiendo los círculos de cuidado y dividiendo el trabajo sexualmente.

Por estos motivos es que las familias deciden permanecer juntas, en allegamiento pero con la opción de poder mantener sus redes de apoyo y buena localización.

La Micro radicación habla acerca del reemplazo de la vivienda original que por diversos motivos se ha visto precarizada, generando condiciones habitables poco favorables, y re construir una vivienda nueva en el mismo terreno reconociendo las características propias del / los grupos familiares existentes.

De esta manera, se genera una alternativa a las viviendas periféricas que han incrementado en exceso y que muchas veces se presentan como única opción viable para los más pobres.

*La alta vulnerabilidad de sus habitantes, agrava los efectos directos causados por un evento sísmico o incendio (como la pobreza, la inseguridad humana, la dependencia económica, la disparidad social, el desempleo, etc.) Uno de los mayores problemas detectados hasta ahora son el hacinamiento y abandono de estos edificios; hay edificios que desde el terremoto del 2010 no han sido reparados e igualmente sesiguen reutilizando en malas condiciones.*

**Nuria Chiara Palazzi, investigadora CIGIDEN, Proyecto "Análisis Integrado del Riesgo Sísmico del Paisaje Urbano Histórico. El Caso Estudio de Barrio Yungay, Santiago, Chile.**

*Este barrio era una taza de leche, no habían conflictos pero ahora el conflicto de aquí al lado, al frente y allá es por las tomateras, si no toman y después no viene la pelea, no están tranquilos, y salen a la calle con cuchillo, oye si yo creo que La Legua es más decente que aquí. Antes yo barría la calle y ahora, ¿sabe?, ya no la barro, ¿para qué voy a barrer la calle?, yo ahora voy a tener que llamar a la municipalidad, porque una de ratones que han aparecido, porque tanto cuartucho, mucha gente, si no le digo que por lo menos viven unos 40 o 50 y el fin de semana... las mujeres el día sábado parece que llegan de los trabajos y se juntan ahí sábados y domingos.*

**Vecina residente zona norte.**

**"Barrios y Población Inmigrantes: El Caso de la Comuna de Santiago." Daisy Margarit Segura, Karina Bijit Abde.**

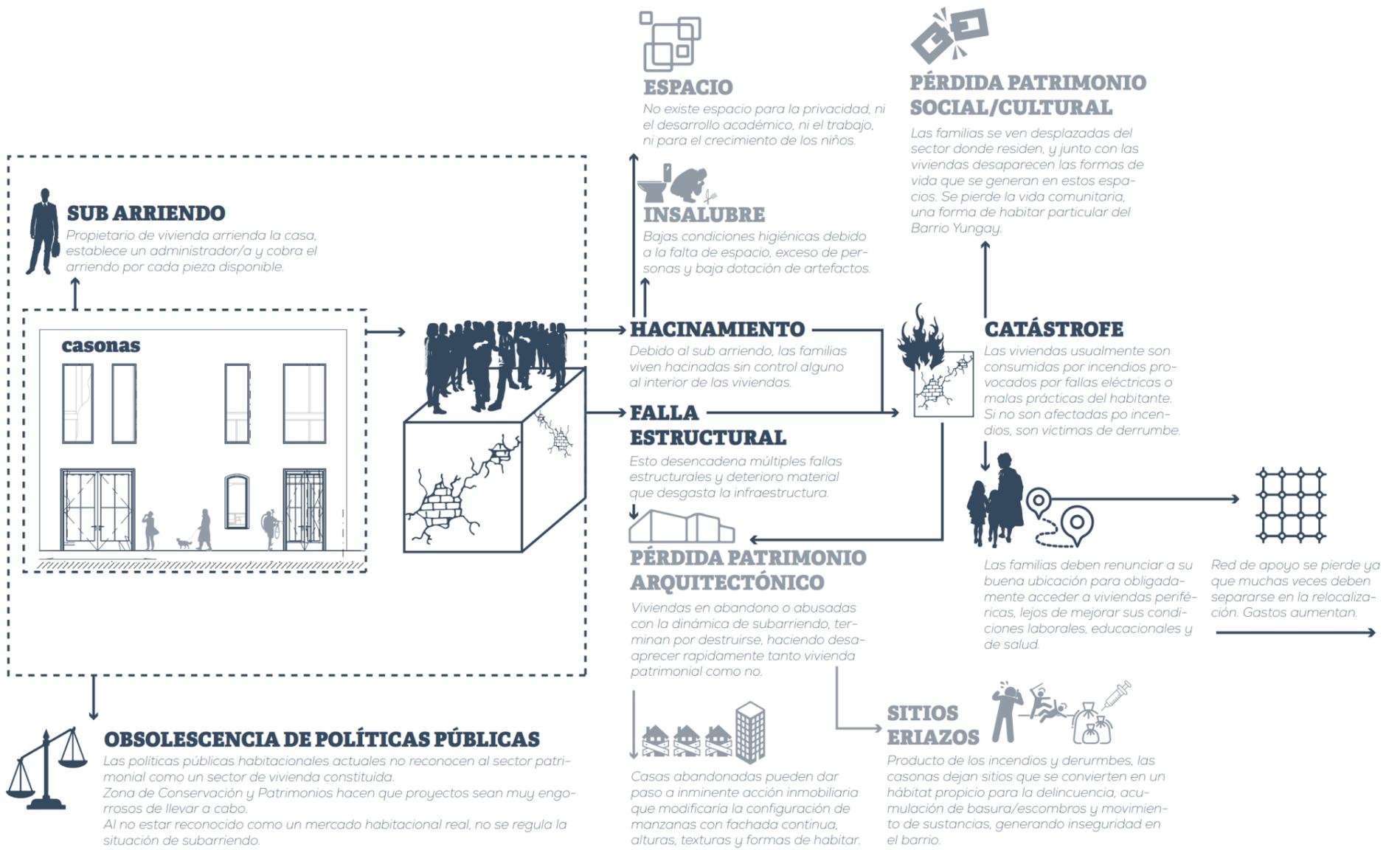


FIG. 2 Diagrama de Problemas derivadas del déficit habitacional.

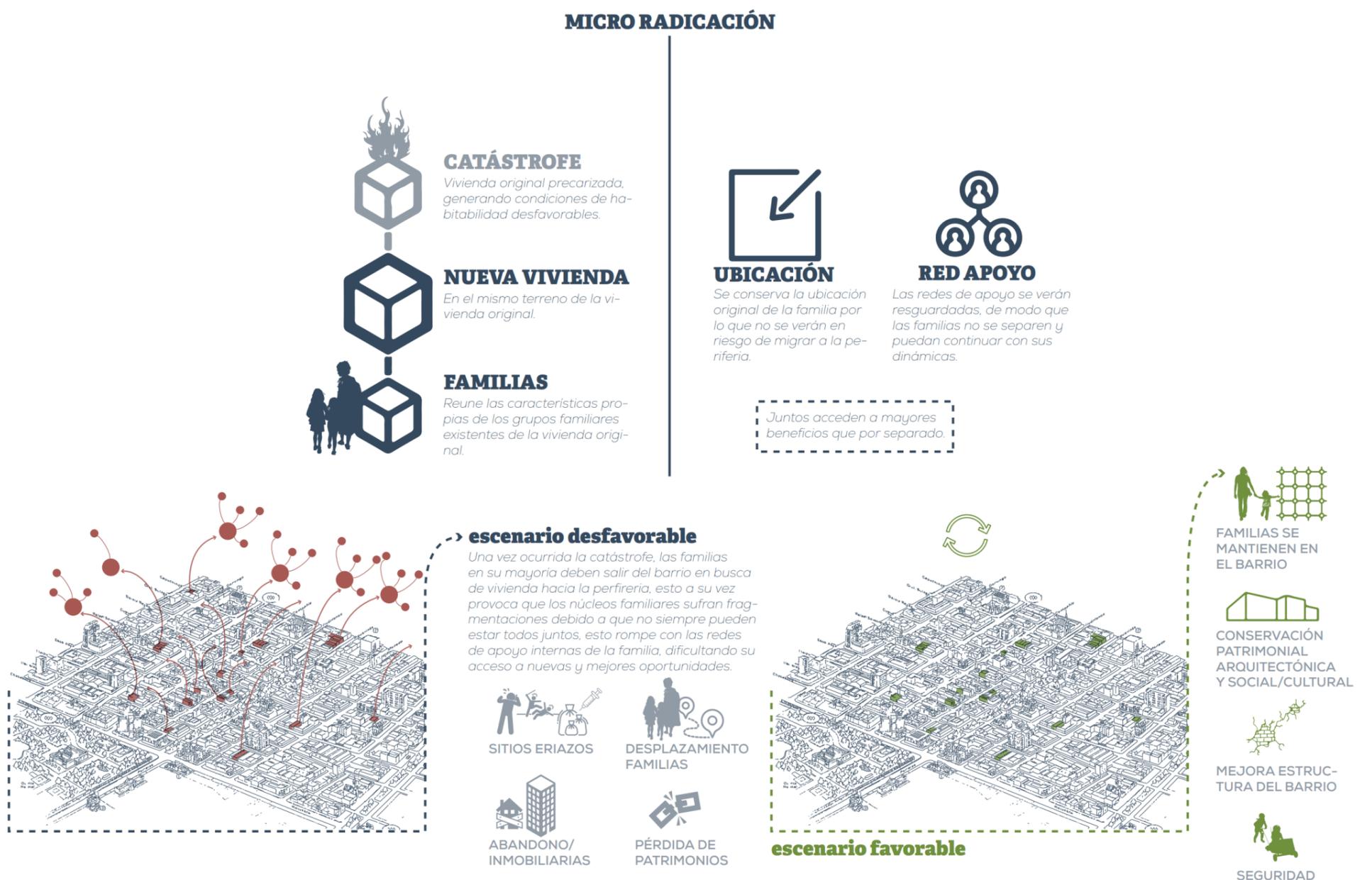


FIG. 3 Diagrama referente a microradicación.

## 4. OPORTUNIDAD DE PROYECTO

El terreno en donde se observa una oportunidad de proyecto se encuentra ubicado en Agustinas #2323, la manzana en la que está emplazado representa fuertemente las patologías anteriormente señaladas.

Múltiples construcciones han sido consumidas por el fuego y otras han sido derrumbadas.

Actualmente no quedan casonas de tipo alto en esta manzana debido al último incendio de 2020 que consumió 3 casas, incluidas las del terreno y una patrimonial.

Cercano al terreno se encuentran vías de transporte importantes como Ricardo Cumming, Huérfanos, República, Alameda, San Pablo, Brasil, entre otras.

Existe gran cantidad de colegios a sus alrededores, además de servicios de salud como consultorios. Cercano al terreno, se encuentran servicios de abastecimiento al por mayor y detalle. También mayores oportunidades laborales.

Estas características, en conjunto con la presencia de casonas que admiten la modalidad de conventillo permiten que por un valor costeable puedan acceder a los beneficios de la ubicación central, situación que no sería posible si estuviesen en la periferia.

Estos grupos familiares prefieren habitar en precariedad pero garantizando el acceso a servicios por un valor que entre todos pueden costear.

Es importante señalar que, el Barrio Yungay es el sector con mayor presencia de casonas tipo alto y que según el censo 2017, se concentra la mayor cantidad de habitantes viviendo en hacinamiento en pieza o casa antigua, es decir, conventillo.

*Porque como te decía, lo principal es que tienes todo cerca. Dos cuadras y tienes un metro, tres cuadras, un supermercado, un mall, una avenida principal. Tú sales, te tomas una micro entonces lo tienes todo cerca. Además a uno le gusta ya este barrio, conoce toda la gente e ir a otro barrio no sería lo mismo.*

**Hombre Peruano, Barrio Yungay.**

**“Barrios y Población Inmigrantes: El Caso de la Comuna de Santiago.” Daisy Margarit Segura, Karina Bijit Abde**

### 4.1 PRE EXISTENCIA - Agustinas #2323

El Ex Conventillo #2323 contaba con diversas habitaciones conectadas entre sí, correspondiente a una tipología de casona tipo alto, las habitaciones se organizaban en torno a patios comunes en donde se desarrollaba la mayor parte de vida en comunidad.

En estos sectores se desarrollaban actividades como reuniones familiares y de amigos, juegos para los niños y aseo general.

Se contaba con una lavadora común instalada en uno de los pasillos para uso de los vecinos y en el patio trasero se colgaba la ropa.

Se destaca la linealidad del proyecto y su clara organización en torno a patios. Los pasillos divisorios separaban los patios y creaban un espacio central en donde estaba la habitación principal correspondiente a la administradora.

Al interior del Ex Conventillo #2323, no existía el ruido exterior, una vez cruzada la puerta de acceso principal, la atmosfera cambiaba totalmente desde la acústica a la sensación térmica.

Se percibía fresco, silencioso, con un constante mover de las hojas de los árboles, principalmente palmeras y parras, y plantas de sombra que le daban un aspecto desordenado y un tanto selvático en ocasiones.

El baño era comunitario, lo que causaba problemas cada cierto tiempo con la limpieza.

Pese a la organización, compartir espacios higiénicos con altos números de personas no es adecuado.

Las baldosas del inmueble destacan por sus diseños, cumplían la labor de delimitar espacios según su función y daban un aspecto colorido a la vivienda.

La vivienda poseía serios daños estructurales producto de su antigüedad, falta de cuidado y también debido al golpe de múltiples sismos. En especial el último terremoto fue causante de numerosos daños al interior de la propiedad, motivo por el cual se debieron anexar diversos pilares de acero en el primer patio para reforzar el segundo nivel.

Como vecinos, existía un fuerte interés por arreglar las condiciones estructurales y estéticas de la vivienda, en conjunto con los vecinos del segundo nivel se reunían recursos para hacer arreglos de baños, instalaciones eléctricas, muros, tabiques, pintura, tapar goteras en el invierno, etc.

Las mantenciones salían principalmente de la organización vecinal, en constante diálogo también con las casonas colindantes, la cuadra finalmente terminaba funcionando como un bloque completo de vecinos que se ocupaban de la mantención de sus precarias casas.

A continuación se presentan planimetrías elaboradas a partir de levantamiento en terreno, previo al incendio. Se detallan los recintos y sus dimensiones, distribuciones habitacionales para mejor comprensión de la forma de vida. Se aprecian las masas vegetales, espesores de muros y detalle de pavimentos.

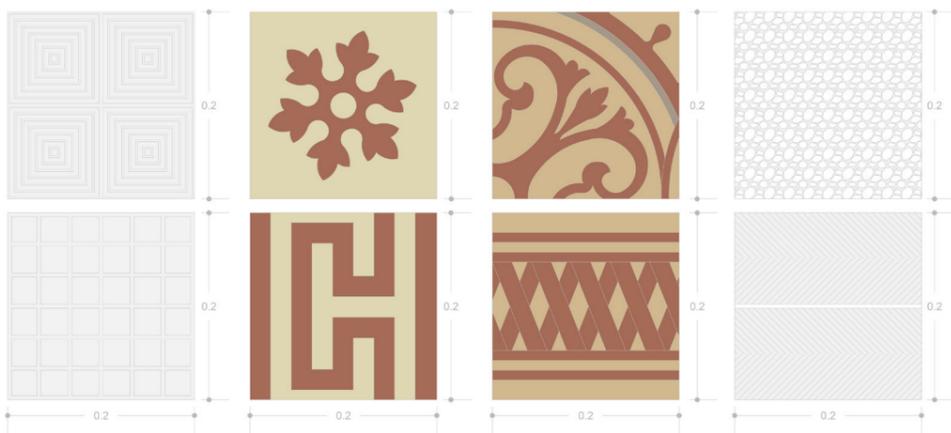


FIG. 4 Detalle Baldosas

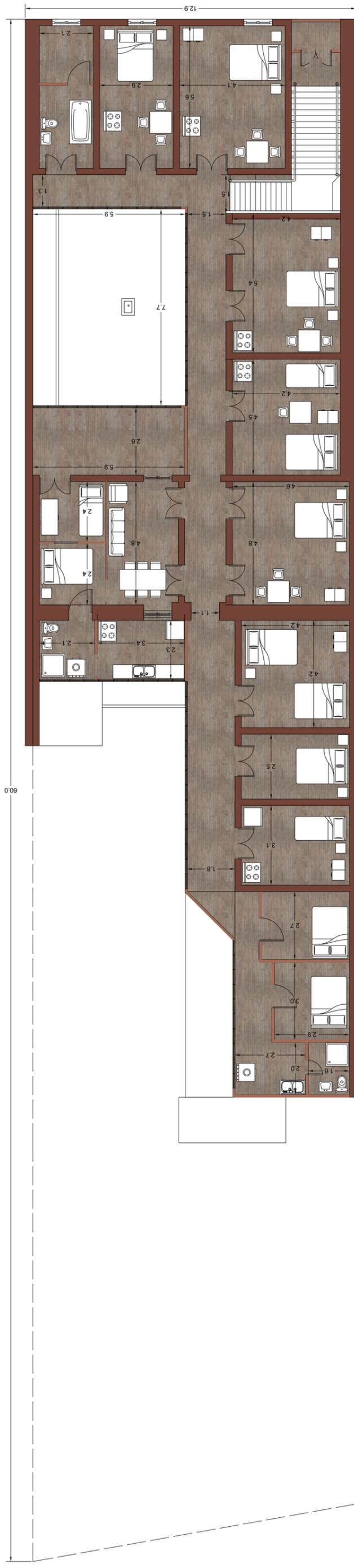


FIG. 5 Pre Existencia Nivel 1 y 2

#### 4.2 CATASTRO FAMILIAR - Habitantes Originales de la Vivienda

En el Ex Conventillo #2323 vivían 15 familias, de ellos, casi la mitad corresponde a población de mayor cuidado. Destaca la alta presencia de niños y bebés, que al igual que en más casonas del sector, es un factor común.

Dentro de las casonas no existen espacios adecuados para el correcto desarrollo de los niños, si bien hay patios, estos no son seguros dadas las condiciones estructuralmente deterioradas de la vivienda. En el nivel superior los niños no tienen acceso a patio, por lo que utilizan los pasillos para correr y jugar, lo que agrava aún más las instalaciones.

Así mismo, tampoco existen espacios para que los niños puedan estudiar o desarrollar sus actividades académicas.

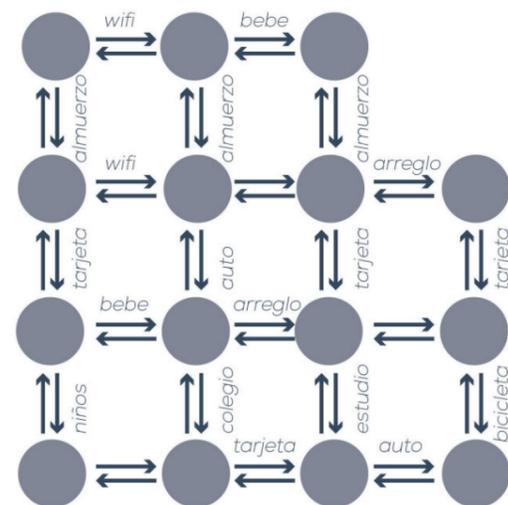
Los adultos, particularmente las mujeres, se ven afectadas al momento de buscar oportunidades laborales dado que en muchas ocasiones no pueden dejar a sus bebés sin cuidado, o a los niños solos. Por este motivo, las familias optaban por reunirse día a día para turnarse los cuidados de los menores de modo que pudiesen salir a trabajar.

Por otra parte, los adultos en su mayoría trabajaban vendiendo distintas mercancías y no poseían espacios para poder guardar sus productos por lo que el hacinamiento se veía incrementado.

Las relaciones entre las familias se veían fortalecidas entre ellas al mantenerse siempre una codependencia, en el sentido de que constantemente compartían responsabilidades que les beneficiaba mutuamente.

#### Red de Cooperación

Diagrama esquemático interacciones internas entre familias al interior de la casona.



ADULTOS se turnan cuidado de niños para salir a trabajar



Juntos acceden a mayores beneficios que por separado.

FIG. 6 Diagrama redes de cooperación entre familias y vecinos de la casona.

FIG. 7 Diagrama catastro familiar.

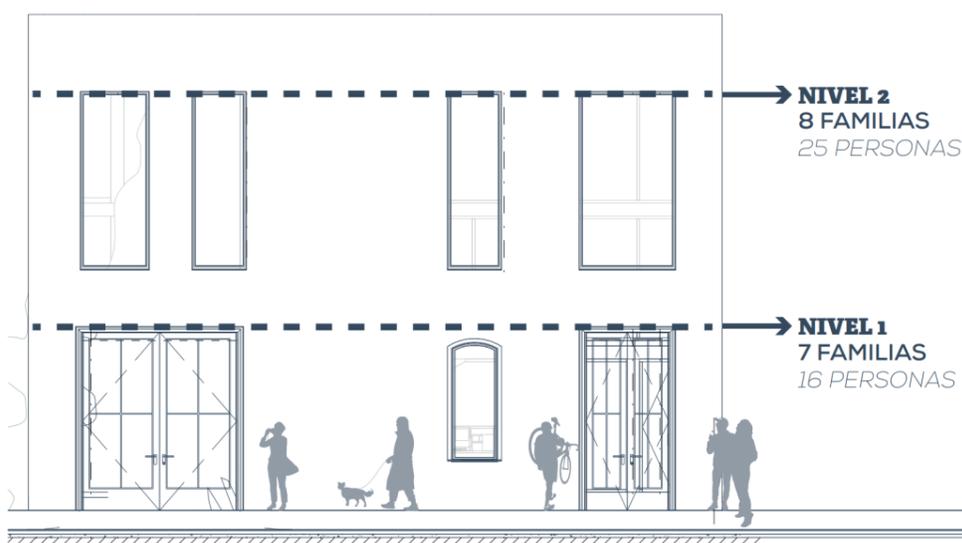


#### NIVEL 1

- FAMILIA 1**  
2 ADULTOS + 1 ADULTO MAYOR = 3 HAB.
- FAMILIA 2**  
2 ADULTOS + 1 LACTANTE = 3 HAB.
- FAMILIA 3**  
2 ADULTOS = 2 HAB.
- FAMILIA 4**  
1 ADULTO + 1 ADOLESCENTE = 2 HAB.
- FAMILIA 5**  
2 ADULTOS + 1 LACTANTE = 3 HAB.
- FAMILIA 6**  
1 ADULTO = 1 HAB.
- FAMILIA 7**  
2 ADULTOS = 2 HAB.

#### NIVEL 2

- FAMILIA 8**  
2 ADULTOS + 2 NIÑOS = 4 HAB.
- FAMILIA 9**  
2 ADULTOS + 1 ADULTO MAYOR + 1 NIÑE = 4 HAB.
- FAMILIA 10**  
2 ADULTOS + 1 LACTANTE = 3 HAB.
- FAMILIA 11**  
2 ADULTOS + 1 ADULTO MAYOR + 1 NIÑE = 4 HAB.
- FAMILIA 12**  
3 ADULTOS = 3 HAB.
- FAMILIA 13**  
1 ADULTO + 1 NIÑE = 2 HAB.
- FAMILIA 14**  
1 ADULTO = 1 HAB.
- FAMILIA 15**  
2 ADULTOS + 2 NIÑOS = 4 HAB.



## 5. RESUMEN

### tema - problema - oportunidad

Producto de los altos índices de déficit habitacional en Santiago se observa un aumento en los niveles de hacinamiento, particularmente se observa que el fenómeno ocurre en barrios antiguos en donde las viviendas de tipo alto o cité se pueden subdividir y son inmuebles que tienden al abandono por parte de sus dueños, generando un escenario perfecto para el subarriendo y hacinamiento. Bajo esta mirada, destaca el Barrio Yungay, barrio fundacional de Santiago.

Esta problemática se debe a los bajos ingresos que perciben las familias, de modo que no es posible optar a arriendos que requieren cumplir con exigencias bancarias o de sueldo. Sumado a esto los barrios antiguos poseen viviendas abandonadas que pueden fácilmente ser subdivididas para poder atender el crecimiento familiar, y son de fácil acceso económico.

Esta situación pone en peligro tanto al barrio como a las personas, deteriorando las estructuras físicas y sociales.

Actualmente el Barrio Yungay es foco de incendios y derrumbes de casonas que no han sido restauradas desde el último terremoto en 2010. Se observan viviendas en abandono, sitios eriazos, zonas de alto peligro y delincuencia, basura y escombros.

Una vez ocurridos los desastres, las familias son desplazadas a la periferia dado que es en esos sectores en donde se ubican la mayor cantidad de viviendas sociales. Lo ideal, es que las familias puedan quedarse en el barrio, no lejos de los servicios y oportunidades que necesitan.

Se observa una oportunidad de intervención en Barrio Yungay, sector fundacional de Santiago en donde se pueden encontrar numerosas casonas de alto y cités que se subdividen, dando paso al hacinamiento.

Actualmente el barrio es foco de incendios y derrumbes debido al bajo cuidado y abandono, además de la misma consecuencia del sobre uso de los inmuebles. Existen diversos terrenos disponibles en donde han existido casonas que hoy están abandonadas o en escombros.

En estos sectores se puede proponer una vivienda colectiva que se rija bajo ciertas estrategias generales de intervención:

- Vivienda que responda a las necesidades específicas del habitante, haciéndolo participe del diseño y acceso a ella mediante el cooperativismo. Se conservan así las características sociales propias del barrio, la vida en comunidad, se mantienen las redes de apoyo y el acceso a servicios.

- Individualización de los espacios mediante la modulación, proponiendo un sistema constructivo industrial que permita velocidad y bajas pérdidas.

- Acceso colectivo a la vivienda mediante el cooperativismo, juntos pueden obtener muchos más beneficios que separados.

# 6. MARCO TEÓRICO

## 6.1. DÉFICIT HABITACIONAL - Problema Nacional

El proyecto se enmarca dentro de uno de los principales problemas nacionales presentes al día de hoy, y este corresponde al déficit habitacional. Según los resultados del último censo realizado en 2017 y la encuesta casen realizada durante la pandemia de 2020, se llegó a la conclusión de que el 39% de las mayores necesidades habitacionales del país se encuentran en la Región Metropolitana.

Específicamente, la comuna de Santiago es la que presenta mayores alzas en sus índices de incremento de población y de vivienda. Según los datos, todas las comunas han disminuido su porcentaje de déficit habitacional pero Santiago es la comuna que más lo ha incrementado.

Más de 50.000 personas en el país se encuentran en hacinamiento y 7688 de ellas están en Santiago viviendo principalmente en casa antigua o habitación.

## 6.2. BARRIO YUNGAY - Concentración de Casonas

Las construcciones de tipo casa antigua se concentran principalmente en el sector fundacional de Santiago, los sectores de Barrio Yungay y Brasil son barrios de origen Republicano en donde convivieron las clases sociales media y media alta más un porcentaje de clase trabajadora, esto generó un escenario arquitectónico rico en cités y casonas de 2 y 3 pisos con múltiples habitaciones.

Ocurrió en la época, en 1905, un estallido social y la clase alta migró a Barrio el Golf, dejando atrás las casonas que pasaron a ser ocupadas por la clase media y media baja. No se observaron inversiones en infraestructura y las políticas públicas favorecieron que el barrio se conservara en el tiempo manteniendo su materialidad en madera, albañilerías y albañilerías de adobe, esto potenció que se marcara su rasgo patrimonial.

## 6.3. BENEFICIOS DEL BARRIO - Céntrico y de Fácil Acceso, Usos de Suelo

Los usos de suelo del Barrio Yungay dan cuenta de las principales características que modelan la dinámica del barrio y el motivo por el cual es un área tan apetecida por los habitantes.

Se observa que predomina el uso de tipo Residencial alcanzando un 45.2% del uso de suelo del barrio, le siguen los equipamientos, comercio y educación.

Estos cuatro factores reúnen características esenciales para los habitantes en búsqueda de mejor y mayor acceso a este tipo de servicios, esto sumado a la buena ubicación y bajos precios de arriendo.

Dentro de la categoría de Uso Residencial, destaca la predominancia de la tipología de Vivienda con un 29.24% por sobre la de Edificio que posee un 6.8% de esta categoría.

Esto habla de una clara forma de habitar propia del barrio que ha sido determinada por su arquitectura pre existente.

En la categoría de Uso Comercial/Industrial se encuentran las subclases correspondientes a: Talleres/Servicentro/Pub/Restoran/Industrias/Motel/Hotel/Comercial. Se puede apreciar en los planos adjuntos que los Comercios tienden asociarse principalmente a cuatro ejes: Ricardo Cumming, San Pablo, Matucana y Alameda.

Las Industrias y talleres se ubicarán hacia el sector sur, en Chacabuco.

Existe una fuerte presencia de Moteles/Hoteles, que se distribuyen principalmente a lo largo de los ejes Agustinas, Maipú, Catedral y Ricardo Cumming, este tipo de comercio ha mostrado un estancamiento en cuanto a su crecimiento.

Restoranes y Pubs se ubicarán hacia San Pablo, Ricardo Cumming, Libertad, Alameda y Compañía de Jesús, dentro de la gama de oferta se pueden encontrar centros culturales, política, danza, entre otros.

En la categoría de Equipamientos y Servicios se encuentran las subclases; Áreas Verdes, E.Cultural, E. Comunitario, E.Deportivo, Policías, Militares, S.Financieros, S.Públicos, S.Salud y S.Privados.

Respecto a bomberos y carabineros, se observa que no poseen mayor presencia en el barrio. PDI y casetas de carabineros no son suficientes para la mejora en la seguridad del barrio.

Se observa alta presencia de sitios eriazos en el área central del barrio, sector donde predominan los incendios.

Desde 1980 al 2010, los usos de suelo se han mantenido prácticamente sin variaciones, asimismo ocurre a la fecha actual. El mayor cambio está ocurriendo a nivel morfológico por los nuevos terrenos que se liberan al momento de ocurrir catástrofes. Estos espacios en desuso, los sitios eriazos, ocuparán gran parte de los terrenos del barrio, generando futuros focos de riesgo comunitario y haciendo que se pierdan las formas de habitar del barrio.

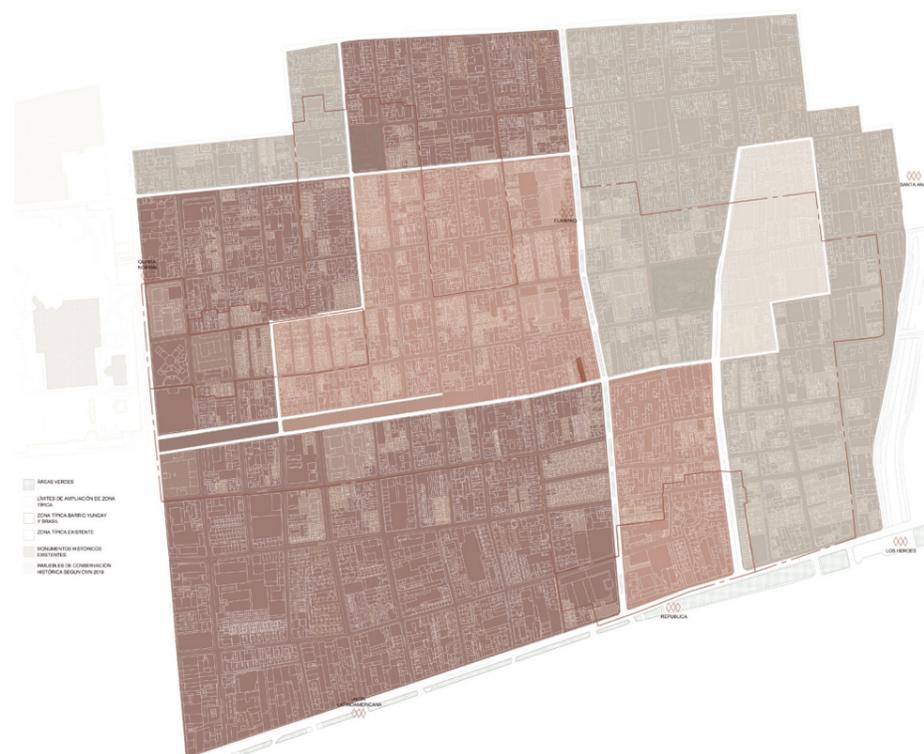
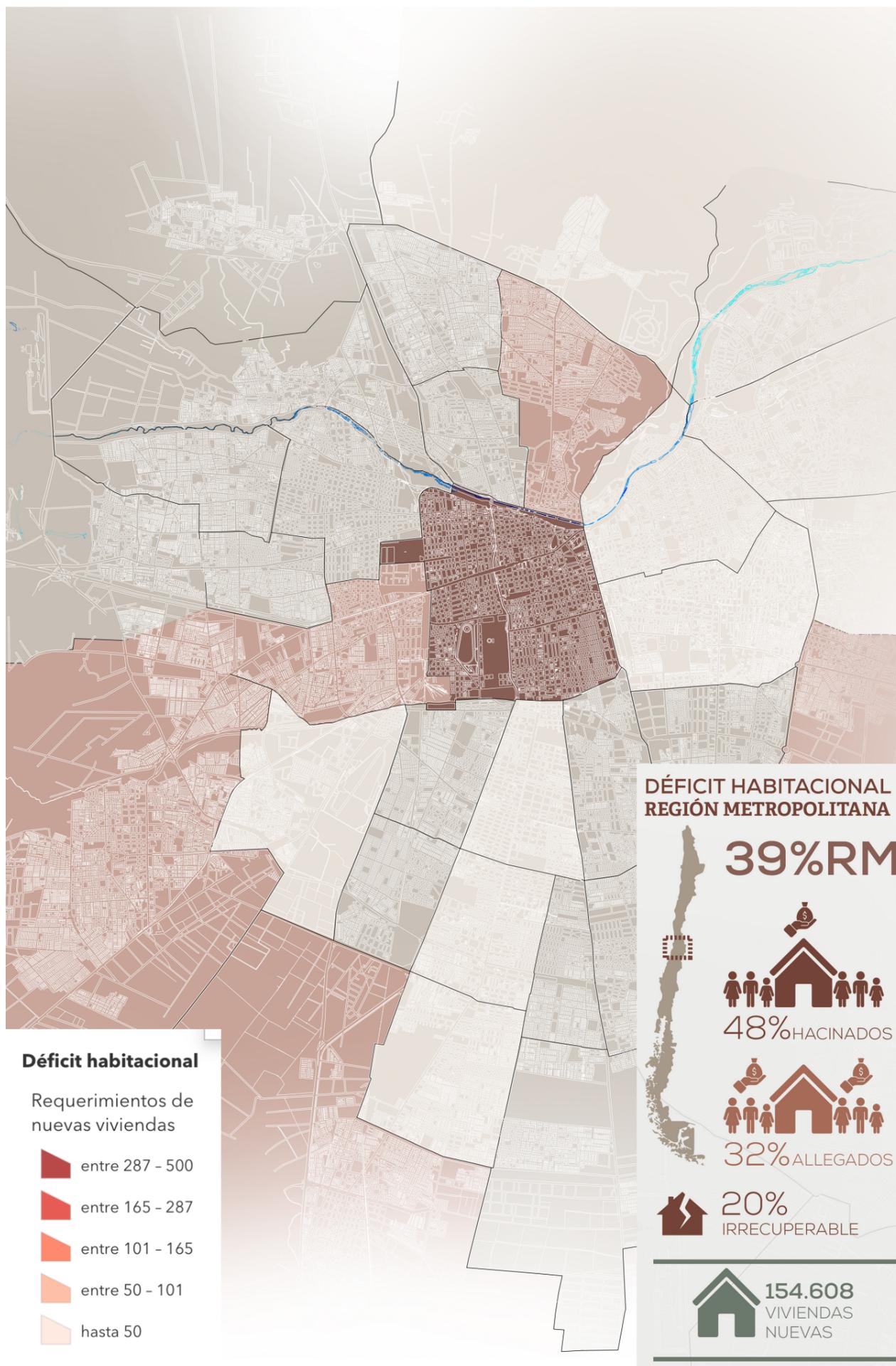


FIG. 8 Diagrama déficit habitacional Barrio Yungay y Brasil.



**DÉFICIT HABITACIONAL SANTIAGO**



+ de 50.000 personas



5% **IRRECUPERABLE**



**14.405**  
VIVIENDAS NUEVAS

**+ de 7.500**  
**PIEZA EN CASA ANTIGUA**

FIG. 9 Diagrama déficit habitacional.

#### 6.4. SUBARRIENDO Y FINANCIAMIENTO - Fenómeno de Larga Data

El Barrio Brasil es un barrio de contrastes en donde podemos ver múltiples beneficios y al mismo tiempo un fuerte deterioro y hacinamiento al interior de los mismos inmuebles que le dan forma al Barrio Yungay.

Desde 1990 comenzaron las olas migratorias peruanas que llegaron a arrendar las piezas de Yungay, mercado iniciado por chilenos, luego se sumaron haitianos y venezolanos, el subarriendo terminó por hacerse una actividad común en el sector.

Hacia 2020 Santiago tenía cerca de 500mil habitantes y de ellos el 44% era población extranjera, entonces las casas comenzaron a dividirse en unidades cada vez más pequeñas, dando origen al hacinamiento. Todo esto se concentró en Yungay dadas las condiciones arquitectónicas del barrio que presentan columnas altamente "subdividibles".

Técnicamente, es posible subarrendar con autorización del dueño y cumpliendo con las normas establecidas por la OGUC, pero si hay hacinamiento las multas pueden ser de hasta 100 UTM para las casas que no cumplen con las condiciones de habitabilidad.

El problema es que las personas no denuncian porque si lo hacen se quedarían sin tener dónde vivir dado que sus recursos no les permiten acceder a mejor vivienda y la ubicación es un factor vital para el desarrollo.

Las familias que viven en hacinamiento, comparten el mismo presupuesto y pertenecen al I y II quintil. Para poder optar al menos a un arriendo en el centro de Santiago deberían generar un ingreso mínimo de 4 veces el valor más bajo de departamento en Santiago, es decir, debería tener un ingreso de aprox. \$1.300.000.- y cumplir con requisitos bancarios. La única alternativa viable para ellos es la calle o la habitación en casa antigua.

#### 6.5. HACINAMIENTO Y PELIGRO - Deterioro

Al día de hoy, las piezas tienen un valor aproximado de \$200.000.- por una superficie de 9m<sup>2</sup>.

En una vivienda habilitada para 2 familias se pueden encontrar hasta 5 núcleos, es decir, las viviendas están aumentando su capacidad casi al triple.

Mientras más núcleos familiares existan, más electrodomésticos se acumulan en la casa, pudiendo llegar a ser hasta 20 artefactos. La suma de estos artefactos hace que los sistemas se sobrealimenten terminando en incendios que se propagan rápidamente debido a la materialidad de la albañilería simple y aumentando su extensión de daño por los techos compartidos.

Esto ha generado sitios eriazos y sectores de abandono en donde se producen concentraciones de basura, micro tráfico y delincuencia. Incluso han ocurrido homicidios con relativa frecuencia siendo informados 2 en el último mes. Por supuesto, los vecinos viven en constante angustia y tensión.

No solo los incendios y la inseguridad han afectado el barrio, durante la pandemia, tal como en los tiempos del conventillo y las piezas oscuras, hubo crisis sanitaria debido a que muchos brotes surgieron en este sector producto del hacinamiento y la falta de servicios higiénicos.

Estos inmuebles se presentan como un espacio en donde no existe la privacidad y los programas se encuentran disgregados al interior de la casa, además los espacios son compartidos. Esto ha generado que se produzcan ataques sexuales en áreas compartidas como baños.

Estos inmuebles configuran sus espacios de manera que los programas que debiesen ser privados y estar unidos, no lo están, motivo por el cual se suelen producir ataques sexuales y violencia de género en áreas relacionadas a servicios higiénicos.

*El barrio es una unidad base que soporta diversas actividades necesarias para que se de la vida, con cualidades físicas que lo caracterizan, es soporte de la vida cotidiana y de la actividad residencial dado por la oferta de la ciudad.*

**Moreno, 2011, Procesos de Transformación y Evolución Socio Espacial del Barrio Yungay 1980-2010. Miguel Angel Curihuinca Curihuinca, 2013.**

USO DE SUELO	SUPERFICIE HA	%BARRIO
RESIDENCIAL	76.67	45.2
COMERCIAL	24.19	14.3
INDUSTRIAL	8.67	5.1
MIXTO	6.14	3.6
EQUIPAMIENTO	26.46	15.6
SALUD	2.51	1.5
SERVICIOS	2.27	1.3
EDUCACIÓN	17.85	10.5
OTROS	4.98	2.9

\* TABLAS REFERENCIA EN BIBLIOGRAFÍA

SUBCLASE	SUPERFICIE HA	%BARRIO
VIVIENDA	62.20	29.24
EDIFICIO	14.47	6.8
MIXTA	6.14	2.89

FIG. 10 Tabla de usos de suelo



FIG. 11 Diagrama usos de suelo



FIG. 12 Plano con detalle de áreas verdes, zona típica e inmuebles proteaidos.



FIG. 13 Plano de zonas beneficiosas: comercio y educación

## 6.6. CONTEXTO PATRIMONIAL

### 6.6.1. Valor Comunitario

Los barrios denominados como Zonas Típicas son generalmente incorporados a esta categoría por iniciativa del gobierno, sin embargo, en Yungay fue distinto ya que fueron los mismo vecinos que en conjunto con comités organizados y apoyo de expertos y arquitectos, presentaron la propuesta para que el barrio adquiriera la denominación de Zona Típica. Destaca que la determinación ciudadana haya sido el factor que generó la petición y no el Gobierno, siendo que este es un barrio de los primeros en aparecer en Santiago.

La declaratoria fue impulsada por un grupo de ciudadanos denominado "Vecinos por la defensa de Barrio Yungay" quienes reunieron cerca de 2.500 firmas entre propietarios y arrendatarios. Así, el Barrio Yungay fue declarado Zona Típica junto al Barrio Brasil, Parque Forestal y Concha y Toro, todos en un mismo decreto.

A diferencia de esta iniciativa popular, el barrio fue originalmente fundado el 20 de Enero de 1839 por decreto presidencial, en donde se oficializó la urbanización de este sector que antes había sido ocupado por la propiedad agrícola Quinta de los Portales. Destaca que este barrio fue el primero en ser urbanizado en Santiago Poniente luego de la primera planificación urbana en torno a la Plaza de Armas.

El barrio está estructurado en base al trazado de damero tradicional. En 1873 luego de urbanizado el Barrio Brasil, habitantes de mayores ingresos se desplazaron a Yungay coexistiendo con habitantes de clase media y artesanos, dado que el barrio se caracterizaba principalmente por contener una sociedad de cocineros, cocheros, zapateros, lavanderos, ebanistas, etc. Así en conjunto con el Barrio Brasil, ambos espacios se consolidaron como cuna de personajes representantes de la intelectualidad chilena (XIX-XX).

Respecto de la arquitectura, todo barrio patrimonial debe obedecer a las reglas de conservación de estilos, alturas y ciertas disposiciones formales/estéticas/espaciales armónicas que responden al lenguaje del barrio. Así ocurre con Yungay, Brasil y Concha y Toro que forman un todo pero es posible distinguirlos como células independientes entre si.

Dentro del barrio se encuentran tipologías de vivienda correspondiente a casas patronales que ocupan grandes predios, seguido de cits y casas de tipo alto constituidas por múltiples niveles y patios interiores.

Los estilos arquitectónicos que destacan son Movimiento Moderno, Eclecticismo, Clacicismo, Clacicismo Popular y el Republicano.

La fisonomía del barrio presenta una clara formación en torno a patios interiores en las viviendas, se observan masas vegetales en las avenidas, espacios públicos tanto urbanos como interiores de las manzanas en las viviendas.

Luego del terremoto de 2010, los mismos vecinos fueron quienes organizaron el levantamiento de información respecto a los daños en las viviendas construidas principalmente de adobe, se buscó implementar planes de reconstrucción que han llegado a concretarse en algunas edificaciones pero ninguna apuntando al habitante original, sino que se busca un aparente rescate de edificios relacionados a cultura como teatro/galerías, o a vivienda en búsqueda de habitantes de mayor estatus económico. Este tipo de intervenciones, si bien restaura la estructura física del barrio, no fortalece su espíritu social ni beneficia su cultura de habitar, perdiendo así poco a poco el patrimonio intangible sociocultural de su particular forma de habitación.

*El barrio hoy se usa mayoritariamente como vivienda o de uso mixto (vivienda y comercio), por lo que su valoración patrimonial es menor a la de los palacios, museos, conventos e iglesias.*

*Los inmuebles son privados, por lo tanto, no cuentan con inversión estatal.*

**Nuria Chiara Palazzi, investigadora CIGIDEN, Proyecto "Análisis Integrado del Riesgo Sísmico del Paisaje Urbano Histórico. El Caso Estudio de Barrio Yungay, Santiago, Chile.**

### 6.6.2. Patrimonio Discreto

Los barrios Brasil y Yungay se caracterizan por poseer una tipología de vivienda que configura una identidad habitacional propia del sector, ligada al entorno comunitario que genera redes de apoyo entre vecinos y familias.

Hoy es un desafío del país constituir políticas que fomenten la protección, conservación y rehabilitación de estas viviendas que no han sido consideradas dentro del campo habitacional oficial.

Las edificaciones habitacionales del barrio implican un latente aspecto identitario ligado directamente a su gente. El peso socio económico que tiene el factor central y comunitario de estas viviendas es lo que ha mantenido la vigencia de estos inmuebles tanto en lo arquitectónico como en el mercado (pese a su irregularidad).

Resulta de vital importancia comprender el patrimonio desde una arista diferente, adquiriendo el concepto de "Patrimonio Discreto", el cual no es necesariamente de proporciones monumentales. El no reconocer este concepto deriva en desvalorización del inmueble, quedando desprotegido.

El valor patrimonial no refiere únicamente a las características formales, materiales o al valor económico que pueda representar un inmueble. El patrimonio adquiere una dimensión social identitaria cuando el inmueble alberga sistemas de vida propios de un sector que no son visibles en otras viviendas en donde predomina la individualidad. En este caso, las viviendas, que son las que ocupan mayor espacio habitacional en el barrio, representan una identidad habitacional particular.

El barrio no solo se define por su morfología, sino que por sus interacciones sociales internas dadas por el uso de suelo, que determinan las actividades y moldean la vida diaria del habitante.

Parte de las principales ventajas y fortalezas que se pueden otorgar a este tipo de viviendas corresponde a:

- Arquitectura típica del barrio que da cuenta de la historia y crecimiento de Santiago, albergando estilos arquitectónicos que se mezclan con estructuras habitacionales de una morfología reconocible.
- Masas vegetales incorporadas a la vivienda y espacios públicos.
- Ubicación central que otorga mejor y mayores oportunidades de acceso a locomoción, servicios, trabajo, etc.
- La espacialidad del edificio fomenta las interacciones que generarán redes de apoyo internas, compartiendo así responsabilidades y gastos.
- Permite que las familias, al ser un gran número ya organizado, puedan solventar en conjunto gastos que por sí solos no podrían, así también pueden compartir espacios comunes y servicios.

Estas redes de interacción son propias de las viviendas de tipo alto que gracias a su organización espacial fomentan los rasgos comunitarios.

Las habitaciones se abren a un espacio central articulador común, los servicios son compartidos y se ubican próximo a los patios. Toda la vida del habitante se da en este espacio, que es soporte de la mayor parte de sus actividades.

### 6.6.3. Patrimonio en Destrucción

La principal patología que se puede observar en el barrio es el hacinamiento y abandono de sus edificios habitacionales, dentro de estos se pueden encontrar inmuebles que no han recibido reparación posterior al terremoto del 2010, así también las viviendas incendiadas dejan sus estructuras en abandono, con serios daños, y aun así muchas veces estas se reutilizan.

Según información de Bomberos de Chile, Compañía de Bomberos Esmeralda, durante el 2020 ocurrió 1 incendio al mes, siendo el Ex Conventillo #2323 uno de ellos.

Se informa que durante los dos años anteriores un 7.5% de los edificios históricos de Yungay ha sufrido irreparables daños después del incendio, y que a causa de esto, 115 personas han perdido sus hogares o han sufrido algún daño físico.

La investigadora Nuria Palazzi junto al equipo de CIGIDEN y CENPUC trabajan en un mapa de riesgo sísmico y de incendio. Para su elaboración, se consideran 2 tipos de edificios que según sus características estructurales y constructivas, pertenecen al estilo Colonial y Clacisita, existentes en 43 manzanas del Yungay.

Los inmuebles son mayormente de adobe, albañilería no reforzada o tabiquería de ladrillo, por lo que su composición material lo hace más propenso a sufrir daños en eventos sísmicos o incendios. Como es característico de las manzanas del barrio, muchas de las viviendas son construidas con techo compartido, esto causa falta de compartimentación y aumenta la carga combustible, lo que luego se traduce en alto riesgo de incendio y rápida propagación del fuego.

Se informa que las casas no mantienen instalaciones eléctricas regulares que frecuentemente se ven sobrecargados debido al hacinamiento. Al estar todas estas viviendas conectadas en fachada continua, los incendios suelen consumir más de 1 inmueble, dado que su conformación fomenta la rápida propagación de fuego.

Existe también alto riesgo al momento de evacuar las construcciones una vez iniciado el incendio, esto debido a que los citsés y manzanas penetradas presentan vías de escape muy pequeñas, esto dificulta el acceso de carros de bombero y además los grifos suelen estar a distancias superiores de lo admitido.



FIG. 14 Diagrama de incendios

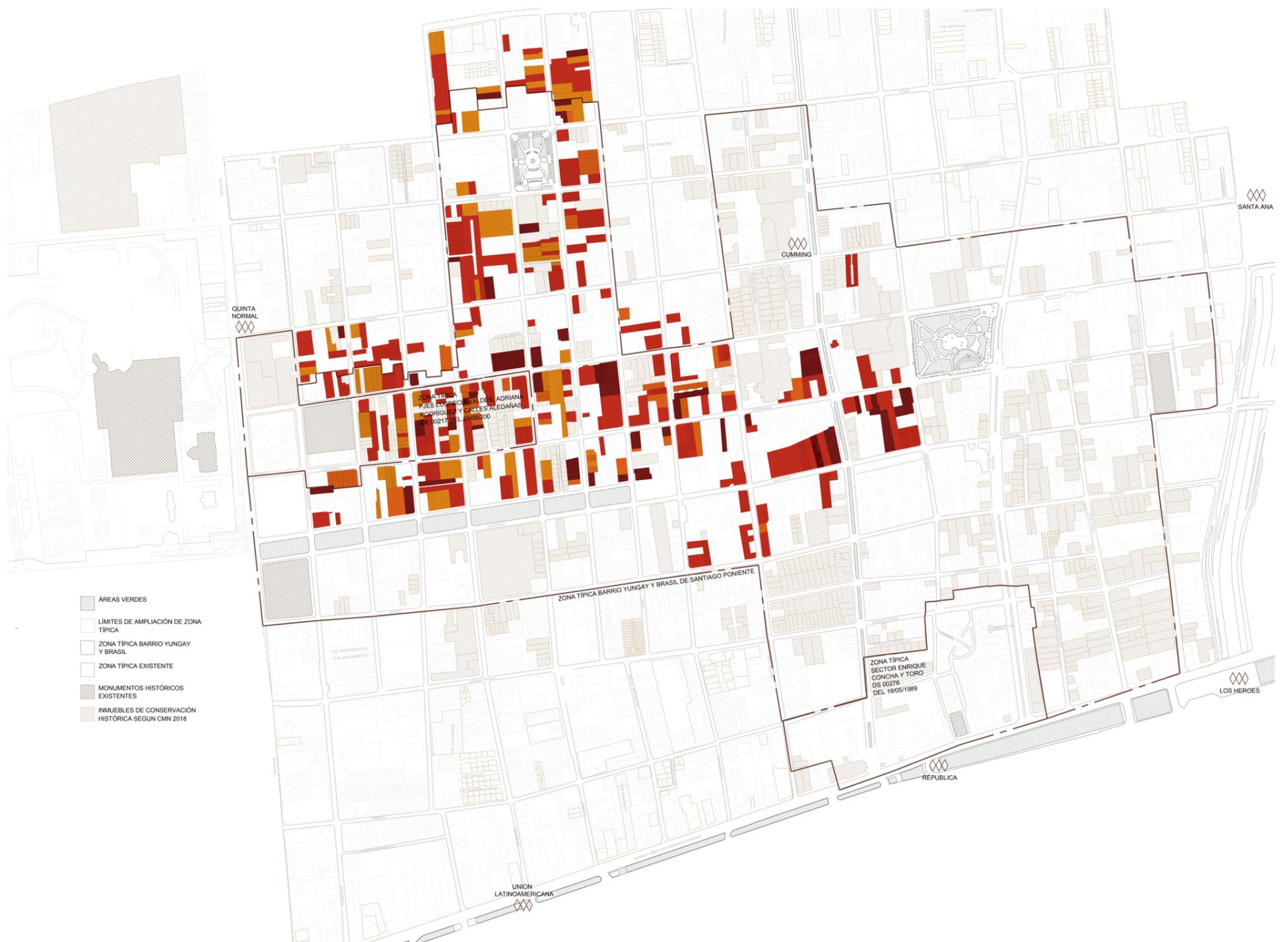
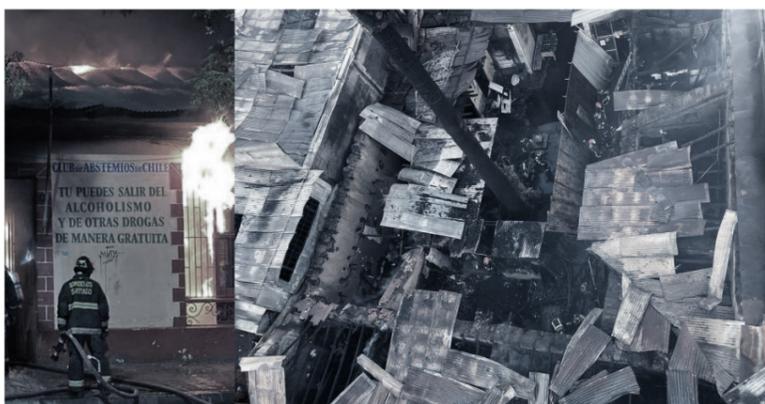


FIG. 15 Mapa de riesgos sísmicos e incendio



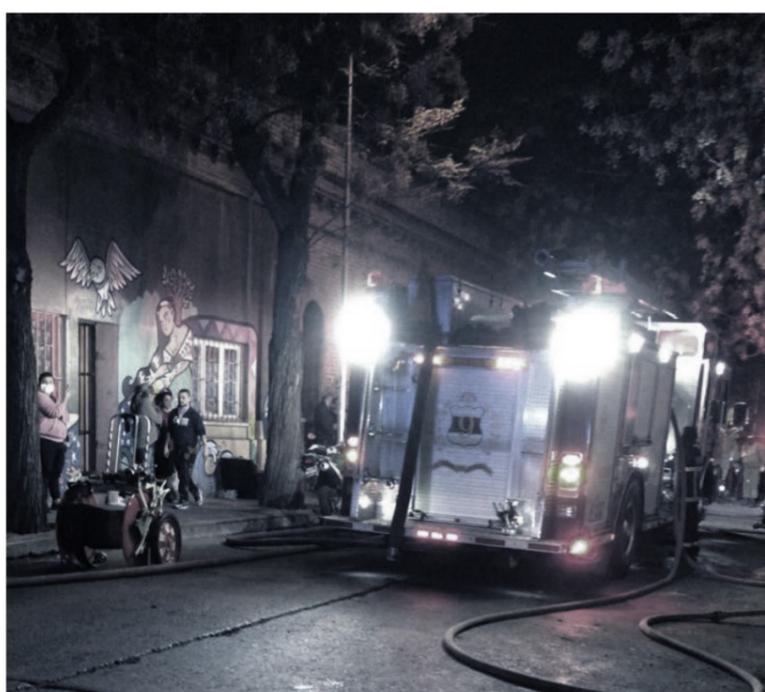
**LIBERTAD-PASAJE SAN SATURNINO**  
3 VIVIENDAS  
19 FEBRERO 2022



**ESPERANZA**  
1 VIVIENDA | FALLECE 1 MUJER DE 101 AÑOS | FALLA ELÉCTRICA/ESTUFA  
27 ABRIL 2022



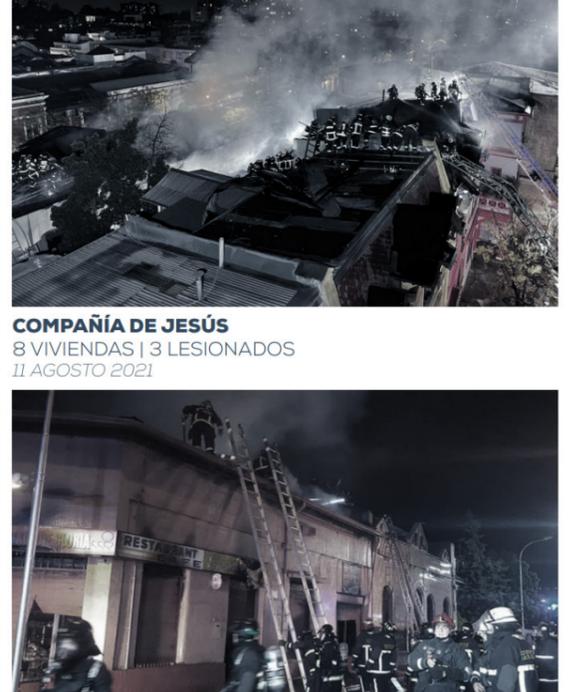
**COMPAÑÍA DE JESÚS**  
8 VIVIENDAS | 3 LESIONADOS  
11 AGOSTO 2021



**HERRERA**  
3 VIVIENDAS | 2 FALLECIDOS  
19 JULIO 2020



**LIBERTAD-COMPAÑÍA**  
1 VIVIENDAS | INMIGRANTES REPÚBLICA DOMINICANA  
05 JULIO 2016



**GARCÍA REYES**  
4 LOCALES EN CASONA  
22 OCTUBRE 2017

FIG. 16 Compilado fotografías de incendios a los alrededores del terreno.



**SANTO DOMINGO**  
5 VIVIENDAS | 1 LESIONADO  
17 OCTUBRE 2020



**RICARDO CUMMING**  
1 RESTORAN: OCEAN PACIFIC BUQUE MADRE | FUEGO INICIA EN RESTORAN,  
200 PERSONAS DESEMPLEADAS.  
LOCAL SE UBICA JUSTO EN LA ESQUINA PRÓXIMA AL EXCONVENTILLO #2323,  
EN ESA OPORTUNIDAD, EL CONVENTILLO #2323 PRESTÓ AYUDA EN APORTES  
ECONÓMICOS A PERSONAS DESEMPLEADAS CONOCIDAS POR LOS VECINOS.  
28 MAYO 2019



**AGUSTINAS**  
1 VIVIENDA | FUEGO INICIA EN RESTORAN, ABARCA HOGAR DE ANCIANOS.  
PROPIEDAD SE UBICA JUSTO EN FRENTE DEL EX CONVENTILLO #2323. EN ESA  
OCASIÓN, EL CONVENTILLO #2323 ACOGIÓ A LOS ANCIANOS EVACUADOS DU-  
RANTE LA EMERGENCIA.  
09 NOVIEMBRE 2017



**AGUSTINAS**  
1 VIVIENDA | A PASOS DEL EX CONVENTILLO #2323, SE UBICABA ESTA VIVIEN-  
DA QUE EN EL PRIMER NIVEL CONTENÍA UN SALÓN DE POOL Y EN EL PISO SU-  
PERIOR HABITABAN PERSONAS DE MANERA IRREGULAR. EL SALÓN DE POOL  
ABANDONÓ LA CASONA 1 MES ANTES DEL INCENDIO. cOMO VECINOS, EL CON-  
VENTILLO #2323 SE PRONUNCIA EN AYUDA DE LOS HABITANTES AFECTADOS.  
07 DICIEMBRE 2013

FIG. 17 Compilado fotografías de incendios a los alrededores del terreno.



**AGUSTINAS #2323**  
3 VIVIENDAS | 113 DAMNIFICADOS | PÉRDIDA TOTAL. 41 PERSONAS CORRESPONDEN AL EX CONVENTILLO  
#2323. INCENDIO SE ORIGINA EN EL SEGUNDO PISO DE LA VIVIENDA A LAS 4.00AM APROX. ORIGEN:  
MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS EN COCINA.  
07 OCTUBRE 2020



FIG. 18 Compilado fotografías de incendio de la pre existencia.



## DISCUSIÓN

Existe un sector de defensores del patrimonio, que sostiene la opinión de que la gran cantidad de incendios en el barrio no son, en su totalidad, accidentales, señalan que es probable que un porcentaje de estos siniestros sean intencionales por parte de propietarios e inmobiliarias que no pueden realizar modificaciones en las estructuras. Este sería un fenómeno que no solo ocurriría en Santiago, sino que se replicaría también en barrios patrimoniales de Valdivia, Valparaíso e Iquique.

La discusión trata acerca de si efectivamente sería una estrategia inmobiliaria el destruir los edificios para luego construir en ellos, algunos apuntan que esta idea es muy atrevida y que la principal causa de los incendios son por falta de soluciones respecto a incentivos por parte del Estado.

Por parte de la Asociación Chilena de Zonas y Barrios Patrimoniales comunicaron que sus sospechas de intencionalidad responden a la similitud de los patrones de incendios que comunmente ocurren fines de semana en casas con posiciones con mayor plusvalía para las inmobiliarias.

La intencionalidad tendría su origen en la idea de quitar la protección legal del inmueble para poder ejecutar las obras deseadas, ya que para muchos dueños resulta complejo mantener los inmuebles con tantas restricciones normativas.

Las soluciones debiesen venir principalmente de las políticas públicas mediante incentivos y renovación de normativas obsoletas (Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a ley 17.288/1970.), además es necesario educar acerca del valor patrimonial que hereda una historia y los orígenes de la identidad del habitante.

Es urgente tomar acción en las regulaciones del barrio.

FIG. 19 Compilado fotografías de incendio de la pre existencia.

## 6.7. CONTEXTO SOCIAL - Perfil de Habitante

Los barrios denominados como Zonas Típicas son generalmente incorporados a esta categoría por iniciativa del gobierno, sin e De acuerdo al Censo 2017, señala que del total de habitantes que habitan en Pieza en Casa Antigua o Conventillo, la mayoría de ellos corresponden a familias con inmigrantes y se aprecia que en relación a las familias mixtas o sin inmigrantes, estos tienen un menor acceso a viviendas con condiciones aceptables. Señala también que del total de inmigrantes un 20% vive en condiciones de hacinamiento.

Como se vio anteriormente, la mayor concentración de la tipología Pieza en Casa Antigua o Conventillo se encuentra hacia los sectores Norte de Santiago en donde existen estas casonas, y Barrio Yungay es uno de los principales barrios en esta tipología.

Se caracteriza el barrio por poseer una mixtura social en donde convive el habitante antiguo con el inmigrante, además de contrastar en algunos niveles socioeconómicos.

Principalmente, éstos se desplazan hacia las casonas en búsqueda de arriendos a bajo precio y sin restricciones legales que les impidan acreditar solvencia financiera.

Dentro de las principales percepciones de los vecinos en el barrio, se destaca la fuerte llegada de inmigrantes y la construcción de algunos edificios en altura.

Además se observa que los habitantes más nuevos son los que tienen mayores percepciones favorables acerca del barrio, dentro de ellas destacan el alto valor a la ubicación, el comercio y áreas verdes, sin embargo, se aprecia que no existe mayor satisfacción respecto de la seguridad y aseo del barrio, así mismo se muestran descontentos con la mantención de sus fachadas y calles.

Se observa un habitante de bajos recursos económicos que requiere de acceder a vivienda de manera efectiva, es decir, sin tramitaciones legales engorrosas ni precios altos.

Dentro de este grupo se observa que la mayor cantidad de habitantes en conventillos corresponde a inmigrantes y en menor medida hogares mixtos o sin inmigrantes, quienes valoran como aspecto esencial la ubicación del barrio y las posibilidades de comercio que ofrece, dado que esto permite una mayor inserción laboral tanto formal como informal.

Los habitantes coexisten en una dinámica que genera roces por malos comportamientos dadas las malas condiciones habitacionales, sin embargo, se observa que al interior de las casonas las redes de apoyo se ven fortalecidas entre vecinos y familias.

En su mayoría, el habitante tipo se dedica al comercio en almacén, mixtos y vestuario.

Este comercio se ha posicionado como un espacio de intercambio de publicaciones anuncios acerca de ofertas laborales, festividades, etc, creando instancias de encuentro que fortalecen el aspecto identitario del barrio junto al fomento de redes solidarias.

Sin embargo, la no regulación del crecimiento en la cantidad de negocios barriales crea una perspectiva negativa en el habitante autóctono comerciante que ve mayor competitividad sin regulaciones.

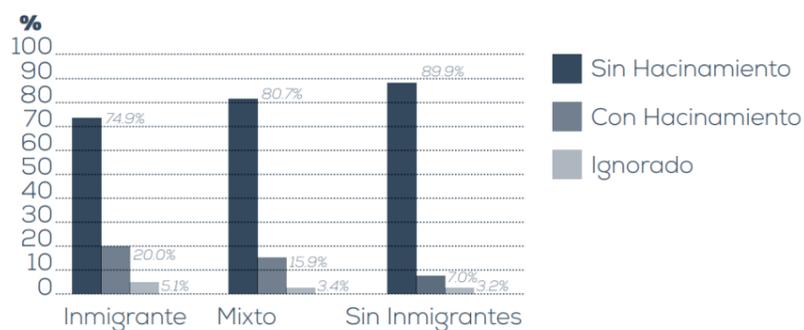
*Harto extranjero, colombiano, peruano, y todos con sus negocios, todos microempresarios de un día para otro, y han tirado el barrio para arriba, porque este era un barrio muerto, antiguo, y a la gente le gustan los sabores nuevos, restaurantes peruanos muy ricos y en cuanto a implementación también hay negocios con internet, fotocopias.*

**Vecino, Barrio Yungay.**

**“Barrios y Población Inmigrantes: El Caso de la Comuna de Santiago.” Daisy Margarit Segura, Karina Bijit Abde**

TIPOLOGÍA	TOTAL	SIN		
		INMIGRANTES	MIXTO	INMIGRANTES
Casa	4.537.974	73.216	147.106	4.317.652
Departamento	942.870	65.076	57.202	820.592
V.Indígena	1.653	162	136	1.355
Pieza en casa antigua o conventillo	51.675	16.356	4.917	30.402
Mediagua	69.382	4.159	3.382	61.841
Móvil	1.587	116	90	1.381
Otro	18.857	2037	1.162	15.658
PORCENTAJES				
Casa	80.8%	45.3%	68.8%	82.3%
Departamento	16.8%	40.4%	26.7%	15.6%
V.Indígena	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%
Pieza en casa antigua o conventillo	0.9%	10.2%	2.3%	0.6%
Mediagua	1.2%	2.6%	1.6%	1.2%
Móvil	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
Otro	0.3%	1.3%	0.5%	0.3%

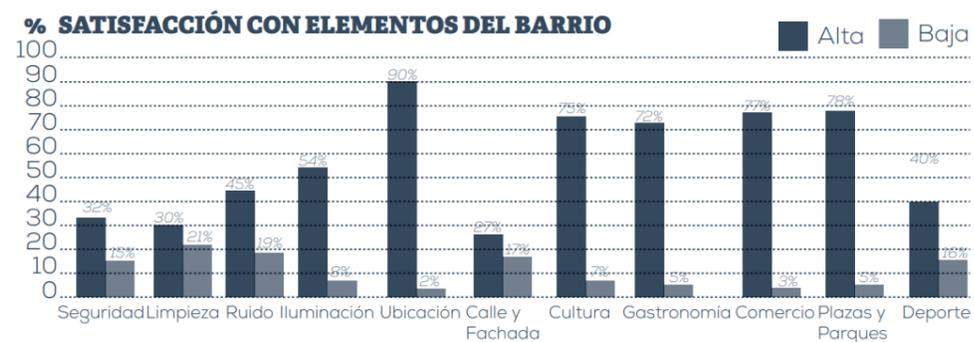
\* HOGARES SEGÚN TIPO DE VIVIENDA Y COMPOSICIÓN DEL HOGAR. CENSO 2017



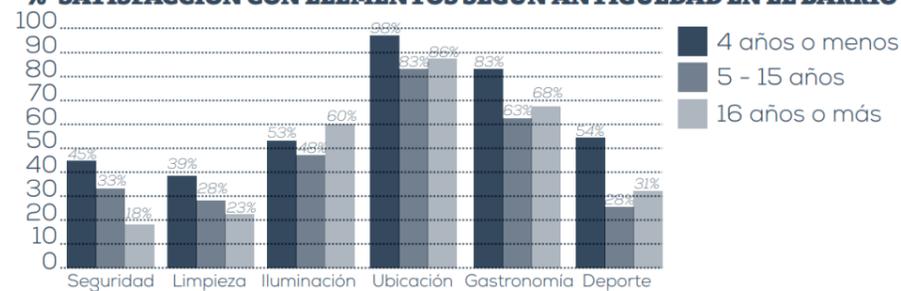
\* PORCENTAJE DE HOGARES EN VIVIENDAS CON HACINAMIENTO, SEGÚN COMPOSICIÓN DEL HOGAR. CENSO 2017

ÍNDICE	TOTAL	SIN		
		INMIGRANTES	MIXTO	INMIGRANTES
Aceptable	4.609.926	123.699	177.889	4.308.338
Recuperable	858.551	29.636	29.282	799.633
Irrecuperable	84.738	2.869	3.419	78.450
Ignorado	70.783	4.918	3.405	62.460
PORCENTAJES				
Aceptable	81.9%	76.7%	83.1%	82.1%
Recuperable	15.3%	18.4%	13.7%	15.2%
Irrecuperable	1.5%	1.8%	1.6%	1.5%
Ignorado	1.3%	3.1%	1.6%	1.2%

\* HOGARES SEGÚN ÍNDICE DE MATERIALIDAD EN LA VIVIENDA Y COMPOSICIÓN DEL HOGAR. CENSO 2017



\* % SATISFACCIÓN CON ELEMENTOS DEL BARRIO



\* BASE DE DATOS LUGARES DE USO COTIDIANO BARRIO YUNGAY 2013. CULTURA DE BARRIO. PERCEPCIONES Y VALORACIONES VECINALES DEL BARRIO YUNGAY DE SANTIAGO. MARIANA CALCAGNI GONZALEZ, PASCUALA MIGONE WIDYOVCICH, INSTITUTO DE SOCIOLOGÍA, UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE.

FIG. 20 Gráficos indicativos del perfil del habitante.

## 6.8. CONTEXTO HISTÓRICO

### 6.8.1. El Conventillo

El conventillo fue una de las primeras formas de vivienda colectiva en surgir como respuesta al fuerte fenómeno migratorio que se dio durante el siglo anterior. Se entienden como una tipología informal y espontánea de habitar en comunidad que denota un claro mensaje por parte de la población que vive el déficit habitacional y reclama acceder a suelo urbano.

Hacia finales del siglo XIX ocurre una importante migración campo-ciudad dados los efectos de la industrialización. En este caso, el exceso de habitantes sobrepasa la capacidad diseñada de la trama urbana existente de entonces, por lo que surgen habitaciones irregulares en ciertos terrenos que usualmente eran arrendados. Así, comienza un proceso de densificación urbana que modificará la estructura existente, generando entramados que presentan diversos niveles de deterioro por la subdivisión de propiedades que habían sido abandonadas o que habían pasado a alquilar sus habitaciones de forma independiente.

Algunos ejemplos de esta forma de habitación se pueden encontrar en ciudadelas cubanas, corticos de Brasil y conventillos de Argentina, siendo un fenómeno que se caracteriza por surgir como forma de residencia vinculada a la clase trabajadora, estos reutilizaban construcciones existentes densificando la manzana sin variar la estructura interna.

Los conventillos implican una baja inversión para el propietario del inmueble. Las construcciones (generalmente de adobe) se dividían por medio de tabiquerías simples a las que se les adosaban ampliaciones y techos de precarias condiciones. Materiales frecuentemente utilizados son maderas, tablas, latones y desechos.

No cuentan con acceso a servicios básicos, por lo que las condiciones sanitarias son mínimas. Se componen de habitaciones tipo dormitorio que se organizan en torno a un pasillo o patio común.

Esta configuración espacial sumado al alto número de habitantes, hacen que los espacios comunes se formen prácticamente de manera natural, y es en estos espacios en donde ocurren todas las actividades esenciales de una familia.

Los pasillos y patios se configuran como un espacio de cocina, lavandareía y de interacción con los demás habitantes.

La estructura programática que ofrecen estos espacios moldea una red de convivencia que se basa en la comunidad, a partir de una sola residencia que comparte espacios accesibles, áreas de ocio y servicios básicos.

Las construcciones al ser tan rígidas no admiten un programa tan flexible en sus instalaciones, por lo que se ven precarizadas en poco tiempo, además la alta demanda de estas habitaciones implica que se concentre un gran número de personas que contribuyen al daño por sobre utilización del programa.

En su mayoría, el habitante tipo se dedica al comercio en almacén, mixtos y vestuario.

Este comercio se ha posicionado como un espacio de intercambio de publicaciones anuncios acerca de ofertas laborales, festividades, etc, creando instancias de encuentro que fortalecen el aspecto identitario del barrio junto al fomento de redes solidarias.

Sin embargo, la no regulación del crecimiento en la cantidad de negocios barriales crea una perspectiva negativa en el habitante autóctono comerciante que ve mayor competitividad sin regulaciones.

*La notable condición de los conjuntos urbanos y arquitectónicos aportaron nuevas tipologías edilicias y emplearon materiales y técnicas constructivas renovadas que contribuyeron a la formulación de la vivienda social en Chile, en un periodo histórico en que la vivienda popular en la ciudad de Santiago y en otros centros urbanos del país eran lamentables, con graves riesgos para la salud de la población.*

**RESPECTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS SOBRE VIVIENDA COLECTIVA. ROSAS, José. En presentación del libro de Eugenio Garcés et al. Las ciudades del cobre: Sewell, Chuquicamata, 2 Potrerillos, El Salvador, San Lorenzo, Pabellón del Inca, Los Pelambres. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2007, pág. 13.**

### 6.8.2. Las Políticas

Durante este periodo, se observan problemas que involucran tanto el factor social como político. La calidad de vida y laboral de la clase trabajadora se encontraba tremendamente afectada por la nula regulación en la vida colectiva que se llevaba a cabo en los denominados ranchos y conventillos.

Las estructuras comenzaban a visibilizar las consecuencias del hacinamiento y las pésimas condiciones de viviendas que se mantenían húmedas, sin acceso a luz solar ni ventilación. El Estado observa esto y genera algunas disposiciones para al menos asegurar un mínimo nivel de calidad en las construcciones de los conventillos.

Una de las acciones tomadas fue la creación de la Ley de Habitaciones Obreras en 1906, que significó la demolición de cerca de 1600 conventillos entre 1906 y 1925. Luego se plantea reparación y dotación de servicios mínimos que incluirían agua potable y alcantarillado, así mejorarían las condiciones higiénicas, por tanto, de salud, y así mismo la mortalidad se vería disminuida en la población.

Las primeras líneas de acción de esta nueva Ley son las que posteriormente servirán de base para los estándares de construcción de viviendas colectivas.

El Estado observa estas acciones y fija su atención en la problemática de la vivienda obrera, instaurando este tema como tema de discusión e interés público.

Se instaura una tipología de vivienda social que es pionera en abordar la relación entre espacios privados y comunes (habitación-pasillo/patio interior), incluyendo la incorporación de bienes de uso común.

En paralelo a este proceso, se crea la Caja Nacional de Ahorros como medida de fomento al ahorro en 1910 que declaraba que sus imponentes gozarían de los beneficios de la Ley de Habitaciones Obreras. Así se comienza a modelar una institucionalidad en lo que es materia habitacional.

Se observa que la Ley de Habitaciones Obreras se enfrenta a diversas limitaciones, dentro de las principales se encuentra el bajo fomento de privados para la construcción de viviendas. Por otra parte, los arriendos suben sus valores debido a la demolición de conventillos que acrecentó el nivel de déficit habitacional.

Se observa también que en cuanto a producción de viviendas, el aporte estatal no se compara al privado. Entre 1906 y 1925 se construyen 396 viviendas estatales mientras que los privados aportan con 3246 viviendas entre cités y pasajes.

Luego en 1925 por el encarecimiento de los arriendos surge huelga de arrendatarios, posterior a ellos surgirá una segunda fase de iniciativas y perfeccionamiento de las leyes habitacionales colectivas. Se sugiere que este encarecimiento desencadenaría un proceso de búsqueda de viviendas más baratas en desmedro de las condiciones de vida por parte de usuarios de menores ingresos.

### 6.8.3. Cités y casonas

El cité surge como respuesta a los cambios políticos y déficit habitacional, manifestándose como un tipo de residencia que no rompe con la estructura urbana existente, por lo que se genera una economía en la ocupación de suelo.

Se caracterizan por reconocer las características del entorno e insertarse en terrenos longitudinales en las que había 1 sola vivienda y multiplicaba su densidad.

El nombre deriva de proyectos de vivienda colectiva en Parías denominados cité ouviers, que se definían como ciudad obrera.

Se manifiestan como conjunto de viviendas adosadas a los deslindes, compartiendo patio en su interior y con fachada continua hacia la calle. El pasillo/patio articulador se constituía como un espacio público pero privado al interior del conjunto, que favorece el encuentro y fomenta la comunidad.

En cuanto a su morfología, la fachada continua genera un vacío que separa la forma de ocupación del espacio público, diferenciando entre lo exterior perteneciente a la vía pública y el interior perteneciente a los vecinos, esto favorece el control del espacio, tensionando las relaciones vecinales desde el espacio común.

Se configura entonces como un tipo de vivienda que adopta la línea de vida de barrio. La incorporación de vegetación también actúa como masas de aislación acústica y acentúa el carácter de jardín.

Un ejemplo de la tipología es el Cité Recreo, el cual cuenta con 12 viviendas de 78m<sup>2</sup> y un espacio común tipo jardín.

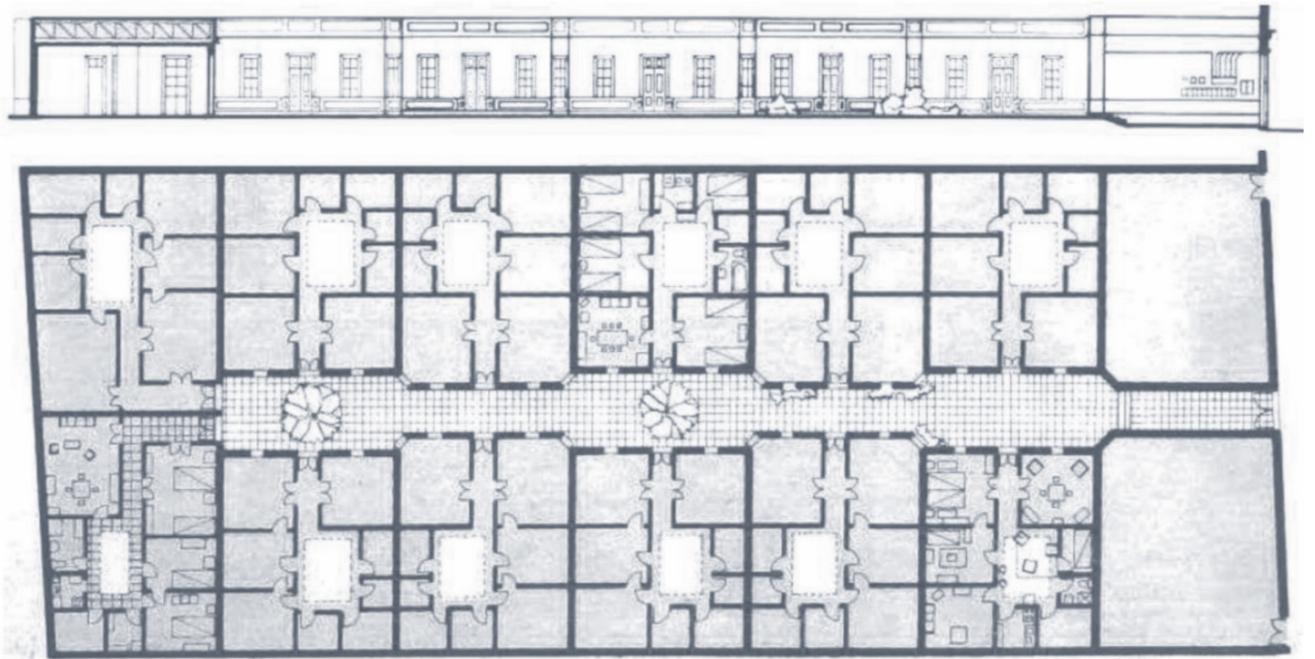
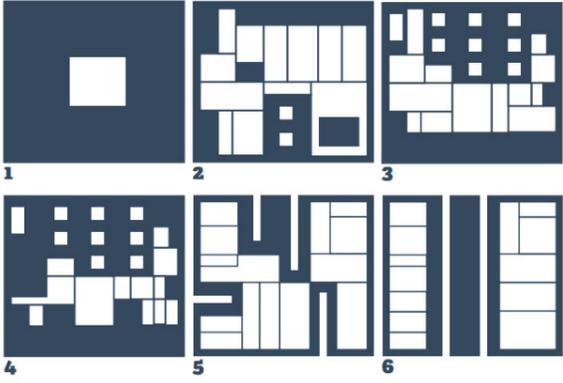
Cabe mencionar, que en su mayoría se distingue solo esta tipología en específico como vivienda colectiva de la época, sin embargo, las casonas no se han visibilizado como una tipología habitacional que también coexiste durante el periodo.

Las casonas, al igual que el cité, organizan sus habitaciones en torno a un espacio común que contiene las actividades comunales. Sin embargo, la casona a diferencia del cité, no configura las medidas necesarias para constituir un espacio habitacional de calidad en sus habitaciones dado que éstas tienen justamente ese carácter, de pieza y no de vivienda.

Ambos comparten características de base, sin embargo, difieren en la calidad de sus habitaciones dadas las dimensiones.

Estas casonas entonces se configuraron nuevamente como escenario que admitía las condiciones de vida propias de un conventillo, convirtiéndose en foco de atención para ese perfil de usuario que nunca ha dejado de existir.

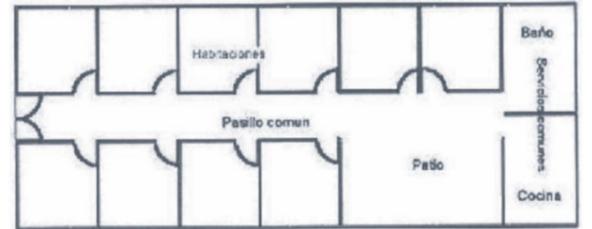
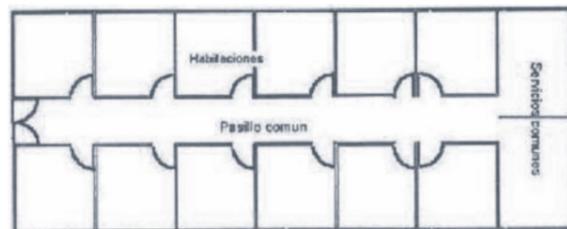
**EVOLUCIÓN DE MANZANAS SEGÚN CONFIGURACIÓN HABITACIONAL**



1. CUADRICULA COLONIAL Y SOLARES EN 4 PREDIOS
2. SUBDIVISIÓN DE MANZANA EN PREDIOS ALARGADOS
3. LA VIVIENDA DE 2 Y 3 PATIOS DEL SIGLO XIX
4. DETERIORO AL INTERIOR DE LAS MANZANAS
5. FUSIÓN DE PREDIOS PARA LOTEOS DE CITES S.XX
6. DIVISIÓN DE LA MANZANA POR LOTEOS DE PASAJES



CITÉ RECREO, SANTIAGO 1911 REVISTA C.A n°41, 1985.



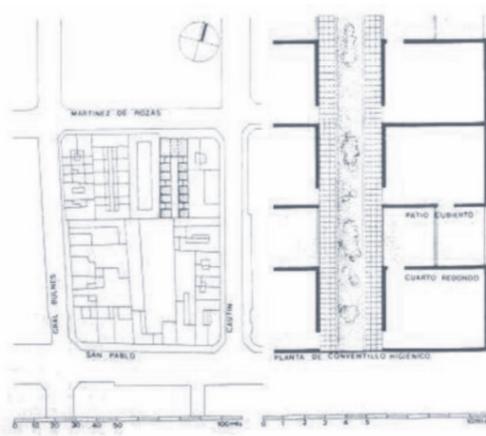
CONVENTILLOS PRIMERA DÉCADA S.XX. MEMORIA CHILENA



PRINCIPALES CONVENTILLOS EN SANTIAGO 1900-1923. REVISTA C.A n°4, 1985



CONVENTILLOS S.XX MEMORIA CHILENA



CONVENTILLOS HIGIENICO SAN LUIS, SANTIAGO, 1900. REVISTA C.A n°4, 1985

FIG. 21 Gráficos referentes al conventillo y cité.

## 6.9. PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

### 6.9.1. Principios Rectores

#### “Equidad Territorial

Debe garantizarse el acceso a la vivienda como parte de una estrategia planificada e integral, que permita a todas las personas desarrollarse plenamente en entornos seguros y bien localizados, conectados a equipamientos, áreas verdes y servicios de calidad, contribuyendo así a una mayor integración social y urbana.

#### Diversidad

Implica una respuesta oportuna y efectiva a las diversas demandas y necesidades urbano-habitacionales de todas las personas, hogares, familias y grupos sociales, considerando sus ciclos y modos de vida, así como las distintas formas de organización social y cultural.

#### Equidad de género

Perspectiva que permite corregir y disminuir la desigualdad existente entre hombres y mujeres, para posibilitar a todos el acceso a la vivienda adecuada y a la ciudad, en igualdad de condiciones y contemplando los distintos ámbitos de la vida social.

#### Seguridad

Incluye la seguridad de la tenencia, sea en propiedad o en arriendo, como uno de los pilares de la vivienda adecuada, que permite garantizar a sus ocupantes-protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

#### Participación

Implica promover comunidades cohesionadas e inclusivas mediante el fortalecimiento de mecanismos de participación ciudadana y estrategias de acompañamiento social, fomentando la responsabilidad compartida, la capacidad de autogestión y el involucramiento de los habitantes en las decisiones relativas a sus entornos de vida, formas de convivencia y cotidianidad.

#### Descentralización

Exige considerar las diversas realidades geográficas de los territorios, fomentando la autonomía de los servicios regionales y el desarrollo local sostenible, para mejorar las condiciones de habitabilidad en áreas urbanas y rurales.

#### Sustentabilidad

Considerando el contexto de crisis ambiental y cambio climático, es crucial impulsar el desarrollo de planes y proyectos sustentables y territorialmente pertinentes, que promuevan el cuidado del medioambiente y mejoren las condiciones de habitabilidad y salud de las personas.”

### 6.9.2. Principales Ejes Estratégicos del PEH

#### Asorber al menos el 40% de demanda habitacional

Se plantean estrategias para cubrir 260.000 viviendas entre 2022 y 2025. Para esto se incluirán modelos de acceso a vivienda cooperativos, adquisición de inmueble existentes, rehabilitación de viviendas y sistema de industrialización. Enfoque en reducir el hacinamiento.

#### Robustecer Banco de Suelo Público

Se enfocará en adquirir suelos que tengan aptitudes para facilitar la accesibilidad y favorezcan la integración social.

#### Arriendo Protegido

Se propone sistema en donde se garantice que la población objetivo pueda tener acceso a vivienda de forma que no supere el 30% de sus ingresos.

#### Diversificar Modalidad de Acceso a Vivienda y Tipo de Tenencia

Refuerza modelos de microradicación y diversifica las formas de tenencia de una propiedad de modo que de respuesta a todos los casos.

#### Promover Autogestión Habitacional y Barrial

Se promueve el levantamiento de iniciativas de autogestión, con énfasis en la participación cooperativista e incentivar modelos de propiedad colectiva en donde los proyectos pueden incorporar unidades productivas y espacios de uso colectivo.

#### Facilitar Radicación y Movilidad Habitacional

El plan propone mejorar la movilidad habitacional de familias que provengan de situaciones vulnerables en asentamientos precarios, viviendas irrecuperables o arriendo abusivo. Propone desplegar planes de ampliación de viviendas y copropiedades que permita a las personas mantenerse en su lugar de residencia.

#### Mejorar Relación con la Ciudadanía

Se enfoca en mejorar los canales de comunicación y hacerlos partícipes de los procesos habitacionales y toma de decisiones sobre su hábitat. Se propone darle un rol a la comunidad.

#### Aunar Esfuerzos y Recursos en los Territorios

MINVU debe trabajar con demás Ministerios y organizaciones de comunidades en sus territorios. Propone fortalecer convenios con SEREMI de otros ministerios para que compatibilicen sus carteras e inversiones en el aspecto habitacional y territorio.

Se potenciarán las capacidades de Municipios y de la ciudadanía.

#### Mejorar Procesos de Producción Habitacional

MINVU se ve obligado a acelerar los procesos de respuesta habitacional. De esta forma se mejorarán las coordinaciones internas del MINVU y las relaciones con demás agentes como el Conservador de Bienes Raíces para que facilite el traspaso de suelos y con DOM para eliminar las pérdidas de tiempo en dobles revisiones, asociándose con ENEL, Aguas, y otros.

Se fomenta el desarrollo industrial de sistemas constructivos por componente para ahorrar tiempo y pérdida de material.

## 8.7 REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO

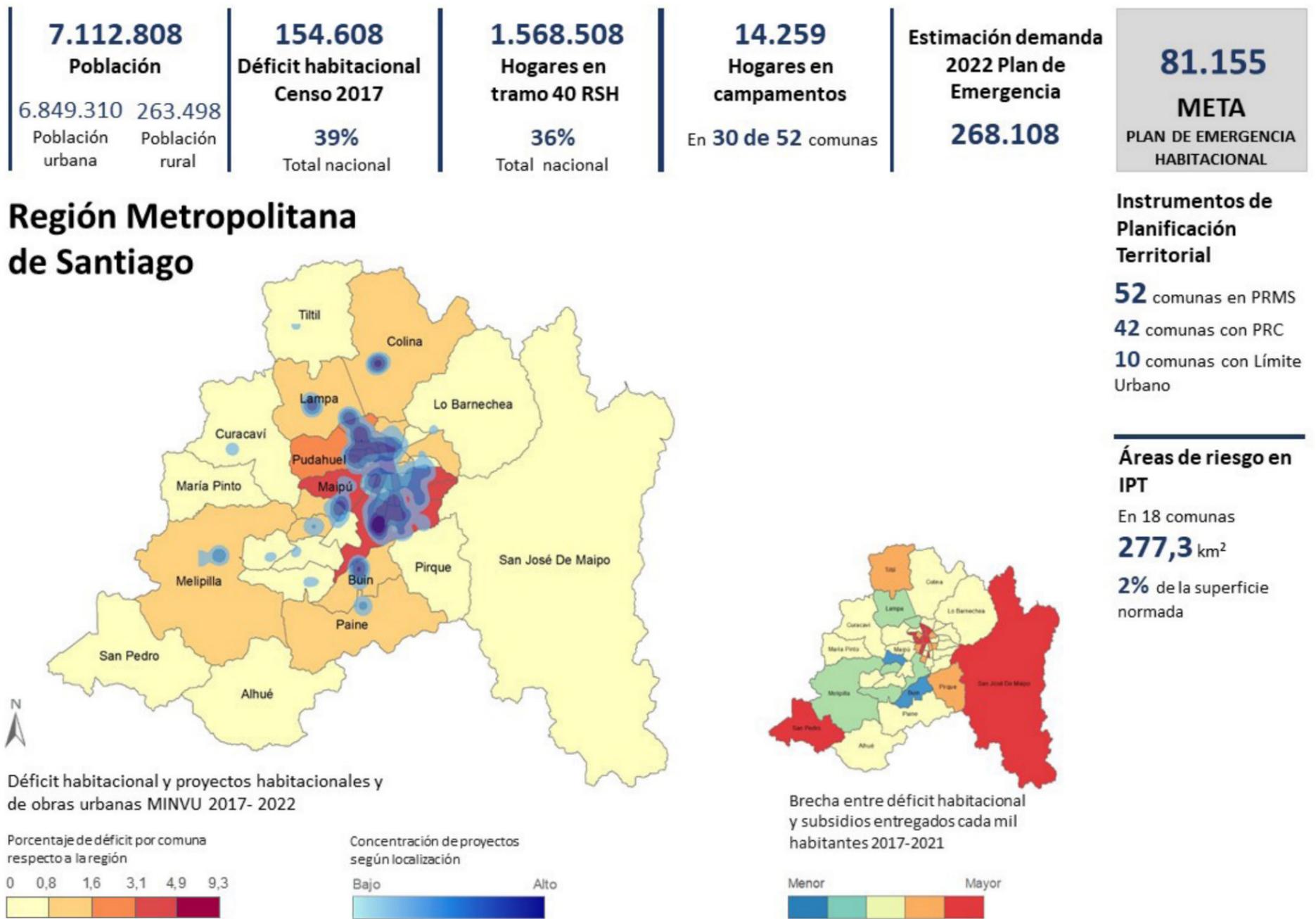


FIG. 22 Situación actual de la RM y plan de acción

RM es la región con mayor población y menor superficie a nivel nacional.

Concentra el 43% del déficit habitacional

Se propone:

- Diversificación de sistema constructivos a industrializados.
- Generar proyectos con cooperativas.
- Construir pequeños condominios en sitios propios.
- Mayor integración ciudadana en los procesos.

# 7. PROYECTO

## 7.1. LINEAMIENTOS GENERALES - Fundamento de Decisiones

Observados los problemas y propuestas del Gobierno, se toman las siguientes determinaciones:

- Los terrenos en Barrio Yungay son suelos aptos para el desarrollo de Viviendas localizadas en un sector que garantiza la integración social, y la microradicación de las familias. Existen múltiples terrenos que se consolidan como potenciales oportunidades de desarrollo habitacional.

- Se opta por una construcción modular, en donde los recintos serán modulados de acuerdo a normativa de dimensiones de cada espacio de la vivienda. Estos módulos serán combinables de modo que en plano se puedan realizar distintas tipologías de vivienda con los mismos módulos de recintos. De este modo se puede industrializar el diseño y la ejecución del proyecto será mucho más rápida al estandarizar las medidas.

- Se opta por herramientas de productividad y reducción de errores en coordinación, por lo que se modela el proyecto en BIM para poder encontrar descoordinaciones. Todo este proceso de diseño será un futuro ahorro para el momento de construcción, ya que se disminuirían los errores.

- Se propone una forma de acceso a la vivienda en modalidad cooperativista, compuesta por los antiguos habitantes de la casona en cuestión (la preexistencia) mediante un catastro familiar. Se evalúan sus necesidades y se formulan tipologías de departamentos que responden a sus necesidades familiares.

- El proyecto integra espacios de productividad para sus habitantes.

## 7.2. ASPECTOS FORMALES - Volumetría

- El proyecto busca destacar el uso de espacios comunitarios, proveyendo de áreas aptas para el desarrollo común de actividades físicas, intelectuales y artesanales.

- Se incorporan áreas verdes y vegetación, destacando el aspecto vegetal del barrio y las casonas.

- Se valorizan zonas de tránsito mediante baldosas de colores que guiarán el recorrido al interior de la casa.

- Se desarrollan módulos específicos de habitación, es decir, 1 recinto = 1 módulo, estos se combinarán para dar origen a una tipología de depts. Se toma como referencia la forma de trabajo de Tecnofast, empresa de viviendas modulares que ha desarrollado sistemas de modulación de recintos.

- Se realizan aperturas a lo largo del pasillo principal a modo de pequeños patios interiores, emulando el trazado de múltiples espacios del barrio como en cités o en las mismas casonas, en donde los espacios medios cumplían la función de punto de encuentro.

## 7.3. PROGRAMA

- Unidades habitacionales modulares
- Lavandería - Sala Basura - Sala Bombas - Sala Aseo
- Bodegas
- Baños
- Patio Juegos niños
- Gimnasio
- Coworking
- Talleres
- Estacionamiento
- Quincho
- Huertas

## 7.4. ESTRUCTURA GENERAL

- El proyecto se compone de una estructura soportante que albergará los distintos módulos de recintos. Esta estructura será de marcos rígidos de acero.
- Muro perimetral del nivel subterráneo en hormigón.
- Estructura de los módulos de vivienda en Metalcon y planchas de yeso-cartón con aislante. Estas se adherirán a la estructura soportante.
- Cubierta verde con paneles solares

## 7.5. PROCESO DE ELABORACIÓN GENERAL

- Primeramente se toman las referencias del Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos Para el Mobiliario. Estas medidas darán origen a un módulo de recinto que puede tener distintas variantes.
- Una vez conformadas las piezas se procede a realizar las combinaciones para generar los departamentos tipo.
- Una vez creada la tipología, se procede a desarrollar el levantamiento en Revit.
- Se desarrolla la estructura soportante y luego los módulos habitacionales se posicionan en sus respectivos puestos.
- Coordinación de estructuras y ejes.
- Coordinación de shafts y descargas básicas.
- Una vez finalizado el modelo, se podría proceder a el armado en fábrica de las piezas.
- Una vez armadas las piezas habitacionales se instalan en estructura soportante.

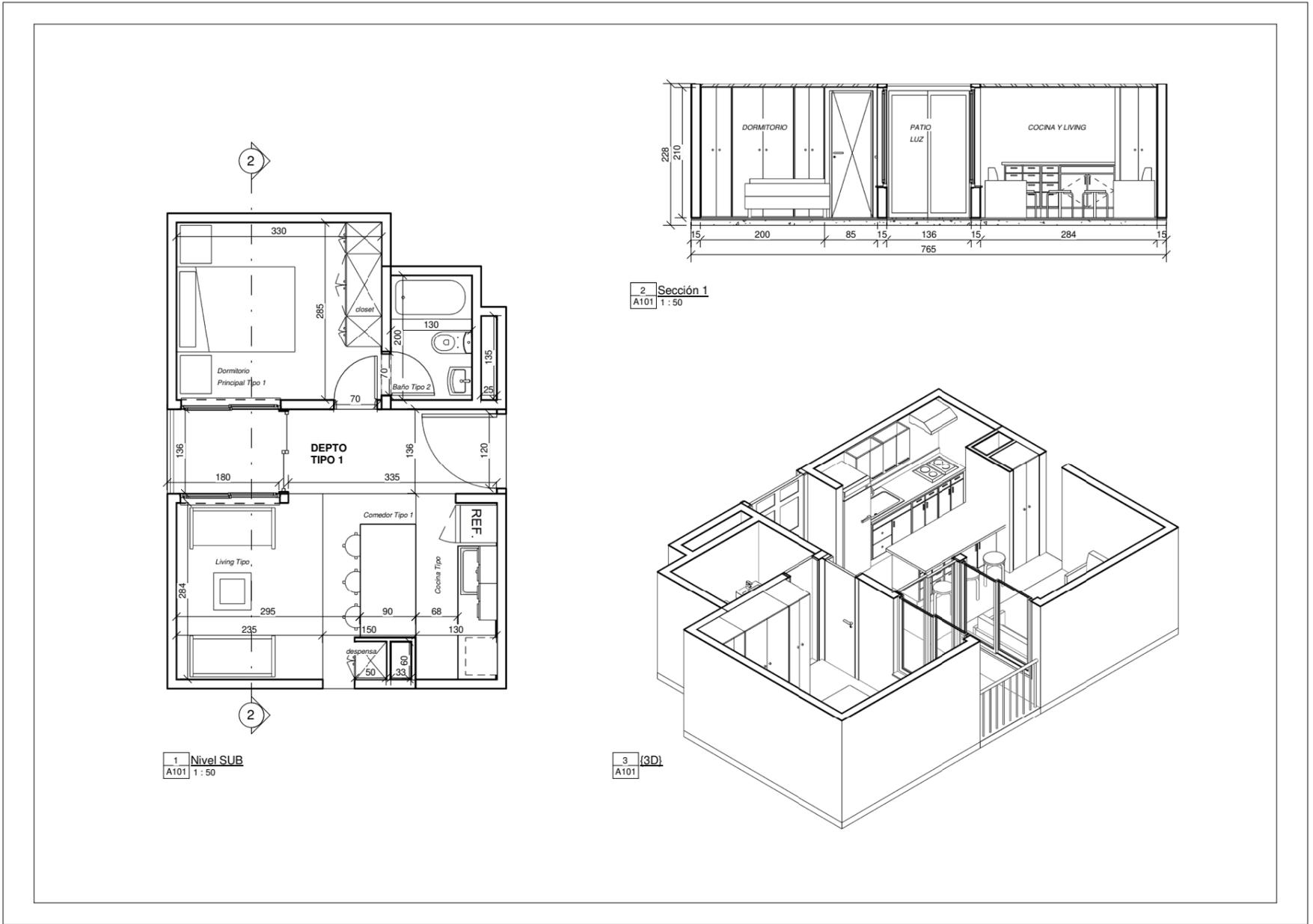


FIG. 23 Departamento Tipo 1

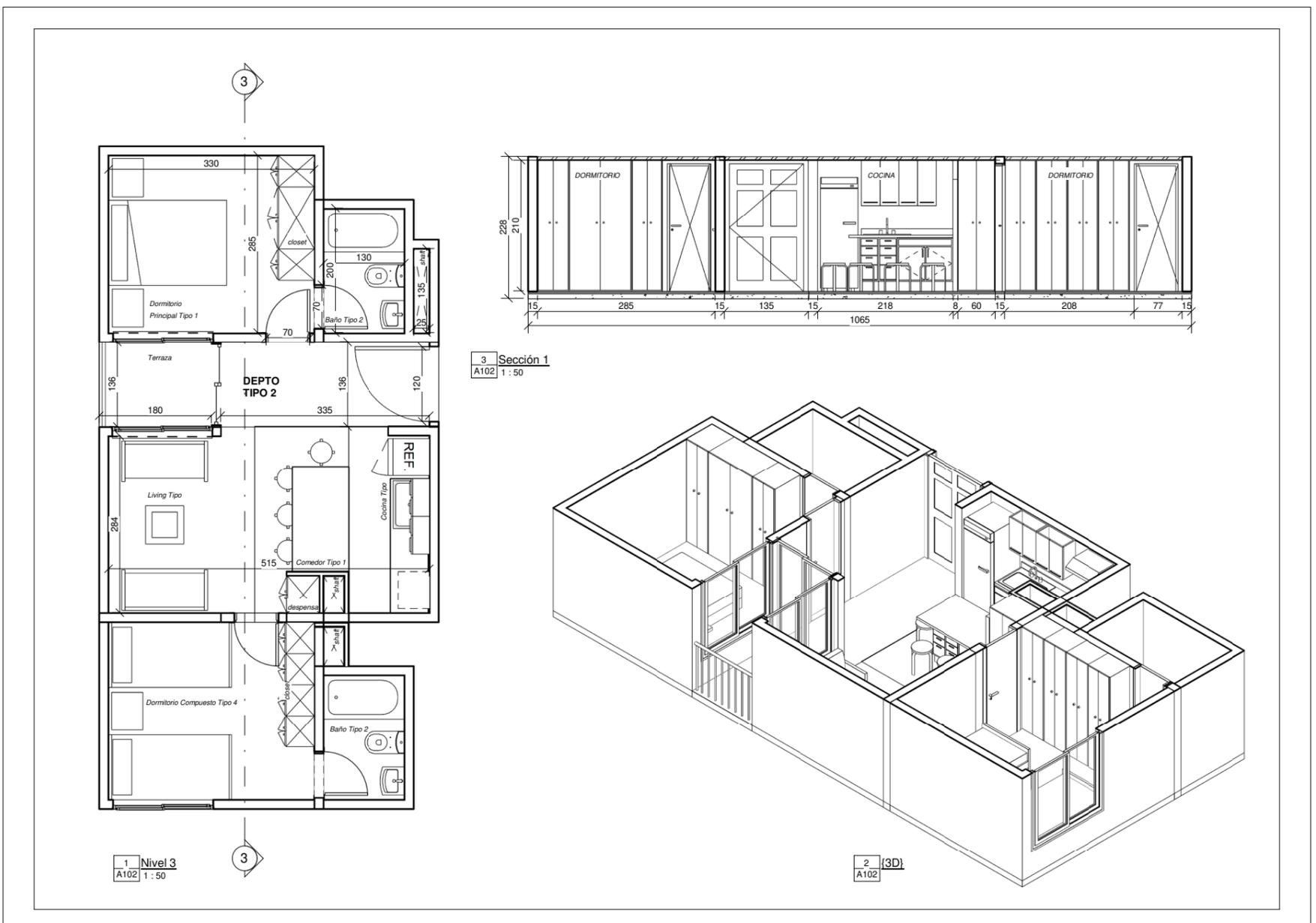


FIG. 24 Departamento Tipo 2

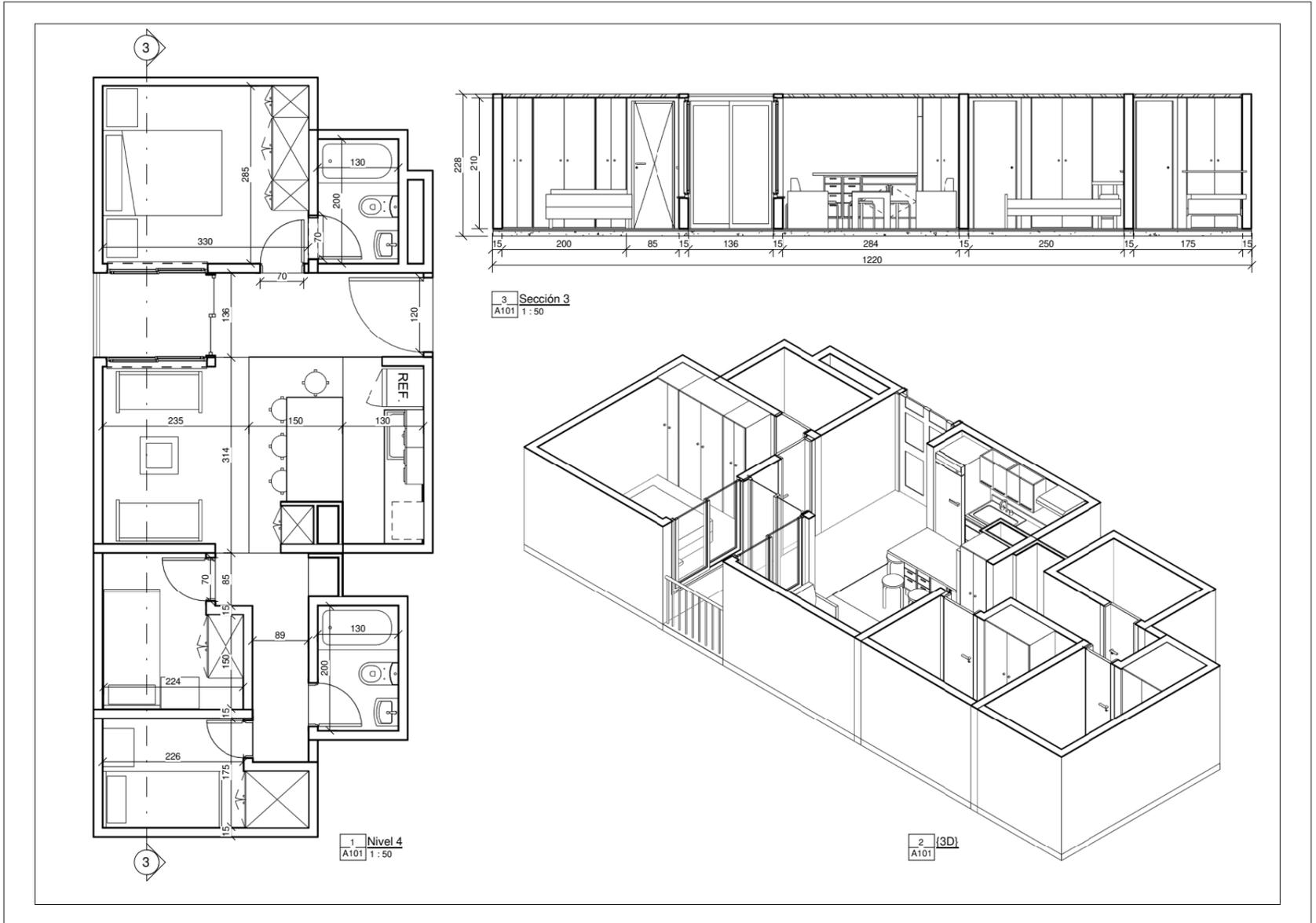


FIG. 25 Departamento Tipo 3

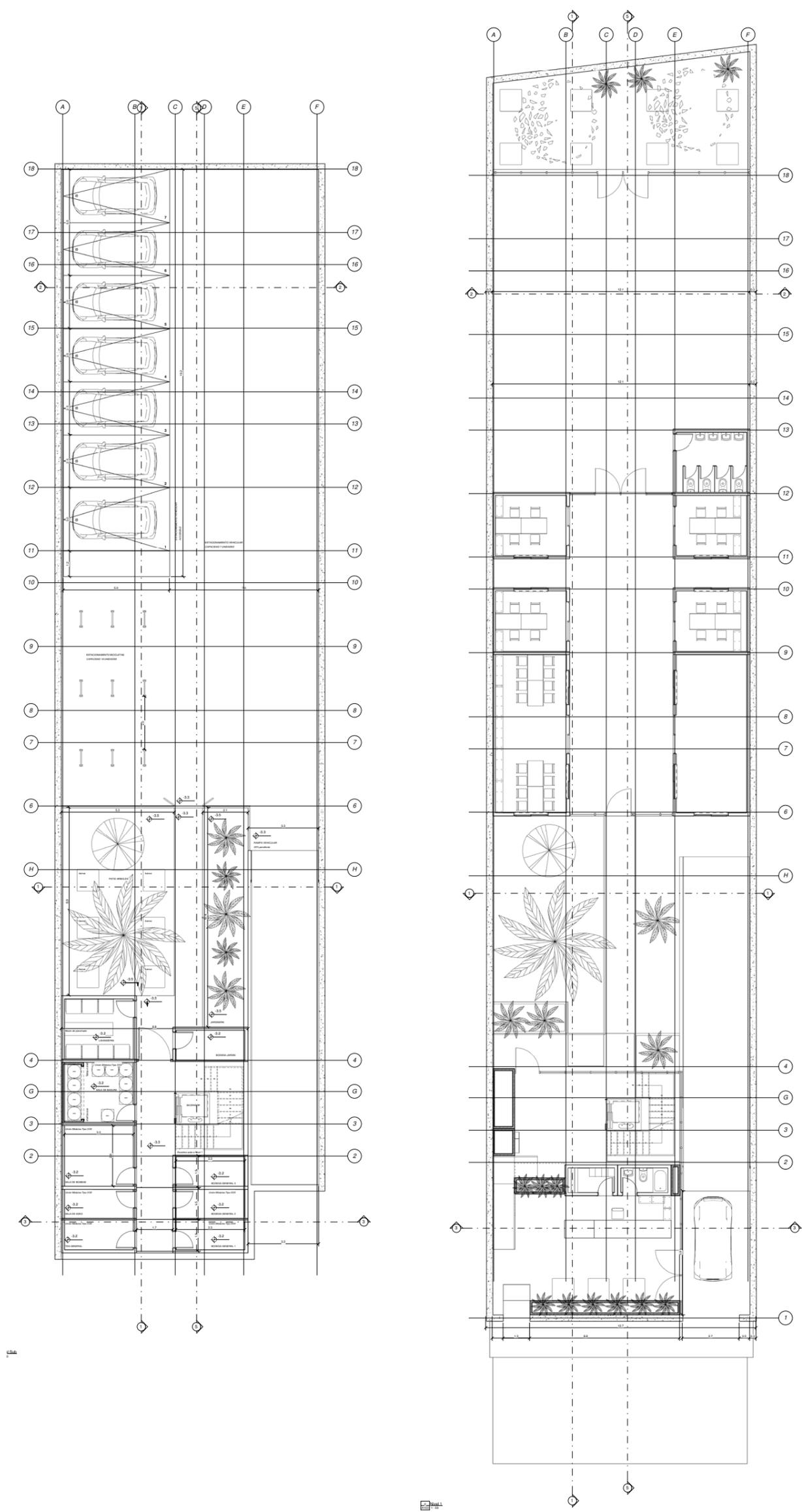


FIG. 26 Plantas

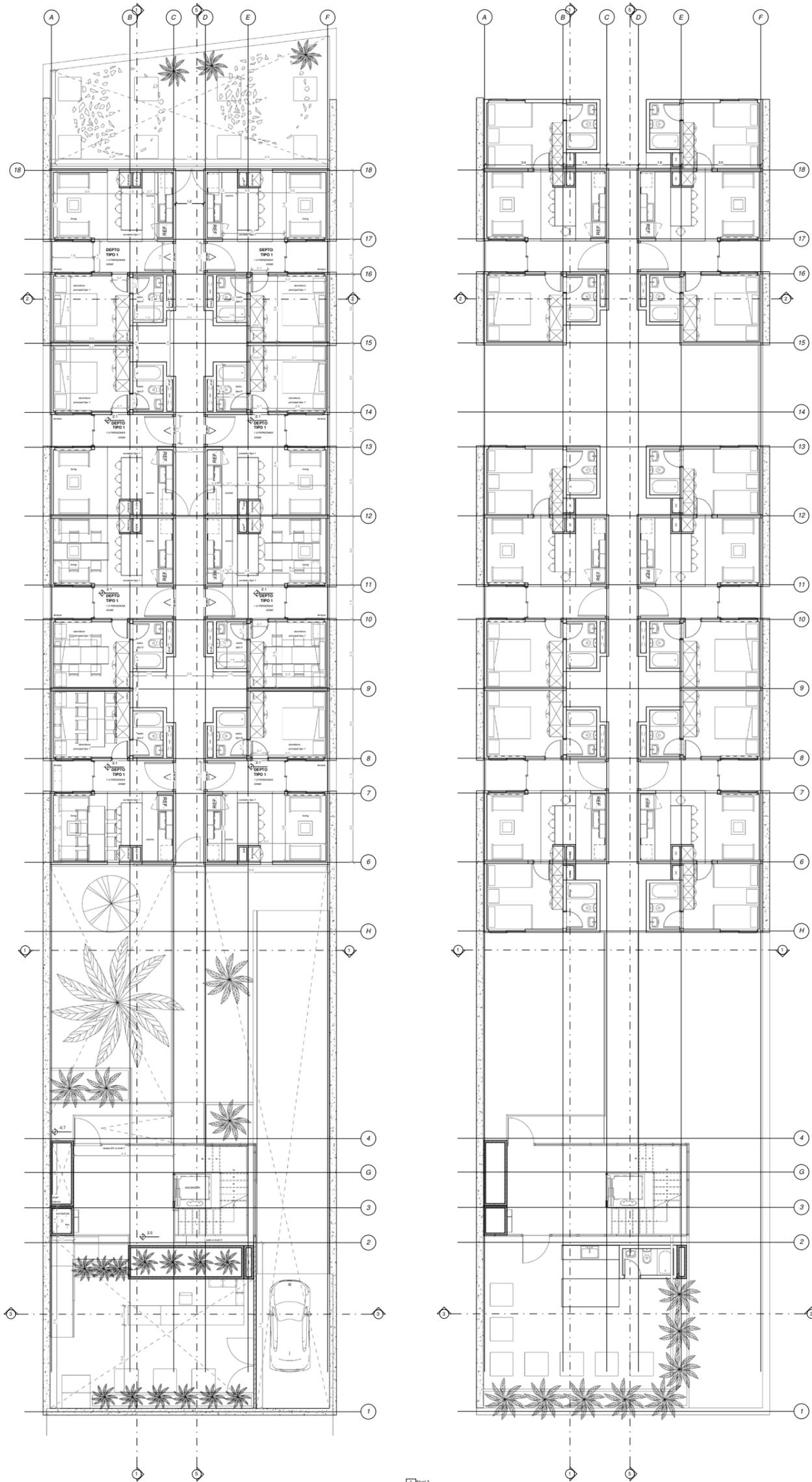


FIG. 27 Plantas

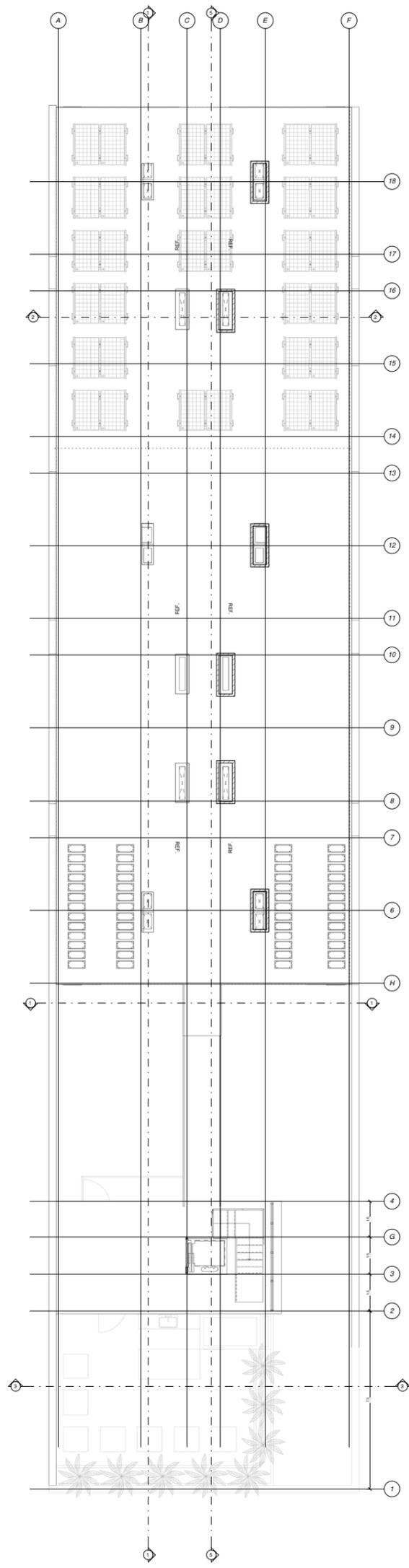
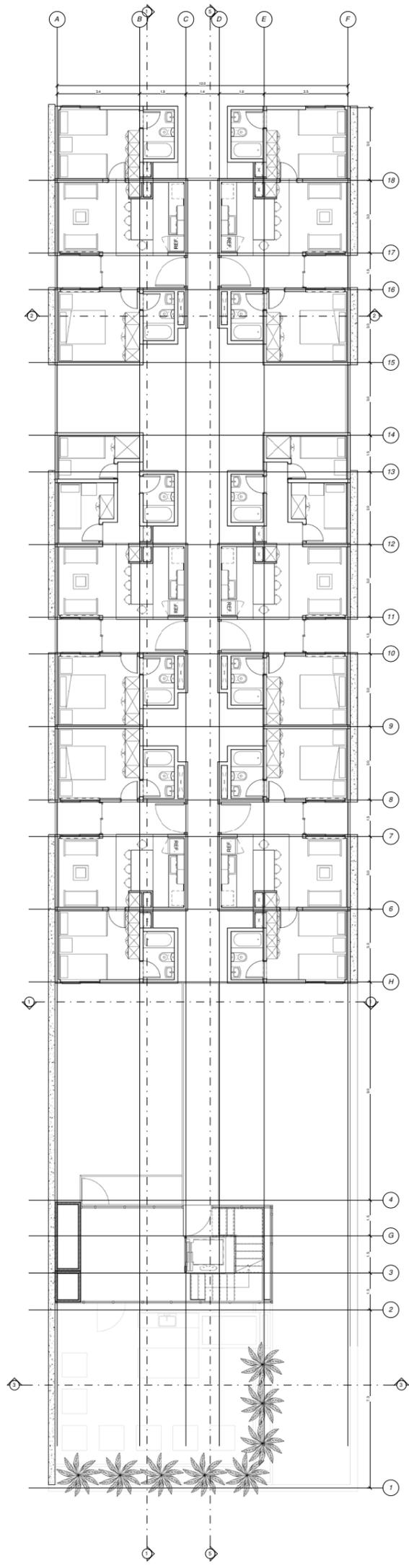


FIG. 28 Plantas

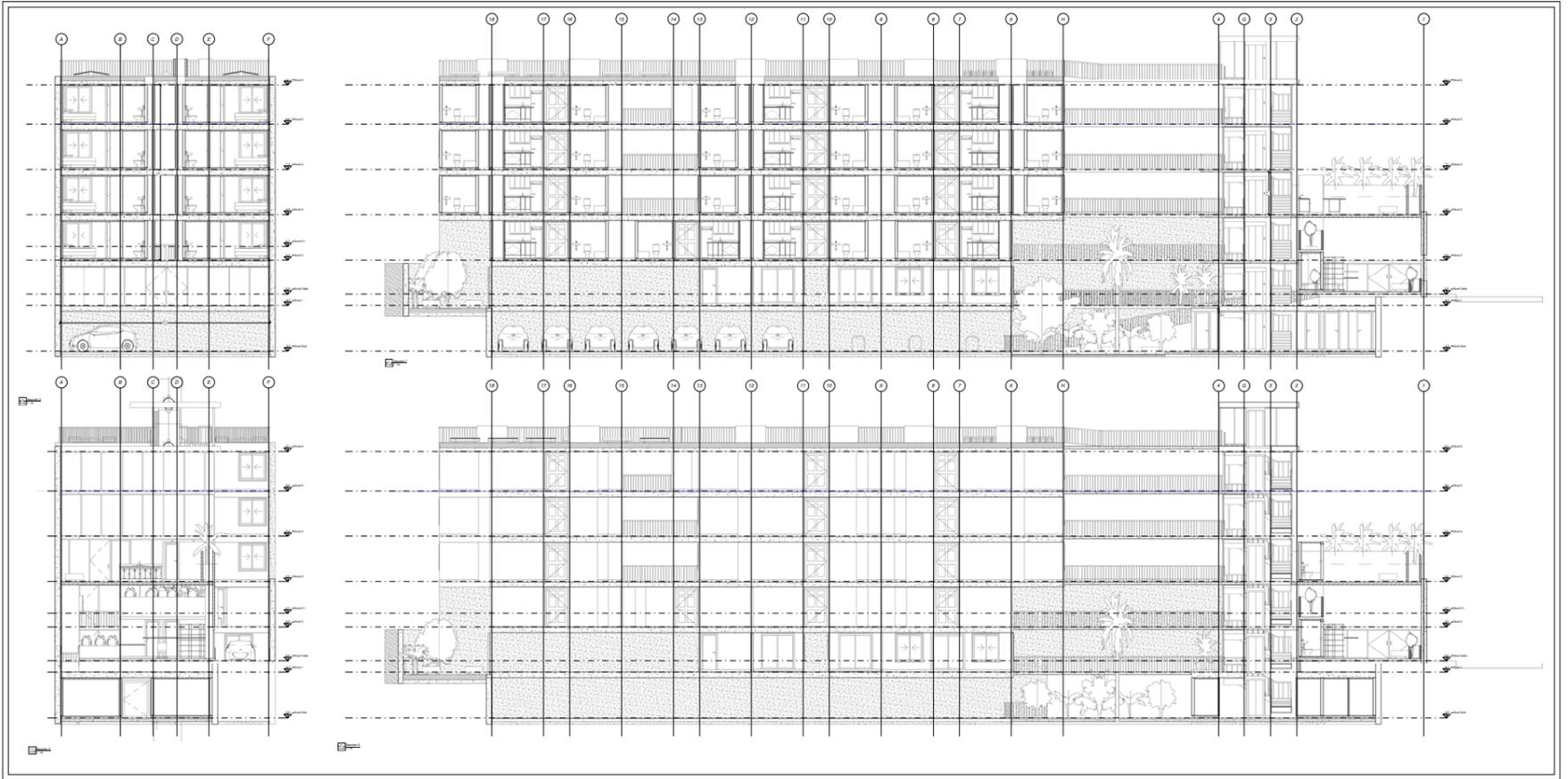


FIG. 29 Cortes

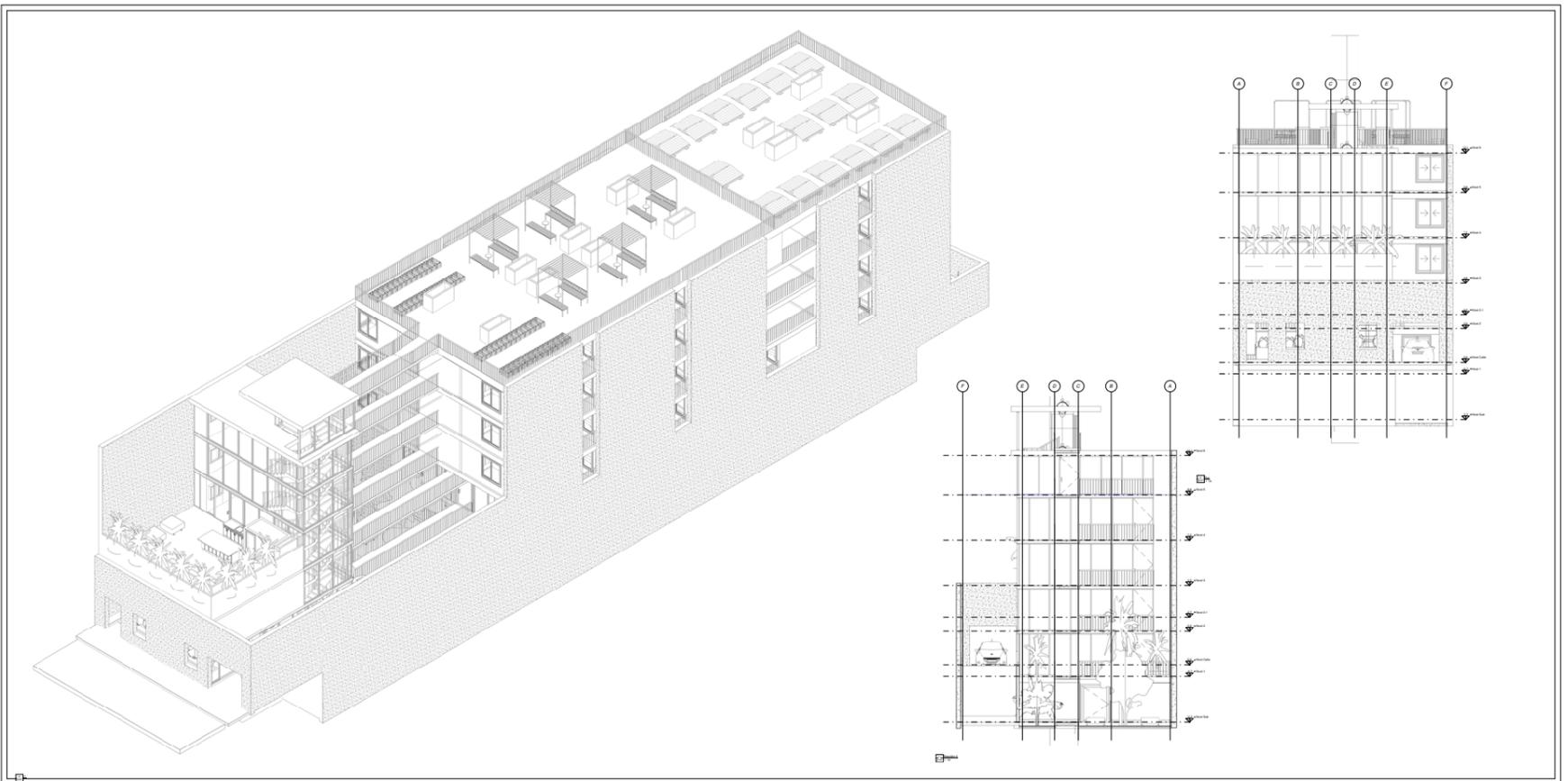


FIG. 30 Isométrica + Cortes y Fachada

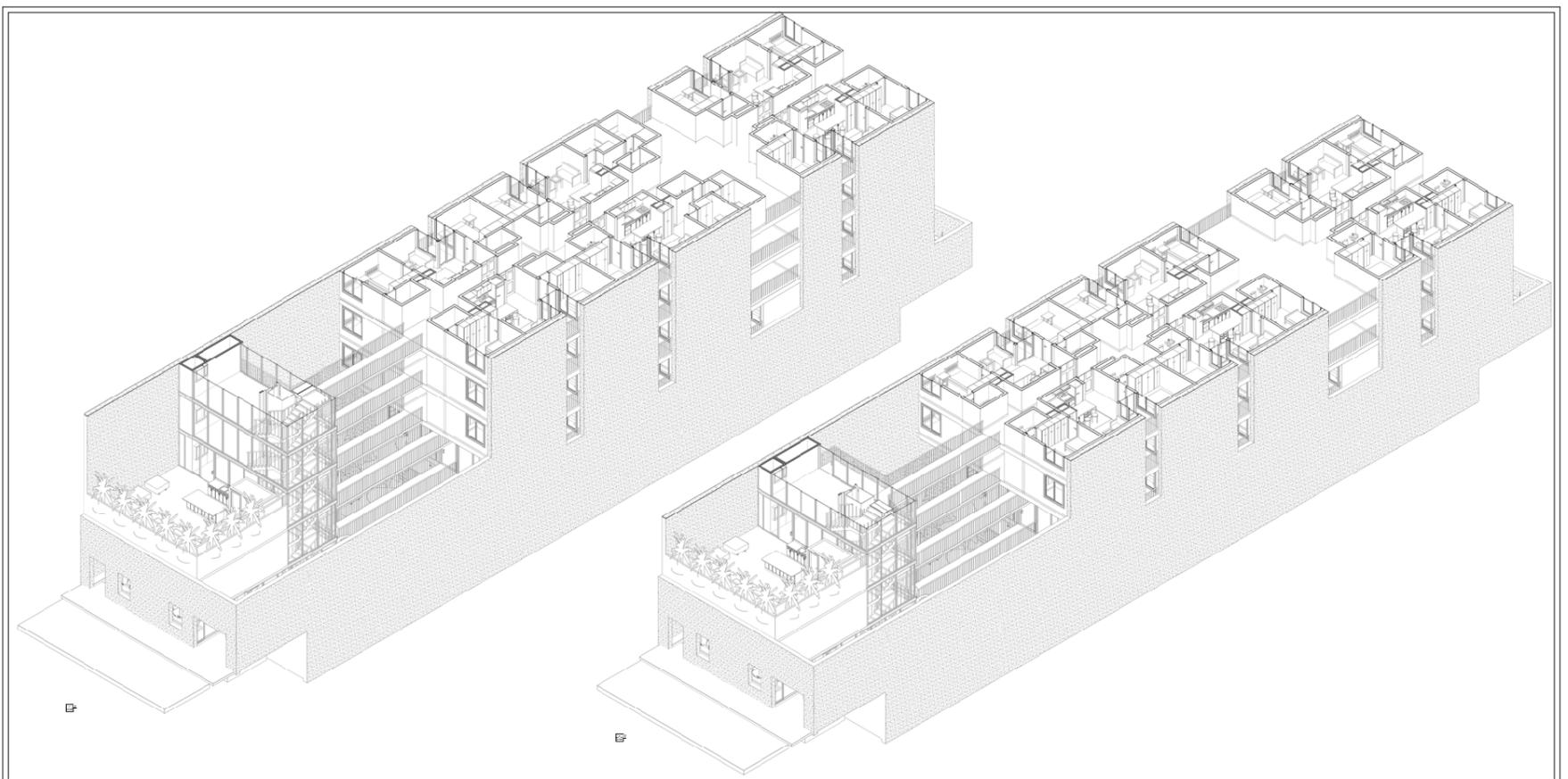


FIG. 31 Isométricas

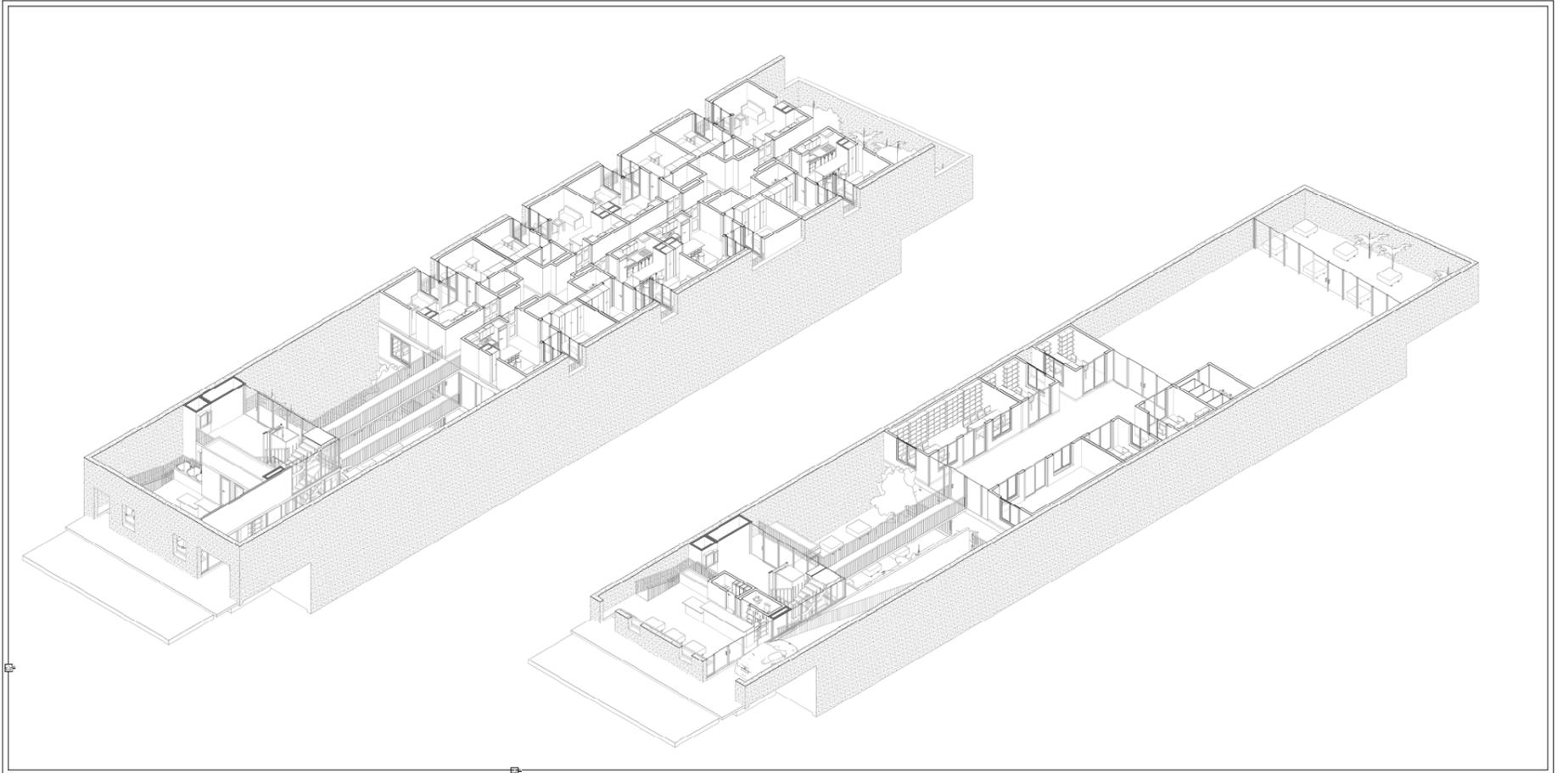


FIG. 32 Isométricas

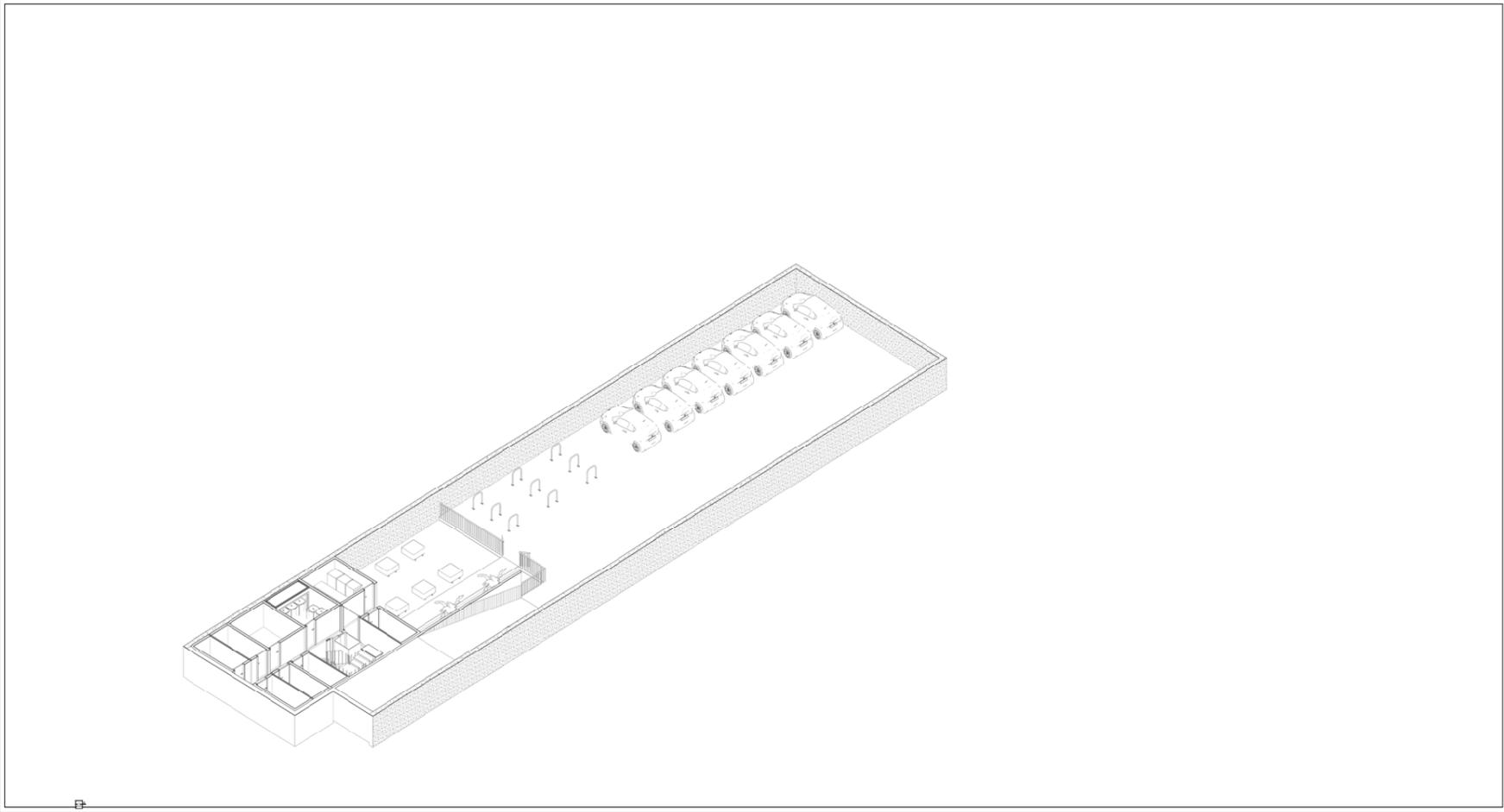


FIG. 33 Isométricas

## 8. CONCLUSIONES

El presente proyecto ha sido de tremenda relevancia personal, no solo como estudiante sino que afectando una raíz mucho más profunda, enfrentar el antiguo arraigo a un hogar que ha sido arrebatado de manera violenta y abrupta.

Durante el desarrollo del proyecto los recuerdos de momentos en diversos espacios de la casa comenzaron a brotar.

Como futura arquitecta, es mi deber, responsabilidad y objetivo poder contribuir al desarrollo de viviendas de rápida ejecución y con metodologías de accesibilidad alcanzables para personas de bajos recursos.

Se hace evidente y necesario generar opciones rápidas de diseño que ahorren tiempo en construcción, así mismo también es de vital importancia incorporar formas de trabajo colaborativas en el momento del diseño, utilizando herramientas BIM que permitan la mayor cantidad de corrección de errores antes de la ejecución en obra. Todo gira en torno al ahorro, de tiempo, materiales, y dinero.

Es mi responsabilidad tomar una postura frente al cómo habitan las personas. Cada espacio genera un hábito y una conducta, cuando éstos se ven mezclados, los límites se borran y queda un espacio en donde todo ocurre, mezclándose los hábitos y conductas de las personas que habitan en él.

El hacinamiento es un problema grave al día de hoy, sobretodo en la Región Metropolitana y particularmente en barrios patrimoniales que actualmente se encuentran abandonados a su suerte.

Las casonas y sus formas de vida en comunidad están perdiéndose, desarmando el barrio, las estructuras del inmueble, y rompiendo con familias y redes de apoyo.

Ha sido un proceso largo, tardado y con diversas dificultades que se arrastran desde la pérdida de la vivienda. Sin embargo, el aprendizaje y crecimiento son por mucho más relevantes.

El desarrollo de este proyecto ha impactado no solo en lo académico, sino que incluso en la formación personal de hábitos y horarios de modo que se puedan compatibilizar las exigencias del vivir y trabajar junto con el estudio, que es de vital importancia para poder ejecutar futuros cambios.

Agradezco el proceso y la paciencia por parte del equipo docente.

Agradezco el aprendizaje.

Espero con ansias poder contribuir de manera positiva, objetiva y efectiva al proceso de realización de viviendas que mejoren la calidad de vida de las personas, porque yo y mi familia hemos sido una de ellas.

## 9. BIBLIOGRAFÍA

Barrios y Población Inmigrantes: El Caso de la Comuna de Santiago - Daisy Margaret Segura, Karina Bijit Abde

La Nostalgia en la Renovación Urbana: La Defensa de Barrios en Santiago de Chile - Clement Colin

Experiencia Chilena en Vivienda Social 1980-1995 - Ana María Rugiero Perez

La Vivienda en Santiago. Apuntes de una Evolución - Antonio Sahady Villanueva

Centros Históricos, El Auténtico ADN de las Ciudades - Antonio Sahady Villanueva

La Vivienda Económica en Le Corbusier - Gustavo Carrasco Perez

La Densificación de los Lotes, Una Respuesta Posible a los Allegados - Taller Norte

Preferencias del Usuario y Reconocimiento de lo Propio en la Arquitectura de Chile Central - Ana Rugiero

Antiguas Casonas en el Golf - Antonio Sahady Villanueva - Patricio Duarte Gutiérrez

Valoración Patrimonial y conservación del espacio Público en Conjuntos de Viviendas Racionalistas: Villa Portales versus Unidad Vecinal Providencia - Antonio Sahady Villanueva - Felipe Gallardo Gastelo

Micro Créditos: Estrategias, Realizaciones, Perspectivas - Cristina Bosio - Damian Garcia

Financiamiento Solidario para Vivienda en Chile - Mauricio Rojas Mujica

Restrospectiva del Conjunto Habitacional Remodelación República - Orlando Sepulveda Mellado

Política Chilena de Vivienda Social: una Mirada a su Concepto de Espacio Público en la Posmodernidad - Javiera Susana Azócar Weisser

La Sencillez de la Vivienda Continua Elevada a Rango de Zona Típica- Antonio Sahady Villanueva- Felipe Gallardo Villanueva - Camilo Guzman Heim

Planificar para la Rehabilitación de Conjuntos Habitacionales: 2 Casas Piloto en el Área Metropolitana de Buenos Aires - Olga Wainstein Krasuk - Alicia Gersovich

Hábitat Popular y Programas de Mejoramientos: Intervenir Escenarios en Proceso de Consolidación - Hernando Carvajalino Bayona

La Política Habitacional Chilena: Alternativas de acceso a la Vivienda Para las Familias Más Pobres - Jaime Ravinet de la Fuente

Análisis del Mercado Inmobiliario Urbano Residencial de Serena y Coquimbo: El Caso de las Compañías - Ramon Bili Busquet

Gentrificación en Zonas Patrimoniales, Estudio de 5 Casos en Santiago - Marco Antonio Valencia Palacios

Gentrificación Creativa en Quito - Invi

Datos Censales 2017:

- Arrendatarios por Quintil Sexo y Region

- Déficit Grupos Prioritarios por Comuna

- Déficit Habitacional Metodología Homologada

- Hacinamiento Comuna Urbano y Rural

- Déficit Habitacional Cuantitativo Casen en Pandemia

- Reportes Cigiden

-Catálogos Cintac

- Catálogos Volcan

- Estrategia Nacional de Construcción Sustentable - MINVU

- Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas de Chile Tomo I Salud y Bienestar - MINVU

- NCh 3626:2020 Techos Verdes Terminología, Clasificación y Requisitos

- Cuerpo y Paisaje, El Caso del Barrio Yungay en Santiago de Chile - Rolando Durán Cavieres

- La Persona - El Espacio Continuum - Royser del Valle León Marval

- Estrategias de Poder en la producción Social del Hábitat: Análisis de Caso Cooperativa de Vivienda Yungay - Ángela Ibarra Ulloa

- Rehabitar. Habitaciones Satélite - MINVU

-Manual de Cooperativas Sociales. Su Conformación en 10 pasos - Fabiola Carcar - Gustavo Sosa

- Hacia una Teoría Auténtica del Habitar - Néstor Casanova Berna

- Vivienda Qué Viene? De Pensar la Unidad a Construir la Ciudad - Verónica Adler Felipe Vera

- Construcción Autogestionaria de Hábitat por Cooperativas - Beatriz Helena Pedro

- Plano Oficial Zona Típica - CMN

- Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 - MINVU

- Historia contemporánea de Chile II, Actores, Identidad y Movimiento, El Sujeto Popular - Gabriel Salazar - Julio Pinto

# **RENOVACIÓN PARA LA VIVIENDA COOPERATIVA EN SECTOR PATRIMONIAL**

Rehabilitación de espacios en desuso como respuesta al déficit  
habitacional y fomento de vivienda modular en modalidad de cooperativa

Estudiante | **Arantza Montserrat Gonzalez Zumelzu**  
Profesor Guía | **Manuel Amaya**  
Ayudantes | **Valeska Fuenzalida - Bastian Elgueda**

**Memoria Proyecto de Título  
2022**