



Estudio para la Elaboración de la Política Regional de Desarrollo Urbano Región de Coquimbo

Consultor: **Instituto de Políticas Públicas UCN**
Mandante: **Gobierno Regional de Coquimbo**

La Serena, jueves 13 de octubre de 2016



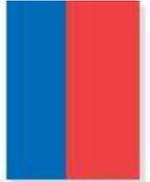
1. POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y POLÍTICA DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL
2. PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE BARRIOS E INFRAESTRUCTURA PATRIMONIAL EMBLEMÁTICA (2014 – 2016)
3. ESTUDIO DE TENDENCIAS DE LOCALIZACIÓN (2007)



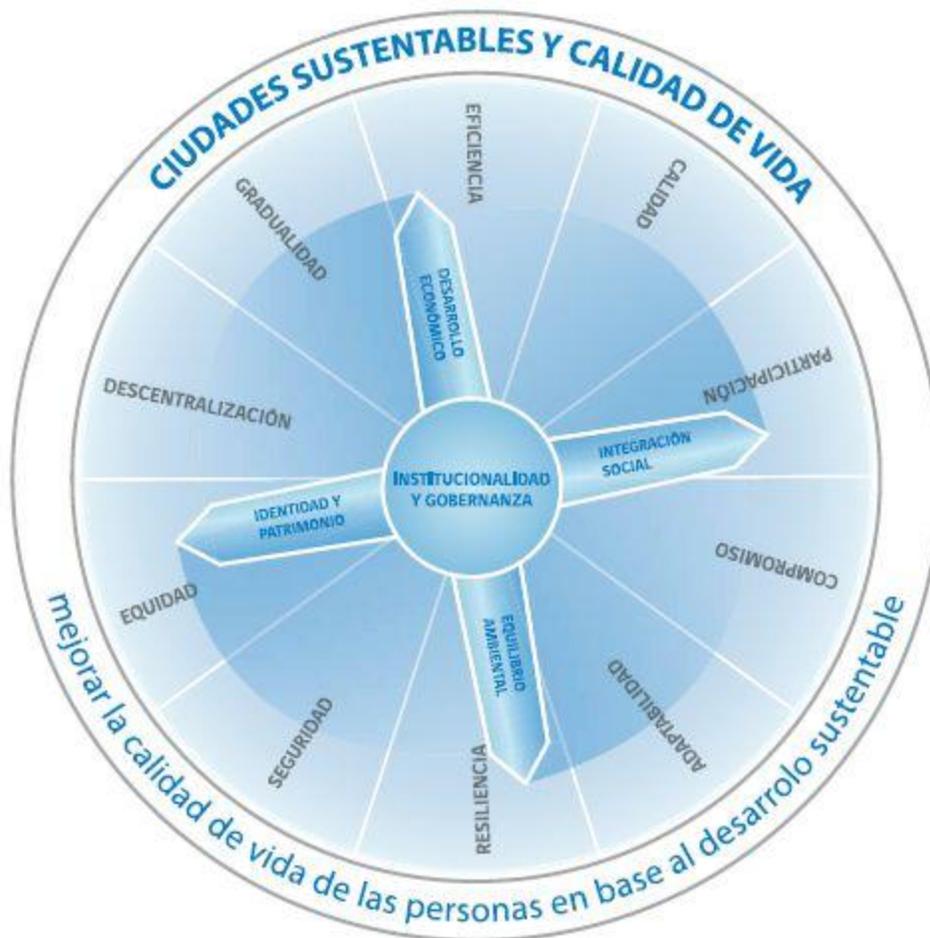
1.

POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO (2014) Y POLÍTICA DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL (2015)

Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)



Mejorar la **Calidad de Vida** en Base al Desarrollo **Sustentable** de las Ciudades



4 ámbitos temáticos

Integración social
Desarrollo Económico
Equilibrio Ambiental
Identidad y Patrimonio

12 principios rectores

- Gradualidad
- Descentralización
- Equidad
- Integración Social
- Participación
- Identidad
- Compromiso
- Calidad
- Eficiencia
- Adaptabilidad
- Resiliencia
- Seguridad





- El sistema chileno de subsidio habitacional a la demanda para hacer propietarios (familias de mayor vulnerabilidad) indefectiblemente ha concentrado la localización de los nuevos proyectos, desde la puesta en marcha del Fondo Solidario de Vivienda de fines de 2003, en la **periferia de la ciudad** con todas sus implicancias negativas, tales como segregación social, altos tiempos de transporte, minusvalía de las propiedades, etc.
- Con **Subsidio al arriendo en 2013**, Chile sigue una tendencia internacional de subsidio a la demanda, llamando a la implementación de una oferta de vivienda en arriendo como una vía de solución cualitativa al déficit habitacional, y como un modelo de operación eficiente de inmuebles públicos y privados, favoreciendo la permanencia de familias de menores recursos en barrios centrales y utilizando positivamente la renovación que pudieran aportar los proceso de gentrificación controlada con miras a la integración e inclusión social.
- La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) indica en su objetivo 1.3.8. la necesidad de “**desarrollar programas de entrega de viviendas en arriendo, con condiciones de permanencia y estabilidad suficientes, que permitan emplazarlas en sectores consolidados, conservando el arrendador la propiedad o concesión del suelo**”.



- Las **Propuestas para una política de suelo para la integración social urbana** (2015) del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano precisa varios aspectos de la PNDU acerca del arriendo.
- La **medida 14** apunta específicamente a:

“Impulsar la vivienda de interés público en arriendo mediante subsidios para proyectos privados y desarrollo de proyectos públicos.”



- ” [...] Se deberá promover y profundizar los mercados de compraventa de vivienda usada y de **arriendo de viviendas de interés público**, sean nuevas o usadas, de manera de mejorar las oportunidades de movilidad de las familias para habitar en zonas urbanas con buena localización, permitir mayor movilidad sin tener que depender de la adquisición de una vivienda y cooperar en la renovación del stock de viviendas construidas y su valorización.
- [...] Se propone perfeccionar los mecanismos y subsidios que permitan **incrementar la oferta de viviendas en arriendo y facilitar el acceso del subsidio al arriendo para las familias más vulnerables**, para familias en transición y personas vulnerables según su condición socioeconómica, etaria, étnica, de género o migrantes. Por otra parte, se propone también permitir la constitución de **conjuntos bien localizados de vivienda pública de arriendo, en los que el Estado mantendrá su condición de propietario, pudiendo concesionar a privados su administración para favorecer una mejor gestión.**
- *El aumento del parque habitacional especializado en arriendo para familias y personas vulnerables debiera permitir **reducir los índices de hacinamiento, mejorar la seguridad y habitabilidad, al mismo tiempo de reducir la presión por construir viviendas definitivas en sectores alejados de la ciudad.***”



2.

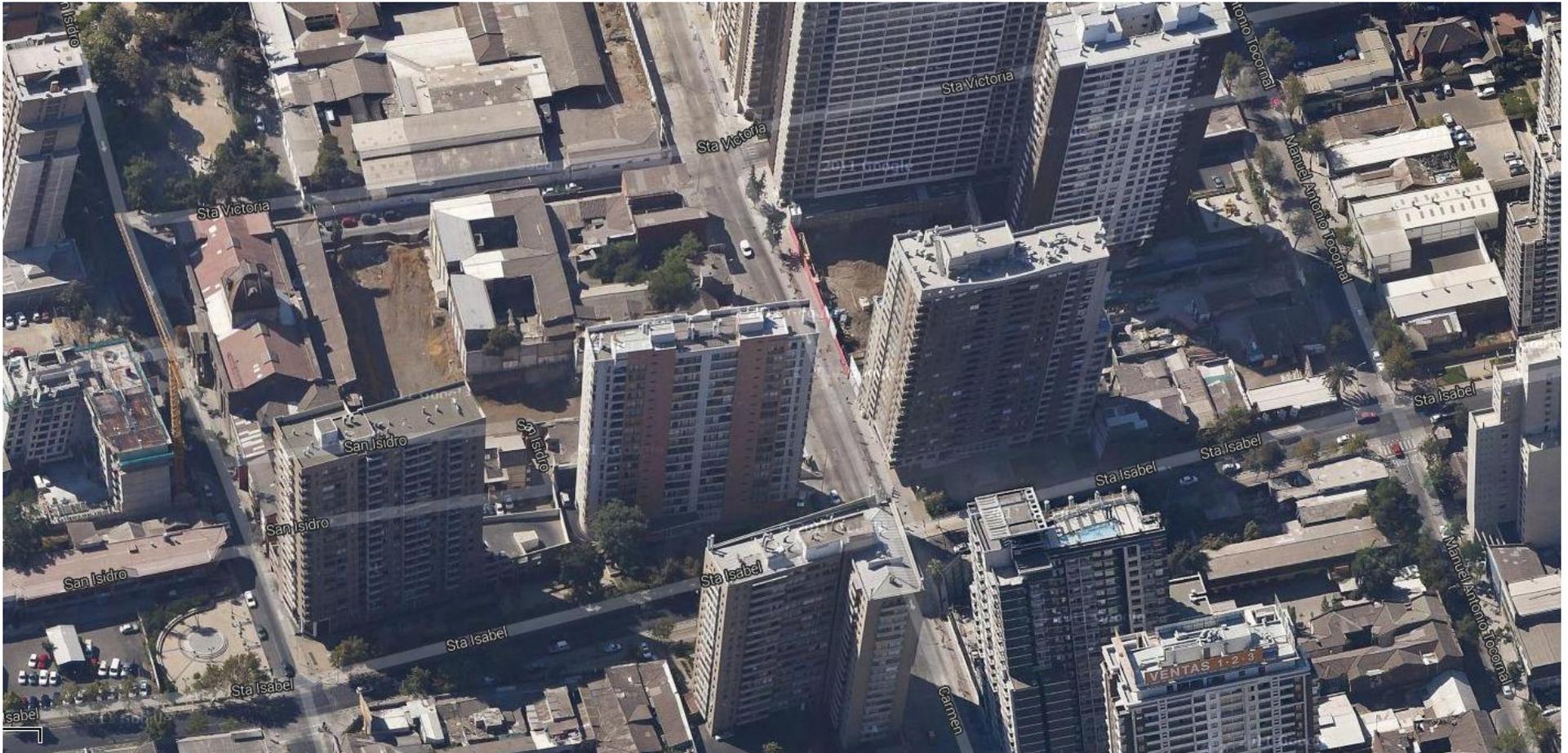
PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE BARRIOS E INFRAESTRUCTURA PATRIMONIAL EMBLEMÁTICA (2014 – 2016)

Ilustre Municipalidad de Santiago – SUBDERE – Banco Interamericano de Desarrollo (BID)



De la expansión al crecimiento hacia adentro

Consecuencias disruptivas sobre entornos patrimoniales y poco respeto por identidad de barrios



Av. Santa Isabel esquina Calle Carmen, Santiago

Fuente: Google Maps



De la segregación a la mixidad



Vivienda Social en el centro de la capital

Desde 1998, no se construía vivienda social por el precio del suelo.

Proyecto San Francisco 1666 (2014, 48 viviendas sociales) fue posible por aporte municipal del terreno. Hoy se propone un cambio a las políticas habitacionales (incluyendo arriendo subsidiado) para que estos proyectos no sigan siendo excepción.

Costo Construcción 828 UF más 320 UF costo terreno por departamento, v/s 715 UF oferta de Subsidios MINVU.



Fuente: Plataforma Arquitectura



Fuente: Plataforma Arquitectura



VIVEREDA SOCIAL, EN EL CENTRO DE SANTIAGO / CHILE / NED-CITÉ SAN FRANCISCO / IVÁN THEODULOZ - ARQUITECTO



PLANTA CUARTO PISO



Fuente: Plataforma Arquitectura



De la segregación a la mixidad

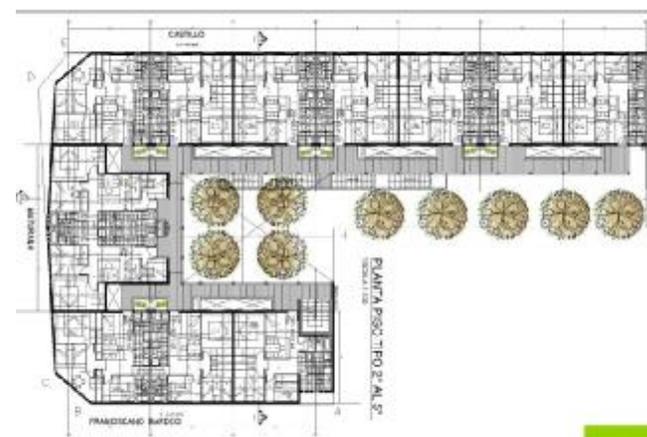
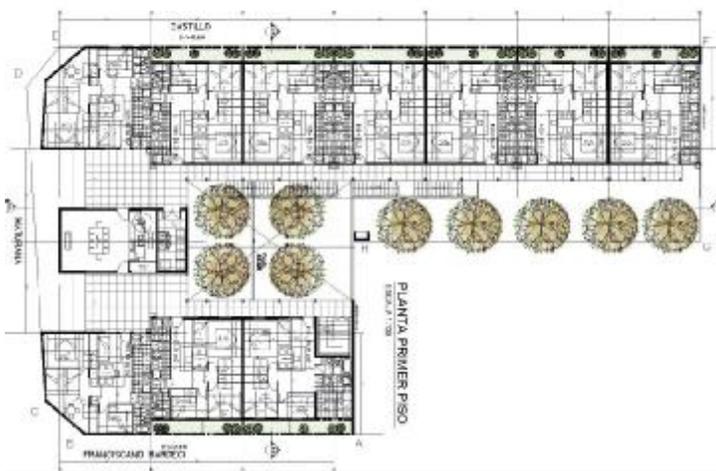
Tres proyectos municipales de vivienda social:
Municipio gestiona compra del terreno pues subsidio no alcanza

- | | |
|---------------------|------------------|
| 1. Maturana 1203, | 59 departamentos |
| 2. Santa Rosa 1763, | 49 departamentos |
| 3. Cueto 1256, | 15 departamentos |





Caso Terreno Maturana 1203, comprado por municipio con fondos de Subdere, para ser donado al proyecto. Cabida 58 departamentos.



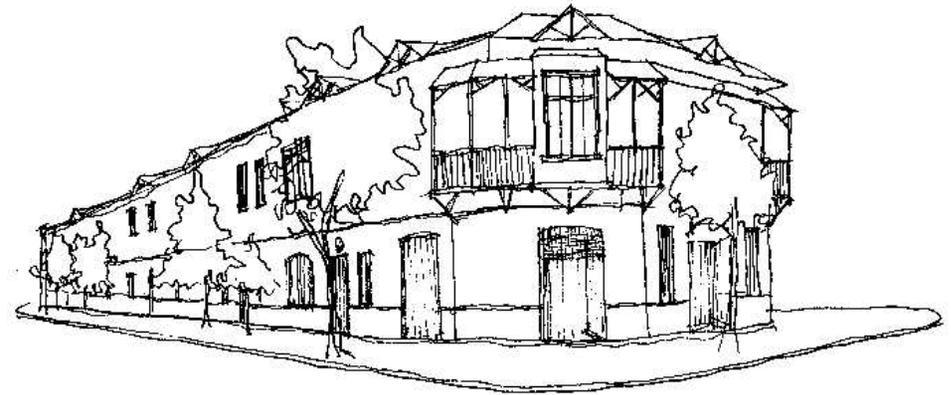


Caso Terreno Santa Rosa 1763, Terreno Municipal, va a ser donado al Proyecto. Cabida 49 deptos.





De la segregación a la mixidad



Vivienda Social en arriendo protegido municipal

Rehabilitación del edificio patrimonial municipal de calle Abate Molina N 601 (Inmueble de Conservación Histórica) para arriendo social protegido incluyendo a adultos mayores y migrantes.

Costo Total MM\$1,000. Fondos Aprobados y en ejecución MM\$360 aporte municipal y CNCA



Fuente: Visita 24 de julio de 2016, IMS



Fuente: Visita 24 de julio de 2016, IMS





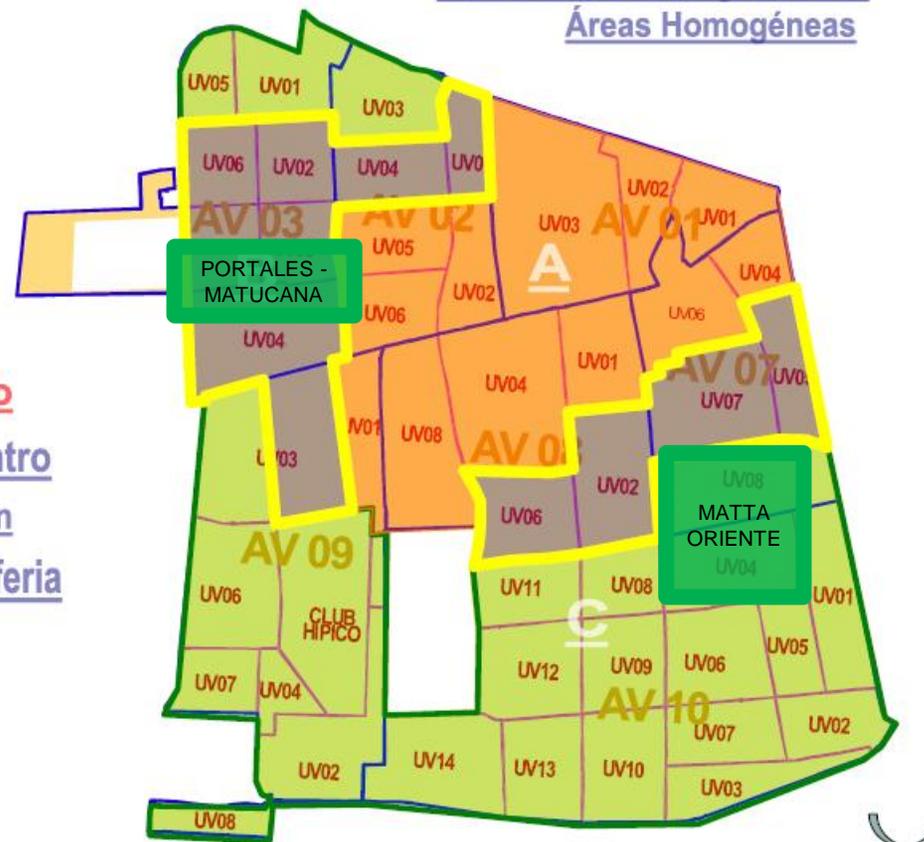
Fuente: Visita 24 de julio de 2016, IMS



Identificación de 3 tipos de áreas de intervención

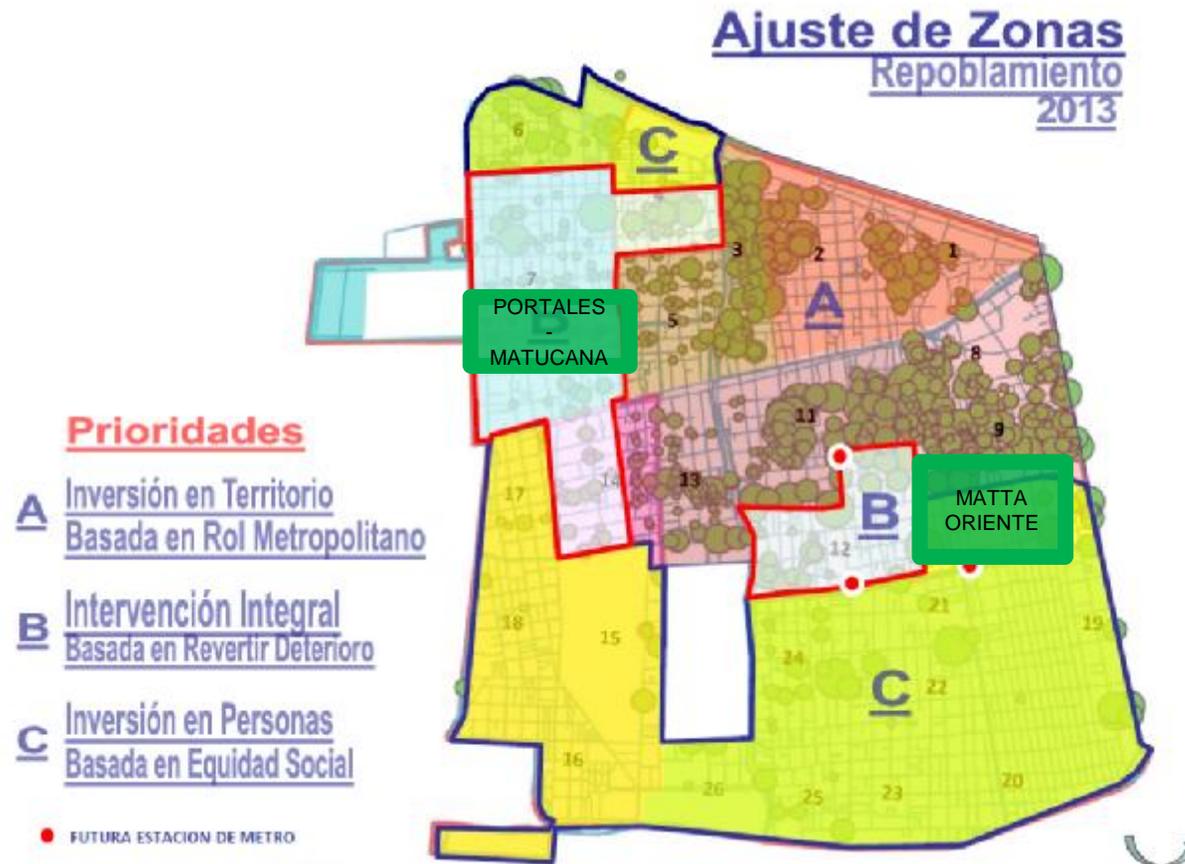
Síntesis del Diagnóstico Áreas Homogéneas

- Sectores Tipo**
- A** Zona Tipo Centro
 - B** Zona de Fricción
 - C** Zona Tipo Periferia



Fuente: SECPLAN STGO 2013

Identificación de 3 tipos de áreas de intervención



Fuente: SECPLAN STGO 2013

LEYENDA:

- Gestión Público Privado
- Construcción en Nuevos Terrenos
- Mejoramiento de Fachadas
- Densificación
- Mejoramiento de Cités
- Espacio Público Prioritario
- Espacio Público Menos Prioritario
- Espacio de interés para equipamiento
- Piloto Espacio Público
- Remate Parque Portales
- PMU Luminarias

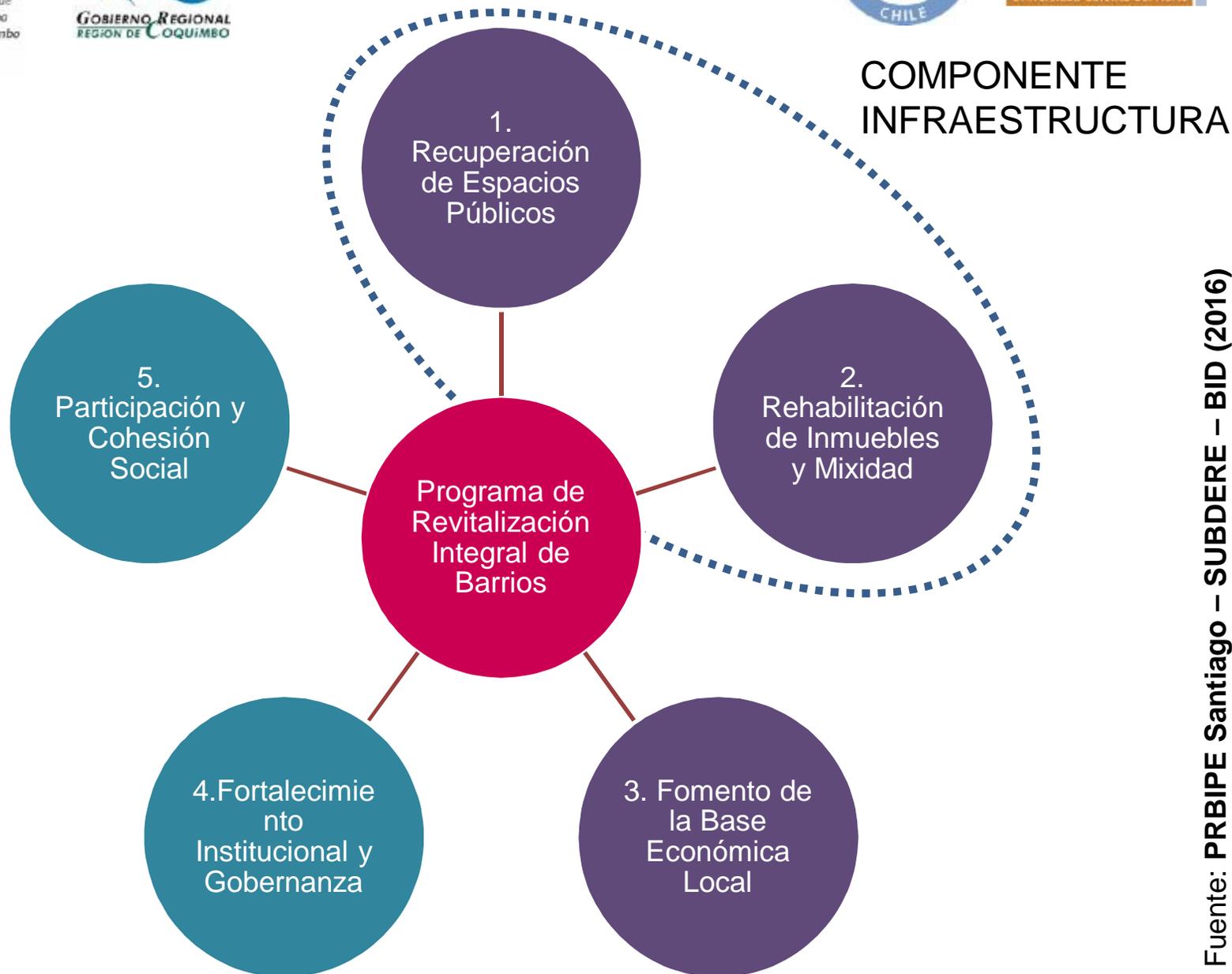
- Inmuebles de Conservación Histórica Aprobados por Concejo Municipal en Mayo 2015
- Inmuebles de Conservación Histórica
- Monumento Histórico
- Zona Típica
- Sector Especial
- Zona de Conservación Histórica
- Area Verde
- Catastro de Cités
- Polígono Portales-Matucana
- Mejoramiento de Cruces Peatonales eje Matta



Fuente: PRBIPE Santiago – SUBDERE – BID (2016)



COMPONENTES PRBIPE STGO.





Componente Infraestructura:

- **4 líneas de trabajo públicas**
- **3 líneas de trabajo público-privadas**



Línea de Trabajo 1:

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA REHABILITACIÓN Y SUBDIVISIÓN EN MÁS UNIDADES DE VIVIENDA SOCIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS PARA ARRIENDO EN ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

RECURSOS EXISTENTES:

MINVU: SUBSIDIOS HABITACIONALES:

Subsidio Arriendo D.S.52

No hay límite etario (vulnerabilidad: se privilegia familia numerosa / 3ra edad)

DS 49 con derogaciones

Máximo 950 UF/Vivienda
LLAMADO ESPECIAL PARA EDIFICIOS

PPPF

DS 225 (DS 24)
Máximo 250 UF/Familia (ejemplo llamado especial Cités)

SUBDERE: PROG. DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS:

PMB ALCANTARILLADO + AGUA POTABLE

CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES

FONDO PATRIMONIO (160 M + 160 M)

“ESLABONES FALTANTES” RECURSOS PRBIPE:

ADMINISTRATIVOS Y NORMATIVOS:

- Derogación de obligación de Estacionamientos por buena ubicación (1x2 viv. social / 1x3 viv. económica) – Inmuebles patrimoniales
- Subdivisión viviendas (tamaño predial mínimo según Ley Coprop. / PRC DOM AU)

FINANCIEROS:

- Adquisición inmueble
- Recursos evaluación previa edificio (Levantamiento crítico)
- Diferencia para adecuación edificio y construcción unidades arrendables
- Acompañamiento social de arrendatarios (organización de la demanda / capacitaciones)



Subsidio al arriendo D.S. 52:

Solicitar:

- Sin límite etario
- Con elegibilidad por vulnerabilidad para integrar a Adultos Mayores

Condiciones:

1. Capacidad de pago de la familia (sobre todo en caso de cesantía)
2. Asegurar la salida comprometida (seguimiento: postulación al subsidio)
3. Asistencialismo de Adulto Mayor

PPPF:

Subsidio está en 55 UF/Familia (standard), va a subir a 80 UF/Familia.

Máximo: 250 UF/Familia (llamado espacial de Cités)

Solicitar:

- Que subsidio vaya a la oferta y no a la demanda: que subsidio aplique a edificio y no a familias (ejemplo: caso Cités y caso Condominios Sociales) (no queda grabado ni familia ni edificio)
- Que se aumente el monto del subsidio por unidad (ejemplo: PPPF llamado espacial Cités, 250 UF/familia, octubre 2015)

D.S. 49:

Máximo son 950 UF/Familia (con localización)

El máximo del subsidio se obtiene en departamentos de hasta 55 m² en edificios de tres o más pisos.

Solicitar:

- Que aplique para no hacer propietarios
- Que subsidio vaya a la oferta y no a la demanda: que subsidio aplique a edificio y no a familias
- Flexibilidad respecto a Cuadro normativo: edificio antiguo no calzará necesariamente con lo exigido en cuadro normativo
- Se realizará llamado especial para cinco comunas



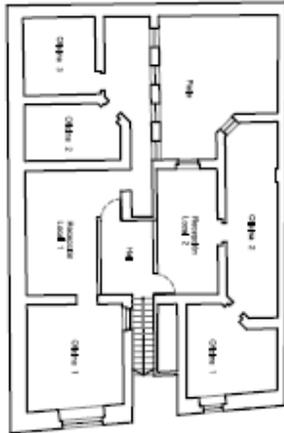


Fuente: PRBIPE Santiago – SUBDERE – BID (2016)

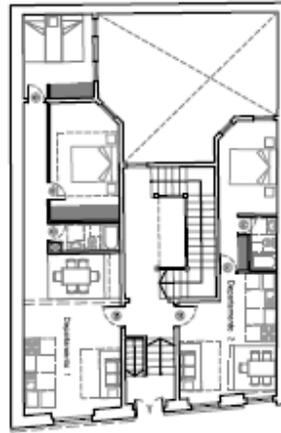


Fuente: PRBIPE Santiago – SUBDERE – BID (2016)





PLANTA NIVEL +1 ESC1 1:200



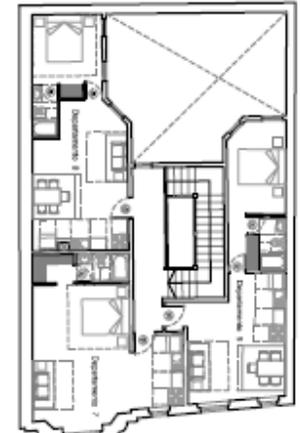
PLANTA NIVEL 1 ESC1 1:200



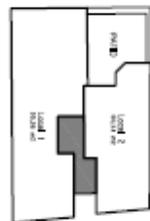
PLANTA NIVEL 2 ESC1 1:200



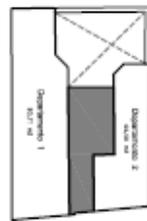
PLANTA NIVEL 3 ESC1 1:200



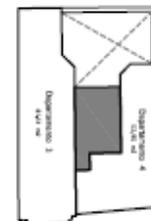
PLANTA NIVEL 4 ESC1 1:200



ESQUEMA NIVEL +1 ESC1 1:400



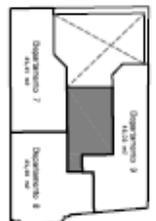
ESQUEMA NIVEL 1 ESC1 1:400



ESQUEMA NIVEL 2 ESC1 1:400



ESQUEMA NIVEL 3 ESC1 1:400



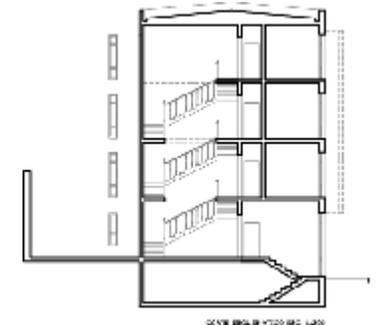
ESQUEMA NIVEL 4 ESC1 1:400

LA CABIDA ES DE 9 DEPARTAMENTOS Y 2 LOCALES COMERCIALES EN SUBTERRENEO EN 4 PISOS ALCANZANDO 738 M2 CONSTRUIDOS

ADQUISICIÓN INMUEBLE: \$120.500.000

REHABILITACIÓN: 14.300 UF APROX. => \$366.200.000

Fuente: PRBIPE Santiago – SUBDERE – BID (2016)



SECCION ESCALERA 1 1:200



Imágenes objetivo PRELIMINARES / Fuente: PRBIPE Santiago

**LA CABIDA ES DE 9 DEPARTAMENTOS Y 2 LOCALES COMERCIALES EN SUBTERRENEO EN 4 PISOS
ALCANZANDO 738 M2 CONSTRUIDOS**

ADQUISICIÓN INMUEBLE: \$120.000.000

REHABILITACIÓN: 14.300 UF APROX. => \$366.200.000



Línea de Trabajo 2:

ADQUISICIÓN DE TERRENOS E INMUEBLES PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS PARA HACER PROPIETARIOS EN ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

RECURSOS EXISTENTES:

MINVU: SUBSIDIOS HABITACIONALES:

DS 49
Máximo
950
UF/Familia

DS 1
Máximo
500
UF/Familia

DS 116
Integración
Social
Máximo
100
UF/Familia

PPPF
DS 225
(DS 24)
Máximo
55
UF/Familia
Ampliación
Vivienda y
Agua
Caliente
Solar

Aporte familiar
Ahorro + Crédito

SUBDERE: PROG. DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS

PMB ADQUISICIÓN TERRENO

“ESLABONES FALTANTES” RECURSOS PRBIPE:

ADMINISTRATIVOS Y NORMATIVOS:

- **Subsidios MINVU sólo para construcción** (no para compra de terreno)
- **Derogación de obligación de Estacionamientos** por buena ubicación (1x2 viv. social / 1x3 viv. económica)
- **Posibilidad de combinar Equipamiento comercial y/o DEL** para ayudar al financiamiento operación

FINANCIEROS:

- **Adquisición terreno**
- **Diferencia para construcción**
- **Acompañamiento social** (organización de la demanda / capacitaciones)



Caso Densificación en Terrenos Eriazos o sub utilizados, Terreno propiedad Cordesan

ESTUDIO DE CABIDA CALLE AGUSTINAS 2682, SUPERFICIE 632 M², CABIDA 30 DEPARTAMENTOS.

PLANTA UBICACION ESC: 1:1500



PLANTA GENERAL ESC: 1:300



CORTE A-A ESC: 1:300



CORTE B-B





Línea de Trabajo 3:

PROYECTOS DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EXISTENTES A TRAVÉS DE FONDOS CONCURSABLES “REHA” EN ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

RECURSOS EXISTENTES:

MINVU: SUBSIDIOS HABITACIONALES:

PPPF DS 225 (DS 24) Máximo 250 UF/Vivienda (ejemplo llamado especial Cités) / Subsidio al edificio no persona

SUBDERE: PROG. DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS:

PMB ALCANTARILLADO + AGUA POTABLE

“ESLABONES FALTANTES” RECURSOS PRBIPE:

ADMINISTRATIVOS Y NORMATIVOS:

- Norma técnica Cortafuego para Vivienda antigua

FINANCIEROS:

- Estudios de termitas (mayoría de edificios mayoritariamente de madera)

PPPF:

Subsidio está en 55 UF/Familia (standard), va a subir a 80 UF/Familia.
Máximo: 250 UF/Familia (llamado espacial de Cités)

Solicitar:

- Que subsidio vaya a la oferta y no a la demanda: que subsidio aplique a edificio y no a familias (ejemplo: caso Cités y caso Condominios Sociales) (no queda grabado ni familia ni edificio)
- Que se aumente el monto del subsidio por unidad (ejemplo: PPPF llamado espacial Cités, 250 UF/familia, octubre 2015)

PROYECTOS DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EXISTENTES A TRAVÉS DE FONDOS CONCURSABLES “REHA” EN ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

3. Licitación de Proyectos de Mejoramiento

Acciones		2015					2016							
3.1	Elaboración de TDR	4												
		4												
		4												
3.2	Acuerdo con Escuela Taller Fermín Vivaceta de inserción de mano de obra local	5												
		5												
		5												
3.3	Realización de tres llamados temáticos, abierto a la comunidad con criterios de selección por vulnerabilidad	Difusión a llamado a Techumbres	6											
		Difusión a llamado a Electricidad		7										
		Difusión a llamado a Accesibilidad universal			8									
		Postulación a llamado a Techumbres		7										
		Postulación a llamado a Electricidad			8									
		Postulación a llamado a Accesibilidad universal				9								
3.4	Preselección de listado de postulantes			8										
					9									
3.1.5	Levantamiento de proyectos					10								
					9	10	11							
						10	11	12						
3.1.6	Ejecución de proyectos de mejoramiento temático							11	12	1				
								10	11	12	1	2	3	
										11	12	1	2	3



Distintos llamados concursables a la comunidad

- Obras de Techumbre, habitabilidad y confort térmico o acústico (revestimientos interiores)
- Obras de Seguridad y Electricidad y eficiencia energética
- Obras de Adaptación al Envejecimiento y accesibilidad universal



Línea de Trabajo 4:

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, CITÉS Y/O FACHADAS CON VALOR PATRIMONIAL Y/O VALOR DE CONJUNTO

RECURSOS EXISTENTES:

MINVU: SUBSIDIOS HABITACIONALES:

PPPF DS 225 (DS 24) Máximo 250 UF/Vivienda (ejemplo llamado especial Cités) / Fachadas 55 UF > 80 UF/Inmueble / Subsidio al edificio no persona

SUBDERE: PROG. DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS:

PMB ALCANTARILLADO + AGUA POTABLE

“ESLABONES FALTANTES” RECURSOS PRBIPE:

ADMINISTRATIVOS Y NORMATIVOS:

- Organización de la demanda para evitar que hayan “caries” en las fachadas de una misma manzana
- Estímulo al involucramiento ciudadano: cofinanciamiento y corresponsabilidad

FINANCIEROS:

- Tratamiento anti graffiti en fachadas
- Diferencia rehabilitación y fachadas

PPPF:

Subsidio está en 55 UF/Familia (standard), va a subir a 80 UF/Familia.
Máximo: 250 UF/Familia (llamado espacial de Cités)

Solicitar:

- Que subsidio vaya a la oferta y no a la demanda: que subsidio aplique a edificio y no a familias (ejemplo: caso Cités y caso Condominios Sociales) (no queda grabado ni familia ni edificio)
- Que se aumente el monto del subsidio por unidad (ejemplo: PPPF llamado espacial Cités, 250 UF/familia, octubre 2015)



Línea de Trabajo 5: REHABILITACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS

RECURSOS EXISTENTES:

MINVU: ESPACIOS PÚBLICOS

Asignación directa

SUBDERE: PROG. DE MEJORAMIENTO DE URBANO:

PMU VEREDAS, ALUMBRADOS, ÁREAS VERDES, LOMOS DE TORO

GOBIERNO REGIONAL: MANVU

Mantenimiento de Vialidad Urbana (CORE)

“ESLABONES FALTANTES” RECURSOS PRBIPE:

ADMINISTRATIVOS Y NORMATIVOS:

FINANCIEROS:

- Financiamiento de espacios públicos



GANANCIA

DETALLE

EJEMPLO DE GESTIÓN

GESTIÓN CON LA CIUDADANÍA

Facilita la operación generando consenso / Tiempo

PREFACTIBILIDAD TÉCNICA

Ganancia en tiempo

- Pre evaluación de proyecto de Unidad de gestión inmueble
- Pre evaluación proyecto con DOM
- Experiencia en interpretación normativa Stgo. (OGUC / PRC y ordenanza local)
- Experiencia en vivienda social
- Gestión de inmueble o zona patrimonial (ICH, ZCH, ZT, MH) DOM > SEREMI > CMN

OPTIMIZACIÓN CABIDA

Ganancia económica (5% aprox. del costo del proyecto)

PREFACTIBILIDAD FINANCIERA

Ganancia económica

- Tiempo de amortización de inversión
- Optimización de la cabida
- Incidencia fiscal

SEGUIMIENTO INTERNO Y EXTERNO DEL PROYECTO

Ganancia en tiempo

ORGANIZACIÓN DE LA DEMANDA U.E. O VIVIENDA COMPRA/ARRIENDO

Ganancia económica (5% del costo del proyecto)

- Disponibilidad de listado de demanda
- Venta en verde

- Maturana
- Cueto
- Sta. Rosa
- MPL Sta. Rosa
- Sn. Fco. 1666
- Abate Molina 601



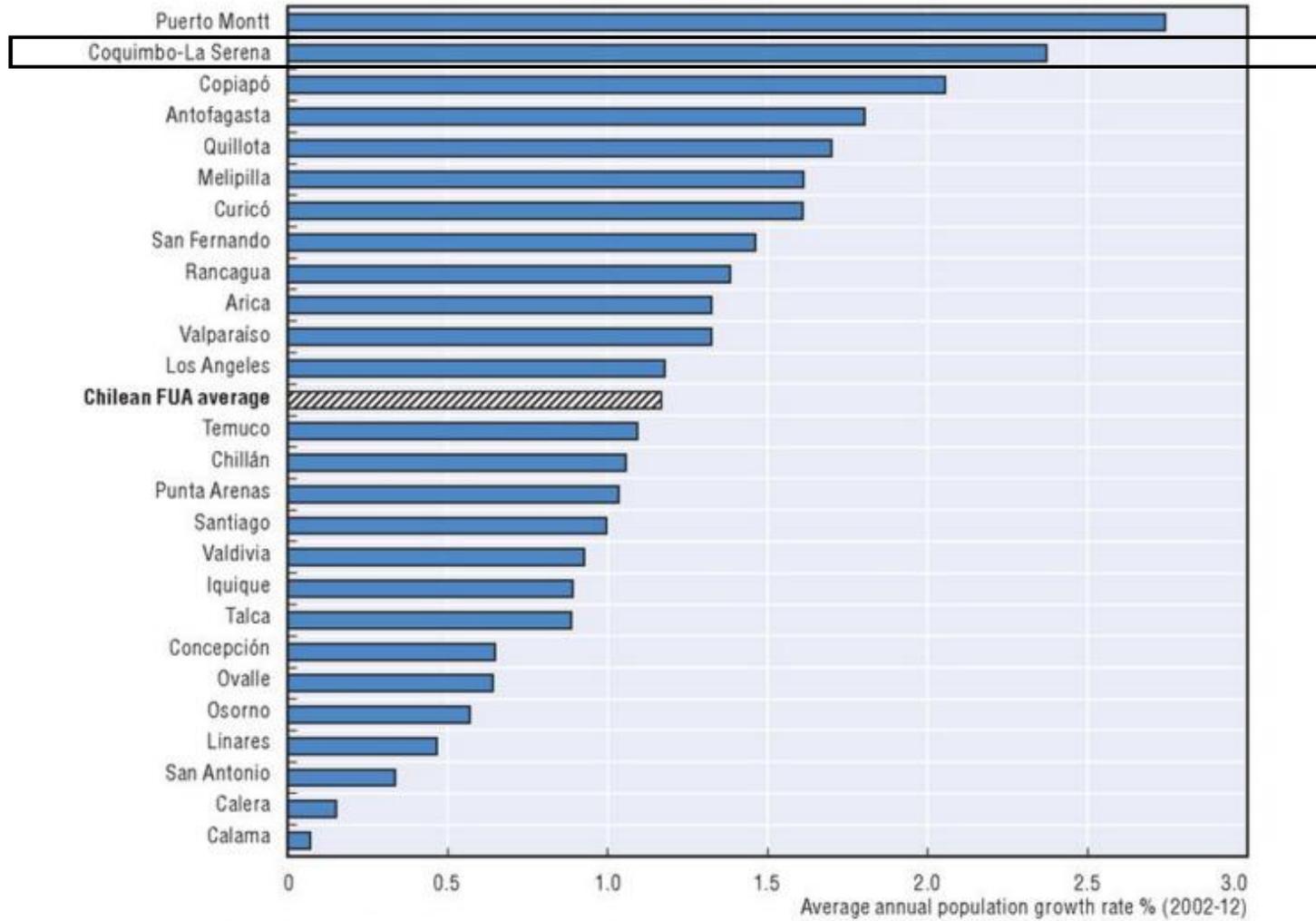
PROPIETARIO: Postura / Estrategia	Propietario quiere vender 1	Propietario no quiere vender pero está de acuerdo con realizar operación 2	Propietario no quiere vender y está listo para realizar operación o dejar que inversionista realice operación 3		
TIPO DE GESTIÓN	Gestión pública: compra para venta de vivienda social o local comercial	Gestión público-privada para VENTA de local comercial o vivienda	Gestión público-privada para ARRIENDO de local comercial o vivienda social	4 Gestión Privada	
MUNICIPALIDAD	Municipalidad propietaria	Municipalidad Copropietaria	Municipalidad arrendatario	Muni subsidia	Muni gestiona y subsidia ("zanahorias")
	Municipalidad construye o rehabilita edificio	Municipalidad garantiza la compra de una parte de las viviendas o locales comerciales	Municipalidad arrienda una parte de las viviendas o locales comerciales	Municipalidad da subsidio para vivienda mixta social, para local comercial, para valorización patrimonial	Municipalidad facilita para PRC DOM, CMN optimización cabida, incidencia fiscal, reducir riesgos de fiscalización, etc.
PROGRAMA PRBIPE	Compra y rehabilitación o construcción con fondos BID o SUBDERE		Fondos arriendo: Por definir en Programa	Subsidio Programa	Equipo de gestión
Equipo de gestión					



3. ■

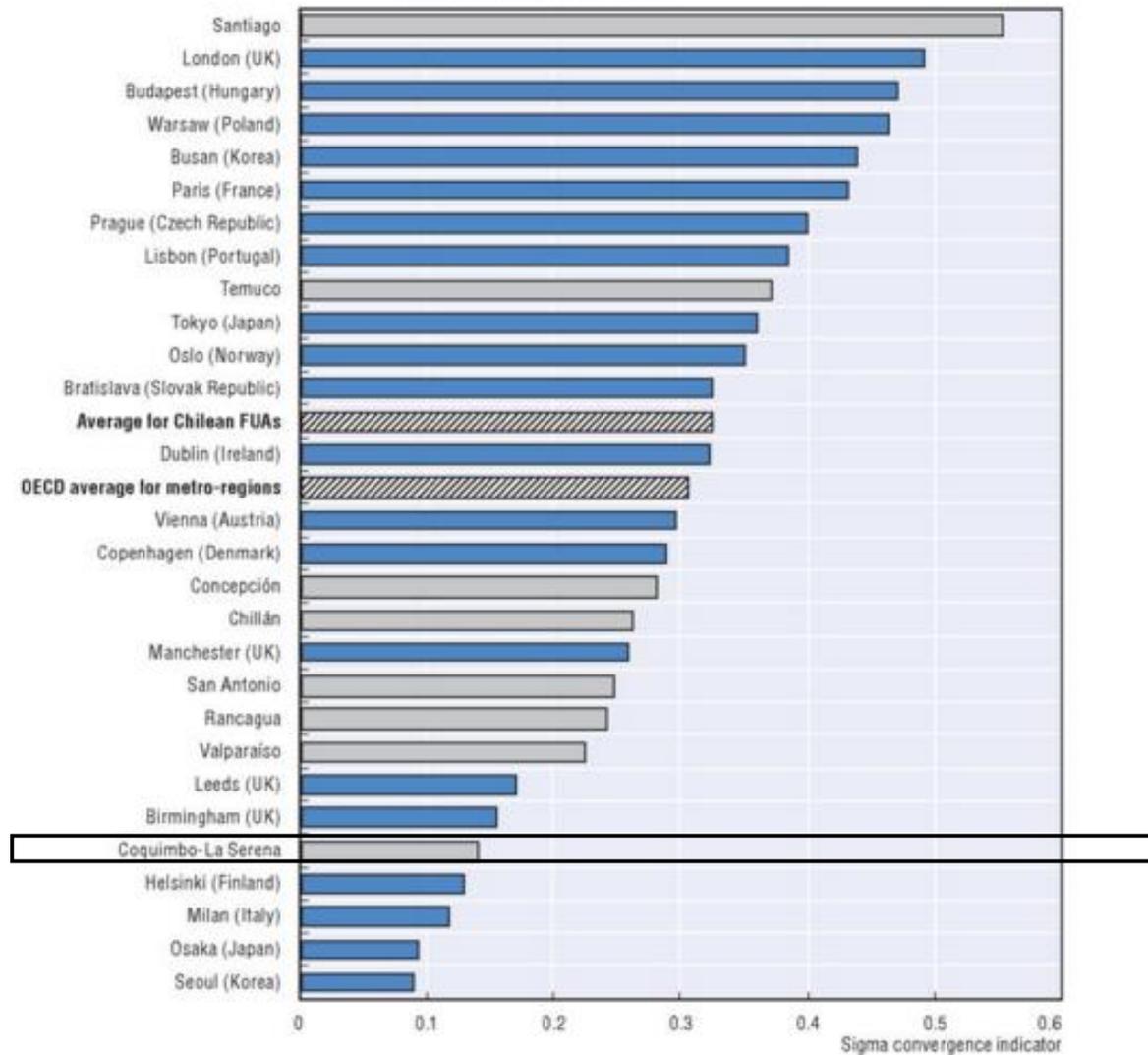
ESTUDIO DE TENDENCIAS DE LOCALIZACIÓN (2007)

Average annual population growth rates (2002-12)

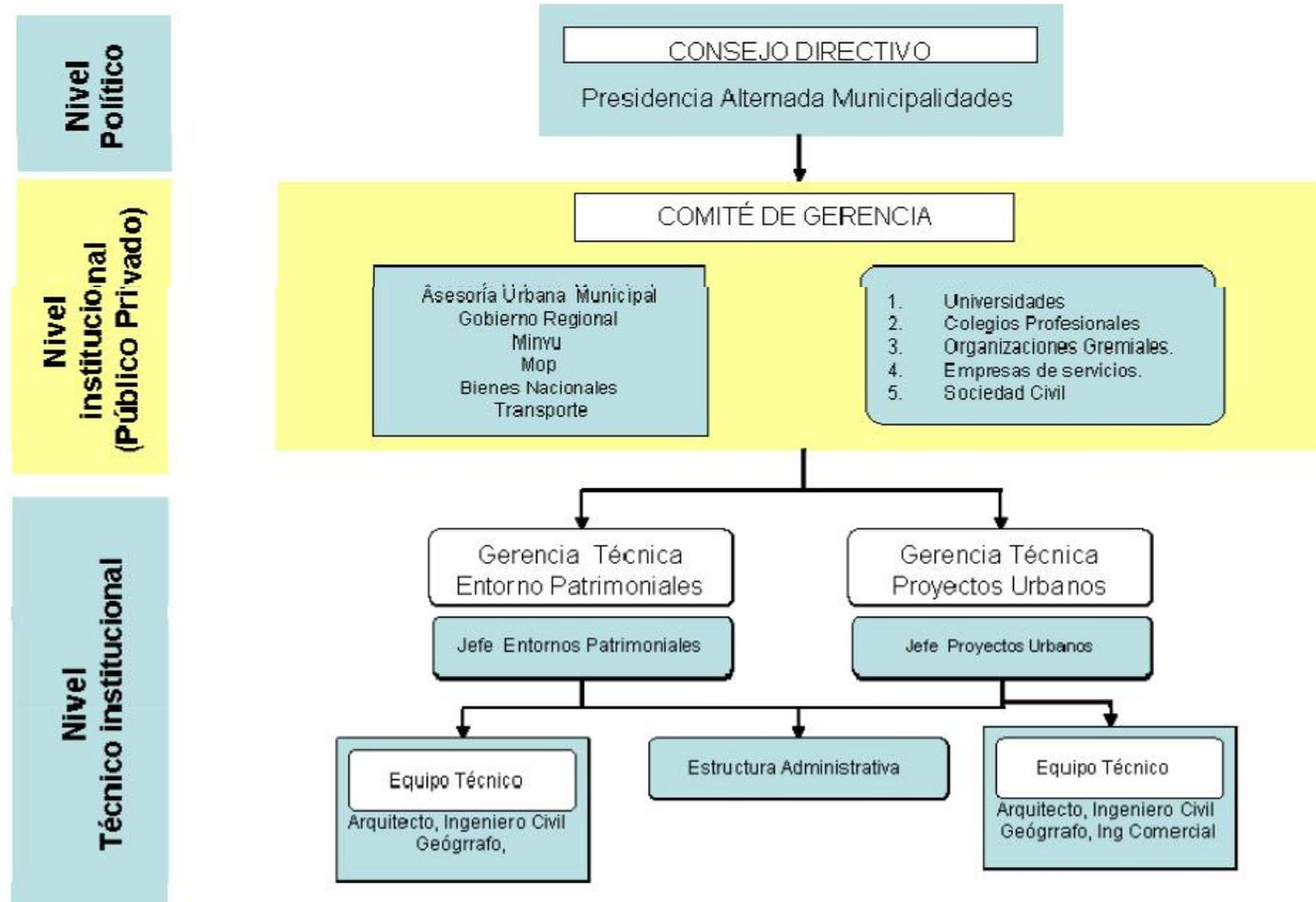


Source: OECD, based on INE (2012), Censo 2012: Resultados Preliminares, Instituto Nacional de Estadística de Chile, Santiago.

Figure 1.23. **Urban inequality in Chilean functional urban areas and the OECD**
Sigma convergence indicator



ENTE CONDUCTOR: AGENCIA DE DESARROLLO URBANO





Estudio para la Elaboración de la Política Regional de Desarrollo Urbano Región de Coquimbo

Consultor: **Instituto de Políticas Públicas UCN**
Mandante: **Gobierno Regional de Coquimbo**

La Serena, jueves 13 de octubre de 2016