

# POLICY BRIEF #1

**Aprendizajes para los locales comerciales en  
conjuntos habitacionales del Programa de  
Integración Social y Territorial DS19**



**Febrero 2024**

**Andrés Ossandón**

Director de Incidencia y Estudios Urbanos

**Tomás Lagos**

Director Ejecutivo Equidad Urbana



# **APRENDIZAJES PARA LOCALES COMERCIALES EN CONJUNTOS HABITACIONALES DEL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL DS19**

Equidad Urbana Consultora<sup>1</sup>  
Febrero 2024.

## **RESUMEN**

A continuación se presenta un análisis de Equidad Urbana Consultora que aporta aprendizajes y desafíos para los locales comerciales respecto de la experiencia de la comunidad habitante de conjuntos programa de Integración Social y Territorial (DS19). Este análisis se ha hecho en base a una investigación encargada a practicantes de sociología de la Pontificia Universidad Católica (PUC) durante el segundo semestre de 2023. Este [estudio](#) ha levantado resultados en torno a 4 temas: acceso a servicios, oportunidades de desarrollo, vida de barrio e interacciones de retroalimentación. La conclusión como Equidad Urbana es que la presencia de locales comerciales aporta al desarrollo de la integración social, pero debe contar con una gestión adecuada para que tenga un impacto positivo.

## **POR QUÉ INVESTIGAR SOBRE LOCALES COMERCIALES EN PROYECTOS DS19**

A partir de la experiencia de Equidad Urbana en la ejecución de Planes de Integración Social de proyectos del Programa de Integración Social y Territorial (DS19), se levantó la pregunta por la experiencia que han tenido las comunidades habitantes de estos conjuntos respecto de los locales comerciales insertos en su barrios<sup>2</sup>. Es decir, si estos equipamientos son utilizados y si presentan beneficios o

---

<sup>1</sup>Cómo citar: Lagos-Marín, T. y Godoy-Ossandón, A. (2024). *Aprendizajes para locales comerciales en conjuntos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial DS19*. Equidad Urbana Consultora.

<sup>2</sup>Los locales comerciales se ubican en los mismos conjuntos construidos y se incorporan en este tipo de proyectos ya que para las Entidades Desarrolladoras esto les suma puntos en su postulación. El requisito implica construir estos equipamientos pero no exige que sean necesariamente vendidos, cedidos ni ocupados.



desafíos para la vida en comunidad. A su vez, se buscó explorar en los sistemas y medios que los encargados de estos locales utilizan para su funcionamiento.

Este aspecto de los proyectos DS19, la construcción de locales comerciales junto a los conjuntos habitacionales, fue analizado a través de la solicitud de Equidad Urbana ya que se ve una oportunidad para la política pública en la medida que la mayoría de los conjuntos de este Programa cuentan con locales y no se ha analizado su funcionamiento ni sus beneficios para la comunidad.

## **METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN**

La investigación fue realizada durante agosto y diciembre del 2023, a través de un enfoque cualitativo, en el cual se aplicaron 9 entrevistas en profundidad a diferentes actores, especificados en el cuadro N°1. Además, se realizaron 5 observaciones en terreno: dos de esas instancias corresponden a recorridos comentados con la comunidad guiados por Equidad Urbana, donde se analizaron distintos espacios de manera participativa, entre ellos los locales comerciales. Posteriormente, estas conversiones fueron examinadas a través de un análisis temático, permitiendo obtener los resultados que se presentan en el siguiente apartado.

<b>Actor dentro del barrio</b>	<b>N° de entrevistas</b>
Vecinos residentes de los conjuntos habitacionales	4
Vecino participante del comité de administración del condominio	1
Trabajadores de locales comerciales	3
Profesional de una Entidad Desarrolladora del proyecto	1
Total de entrevistas	9

**Cuadro N°1:** Listado de actores entrevistados. **Fuente:** Elaboración propia



## RESULTADOS

### *Acceso a servicios*

- **Mejora de acceso a bienes y servicios a través de los locales:** en particular, los conjuntos analizados por el estudio se ubican en barrios que están en sectores aún en desarrollo, sin consolidarse. En ese sentido, los locales comerciales que son construidos junto al proyecto DS19 constituyen una mejora de acceso a espacios comerciales y posibilidad de compra para los residentes de estos proyectos. En particular, las personas entrevistadas señalan que los grandes comercios se encuentran muy lejos, por lo que los locales permiten acceder a bienes esenciales y de consumo diario (abarrotes, pan, lácteos, productos de aseo, etc.).
- **Estrategia de adaptación:** Dada la falta de otro tipo de espacios donde acceder a bienes para los hogares debido a los sectores donde se ubican, se genera una dependencia con servicios como el reparto a las viviendas o también el uso de comercio informal. Los locales comerciales vienen a dar una respuesta a este tipo de servicios, pero mientras no se utilizan o no funcionan, el comercio informal es la forma de abastecerse muchas veces.
- **Ubicación de los locales comerciales:** desde los participantes (residentes y trabajadores de los locales) señalan que estos espacios comerciales tienen un mejor resultado cuando tienen mayor accesibilidad y visibilidad desde la vía pública.

### *Oportunidades de desarrollo*

- **Instalación de locales y emprendimientos:** de acuerdo a los resultados de la investigación, los espacios destinados a locales comerciales que se construyen en los conjuntos DS19 han entregado la oportunidad de que los mismos vecinos puedan instalar locales y emprendimientos. Esto lo han hecho a través de la propiedad del inmueble o también a través de su arriendo.



- **Apertura de vacantes de trabajo en los locales:** pese a no ser necesariamente dueños del negocio, los residentes de los conjuntos habitacionales también encuentran la posibilidad de conseguir un empleo en estos locales. Estos trabajos representan una mejora sustantiva en la calidad de vida dado el tiempo de traslado a sus trabajos y ahorro en dinero. Por último, el trabajo en estos espacios también permite formar buenas relaciones con la comunidad.

### ***Vida de barrio***

- **Conocimiento entre los vecinos y espacio de interacción:** debido a que los locales son atendidos por habitantes de los mismos conjuntos habitacionales en que se construyeron y que los clientes también son vecinos del lugar, en estos locales se encuentra un espacio de interacción entre la comunidad vecinal, se aumenta el contacto entre vecinos y se genera vida de barrio; son lugares donde vecinos se encuentran entre sí y se reconocen como parte de la comunidad.
- **Problemas:** los locales comerciales también generan problemas para la vida en comunidad. En particular se menciona el problema de la basura generada por estos establecimientos lo cual también se debe a la falta de aseo por parte de la Municipalidad.

### ***Interacciones de retroalimentación***

- **Ajuste de la oferta:** gracias a la familiaridad y cercanía de los locatarios con los clientes, que son al mismo tiempo vecinos, se generan interacciones donde los usuarios pueden retroalimentar a los dueños del negocio respecto a los productos que tienen en stock y la necesidad de los clientes.



## **ANÁLISIS Y SUGERENCIAS DESDE EQUIDAD URBANA**

En términos de integración social, desde Equidad Urbana se entiende y trabaja asumiendo que el desafío de crear ciudades y comunidades no implica sólo propiciar una “mezcla” de perfiles socioeconómicos entre los habitantes de un mismo conjunto o su entorno (integración física); este es sólo un aspecto.

En ese sentido, un programa habitacional que busca generar ciudades más integradas debe generar espacios y contextos que apunten a otras dimensiones de este fenómeno urbano. Y, en efecto, vemos que en los casos analizados existen beneficios directos para la integración social a partir de la construcción y uso de los locales comerciales.

En términos de la integración funcional, vemos que estos espacios y recintos mejoran la posibilidad de acceso a bienes y servicios, en el sentido que acercan la provisión de productos básicos de uso diario en sectores que no están tan consolidados y donde hay una escasez de comercio. Sumado a esto, se crean posibilidades de trabajo y emprendimiento para los mismos vecinos.

En segundo lugar, la integración relacional también se ve fortalecida en la medida que alrededor de los locales se generan espacios de interacción entre habitantes del conjunto y se logran conocer entre sí, lo que aumenta la confianza.

Además de los resultados presentados y la relevancia de los locales comerciales como forma de generar integración social, existen algunas recomendaciones que, a partir del estudio encargado, como Equidad Urbana podemos señalar para que los locales comerciales sean aún más beneficiosos:

- Por un lado, se menciona la importancia de la ubicación y la visibilidad de estos recintos, para que sean exitosos. Esto afecta en la etapa de diseño a los proyectos DS19.
- Así también, desde MINVU se debe potenciar el uso efectivo de estos espacios a través de programas junto a las municipalidades y las Entidades



Desarrolladoras para evitar que queden vacíos y también apoyar a sus ocupantes.

- Por último, también está la posibilidad de que los locales vayan en beneficio aún más directo de la comunidad, ya sea: (i) a través de la incidencia en el tipo de negocio que se va a instalar, (ii) que sea administrado por la copropiedad con los propios vecinos de manera privada o de manera comunitaria<sup>3</sup>, o (iii) utilizando un porcentaje del pago del arriendo para disminuir los gastos comunes. Estas posibilidades deben explorarse a través de programas pilotos que testeen su funcionamiento, pero son potenciales usos que beneficiarían aún más a los habitantes de estos sectores.

---

<sup>3</sup> Durante el estudio ejecutado por los estudiantes fue mencionada la complicación que implican los traspasos de los locales a las copropiedades. Se señaló que por temas legales y administrativos las comunidades no pueden hacer uso formal de estos espacios ni cobrar arriendo. Esto se debe profundizar más durante el futuro.

