

Vivienda social en comunas de altos ingresos: el desafío de integrar de verdad

Un anuncio que reabre una vieja discusión

En abril de 2026, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo anunció la construcción de proyectos de vivienda social en tres comunas del sector oriente de Santiago; “Vistas del Águila” en Lo Barnechea, “Cerro Colorado” en Las Condes, y una iniciativa en La Reina. El plan contempla más de 500 viviendas y busca integrar a familias vulnerables de comités de allegados en terrenos estatales bien localizados, históricamente ajenos a la vivienda pública. La reacción social no se hizo esperar. El propio ministro Iván Poduje reconoció la resistencia de vecinos del sector oriente y la necesidad de “explicar que la ciudad es de todos”.

Este debate por la integración no es nuevo, pero cobra una nitidez particular cuando se traslada a las comunas de mayores ingresos. La pregunta que subyace no es solo cuántas viviendas construir ni dónde, sino una de fondo y de mayor complejidad. ¿Qué entendemos por integración social en materia habitacional?

Mixtura no es integración

Conviene precisar un concepto que la literatura describe como difuso. El debate público confunde dos ideas fundamentales, la mixtura y la integración. La mixtura es la coexistencia física de hogares de distinto nivel socioeconómico en un mismo barrio o edificio; la integración alude a algo más exigente, a los vínculos, la confianza y la interacción real entre ellos.

El académico Javier Ruiz-Tagle, del Instituto de Estudios Urbanos de la UC, lo sintetiza bien. La proximidad espacial no garantiza, por sí sola, una mayor interacción social. La mixtura se puede decretar; la integración depende de la disposición de las personas a reconocer al otro como vecino legítimo. Y esto es deseable no solo porque sea “bonito”. Cuando un proyecto no logra una buena cohesión social, no solo pierden los vecinos, también pierde la inmobiliaria, porque el proyecto pierde valor al terminar asociado a la “mala calidad”. En Chile, además, lo que separa a unos de otros no es tanto la brecha de ingreso real como el estigma de quién recibe subsidio y quién no.

La pobreza habitacional que no se ve en los barrios de altos ingresos

Otro matiz sobre lo que entendemos por integración se evidencia en que buena parte de la discusión asume que estos proyectos “traen” familias desde comunas periféricas. Pero el ministro defendió la iniciativa con un argumento menos habitual. Muchas de las familias que postularán nacieron y se criaron en esas comunas, y hoy no pueden seguir viviendo ahí porque los arriendos se volvieron inalcanzables.

Detrás de la imagen de prosperidad de los “barrios altos” hay una pobreza habitacional que rara vez se nombra; hogares hacinados, allegados, arriendos informales y costos de

vida que erosionan cualquier ingreso modesto. Esa precariedad es invisible porque convive con buena infraestructura, pero la cercanía a colegios y servicios no garantiza una vivienda digna. Y tiene una consecuencia previsible. Sin solución dentro de la comuna, estas familias terminan empujadas hacia la periferia, lejos de donde construyeron su vida y sus redes. Leída así, la vivienda social y la integración en comunas ricas no es solo apertura hacia “el otro”, sino que también evita que vecinos de toda la vida sean expulsados por el costo de la vida y del suelo.

El factor económico

El primer obstáculo a la vivienda social en comunas de altos ingresos es matemático. El modelo de financiamiento de la vivienda social en Chile opera principalmente a través del Subsidio Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conocido técnicamente como DS49. El problema radica en que los valores comerciales del suelo en el sector oriente superan con creces el límite que permite el subsidio.

Enrique Matuschka, Director de Políticas Públicas de Déficit Cero, explica que en las comunas de mayores ingresos, el alto costo del suelo dificulta que los desarrolladores privados construyan viviendas de interés público, ya que para rentabilizar la inversión necesitan vender a precios muy elevados, lo que no calza con los subsidios estatales. En el modelo chileno el Estado rara vez “sale” a buscar terrenos, sino que efectúa llamados a los que responden actores privados —como ocurre con el DS19 y el DS49—. Sin un mecanismo que corrija esa ecuación, el mercado sencillamente no ofrece estos proyectos en las comunas más caras.

Cómo ha respondido la política habitacional chilena

Chile arrastra una deuda extensa en cuanto a ubicación de la vivienda social. Entre 1982 y 2003, la mayoría de las viviendas sociales del Gran Santiago se levantaron en la periferia, en terrenos baratos y mal servidos, lejos del empleo, la educación y la salud. Ese modelo, que priorizó el volumen por sobre la localización adecuada, consolidó una ciudad segmentada donde el código postal de una familia determina en buena medida sus oportunidades de vida.

La política ha hecho intentos para corregir el rumbo. En 2016 se formalizó el Programa de Integración Social y Territorial (DS19), que exige destinar al menos un 20% de las viviendas de un conjunto subsidiado a familias vulnerables, en terrenos bien conectados. Posteriormente, en 2019 se sumaron incentivos normativos —mayor altura o densidad— para hacer atractivo construir integración en barrios consolidados; y la reciente Ley de Integración Social y Urbana avanzó hacia cuotas mínimas obligatorias en los planes reguladores. El límite, advierte Ruiz-Tagle, es que el modelo ha operado sobre todo con incentivos voluntarios y proyectos puntuales, dejando que ciertas comunas reciban muy poca vivienda social.

Las dos caras del problema, política y convivencia

El conflicto de la integración efectiva opera en dos planos. En política pública, el límite es la escala. Si el déficit habitacional ronda las 500.000 viviendas, una intervención de 500 unidades es, en palabras de Ruiz-Tagle, “más bien una intervención simbólica”. Y hay

algo más incómodo, la verdadera desigualdad chilena se concentra en el diez por ciento más rico. Mezclar grupos por debajo de ese tramo cambia poco, porque la élite, sus barrios y sus colegios no se tocan. De ahí que estos proyectos sean excepciones difíciles de replicar.

En el plano social, la resistencia tiene un nombre conocido, el fenómeno NIMBY (“no en mi patio trasero”), el rechazo a tener al “otro” cerca. Pero la integración no se juega solo entre el proyecto y su entorno; también ocurre puertas adentro, entre familias de distinto perfil que comparten edificio bajo el DS19. Y ahí casi todo queda librado a cada inmobiliaria —tamaño de las unidades, ubicación de los departamentos subsidiados, espacios comunes—, sin incentivos que homogenicen esas decisiones. El resultado es una política que exige mezcla, pero deja al azar si esa mezcla se vuelve en integración efectiva.

La experiencia: Flor del Valle y Peñalolén

La resistencia no es exclusiva de las comunas ricas. El proyecto Flor del Valle, desarrollado por TECHO para familias de los campamentos La Isla y Pueblito La Farfana, fue rechazado en 2016 por el Concejo Municipal de Maipú, que citó la incomodidad de los vecinos, y recién se concretó en 2019. Maipú no es una comuna de altos ingresos, lo que demuestra que el rechazo a “el otro” tiene raíces más amplias que el nivel socioeconómico de la comuna receptora.

Lo distintivo de los barrios acomodados es la intensidad del conflicto y los recursos para sostenerlo. El caso más citado es Antupirén, contiguo a la Comunidad Ecológica de Peñalolén, que debía albergar a cerca de 360 familias de comités de allegados. Un grupo de vecinos presentó un recurso de protección con argumentos ambientales que paralizó las obras durante meses, hasta que la Corte de Apelaciones lo rechazó en 2020.

Lo que funciona

No todo es fracaso. Adoptar ciertas prácticas parece marcar la diferencia entre una mixtura que se queda en el papel y una integración que efectivamente ocurre. Un primer matiz, a partir de la conversación con Matuschka, tiene que ver con la escala y el diseño de cada proyecto de vivienda. La integración debe ser progresiva y gradual, acercando sectores cuyas realidades socioeconómicas no sean demasiado extremas entre sí, para evitar choques culturales bruscos que terminan dificultando la convivencia.

Un segundo aprendizaje es que el éxito no depende solo del proyecto en sí, sino del trabajo con quienes ya habitan el entorno. La comunidad receptora no es un telón de fondo, sino parte del proyecto, y su disposición a reconocer a los nuevos vecinos se cultiva antes de que lleguen las familias. En esa línea, una práctica que ha resultado efectiva es que las familias que acceden a estos proyectos provengan del mismo sector.

A nivel estructural, sostiene Matuschka, una fórmula que ha demostrado ser viable son los incentivos atados a cuotas. El Estado ofrece al desarrollador mayor altura, mayor

constructibilidad o beneficios tributarios y, a cambio, le exige destinar una proporción del proyecto a integración social. Así, lo que en apariencia es un obstáculo puramente financiero termina siendo, en rigor, un problema de diseño de incentivos.

La experiencia internacional lo confirma. En Francia, la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana, vigente desde el año 2000, obliga a los municipios urbanos de cierto tamaño a alcanzar un mínimo de viviendas sociales, con metas anuales y sanciones para quienes no cumplen. Se trata de una obligación pareja, aplicada de forma transversal a las comunas.

TECHO, por su parte, ha sido parte activa de este debate. Sobre la base del "estándar 20/60" delineado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, promovió en 2018 la "Ley de Barrios 20/60". La idea es simple pero radical. Cada territorio urbano debería tener un mínimo de 20% y un máximo de 60% de hogares vulnerables. El piso obliga a las comunas ricas a incorporar familias vulnerables, desarmando los enclaves de exclusividad.

Pensar la ciudad integrada

Los proyectos del sector oriente serán, en los próximos años, un nuevo test de todo lo anterior. La experiencia acumulada sugiere que la mixtura no basta. La integración se construye barrio por barrio, familia por familia, y exige voluntad política para sostener los proyectos frente a la resistencia y un acompañamiento que rara vez recibe el financiamiento de la arquitectura o el subsidio.

El desafío de fondo es dejar de tratar la integración como una excepción gestionada y convertirla en una condición estructural de cómo se construye ciudad en Chile. Una ciudad justa distribuye sus oportunidades —y también sus responsabilidades— entre todos sus territorios. Pensar ciudades integradas no es un gesto simbólico hacia "el otro", es, fundamentalmente, una decisión sobre el tipo de sociedad que queremos ser.