UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
VALPARAÍSO - CHILE

MEMORIA PRÁCTICA PROYECTUAL

DESAFÍOS DE POBLAR EL PLAN DE VALPARAÍSO

MIRADA DESDE UNA ENTIDAD PATROCINANTE

CAMILA ALEJANDRA SÁNCHEZ LAMATTA

MEMORIA DE TITULACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE ARQUITECTO
PROFESOR REFERENTE: FREDDY BASTÍAS
PROFESOR CO-REFERENTE: MARCELA SOTO

JULIO 2026

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD DE MONOGRAFÍA A REPOSITORIO ACADÉMICO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO ACADÉMICO

Tipo de monografía (marcar una opción): ☒ Memoria o trabajo de título ☐ Tesis de Postgrado

Título del trabajo: Desafíos de Poblar el Plan de Valparaíso

Nombre del candidato(a): Camila Alejandra Sánchez Lamatta

Carrera / Grado: Arquitectura

Campus: Central **Departamento:** Arquitectura

2.- VALIDACIÓN DEL PROFESOR GUÍA/DIRECTOR DE TESIS

Yo, FREDDY BASTIAS GOMEZ, en mi calidad de profesor(a) guía/director(a) del trabajo académico mencionado anteriormente **DEJO CONSTANCIA** que:

- He revisado esta versión del documento y corresponde a la versión final aprobada del trabajo.
- El trabajo cumple con los requisitos académicos y de formato establecidos por la institución.

3.- EVALUACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD POR PROPIEDAD INDUSTRIAL (marcar una opción)

☒ El trabajo **NO contiene** información que amerite confidencialidad y puede ser publicado de inmediato en repositorio con acceso abierto.

☐ El trabajo **CONTIENE** información con potenciales implicancias de propiedad industrial o intelectual y requiere un periodo de confidencialidad (**embargo**) por **(marcar una opción):**

☐ 6 meses ☐ 12 meses ☐ 2 años ☐ 3 años ☐ 5 años ☐ 10 años

Fundamentación de la necesidad de confidencialidad (obligatorio si se solicita embargo):

4.- FIRMAS

Profesor(a) guía o director(a) de memoria o tesis:

Fecha: 19 oct 2026 **Firma:**

Estudiante o Candidato(a):

Fecha: 19 Oct. 2026 **Firma:**

Este formulario debe ser insertado como página 2 de la memoria o tesis, completado y firmado por estudiante y profesor(a) antes de la entrega en portal PRISMA de Biblioteca USM.

DEDICATORIA

A mi familia por su amor, confianza y apoyo incondicional encada etapa de este camino. Gracias por ser mi mayor motivación, por no dejarme bajar los brazos y por acompañarme siempre.

Pero en especial para mí, por perseverar, por el esfuerzo y fortaleza que tuve para superar cada desafío y demostrar que, con dedicación y ganas, las metas pueden cumplirse.

Que esta memoria sea el reflejo de todo el crecimiento, aprendizaje y compromiso que me han traído hasta este momento.

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a la Universidad y cada uno de mis profesores, quienes a través de sus enseñanzas, experiencias y constante dedicación, no solo me entregaron las herramientas necesarias para ejercer, sino también fomentaron la capacidad de cuestionar, analizar y comprender la realidad desde una perspectiva crítica.

Gracias por incentivar el pensamiento reflexivo, desafiar nuestras ideas y demostrar que la arquitectura trasciende el diseño, siendo una disciplina comprometida con las personas, el territorio y las problemáticas sociales.

RESUMEN

La presente memoria responde al proceso para optar al título de Arquitecta bajo la modalidad de Práctica Proyectual, esta se trabaja desde la experiencia laboral en la Entidad Patrocinante Social Arquitectura ubicada en Valparaíso, que duró ocho meses y con ello he llegado a temas de investigación acerca de la importancia de poblar el Plan de Valparaíso.

A partir de esta experiencia he obtenido tres temáticas a profundizar que son atingentes a la inquietud que nace de la pregunta ¿Por qué ayudaría a la ciudad de Valparaíso que las personas vuelvan a vivir en el plan?, buscando de este modo adentrarme en el contexto social, normativa, diseño, desafíos y beneficios desde el punto de vista de una Entidad Patrocinante.

TEMA I: Valparaíso actual, desafíos del contexto.
El primer tema se enfoca en estudiar el contexto actual de la ciudad, el por qué funciona de tal forma, el desarrollo urbano de la última década, cuáles son los desafíos que se encuentran al querer densificar el centro urbano y cifras que ayuden a entender cuantitativamente las problemáticas presentes en Valparaíso.

TEMA II: Gestión de viviendas con enfoque social.
Este tema abarca la forma en que el Estado se hace cargo del déficit habitacional para personas con menos recursos desde el punto de vista del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49), con sus beneficios, normativas, requisitos y gestiones necesarias.

TEMA III: Cómo afrontar una intervención en el Plan de Valparaíso.
A modo conclusivo, se muestran procesos para llevar a cabo una vivienda social en el centro urbano de la ciudad, ahondando en los desafíos que se tienen al intervenir Zonas de Conservación Histórica tomando casos trabajados durante la práctica. También se abordan los beneficios cualitativos y cuantitativos que tiene para Valparaíso el repoblamiento del Plan y como recuperar el centro de la ciudad a través de la construcción de viviendas sociales con la idea de "Ciudad de 15 minutos" es un aporte al desarrollo urbano.

ABSTRACT

This thesis-memory has been prepared as part of the degree requirements for the professional title of Architect under the Project-Based Professional Practice modality. It is based on my professional experience at the Social Arcquitectura Sponsoring Entity in Valparaíso, where I completed an eight-month internship. This experience led me to investigate the importance of repopulating the Plan of Valparaíso.

From thath experience, I identified three main research topics related to the central question: ¿Why would it benefit the city of Valparaíso if people returned to live in the Plan? Through these topics, I examine the social context, regulatory framework, design considerations, challenges, and benefits from the perspective of a Sponsoring Entity.

TOPIC I: Present-Day Valparaíso: Context and Challenges.
The first topic focuses on analyzing the city's current context, examining why it functions as it does, its urban development over the past decade, the challenges involved in increasing the density of the urban center, and quantitative data that help explain the issues currently affecting Valparaíso.
TOPIC II: Social Housing Management
The second topic examines how the Chilean State addresses the housing deficit among low-income households through the Solidarity Housing Fund Program (Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N° 49). It explores the program's benefits, regulatory framework, eligibility requirements, and the administrative processes necessary for its implementation.

TOPIC III: Approaching an Intervention in the Plan of Valparaíso
Finally, the concluding topic presents the processes involved in developing social housing projects in the city's urban center, with particular emphasis on the challenges of intervening in Historic Conservation Areas. It draws on case studies developed during my professional practice to illustrate these challenges. The chapter also discusses the qualitative and quantitative benefits that repopulating the Plan would bring to Valparaíso, arguing that revitalizing the city center through the construction of social housing, guided by the concept of the "15-minute city," represents a significant contribution to the city's urban development.

GLOSARIO

- CENTRALIDAD URBANA:
Concentración de actividades y servicios en una zona de la ciudad, ya sea infraestructuras, espacios públicos y servicios que permiten interacción social, accesibilidad y eficiencia urbana.

- CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS:
Artículo 116° L.G.U.C: Certificado que permite acreditar las normas urbanísticas que se aplican a un inmueble. Normas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo.

- CIUDAD DE 15 MINUTOS:
Planeamiento urbano que busca crear entornos donde la comunidad tenga acceso a trabajo, educación, salud, recreación y comercios, a una distancia caminable de 15 minutos.

- C.N.T:
Construcción Nuevos Terrenos.

- COMITÉ DE VIVIENDA:
Empresas y Entidades que se dedican a la construcción de viviendas sociales para familias beneficiadas por programas de políticas habitacionales.

- CONJUNTO HABITACIONAL:
Agrupación de viviendas que forman parte de un mismo proyecto habitacional, construida en una misma o distinta etapa.

- C.S.P:
Construcción en Sitio Propio.

- D.O.M.:
Dirección de Obras Municipales encargada de velar por el cumplimiento, a nivel comunal, de las normas que regulan la planificación urbana y la edificación, ya sean las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas correspondientes.

- D.P:
Densificación Predial.

- D.S. N°49:
Decreto Supremo donde el Estado entrega un subsidio económico a la gente para comprar una vivienda usada o nueva, promoviendo el acceso a la vivienda a la población más vulnerable.

- ENTIDAD PATROCINANTE:
Toda persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos.

- GLOSA 9:
Subsidio anexado al DS N°49, entrega aporte extra para compra y habilitación de terrenos bien ubicados, que se encuentren dentro del área urbana para evitar la segregación en la periferia.

- INSTRUMENTO CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA:
Instrumento que sirve para conocer la situación socioeconómica de los hogares: ingresos, patrones de gasto, tamaño familia, edad y sexo de sus miembros, niveles de educación, acceso a salud y otros servicios.

- INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL:
Art.1.1.2 OGUC: Vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

- M.P:
Mega Proyectos.

- NORMAS URBANÍSTICAS:
Art.1.1.2 OGUC: Todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la L.G.U.C y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

- P.A.S:
Plan de Acompañamiento Social.

-ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA:
Área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural que se quieren preservar.

- P.C:
Pequeños Condominios.

- SERVIU:
Servicio de Vivienda y Urbanización, institución autónoma del Estado en cada región de Chile, que se relaciona con el Gobierno a través del MINVU. Posee Personalidad Jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco y duración indefinida.

- SUBSIDIO:
Forma de ayuda o apoyo financiero que se extiende a una entidad o individuo, para satisfacer una necesidad determinada.

- VIVIENDA SOCIAL:
Vivienda económica de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 UF, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse el valor hasta en un 30%.

ÍNDICE

RESUMEN 6

ABSTRACT 7

GLOSARIO 8

INTRODUCCIÓN 12

SOCIAL ARQUITECTURA LTDA. 14

PROYECTOS DE LA OFICINA 15

SOBRE LA PRÁCTICA PROYECTUAL 17

TEMA I: VALPARAÍSO ACTUAL, DESAFÍOS DEL CONTEXTO

VALPARAÍSO PASADO 20

¿CÓMO SE DISTRIBUYE VALPARAÍSO ACTUALMENTE?..... 30

ANTECEDENTES VIVIENDAS 32

ANTECEDENTES VIVIENDAS SOCIALES 47

DETERIORO CENTRO URBANO 53

EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAÍSO 55

DESAFÍOS PARA VOLVER A POBLAR 57

CONCLUSIÓN..... 62

TEMA II: GESTIÓN DE VIVIENDAS CON ENFOQUE SOCIAL

DS N°49 66

FINANCIAMIENTO Y SUBSIDIOS COMPLEMENTARIOS 71

TIPOLOGÍAS DE PROYECTOS HABITACIONALES 75

REQUISITOS QUE INFLUYEN EN EL DISEÑO 78

CONDICIONES ESPECIALES: GLOSA 9 86

DESAFÍOS DE LA GESTIÓN DE UN PROYECTO D.S. N°49..... 89

CONCLUSIÓN 92

TEMA III: CÓMO AFRONTAR UNA INTERVENCIÓN EN EL PLAN DE VALPARAÍSO

PROCESO GENERAL 96

ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA 102

BENEFICIOS PARA VALPARAÍSO 108

CONCLUSIÓN 111

CONCLUSIONES GENERALES 114

REFERENCIAS 118

ANEXOS 120

INTRODUCCIÓN

Valparaíso y sus cerros tienen una organización tal, que logra adaptarse a la topografía compleja pero que presenta graves problemas de hacinamiento, equipamiento, espacio público y calidad de la construcción.
Si nos detenemos a observar la ciudad, nos podremos dar cuenta de dos situaciones: la primera es que cada día los cerros se encuentran más y más poblados, y la segunda es que observaremos un contraste, donde el plan es netamente turístico-comercial. Sectores del Almendral-Victoria donde en la época fundacional de Valparaíso vivía la elite hoy es netamente comercio, es aquí donde nace la pregunta ¿Por qué ayudaría a la ciudad de Valparaíso que las personas vuelvan a vivir en el plan?, ¿Qué les hizo irse cada vez más hacia la periferia?, ¿Cómo poder habitar nuevamente la zona mejorando la calidad de vida de los ciudadanos?, el tema del proyecto va enfocado en analizar los desafios de poblar el Plan de Valparaíso, pero no solo eso, sino que los beneficios que esto conllevaría para los porteños y el desarrollo de la ciudad.

Se irá analizando el contexto en el que se encuentra la ciudad, su estado actual, las complejidades que se tienen para optar a viviendas dentro de la centralidad urbana, como afecta el Plan Regulador en la elección y diseño de proyectos sociales.

También las trabas que he ido encontrando en el proceso de llevar a cabo una vivienda social utilizando el DS N°49, ya sean administrativas, económicas, etc. Las ayudas extra que el Estado da y cómo optar a ellas en beneficio de los grupos organizados, y tipos de proyectos que la EP lleva a cabo y como se adapta a los terrenos, las características de los mandantes, entre otros. Finalmente, una síntesis de lo investigado que otorgue parámetros para llevar de principio a fin una buena postulación del Programa Habitacional en cuestión y lo que es primordial para hacer proyectos en el plan de Valparaíso, tanto técnico como social.

Objetivos:
- Entregar una guía, tomando en cuenta lo aplicado en la práctica proyectual, que de las herramientas necesarias para que alguien entienda el proceso para realizar un proyecto del DS N°49.
- Identificar las problemáticas habitacionales que presenta actualmente Valparaíso.
- Determinar los requisitos para obtener una vivienda haciendo uso de este Programa Habitacional y cómo la EP debe involucrarse en el proceso.

A continuación, se presenta la modalidad de titulación de Práctica Proyectual del Departamento de Arquitectura de la Universidad Federico Santa María, en la oficina seleccionada para desarrollar el proceso, Social Arquitectura Ltda.

SOCIAL ARQUITECTURA

Social Arquitectura Ltda. es una Entidad Patrocinante que nace hace 3 años aproximadamente a partir de una sociedad entre Daniel Morales Escudero y Gonzalo Pozas Alburquenque. En un comienzo parte desde lo que fue la oficina MOLO, de Daniel, donde se hereda el enfoque de mejorar la vida de las personas ofreciendo arquitectura a la gente común y corriente. Ahora, reinterpretado en una arquitectura con enfoque social, desarrollando proyectos de pequeña, mediana y gran envergadura, tales como viviendas sociales, sedes vecinales y centros deportivos.

Los proyectos son desarrollados a través de subsidios habitacionales, DS N°1, DS N°27 Y DS N°49. Estas modalidades se desarrollan simultáneamente, teniendo distintos grados de complejidad pero que buscan entregar espacios dignos, de buena habitabilidad, abordando no solo a una persona, sino a la comunidad completa, entregando arquitectura con altos estándares constructivos.

El objetivo de la oficina es responder al entorno, desarrollando obras con personalidad, logrando una relación directa con el cliente entendiendo sus necesidades y deseos.

Actualmente la oficina esta formada por el siguiente grupo de trabajo, además de colaboradores externos que ayudan en las especialidades y la construcción.

- DISEÑO, PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS

Daniel Morales Escudero
Arquitecto, Universidad de Valparaíso.
Magíster en Proyectos Urbanos Regionales, Universidad Viña del Mar.

Gonzalo Pozas Alburquenque
Arquitecto, Universidad de Valparaíso.

- DESARROLLO Y GESTIÓN DE PROYECTOS

Raúl Celedón
Arquitecto, Universidad de Valparaíso.

René Rozas
Arquitecto, UTFSM.

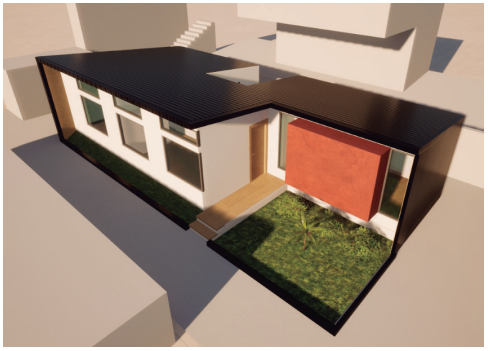
- GESTIÓN SOCIAL

Fabiola Godoy
Trabajadora Social, PUCV.

PROYECTOS

D.S. N°1
CASA MARÍA ISABEL
Población Fabricio Gonzalez
Cerro Barón Lote 6.







D.S. N°27
SEDE VECINAL MANUEL RODRÍGUEZ
Paicaví 442
Quilpué

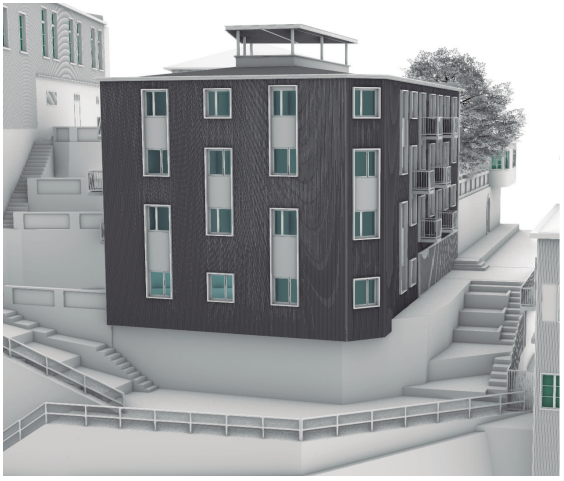






DS N°49 EN VALPARAÍSO
BILBAO:
12 familias





RONDIZZONI
40 familias



SAN FRANCISCO
16 familias



SOBRE LA PRÁCTICA PROYECTUAL

La elección de práctica proyectual no es para fue con la idea de asumir nuevos desafíos en el campo laboral y poner aprueba mis conocimientos. Es una experiencia enriquecedora que permite a los alumnos conocer la realidad durante 8 meses, tiempo que permite conocer los reales intereses para continuar en la vida respecto a la carrera y ahondar en temas para el proyecto.

Durante el periodo de practica trabajé en varios proyectos diferentes, sobre todo en el ámbito de gestión, diseño y estructura en cual tuve experiencia en Anteproyectos, Permisos de Obras, diseño de Viviendas, Respuesta de Observaciones, Subdivisión /Fusión y Recepción; basadas en las distintas normativas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC.), La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Plan Regulador de la comuna y las Normas Técnicas del D.S. N°49 y Glosa 9.

El estar trabajando en diferentes situaciones y tiempos, me permitió conocer y adecuarme a cada una de las metodologías de trabajo de la oficina, usando habilidades dadas por la universidad, o nuevas, y conocimientos otorgados por medio de la observación del trabajo realizado en la oficina por los demás arquitectos. También fue de gran ayuda estar con otros compañeros de universidad, ya que nos entendíamos mejor.

La elección de los temas tiene una directa relación con el trabajo realizado en los 8 meses de práctica, de esta experiencia se obtienen los conocimientos que buscan vincular la complejidad del campo laboral con lo académico a través de la dinámica de trabajo de los distintitos profesionales de gestión, diseño, estructura, sanitarios, entre otros.

El apoyo en la oficina y el trabajo en equipo con mis compañeros, facilitaron el aprendizaje de nuevos conocimientos y la aplicación de todos ellos en situaciones y proyectos reales, de diferentes tipos de infraestructura, en diferentes etapas, ya sea estudio de antecedentes sociales, estudio de factibilidad, diseño, presupuesto e ingreso de proyectos ante la Dirección de Obras
Municipales, entre otras. Así también, el trabajo colaborativo con diferentes especialistas, me dió una oportunidad de aprender otras ramas de la arquitectura, otras especialidades.

TEMA I

VALPARAÍSO ACTUAL, DESAFÍOS DEL CONTEXTO

01 VALPARAÍSO PASADO

02 ¿CÓMO SE DISTRIBUYE VALPARAÍSO ACTUALMENTE?

03 EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAÍSO

04 DESAFÍOS PARA VOLVER A POBLAR

VALPARAÍSO PASADO

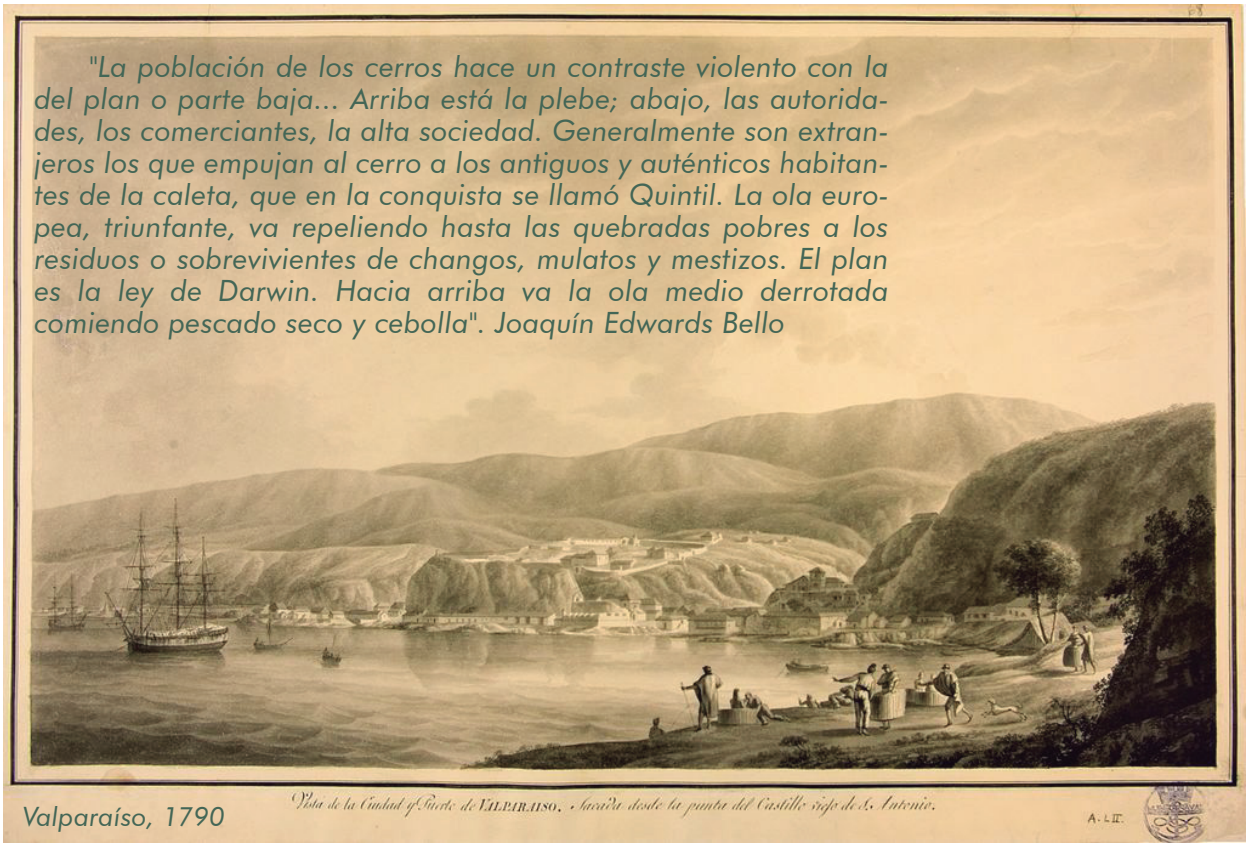
Valparaíso, ubicada en la zona central de Chile, es tanto una comuna como la ciudad capital de la provincia y Región de Valparaíso. Es el epicentro histórico, institucional y universitario del Gran Valparaíso, el cual engloba a los municipios de Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana y Concón. En calidad de capital regional, alberga la Delegación Presidencial y el Gobierno Regional de Valparaíso, así como el Congreso Nacional. Además, destaca por su relevante puerto y por ser una de las ciudades más pobladas de Chile.

Pero ¿cómo inicio esta ciudad? La ciudad de Valparaíso desde sus inicios se ha caracterizado por dos elementos fundamentales: su esencia urbana y su relevancia como centro portuario. Por lo tanto, puede afirmarse que desde su concepción ha evolucionado manteniendo la dualidad de ciudad-puerto.

La historia señala que la ciudad primero fue una aldea que creció lentamente, desarrollándose de manera espontánea. Emplazada sobre una playa de arena cubierta por un relleno artificial, Valparaíso ha ampliado su territorio ganando terreno al mar, como es el caso del sector El Almendral, que siendo una playa, se convirtió en una parte integral del diseño urbano del plan de la ciudad tras un proceso de relleno. Así mismo, se ocupó gradualmente los cerros que circundan la bahía, la arquitectura colonial española se adaptó a las condiciones del entorno, fusionándose con influencias de la arquitectura europea de estilo victoriano, legado de los inmigrantes británicos y alemanes que llegaron a sus costas.

Si bien no se conoce con exactitud la fecha de fundación de la ciudad, su historia se remonta a 1536, cuando Diego de Almagro lideró la primera expedición desde el Perú hacia Chile. El capitán Juan de Saavedra, miembro de la expedición, fue el primero en descubrir la Bahía de Alimapu, la cual desembocaba en el valle de Quintil, lugar donde hoy se ubica la Plaza Echaurren.

Luego que es fundada la ciudad de Santiago (1541), Valdivia declara a Valparaíso como puerto de Santiago (1544), quedando bajo la tutela de dicha ciudad. En 1559 el Obispo de Santiago ordena la creación del primer templo católico: La Iglesia La Matriz, esto motivó un pequeño asentamiento en sus proximidades. En esta época emerge una arquitectura marcada por la modestia y la escasez de recursos, con edificaciones de baja altura construidas



Valparaíso, 1790

principalmente en adobe, tejas de arcilla y muros encalados. Estas construcciones se integran en un paisaje donde los únicos elementos destacados son las imponentes torres de las iglesias, que representan los núcleos originales de la población.

En 1647 ocurrió el primer terremoto del que se tienen registro, con epicentro en Santiago, este sismo destruyó la infraestructura existente en el Puerto. Décadas más tarde tuvo lugar el primer Censo de Población, registrando 300 habitantes, según lo informó el Obispo de Santiago al Rey de España (1710).

En los años 1730 y 1751 ocurren otros terremotos y maremotos que destruyen el puerto y el Almendral, que comenzaban a consolidarse como barrio residencial de paso ligado a la actividad portuaria, estas catástrofes provocaron un decaimiento en el puerto que resurgió gracias a la acción de sus habitantes, mas, el Almendral tuvo una reconstrucción menor, desplazando parte de su población hacia los cerros.



Se fundó el Hospital San Juan de Dios (1772), que hoy se conoce como Hospital Carlos Van Buren, teniendo así, un recinto de salud que pudiese atender a la población que aumentaba cada año y a la población flotante que atraía el puerto.

Con la Independencia Nacional a principios del siglo XIX, la libertad de comercio se establece, permitiendo a Valparaíso integrarse al contexto mundial. En los albores de la República, la ciudad experimenta cambios urbanos
significativos, incluyendo la expansión de su superficie ocupada, rellenos de playas, apertura de nuevos caminos y la construcción de edificios públicos de mayor envergadura. Estos últimos estaban especialmente dedicados al floreciente comercio portuario internacional, así como a residencias permanentes destinadas a la burguesía emergente. Fue así, el periodo de mayor esplendor poblacional y económico, alcanzando protagonismo y notoriedad al transformarse en la ciudad más dinámica del país, siendo un importante enclave dentro de la ruta Europa-Océano Pacífico, a través del Cabo de Hornos, pasando a ser rápidamente la entrada y salida de las mercaderías de la zona central del país.

En 1819, y como respuesta a las culturas de inmigrantes que vivían en la ciudad, se construye el primer cementerio protestante del país, el Cementerio de Disidentes. Otro hito importante es la fundación, en 1827, de El Mercurio de Valparaíso, periódico en circulación de idioma español más antiguo del mundo.

Para 1840, el camino que conectaba Valparaíso y Santiago se erigía como la arteria más vital de Chile, siendo el medio por el cual se transportaban tanto productos para el consumo interno como aquellos destinados al comercio internacional. Dos años más tarde, en 1842, la ciudad adquiere una relevancia administrativa a nivel regional al establecerse la Provincia de Valparaíso.

La ejecución de los proyectos de relleno para fortalecer el borde costero se llevó a cabo en varias fases, destacándose especialmente el período comprendido entre 1848 y 1885 en términos de inversión pública. Estos rellenos, inicialmente destinados a satisfacer necesidades productivas, contribuyeron a la formación de un nuevo frente costero que se extendía desde Barón hasta Artillería. Destacando entre ellos, el muelle Prat que adquiere una gran importancia, siendo uno de los puntos de mayor interacción entre la ciudad y el mar. En ese mismo período Valparaíso se levantó como el epicentro económico de la nación, impulsado por su intensa activi-


Valparaíso, 1861

dad portuaria y comercial. Se construyen los Almacenes Fiscales y, en 1850, se inaugura la Bolsa Comercial. Este período de auge comercial coincide con la fundación de los dos primeros bancos privados del país, uno de los cuales tiene su sede en Valparaíso en 1855, el Banco de Valparaíso.

1851 es un año relevante para la ciudad y el país, se crea el primer Cuerpo de Bomberos, que responde a la necesidad de salvaguardar vidas y bienes de los pobladores que cada vez eran más; también, comienza a funcionar el primer telégrafo entre Valparaíso-Santiago; se fundó la primera compañía de seguros a nivel nacional; y comenzó a funcionar el primer servicio de agua potable de Valparaíso. Ya en 1856 contaban con servicio de alumbrado público a gas.

En 1863, se inaugura el ferrocarril que conecta Santiago con Valparaíso. Años más tarde, durante la gestión del intendente Francisco Echaurren Huidobro en 1870, impulsado por el auge de la industria del salitre, se llevaron a cabo numerosas obras públicas y privadas. Entre estas destacan la construcción del primer muelle mecanizado con acceso ferroviario y dos grúas; la Biblioteca Regional de Valparaíso, primera biblioteca pública de Chile (1973); la creación del Camino de Cintura (1876) que une los cerros Playa Ancha y La Cruz; la apertura del actual Parque Italia para el disfrute público, y la edificación de la Estación Puerto. Para 1875 (Tabla 1), la población de la ciudad ya alcanzaba casi cien mil habitantes, convirtiéndola en la segunda ciudad más poblada del país después de Santiago.

Crecimiento Intercensal Valparaíso

Año	1710	1865	1875	1895	1920
Población	300	70.438	97.737	122.447	182.422

Tabla 1: Elaboración propia en base a Bodini, H.: "Geografía de Chile", IGM, 1982


Ascensor Concepción

A finales del siglo XIX ocurren dos hitos tecnológicos importantes: la creación de la primera empresa telefónica del país "Compañía Chilena de Teléfonos de Edison" (1880) y el primer ascensor de Valparaíso ubicado en el Cerro Concepción (1883), en total se construyeron cerca de 30 ascensores funiculares que conectaron de manera armoniosa los cerros y la planicie, adaptándose y enriqueciendo el paisaje cultural a través de este transporte público.



Conventillo Cerro Corillera transformado en viviendas para obreros de la "Unión Social de Orden y Trabajo".

El desarrollo urbano y auge económico experimentados en las últimas décadas de este siglo dieron lugar a la aparición de una incipiente clase media en Valparaíso. Esta clase emergente concentraba sus actividades en el comercio minorista, como las pulperías, y en el sector de servicios, incluyendo imprentas y notarías. A pesar de las oportunidades de ascenso social, la mayoría de la sociedad portuaria vivía en condiciones de marginalidad (1893), en conventillos o similares que se adaptaban a la topografía y materialidad disponible, muchas veces construidos con materiales de desechos y sin patios en cerros, y de mejores condiciones en el Almendral.

Pese a ello, Valparaíso se erigió como el epicentro económico de Chile. Sin embargo, esta prosperidad se vio truncada por el devastador terremoto de 1906, que causó una gran destrucción en la ciudad, especialmente en el sector de Almendral. Pocos años después, la apertura del canal de Panamá en 1914 supuso otro golpe para el continuo crecimiento y desarrollo del puerto. La crisis económica de 1929 provocó la emigración de industrias hacia Santiago, iniciando un período de depresión que resultó difícil de superar. Como resultado, muchas edificaciones residenciales en el centro de la ciudad quedaron abandonadas, y Valparaíso atravesó un duro período de desvalorización. A pesar de todo el siglo XX trae consigo nuevos avances en la ciudad: en 1925 se creó la Universidad Católica de Valparaíso trayendo el polo universitario a la ciudad; 1931 es el año en que se inauguran el Estadio de Playa Ancha, Teatro Municipal y la Universidad Técnica Federico Santa María; para



Conventillo tradicional, casa subdividida y adaptada.

1952 se reemplazó los tranvías tirados por caballos por Trolebuses, vehículos eléctricos que aportaron enormemente al transporte público de la población; y ya finalizando el siglo XX, el Congreso Nacional es trasladado a las dependencias de Valparaíso buscando descentralizar el gobierno (1990).

El siglo XXI ha tenido dos grandes hitos que comentaré a mayor profundidad más delante:

- 2003 la UNESCO declara parte de la ciudad como Patrimonio de la Humanidad por su diseño urbano único.
- 2014 un gran incendio ocurre en la parte alta de la ciudad, considerado el mayor incendio urbano de la historia del país.



Valparaíso, 1864



EL MERCURIO — Jueves 1º de enero de 1953

Inaugurado el servicio de trolebuses

Fué el acontecimiento del día.— La primera máquina que corrió por el circuito de Plaza Victoria Avenida Argentina fué la N.o 771 llevando como pasajeros a autoridades y jefes de la ENT.— Discurso del presidente de la ENT.

En resumen, Valparaíso se presenta como la cuna de variadas innovaciones tecnológicas y urbanas, un tesoro de arquitecturas variadas, surgidas de una interacción entre factores endógenos como las características geotopográficas, climáticas, ambientales y sísmicas, así como también por la influencia de inmigrantes. Esta interacción es reconocida en su totalidad como un Paisaje Cultural único y distintivo.

La expansión de la ciudad hacia los cerros que rodean la bahía refleja viviendas construidas en sus laderas que exhiben soluciones estructurales ingeniosas y creativas, que varían según el grado de adaptación a la pendiente y la orientación hacia el paisaje. Los numerosos pasajes, escaleras y ascensores que conectan y comunican la zona plana con los cerros se han convertido la identidad de Valparaíso.



Universidad Técnica Santa María, 1949

¿CÓMO SE DISTRIBUYE VALPARAÍSO ACTUALMENTE?

Valparaíso se encuentra en la V Región, del mismo nombre, situada en una planicie costera rodeada de cerros. Su ubicación en la costa suroeste de América del Sur la consolida como un importante puerto, a aproximadamente 118 km al noroeste de Santiago. Las características climáticas, marcadas por la presencia de las estaciones del año claramente diferenciadas, contribuyen a hacer de su entorno un lugar muy atractivo para el asentamiento humano.

Según Censo 2024, cuenta con una población de 284.938 habitantes, 11.717 habitantes menos que en 2017. Del total, 138.494 son hombres y 146.444 mujeres. Tiene 132.071 viviendas, 108.777 hogares y una densidad poblacional de 115,64 Hab/ km2.

Se presenta como un gran anfiteatro natural, con una población que vive mayoritariamente en los cerros y con un centro administrativo, comercial y financiero llamado Plan [Figura 1]:

- Plan: [Figura 2] Planicie costera estrecha, entre la bahía y los cerros. Formado por material proveniente de los cerros y obras de relleno que buscaban ganar espacio al mar. Concentra más del 80% de las actividades productoras de bienes y servicios y menos del 5% de la población comunal (apenas 8.418 habitantes en 171 hectáreas, densidad 49,2 Hab/há). Se divide en 2 sectores:

1. Barrio El Almendral , un área que alguna vez albergó un barrio residencial ha experimentado una notable transformación en las últimas décadas. En la actualidad, residen gran parte de los

Figura 1



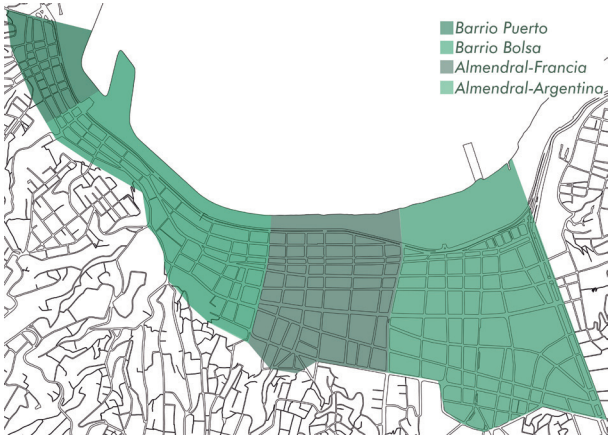
"En pocos lugares del mundo tibio la obstinación del hombre por oponerse y domar a la naturaleza ha dado resultados más triunfales. Los cerros de Valparaíso significan la derrota de la orografía, la humillación de la verticalidad. ¿Qué delirio es éste de haberse puesto a construir una ciudad que se propaga en peldaños hacia la cúspide celeste?" Eduardo Blanco Amor



servicios públicos, incluyendo el Congreso Nacional y diversas empresas. Tiene una población de 7.212 habitantes y 3.964 viviendas según Censo 2024. Es relevante destacar que se encuentra dividido en dos Zonas de Conservación Histórica, que ejercen una influencia significativa en la planificación y desarrollo urbano del Plan. No solo preservan el patrimonio histórico y cultural del sector, sino que también inciden en la manera en que se abordan las construcciones y/o reconstrucciones [Figura 3].

- ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA ALMENDRAL-VICTORIA (ZCHAL-V): Se refiere a las zonas que se establecieron como barrios residenciales entre 1730-1890, comprendidas entre la Plaza del Orden (hoy Aníbal Pinto) y las calles que se desprenden de ellas, extendiéndose hacia

Figura 2- División por Distrito Censal



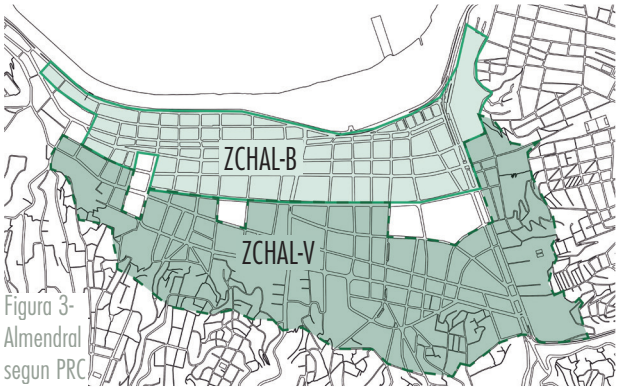


Figura 3- Almendral segun PRC

el Almendral, incluyendo la calle Ancha (hoy conocida como Victoria) y el área del pie de cerro.

• ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA ALMENDRAL-BRASIL (ZCHAL-B): Se trata de las áreas consolidadas entre 1890 y 1930, de usos mixtos, caracterizadas por sus trazados urbanos monumentales que incluyen grandes avenidas construidas sobre terrenos ganados al mar. Estas zonas limitan al sur con las áreas previamente mencionadas y al norte con la vía férrea.

2. Barrio Puerto , se sitúan bares, hoteles, servicios (bancos, notarías), instalaciones del puerto y Servicio Nacional de Aduanas. Tiene apenas 157 habitantes (densidad de 14 Hab/há), en este sector consideraremos también el Barrio Bolsa o Comercial que cuenta con una población de 958 habitantes (29,4 Hab/há). El total de los pobladores de esta zona es prácticamente arrendataria, universitarios o trabajadores que residen en departamentos surgidos por la subdivisión informal de viviendas.

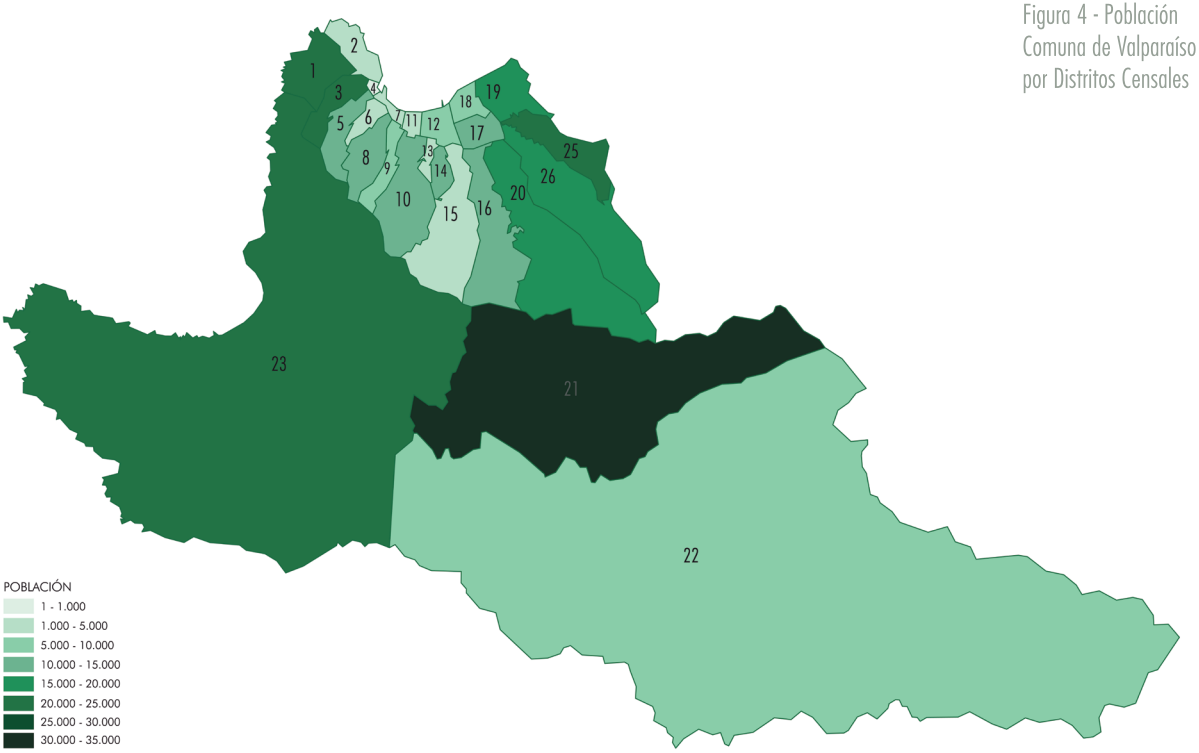
- Cerros: Destacan como uno de los mayores atractivos de la ciudad, formando un imponente anfiteatro natural. Entre sus características geomorfológicas más prominentes se encuentran las terrazas de abrasión marina, moldeadas por la acción erosiva del mar, y las terrazas de depósitos, creadas por la acumulación de material transportado por cursos de agua que descienden desde la cima de los cerros. Las profundas quebradas que separan estas terrazas, conocidas como interfluvios, funcionan como un vínculo vital entre el plano urbano y los cerros, facilitando la comunicación para la población que reside en las alturas y trabaja en la ciudad.

Los acantilados "muertos" han representado un desafío para la expansión urbana de Valparaíso,

MACROSECTOR	POBLACIÓN [Hab]
CERROS TURÍSTICOS [D.C.3/D.C.5/D.C.6]	33.423
PLAYA ANCHA [D.C.1/D.C.2/D.C.23]	45.350
BARÓN - PLACERES [D.C.18/D.C.19]	25.031
O´HIGGINS - DELICIAS [D.C.20]	16.321
PLACILLA - CURAUMA [D.S.21/D.C.22]	49.646
CERROS ALTOS [D.C.8/D.C.9/D.C.10/D.C.13/ D.C.14/D.C.15/D.C.16/D.C.17/ D.C.25/D.C.26]	103.706
TOTAL	273.477

Tabla 2: Elaboración propia en base a Censo 2024

Figura 4 - Población
Comuna de Valparaíso
por Distritos Censales



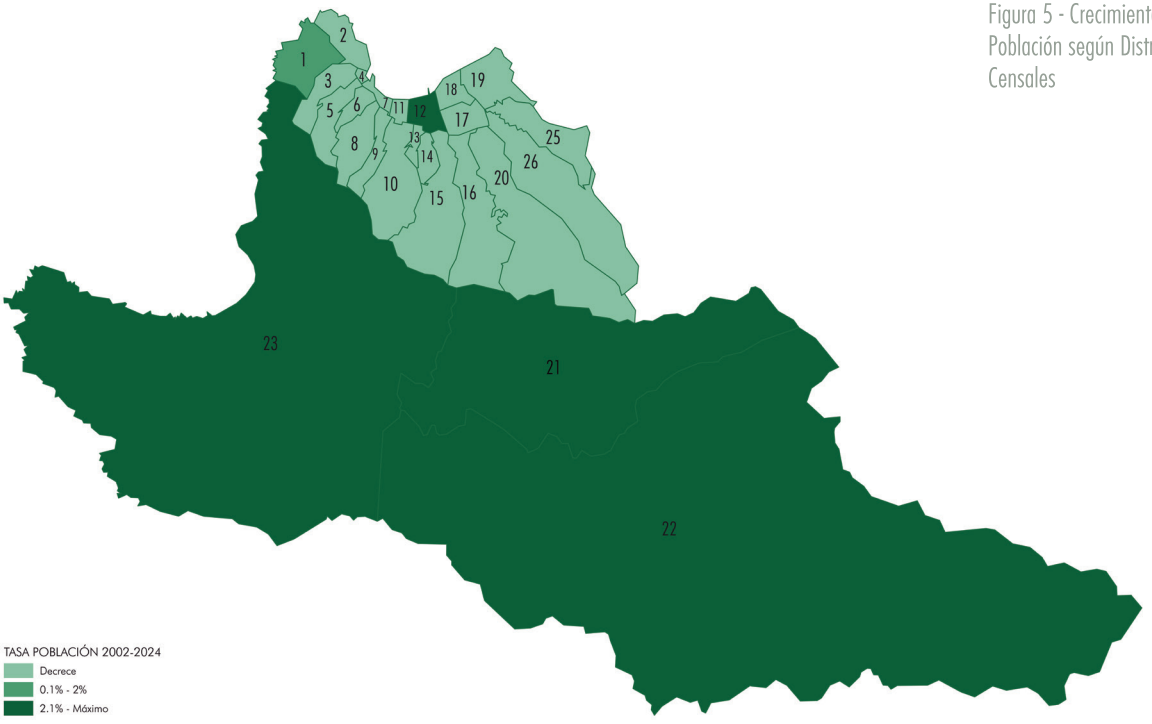
siendo abordados mediante la implementación de ascensores que conectan el plano con los cerros, convirtiéndose así en un elemento icónico y distintivo de la identidad de la ciudad (Salinas, R. 1967). En conjunto, los cerros albergan más del 95% de la población de la ciudad con 274.000 habitantes aproximadamente [Tabla 2], dando lugar a un proceso de ocupación cuya manifestación más evidente es el peculiar paisaje urbano, mientras que alrededor del 10% de las actividades productivas de bienes y servicios se concentran en esta área.

Esta distribución, que se ha materializado en la peculiar manera de ocupar los cerros, ha ido desarrollándose por ciclos de esplendor y declive, influidos por políticas urbanísticas y de vivienda deficientes, que ha permitido la proliferación de asentamientos informales en laderas y quebradas. Los continuos cambios y evoluciones en la ciudad de Valparaíso han implicado la reubicación y desplazamiento de ciertos sectores de la población hacia áreas urbanas que conllevan diversos riesgos, como remoción en masa, incendios, proximidad a vertederos o asentamientos en lechos de arroyos y en las quebradas. Los patrones de ocupación del espacio resultan en un aumento de la densidad poblacional, cambios en la estructura urbana y en los métodos de construcción, exacerbando así los problemas ambientales urbanos, como la construcción precaria y altos niveles de hacinamiento.

y el plano de la ciudad, ha experimentado la mayor pérdida de población (-3,8%), principalmente debido al deterioro urbano, procesos de turistificación, aumento de inmuebles abandonados (vacancia del 13% aproximado) y la transformación de viviendas a un instrumento financiero [Figura 4]. Por otro lado, el crecimiento demográfico a nivel comunal se observa en áreas periféricas [Figura 5], lejos de la ciudad tradicional, impulsado por campamentos situados en el segundo anillo del "anfiteatro", así como en sectores más elevados al norte de la Zona de Extensión de Apoyo Logístico (ZEAL). Analizando los distritos censales de Valparaíso entre los años 2017 y 2024, Placilla-Curauma aumenta de 39.496 a 49.646 habitantes, por debajo de la proyección para esta "ciudad nueva" que debía tener 200 mil habitantes para 2020. Otro polo es el Almendral-Brasil, que aumentan en 508 habitantes debido a un proyecto habitacional grande. Pero no todos los sectores aunmentan población, en la Tabla 3 se detallan por distrito censal los crecimientos y decrecimientos.

Pero ¿es este crecimiento el adecuado para los ciudadanos?, el concepto de crecimiento va más allá de lo físico, se relaciona también con mayores oportunidades que proveen las ciudades, a un aumento en el bienestar al interior de la ciudad, mejores condiciones de vida, más oportunidades laborales y un mayor desarrollo de sus pobladores. Las viviendas deben ser localizadas donde las personas puedan llegar a sus trabajos en un tiempo razonable, y que los barrios cuenten con atributos que les permitan tener una buena calidad de vida.

Figura 5 - Crecimiento Población según Distritos Censales



DISTRITO CENSAL	POBLACIÓN 2017 [Hab]	POBLACIÓN 2024 [Hab]	%
D.C.1	20.593	20.700	0,5%
D.C.2	5.265	4.469	-15%
D.C.3	16.997	15.148	-11%
D.C.4	177	157	-11%
D.C.5	16.253	13.332	-18%
D.C.6	6.124	4.943	-19%
D.C.7	1.265	1.049	-17%
D.C.8	12.021	10.335	-14%
D.C.9	8.487	8.366	-1%
D.C.10	12.451	10.587	-15%
D.C.11	2.120	1.728	-18%
D.C.12	4.904	5.484	12%
D.C.13	3.924	3.503	-11%
D.C.14	6.262	5.515	-12%
D.C.15	4.895	4.401	-10%
D.C.16	12.786	10.631	-17%
D.C.17	11.757	10.545	-10%
D.C.18	7.630	6.916	-9%
D.C.19	20.232	18.115	-10%
D.C.20	19.044	16.321	-14%
D.C.21	34.864	43.361	24%
D.C.22	4.623	4.623	36%
D.C.23	18.964	20.181	6%
D.C.25	22.461	21.334	-5%
D.C.26	20.609	18.489	-10%

Tabla 3: Elaboración propia en base a Censo 2002- 2024

ANTECEDENTES VIVIENDAS

Actualmente en Chile, existe un considerable segmento de la población que carece de una residencia propia. De acuerdo con los datos proporcionados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), basados en los resultados de la Encuesta CASEN de 2024 , se estima que el déficit habitacional cuantitativo es de 491.904 viviendas. Este déficit abarca viviendas consideradas irrecuperables, hogares allegados, núcleos allegados en condiciones de hacinamiento, así como viviendas con hacinamiento no ampliable [Tabla 4]. Además, se identifica que 1.239.815 viviendas con requerimientos de Mejoramiento y Conservación Material; Acceso a Servicios Sanitarios Básicos y/o Ampliación. Por otro lado, se registra la presencia de 120.584 familias viviendo en 1.428 campamentos según el Catastro Nacional de Campamentos 2024-2025 de TECHO-Chile.

En la Región de Valparaíso este déficit alcanza 42.484 viviendas [Tabla 5], y es en los quintiles I y II donde mayor necesidad hay. Con respecto a los campamentos existen 335 según el Catastro Nacional de Campamentos 2024-2025 con un total de 30.458 familias viviendo en esa condición.

Para entender de mejor manera los elementos que sirven para caracterizar a las familias que forman parte del déficit cuantitativo tendremos distintos tipos de familia:

DÉFICIT CUANTITATIVO CHILE	CASEN 2024
VIVIENDAS IRRECUPERABLES	72.642
HOGARES ALLEGADOS	188.355
NÚCLEOS ALLEGADOS HACINADOS	103.749
VIVIENDAS CON HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	127.158
TOTAL	491.904

Tabla 4: Elaboración propia en base a CASEN 2024

DÉFICIT CUANTITATIVO VALPARAÍSO				
VIVIENDAS IRRECUPERABLES	HOGARES ALLEGADOS	NÚCLEOS ALLEGADOS HACINADOS	VIVIENDAS CON HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	TOTAL
9.343	15.837	8.871	8.433	42.484

Tabla 5: Elaboración propia en base a CASEN 2024

1. Unipersonal: Formados por una persona que por definición se clasifica como jefe de hogar.
2. Nuclear Monoparental: Jefe de hogar y sus hijos, sin un cónyuge o conviviente.
3. Nuclear Biparental con hijos: Hogar con cónyuge o conviviente, e hijos.
4. Nuclear Biparental sin hijos: Hogar con cónyuge o conviviente, sin hijos.
5. Extenso: Hogar nuclear monoparental o biparental, más otro pariente.
6. Compuesto: Hogar nuclear monoparental o biparental, más no parientes.
7. Sin núcleo: Parientes o no parientes de la jefatura.

Analizando el Gráfico 1 se ve que gran proporción de los hogares que son parte del déficit son los núcleos biparentales, también se observa que los hogares unipersonales prevalecen entre los allegados (43%). Mientras que en viviendas irrecuperables solo alcanzan el (29%). Asimismo, existe una menor presencia de hogares con hijos o extensos en ambos, respecto del total de hogares a nivel nacional.

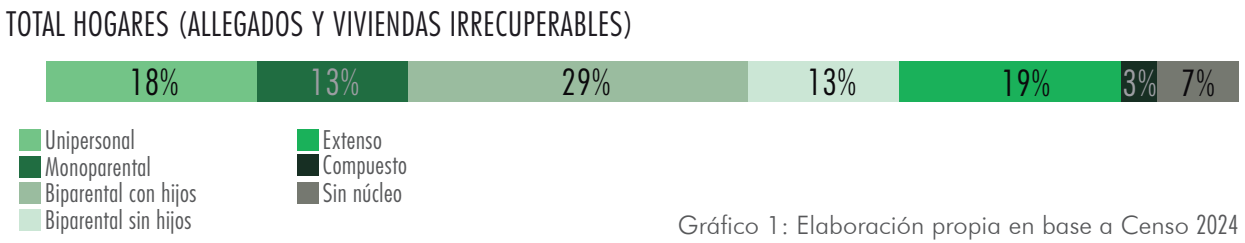


Gráfico 1: Elaboración propia en base a Censo 2024

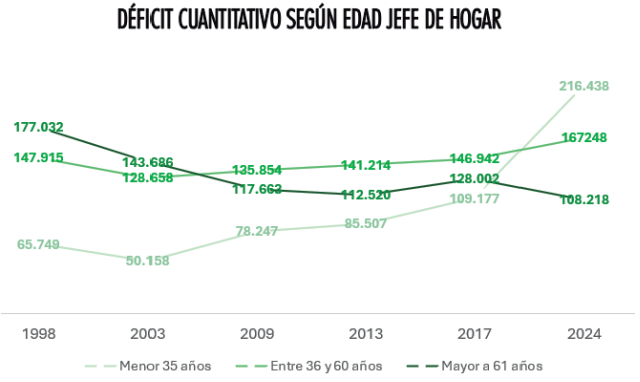


Gráfico 2: Elaboración propia en base a CASEN

Con el propósito de comprender las necesidades residenciales en consonancia con las diversas etapas de la vida, se procede a examinar la edad del cabeza de familia en los hogares. Este análisis segmenta a los líderes del hogar en tres categorías: aquellos menores de 35 años, los comprendidos entre 36 y 60 años, y los mayores de 61 años. A nivel nacional [Gráfico 2] el déficit entre los jefes de hogar de 36 a 60 años ha permanecido estable, mientras que se registra una disminución en el déficit de viviendas con jefes de hogar jóvenes. Durante el lapso investigado, la cantidad de hogares encabezados por individuos menores de 35 años ha crecido de 109.177 a 216.438 unidades habitacionales.

En cuanto a los hogares con relaciones de allegamiento, se aprecia en el Gráfico 3 un incremento generalizado en todos los grupos, siendo más pronunciado en hogares encabezados por individuos jóvenes y aquellos cuyos líderes oscilan entre los 36-60 años. Al examinar la situación de los núcleos allegados en condiciones de hacinamiento, se evidencia [Gráfico 4] una predominancia de estos hogares en la categoría de individuos jóvenes con jefes menores a 35 años. Se constata una notable disminución en este componente del déficit cuantitativo entre los años 1996-2020, reduciéndose a la mitad.

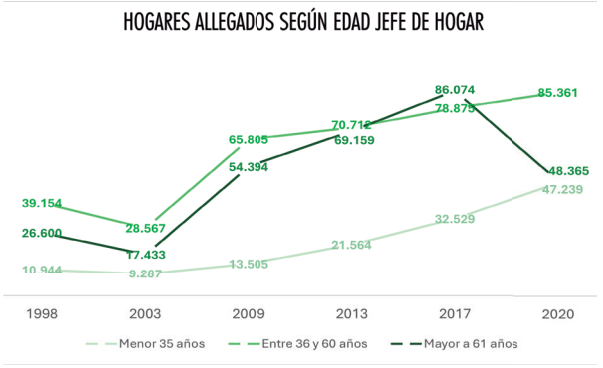


Gráfico 3: Elaboración propia en base a CASEN

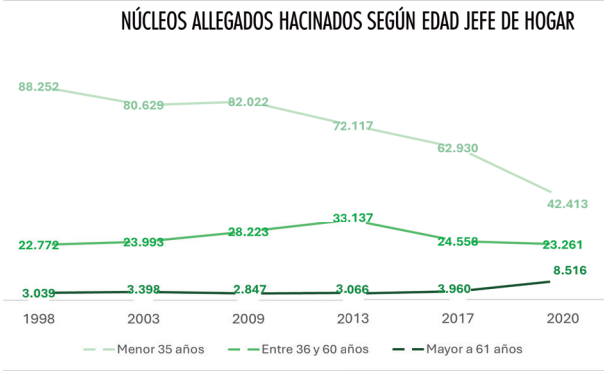


Gráfico 4: Elaboración propia en base a CASEN

Otro ámbito a considerar, de acuerdo con la encuesta CASEN, la población extranjera se incrementó de 154.643 a 1.608.650 personas entre los años 2006 y 2024. En este contexto, los datos reflejan un aumento en los hogares cuyo jefe es extranjero y que presentan un déficit habitacional cuantitativo.

Ahora, analizando el sexo de estos jefes de hogar, del total del déficit cuantitativo, un 42% corresponde a requerimientos donde la jefa de hogar es mujer. Un 41% del total corresponde a hogares allegados y un 37% a viviendas irrecuperables [Gráfico 5]. Al analizar por tipo de hogar, se destaca que mayoritariamente son los hogares nucleares monoparentales (96%), unipersonales (62%), y sin núcleo (55%) los que presentan una mayor proporción de jefatura femenina [Gráfico 6]. Por otra parte, en gran parte de los hogares con carencias habitacionales residen niños, lo que implica que no cuentan con todos los elementos necesarios para su adecuado desarrollo. El 65.5% de los requerimientos del déficit habitacional cuantitativo corresponde a hogares con menores de 17 años [Gráfico 7].

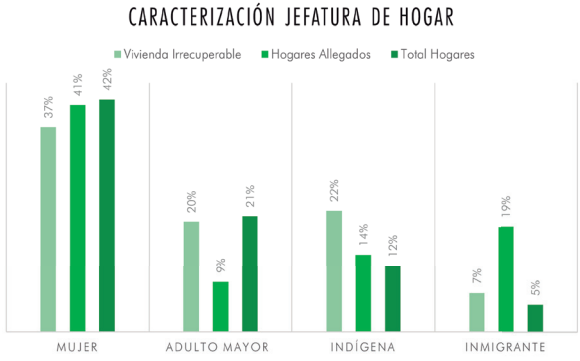


Gráfico 5: Elaboración propia en base a CASEN

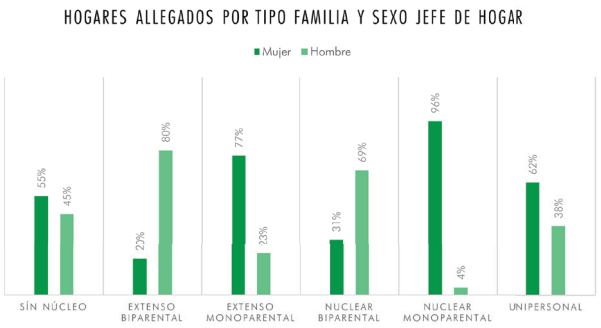


Gráfico 6: Elaboración propia en base a CASEN

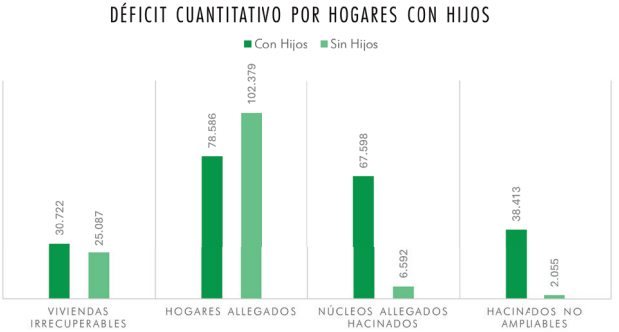


Gráfico 7: Elaboración propia en base a CASEN

En Valparaíso la situación es similar, encontramos un 43% de hogares con jefatura femenina, de este total se desprende que un 43% corresponde a hogares allegados y un 41% a viviendas irrecuperables [Gráfico 8], se concentran predominantemente en las periferias urbanas. En el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV), se observa que el mayor porcentaje de mujeres que asumen el rol de jefas de hogar son aquellas en edades comprendidas entre los 30 y 59 años, pertenecientes al estrato socioeconómico más bajo y que encabezan hogares monoparentales. Esta situación refleja condiciones de vida precarias y una notable vulnerabilidad, constatándose que en todas las comunas del AMV existen hogares encabezados por mujeres jefas de hogar que experimentan deficiencias en la provisión de servicios básicos, siendo estos hogares mayoritariamente ubicados en los estratos socioeconómicos más desfavorecidos. Con respecto a los niños encontramos que un 52% de los hogares tienen niños, de estos un 62% se encuentran en núcleos allegados y hacinados independientes, un 23% en viviendas irrecuperables y un 16% en hogares allegados [Gráfico 9].

Ahora con respecto a la ciudad de Valparaíso, como ya se explicó antes, es una planicie costera que cuenta con 42 cerros e innumerables quebradas, estos habitados por los distintos grupos socioeconómicos que caracterizan a la familia

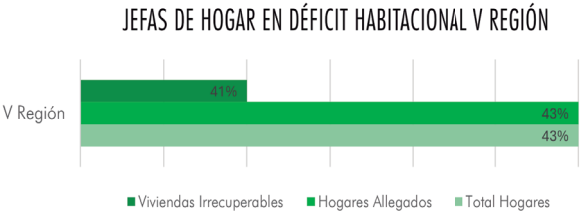


Gráfico 8: Elaboración propia en base a CASEN

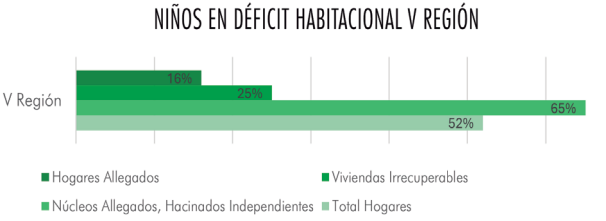


Gráfico 9: Elaboración propia en base a CASEN

porteña. Aunque los segmentos socioeconómicos medio-altos y altos tienden a seleccionar ubicaciones privilegiadas en cuanto a conectividad y entorno natural, las clases populares suelen establecerse en áreas donde los límites de la urbanización son más difíciles de superar. En estas zonas, es común encontrar quebradas o áreas propensas a inundaciones, con una infraestructura de servicios sanitarios y urbanización limitada. Esta característica define en gran medida la dinámica de producción habitacional en dichas áreas.

Las características de las viviendas reflejan diferentes niveles socioeconómicos (NSE). Aproximadamente el 31% corresponde al NSE Muy Bajo, seguido por el 16% en el NSE Bajo, mientras que el 18% y el 14% de las viviendas se encuentran en los estratos Medio y Medio Alto, respectivamente. Por último, el 15% corresponde al NSE Alto [Gráfico 10]. Esta distribución de las tipologías de viviendas en el territorio metropolitano revela un patrón de localización fragmentado, donde se observa un fenómeno socio-territorial en el que los grupos socioeconómicos medios tienden a congregarse en el centro urbano, donde disponen de una amplia gama de servicios básicos, lo que contribuye a una tendencia hacia la homogeneización del paisaje en ciertas áreas de la ciudad.

En el caso específico de Valparaíso, aproximadamente el 50% de sus hogares se ubican en el segmento socioeconómico bajo o muy bajo. Además, se observa que las zonas de ingresos más altos tienden a concentrarse en las áreas como Curauma [Figura 6], donde la mayoría de las viviendas recientes se ubican en los estratos socioeconómicos Medio Alto y Alto. En contraste, en las zonas de altiplanicie de Valparaíso predominan las viviendas del NSE Muy Bajo, con una notable presencia de campamentos y una infraestructura urbana precaria. Según datos del Censo 2024 se ve que las mayores áreas de precariedad habitacional se encuentran en los cerros Cordillera, Playa Ancha Alto, La Cruz,

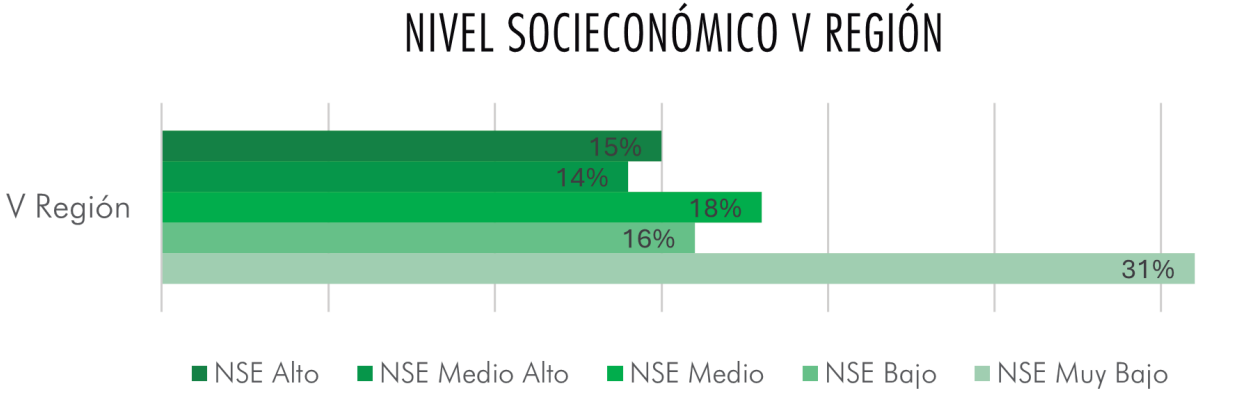


Gráfico 10: Elaboración propia en base a Estudio ÁMV GORE

Mariposa Alto, Rocuant y Los Placeres [Figura 7]. En contraste, se observa una una ausencia de precariedad en la vivienda del plan de Valparaíso y los cerros adyacentes al área central (Toro y Santo Domingo), que si bien presentan deterioro y abandono, mantienen una infraestructura habitacional de calidad. Asimismo, ciertas áreas del plan de Valparaíso y cerros aledaños han sido objeto de inversiones públicas en términos de desarrollo urbano. Estas inversiones han implicado la rehabilitación de viviendas con el objetivo de fomentar la creación de polos turísticos y comerciales dirigidos a segmentos de la población con mayores ingresos (Vergara; Casellas, 2016). Por ejemplo, se destacan transformaciones en la actividad productiva de los cerros Alegre y Concepción, vinculadas al ocio y el turismo, experimentado un importante cambio desde una función residencial hacia nuevos usos como hotelería y gastronomía. Es posible que estas modificaciones en el uso del suelo estén desplazando a la población de esos lugares, generando procesos de desarraigo y desvinculación de la población porteña tradicional.

Figura 6 - Nivel Socioeconómico

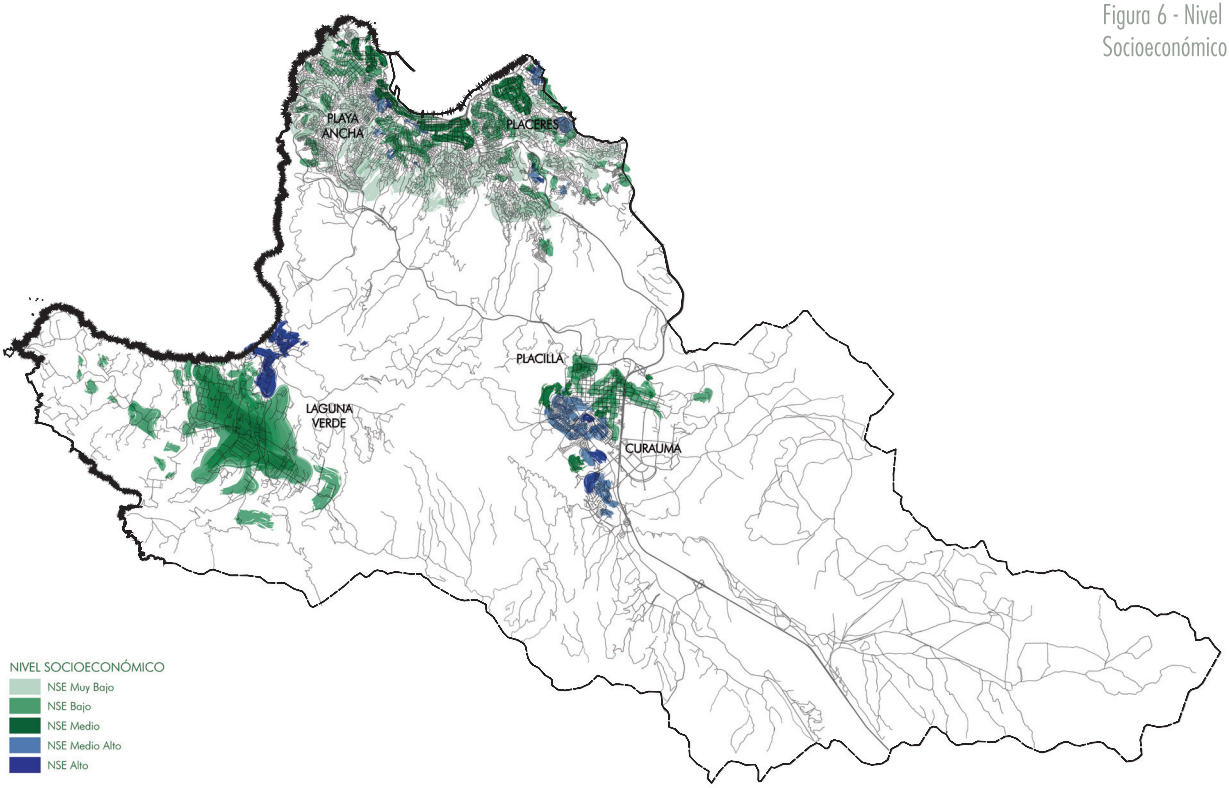
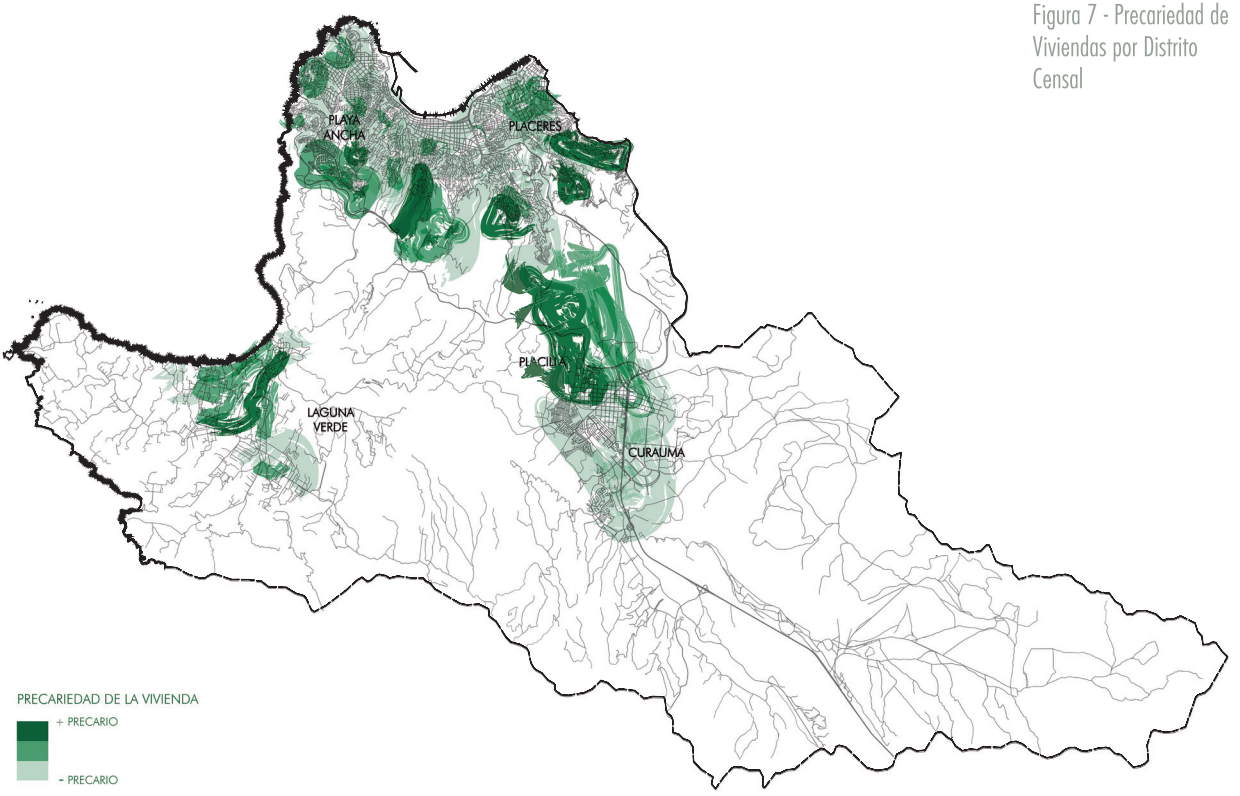


Figura 7 - Precariedad de Viviendas por Distrito Censal



En relación con los hogares en situación de hacinamiento, se observa que los índices más altos tienden a concentrarse en áreas que coinciden con las zonas de mayor precariedad habitacional. Esto se explica por el hecho de que los cerros más distantes de la ciudad han sido ocupados gradualmente por población que opta por permanecer en el área urbana construyendo sus hogares con recursos limitados. Además, es importante considerar la tendencia hacia una densificación familiar en un mismo terreno, donde a menudo se encuentran múltiples hogares pertenecientes al mismo grupo. Este fenómeno puede describirse como una suerte de consolidación de viviendas a nivel familiar en una misma propiedad (Pino; Ojeda, 2013).

Socioeconómicamente hablando, también coincide que la mayor cantidad de hogares en el tramo 40% del Registro Social de Hogares, población con menores ingresos y/o mayor vulnerabilidad, coincide con las viviendas en condiciones precarias y con hacinamiento. Los niveles más bajos de precariedad y hacinamiento se encuentran en el plan de la ciudad, que es la zona más desarrollada y planificada. En cambio, los niveles más altos se concentran en las áreas periféricas del centro y en los cerros más alejados de la ciudad. Un ejemplo de ello son las nuevas viviendas que se están estableciendo en las laderas del Cerro

Playa Ancha, adyacentes a los acantilados Federico Santa María. En esta área, la población ubicada bajo el tramo 40 busca los últimos espacios disponibles para urbanizar. Sin embargo, aunque la zona ofrece vistas al mar, enfrenta problemas de difícil accesibilidad, falta de infraestructura y condiciones climáticas adversas.

Otro ejemplo notable es el caso de Laguna Verde, durante la última década esta comunidad ha experimentado un proceso de consolidación caracterizado por una ocupación irregular del territorio, al margen de las normativas y sin servicios adecuados. Esto se refleja en la fragmentación del área en parcelas destinadas al recreo y en el surgimiento de asentamientos informales. Estos loteos no solo se basan en la construcción de habitaciones precarias, sino también de viviendas con un mayor nivel de consolidación, donde se entremezclan primera y segunda residencias. Entre los años 2012 -2019, la expansión de Laguna Verde incrementó la huella suburbana en casi 1.000 hectáreas.

En la actualidad, la vivienda se produce, distribuye y consume como una mercancía. Una de las funciones predominantes de su producción no está directamente relacionada con proporcionar hogar y habitación a las personas, sino con solucionar problemas de estancamiento y sobreacumulación de capital (Harvey, 2012). Por un lado, la vivienda es fundamental como instrumento y mercancía destinada a obtener beneficios económicos; por otro, es el espacio donde se construye el hogar, y en el contexto nacional, donde se depositan las esperanzas de futuro y progreso material (Alvarado, 2019).

Desde esta perspectiva, en las quebradas y partes altas de los cerros tiende a ubicarse la vivienda de autoconstrucción, precarias materialmente hablando. Sin embargo, Carramiñana (2015) ha demostrado que, durante el periodo intercensal 1992-2002, en las partes bajas de cerros relativamente centrales, como Cordillera, el aumento del abandono de viviendas consolidadas coincidió con un incremento de la urbanización precaria y vivienda informal en las quebradas contiguas.

La expansión de la ciudad ha ocurrido y continúa ocurriendo mayoritariamente a través de la vivienda informal. Esto se debe a diversos factores, entre los cuales destacan la inaccesibilidad de la vivienda formal para las familias de bajos ingresos, la insuficiencia e ineficacia de las políticas públicas para generar soluciones habitacionales efectivas, y la desregulación del mercado de suelo urbano. Además, los terrenos baldíos en el plan urbano fomentan la especulación inmobiliaria.

Estas viviendas informales se dan como "tomas", que es la acción de ocupar y habitar ilegalmente un terreno del que no se tiene posesión, construyendo sobre él una casa, rancho o mediagua. Esta práctica es una respuesta a la carencia de alternativas habitacionales para quienes no tienen otra opción. En Valparaíso, la toma de terrenos se diferencia de las de Santiago principalmente en la forma de acción: mientras que en Santiago se realiza de manera colectiva, en Valparaíso se lleva a cabo de manera familiar o en pequeños grupos.

Las tomas de terrenos en Valparaíso han sido la principal forma de generar hábitat informal y han contribuido significativamente al crecimiento y consolidación de la ciudad. Esta modalidad familiar o de pequeños grupos ha dado origen a los Conjuntos Residenciales Familiares (C.R.F.), que se definen como sistemas familiares de vivienda donde cada familia reconfigura y reconstruye parte del entorno urbano, añadiéndole complejidad y forma, y creando una red de interconexiones residenciales, siempre vinculadas a un conjunto visible.

Como mencioné anteriormente, la característica principal de las tomas en las quebradas es que se constituyen como micro tomas familiares, que empiezan con una unidad habitable y de escala variable, donde una familia se apropia inicialmente de una porción del territorio y posteriormente la subdivide para otros miembros. Así, se forma una vecindad familiar con varias casas interconectadas, lo que permite la consolidación parcial de un fragmento de quebrada e influye directamente en la consolidación de los espacios públicos adyacentes al C.R.F. Los habitantes gestionan y dotan al sitio de instalaciones básicas de agua, electricidad y alcantarillado, formalizándolas y/o consolidándolas a través de acciones conjuntas de los vecinos.

Si bien en 2008 existió un acercamiento para sanear esta situación a través de un “Convenio de Cooperación Valparaíso” entre el Ministerio de Bienes Nacionales y el municipio, programa que buscaba que las familias regularizaran gratuitamente su sitio, no dio abasto, pues aunque la demanda era significativa, no todas las solicitudes culminaban con éxito. En 2010 se recibieron 2.300 solicitudes y solo 405 fueron regularizadas.

Con respecto a los campamentos, se constata que el incremento de los campamentos y su distribución varía significativamente en distintas regiones. Entre los años 2019 y 2025, se registró un aumento considerable de casi 74.000 hogares viviendo en campamentos, concentrándose el 77% de estos hogares en cinco regiones específicas: Valparaíso, Biobío, Antofagasta, Atacama y Metropolitana. Asimismo, el Gráfico 11 ilustra el aumento de los asentamientos informales en estas regiones durante el mismo período, destacando que tres regiones concentran la mitad de los campamentos a nivel nacional (Valparaíso, Metropolitana y Biobío). Comparado con el catastro de campamentos de 2019, de los 626 campamentos adicionales creados en los últimos seis años, 154 se localizan en la región de Valparaíso.

Los campamentos, según la definición del MINVU (2019), se pueden describir como "asentamientos precarios de 8 o más hogares que habitan en posesión irregular un terreno, carecen de al menos uno de los tres servicios básicos (electricidad, agua potable y sistema de alcantarillado), y cuyas viviendas conforman una unidad socio-territorial definida". Si retrocedemos en el tiempo, 1996, el MINVU encargó la realización del primer “Catastro de Campamentos y Asentamientos Irregulares”. Los resultados revelaron un total de 972 campa-

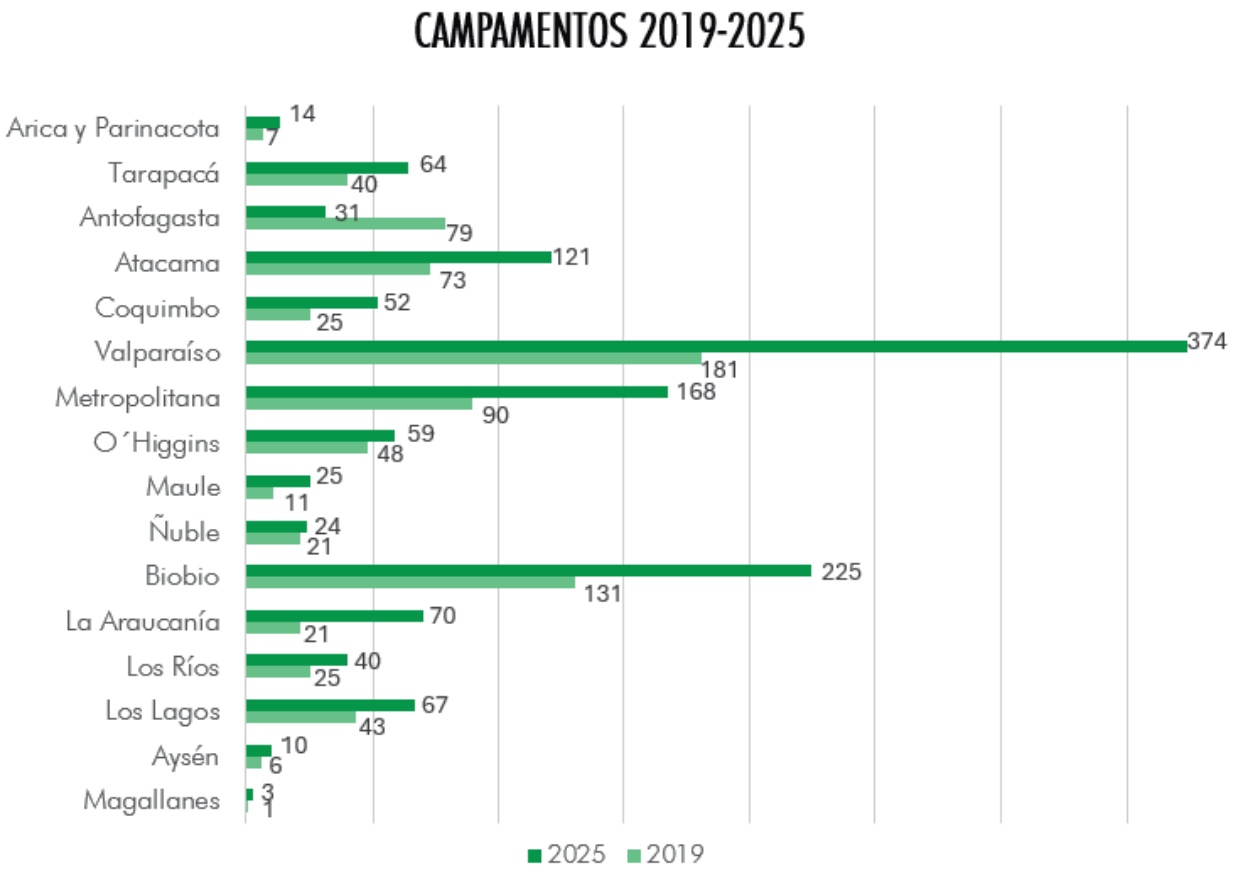
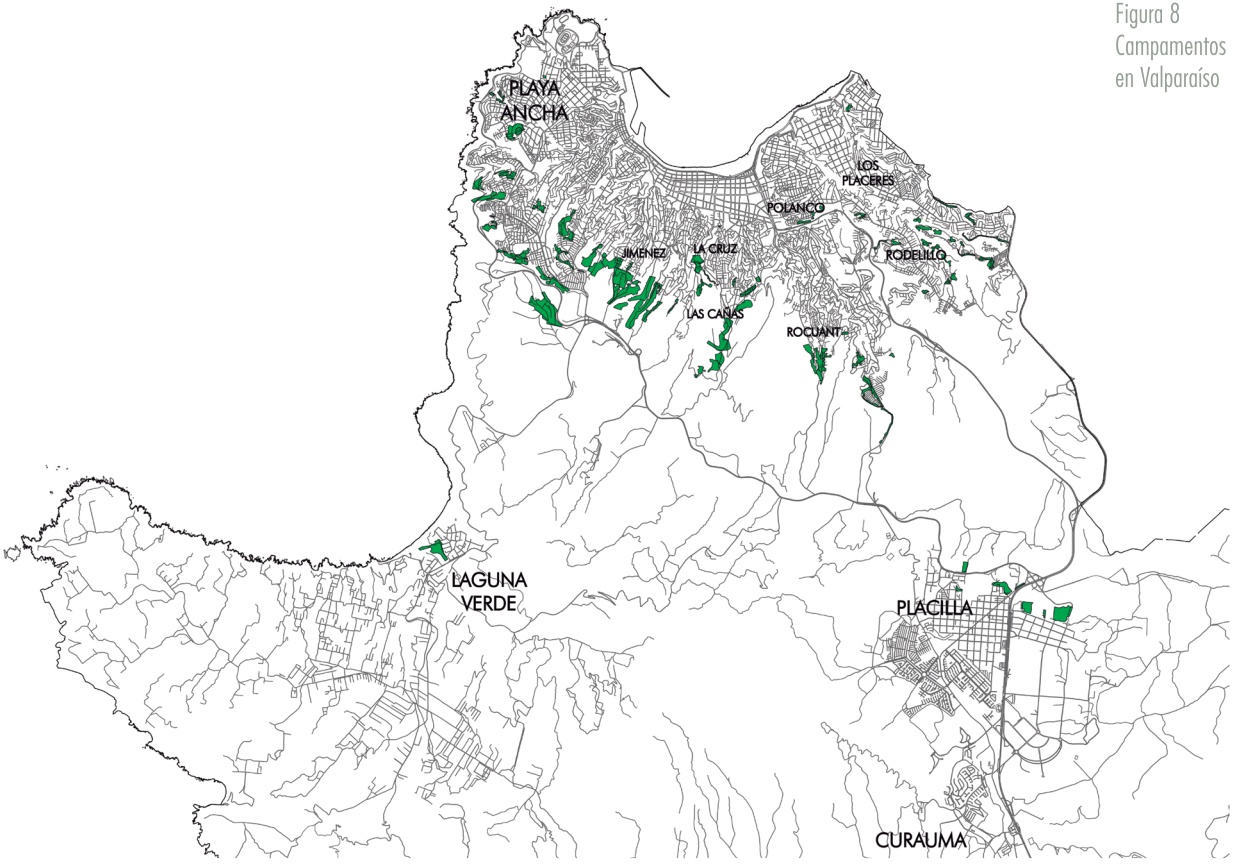


Gráfico 11: Elaboración propia en base a Catastros del MINVU

mentos, que impulsó la creación del programa "Chile Barrio". Para el año 2007, la ONG Un Techo para Chile informó que existían 533 campamentos a nivel nacional, de los cuales 55 estaban en la Región de Valparaíso, representando el 10.3% del total nacional. Ante esta situación, el MINVU creó el "Programa de Campamentos", que comenzó elaborando una lista de "pistas de campamentos" basada en los catastros de la Línea de Atención de Campamentos (LAC MINVU 2007) y Un Techo para Chile (2007), resultando en un



Figura 8
Campamentos
en Valparaíso



Catastro Primario que fue enviado a las SEREMIS MINVU para identificar y validar territorialmente cada uno de los asentamientos. En el año 2011 existían 70.633 campamentos a nivel nacional, 160 en la V Región, de los cuales el 50% se ubicaba en terrenos estatales y municipales. Hoy, de los 335 campamentos, 81 pertenecen a la ciudad de Valparaíso, representando el 24% de la región [Figura 8].

Si bien los cerros de Valparaíso han concentrado las más altas densidades debido al grado de consolidación de estos sectores urbanos, el acceso a equipamientos y servicios es fundamental para que estos indicadores de densidad se mantengan. No obstante, con la expansión de los límites de la huella urbana en el Área Metropolitana de Valparaíso, también se han registrado densidades significativas en zonas que aún están en proceso de consolidación. Por ejemplo, el crecimiento de los campamentos Pampa

Ilusión y La Isla, ambos ubicados en la periferia urbana, ha resultado en densidades que oscilan entre 200 y 300 habitantes por hectárea, cifras relativamente altas para el tipo de vivienda autoconstruida presente en estos sectores. De manera similar, el crecimiento de los campamentos Violeta Parra y Viento Fuerte ha venido acompañado de densidades importantes en un contexto rururbano, caracterizado por la carencia de servicios y equipamientos de calidad.

Al analizar los permisos de construcción, a nivel regional, tanto para viviendas unifamiliares (casas) como para viviendas multifamiliares (departamentos), se observa que el 91% corresponde a casas y el 9% a departamentos. En el caso de las casas, la concentración de los permisos se localiza en las comunas de Villa Alemana, Quilpué, principalmente en zonas céntricas de estas ciudades, y en Valparaíso en zonas periféricas. En base a información entregada por el INE en enero de 2024 se presentaron 376 viviendas (unifamiliares y multifamiliares) con permiso de obra nueva, a la misma fecha del 2023 solo se presentaron 165. Así mismo, aumento en 2 unidades el número de viviendas con permiso de ampliación [Tabla 6].

	Edificación Total Obra Nueva	N° Viviendas Obra Nueva	Superficie Viviendas Obra Nueva	Edificación Total Ampliación	N° Viviendas Ampliación	Superficie Viviendas Ampliación
ENERO 2016	10.905 m^2	61	7.755 m^2	3.818 m^2	29	1.999 m^2
ENERO 2017	59.671 m^2	605	49.153 m^2	4.303 m^2	27	1.998 m^2
ENERO 2018	85.567 m^2	947	82.342 m^2	6.126 m^2	30	2.220 m^2
ENERO 2019	72.853 m^2	406	50.079 m^2	2.288 m^2	94	1.835 m^2
ENERO 2020	73.517 m^2	655	64.478 m^2	4.664 m^2	24	1.310 m^2
ENERO 2021	20.653 m^2	211	14.464 m^2	1.674 m^2	26	1.423 m^2
ENERO 2022	8.908 m^2	74	8.369 m^2	1.055 m^2	4	250 m^2
ENERO 2023	15.739 m^2	165	14.841 m^2	1.696 m^2	12	673 m^2
ENERO 2024	52.606 m^2	376	52.095 m^2	3.646 m^2	14	794 m^2

Tabla 6: Elaboración propia en base a INE

La oferta privada de viviendas, tanto de casas como de departamentos, ha tendido a concentrarse en zonas consolidadas (plan-centro y lomas de cerros) así como en periferias interiores y márgenes de límites urbanos. Algunos de los sectores donde esta tendencia es más visible son los cerros Playa Ancha, San Roque, Delicias, Barón y Los Placeres. En estas áreas, la nueva

vivienda en altura se integra en antiguos predios boscosos o interviene directamente los ejes de quebrada.

La situación requiere un análisis particular debido a la presencia de un área patrimonial declarada por la UNESCO en 2003, la cual ha experimentado una evolución contradictoria, dado que esta zona es restrictiva en términos de nuevas edificaciones, por lo que estas tienden a concentrarse o dispersarse en otros espacios de la comuna. Es muy probable que muchos de estos desarrollos estén generando procesos de gentrificación, al situarse en algunos cerros de Valparaíso habitados por población de escasos recursos. Por ende, los nuevos proyectos inmobiliarios tienden a localizarse de manera más dispersa en la zona urbana, distribuyéndose tanto en el plano como en los cerros. Se destaca una concentración de proyectos fuera del área urbana, con valores que fluctúan entre 900 UF y 5.000 UF.

A diferencia de la comuna de Viña del Mar, en Valparaíso los proyectos inmobiliarios no muestran una tendencia a concentrarse en zonas de gran densidad comercial, sino que se distribuyen de manera dispersa y sin un patrón establecido. Esto también puede deberse a la particular topografía de la ciudad, donde el suelo plano es escaso y los cerros presentan ciertas barreras al desarrollo inmobiliario en altura. Existe, además, una oferta de alto lujo en proyectos muy exclusivos, donde hay indicios de que una parte significativa de esta oferta está destinada a segundas residencias, como es el caso del proyecto Mirador Barón diseñado por el arquitecto Mathias Klotz, departamentos que tienen un valor inicial desde las 3.056 UF.

Ahora, hablando de arrendamiento, según los datos de la encuesta CASEN 2024, al menos tres de cada diez hogares en Chile optan por el arrendamiento como forma de alojamiento. Además, se ha observado un crecimiento notable en la participación del mercado de departamentos en la comercialización de viviendas. A principios del año 2000, se vendía un departamento por cada casa, mientras que en 2021 esta proporción aumentó a 3.8 departamentos por casa vendida. Aunque la crisis sanitaria ejerció presión sobre el mercado de casas, revirtiendo parcialmente esta tendencia hasta el año 2022, los resultados indican una recuperación en la participación de los departamentos, alcanzando una proporción de 4.1.

Esta combinación del aumento en el arrendamiento y la preferencia por la densificación ha conducido a un crecimiento sostenido de viviendas en alquiler. En el Gran Valparaíso, se observó un aumento desde 50.000 a más de 54.000 departamentos hacia fines de 2021, lo que evidencia que una parte considerable de las nuevas viviendas construidas se destinan al mercado de alquiler.

Además, la velocidad de crecimiento de los hogares ha superado al crecimiento natural de la población, con una tendencia hacia hogares más pequeños. Actualmente, dos de cada cinco hogares están formados por una o dos personas. Este aumento en los hogares unipersonales se debe

en parte a que cada vez más jóvenes terminan su formación educativa y pasan cerca de 10 años antes de formar una familia, generando una demanda constante de viviendas más pequeñas y bien ubicadas en el mercado de alquiler.

En cuanto al plan, según un estudio realizado por la arquitecta Paz Undurraga, en el año 2010 se estimaba una subutilización del 18% de la constructibilidad disponible en la zona, y que solo el 45% de lo edificado corresponde a uso residencial, situación que no ha cambiado mucho.

Esto, se traduce en una precariedad en la oferta de servicios y vivienda. En algunos sectores particulares, es común encontrar una oferta de residencia de paso de bajo costo en condiciones muy deficientes, lo que agrava los problemas de estas zonas. Sin embargo, debido a su ubicación céntrica y su potencial de desarrollo, hay una especulación sobre los valores del territorio. A pesar de ello, al no ser lo suficientemente atractivos para el mercado, es muy difícil romper la inercia en la que están inmersos e impulsar un proceso de recuperación.

La mayoría de los residentes y comerciantes del centro urbano son arrendatarios, lo que genera problemas relacionados con la propiedad y la copropiedad informal, como divisiones por piso y subarriendos. En estos sectores, prevalecen habitantes de tercera edad y estudiantes universitarios arrendatarios de menores recursos.
No obstante, el desarrollo urbano de Valparaíso está experimentando un crecimiento extremadamente dinámico y acelerado en otra zona de la ciudad, donde el Área Metropolitana de Santiago (AMS) y el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) se están convirtiendo en factores sinérgicos clave en el proceso de urbanización regional. La escasa disponibilidad de terrenos urbanizables y el aumento de los valores del suelo ya mencionado anteriormente han contribuido al deterioro de la calidad de vida de los habitantes en varios aspectos. La demanda de espacios naturales y entornos con mejores condiciones para el desarrollo personal y familiar ha llevado a que los grupos socioeconómicos medios y altos decidan trasladarse fuera de la ciudad. Esta dinámica ha generado presiones sobre los usos de suelo tradicionales en algunas zonas rurales, modificando tanto sus características naturales como sus realidades sociales y culturales.

Las áreas de alto valor paisajístico son el foco de interés para el desarrollo inmobiliario, ya que representan una excelente estrategia de marketing al convertir las condiciones naturales en bienes transables en el mercado. En este contexto, la innovación en infraestructura de transporte ha tenido una influencia significativa en las dinámicas urbanas y en los nuevos asentamientos desarrollados en las últimas décadas. La construcción de autopistas modernizadas y ampliadas, financiadas por capitales privados, ha mejorado la accesibilidad y conectividad de las zonas periféricas y periurbanas, haciéndolas nuevamente atractivas para las clases medias y altas.

Uno de los proyectos emblemáticos es Curauma, un proyecto de ciudad planificado y desarrollado completamente por el sector privado, que recibió el apoyo de los gobiernos locales y del Estado mediante inversiones en infraestructura vial y edificios institucionales para consolidar esta nueva ciudad. El municipio facilitó el desarrollo del proyecto mediante un plan seccional que integra a Curauma en el plan regulador de la Comuna de Valparaíso. El proyecto contemplaba una zona urbana con más de dieciocho barrios, una zona industrial cerca de la Reserva Nacional Lago Peñuelas, servicios privados y un campus universitario de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Además, un condominio llamado Puerto Esperanza, que incluía más de 880 viviendas sociales, generando controversia entre los habitantes de Curauma con opiniones divididas sobre la llegada de estos nuevos vecinos.

Los terrenos donde se encuentra el proyecto solían tener un uso forestal y formaban parte de Placilla, esto ha resultado en un aumento significativo de la superficie urbana de esta zona, pasando de 158 hectáreas en 2002 a 1.011 hectáreas en 2019, lo que ha propiciado la creación de varios desarrollos residenciales de viviendas unifamiliares en expansión, diseñados como barrios cerrados. Este nuevo centro urbano ha adquirido gran relevancia dentro del entramado metropolitano debido a su modelo de desarrollo, que se percibe como separado de los demás subcentros urbanos tradicionales. Se han construido supermercados, bancos, bencineras, colegios, gimnasios, entre otros, promocionándose como un estilo de vida diseñado para nuevas familias jóvenes que buscan vivir en un entorno "natural", libre de contaminación y cerca de comodidades. Sin embargo, la urbanización de esta zona ha llevado a un aumento significativo del parque vehicular, la continua destrucción del bosque existente, que principalmente está compuesto por pinos pero también incluye áreas de bosque esclerófilo, y la gradual colonización residencial del tranque La Luz.

Los proyectos inmobiliarios del sector sur tienen valores que oscilan entre 2.087 UF y 5.700 UF, ya que se encuentran cerca del lago. Esta diferencia con el sector norte incide claramente en una segregación socioeconómica entre los sectores. En el sector Sur se encuentran los estratos socioeconómicos más altos, mientras que en el sector Norte predominan los grupos de clase media y media baja. Esto revela patrones de distribución espacial y condiciones sociales típicas de Latinoamérica, donde la segregación residencial en función de los ingresos de los hogares crea agrupaciones donde prevalecen poblaciones de ingresos similares o superiores.

El desarrollo inmobiliario impulsado en Curauma intensifica la polarización de los estratos socioeconómicos medios y altos en Curauma, generando marcados contrastes sociales con sectores vecinos como Placilla y las periferias pobres de las ciudades del AMV. Sin embargo, a pesar de esta dinámica, la relación de dependencia con el centro urbano de Valparaíso se mantiene, lo que sugiere que el desarrollo y la relevancia de este como articulador no está amenazado.

ANTECEDENTES VIVIENDAS SOCIALES

Con respecto a las viviendas sociales, como primer antecedente tenemos que en las últimas décadas, el país ha experimentado una reducción sostenida en la proporción de la población que vive por debajo de la línea de pobreza por ingresos, disminuyendo del 68.5% al 17,3% entre 1990 y 2024, según el Ministerio de Desarrollo Social y Familia. Mas, la disponibilidad de información más precisa sobre las condiciones de vida de los hogares ha permitido identificar otras carencias que trascienden el ingreso y afectan el desarrollo socioeconómico de las personas, limitando su capacidad de acceder y aprovechar las oportunidades disponibles.

Desde 2013, Chile comenzó a medir oficialmente la pobreza multidimensional, la cual incluye indicadores de educación, salud, trabajo y seguridad social, vivienda y entorno; añadiéndose en 2015 una nueva dimensión de redes y cohesión social. Según la información disponible en la encuesta CASEN 2024 , un 17,7% de la población chilena se encuentra en situación de pobreza multidimensional y en la Región de Valparaíso la cifra alcanza un 15,9%.

Dentro de esta pobreza multidimensional, la dimensión vivienda ha ganado visibilidad debido al aumento explosivo de tomas y campamentos, fenómeno impulsado por el fuerte incremento de la población extranjera viviendo en condiciones precarias. Del mismo modo, la relación pobreza y carencia de vivienda se da por varios indicadores: primero, desde 2015, se ha observado un aumento en los hogares con acceso deficitario a servicios básicos; segundo, a pesar de la disminución en el nivel de hacinamiento, este problema se sigue concentrando en los hogares más pobres, que, según el Gráfico 12, presentan mayores probabilidades de sufrir esta problemáti-

HACINAMIENTO DE HOGAR POBRE POR INGRESOS VS NO POBRES

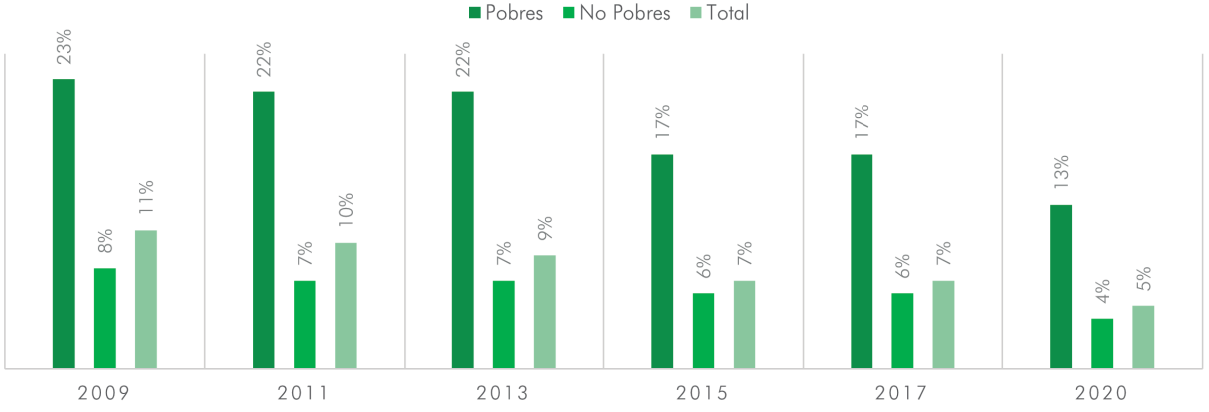


Gráfico 12: Elaboración propia en base a CASEN

ca; tercero, el 58% de los hogares con requerimiento habitacional pertenecen al 40% más vulnerable del país.

Por último, el incremento reciente de personas viviendo en campamentos nos ha llevado a un retroceso de más de 28 años [Gráfico 13]. El notable aumento de los últimos años refleja el recrudecimiento del problema habitacional en el país, donde a pesar de los esfuerzos y políticas públicas implementadas, los hogares en esta condición casi se han triplicado entre 2019 y 2024.

Una parte importante de este aumento en los hogares en campamentos se debe a la mayor cantidad de migrantes viviendo en estas condiciones. Actualmente, un 40% de los hogares en campamentos tienen jefatura extranjera, siendo que en 2011 esta cifra era del 1,2%.

Los catastros indican que la llegada de familias a campamentos se debe principalmente a razones económicas: un 55% por bajos ingresos, un 47% por el alto costo de los arriendos y un 21% por falta de empleo y cesantía. Asimismo, un 56% de los jefes de hogar en campamentos declaró haber vivido previamente en arriendo y un 35% vivía allegado, es decir que los campamentos crecieron de manera explosiva, siendo vistos como una opción viable para escapar del hacinamiento o compensar la falta de ingresos que impide pagar arriendos. Además, un 52% de las viviendas en campamentos son precarias o semi precarias, un 41% accede al agua fuera de la red pública, un 63% no cuenta con solución sanitaria y un 37% de los campamentos están ubicados en áreas de riesgo.

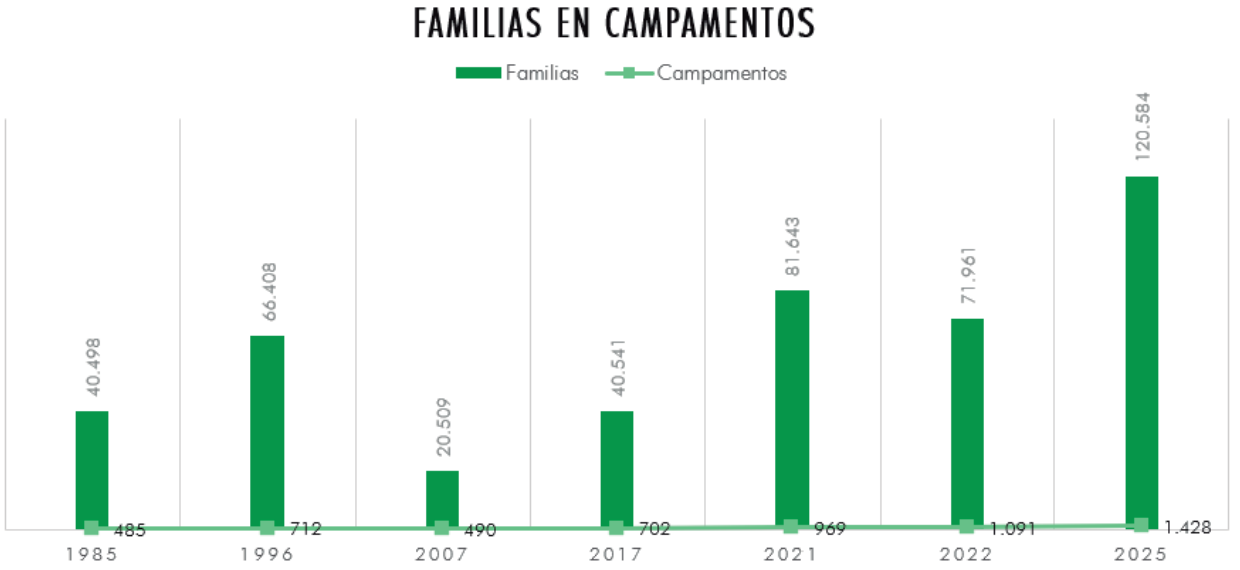


Gráfico 13: Elaboración propia en base a Catástros MINVU

En términos de localización, más de la mitad de los campamentos (61%) presenta algún tipo de riesgo físico, enfrentando diariamente el peligro de sufrir daños materiales o personales debido al desborde de un curso de agua, un aluvión o el desprendimiento del terreno en zonas con alta pendiente. A pesar de esta situación de riesgo, el 55% de los habitantes de campamentos en la región no manifiesta intención de dejar el campamento y cerca del 52% no participa en comités de vivienda. Pese a que el sueño de la casa propia es uno de los más importantes para todas las familias chilenas, ya que este anhelo responde a la satisfacción de una de nuestras necesidades básicas: techo, protección y abrigo. En este sentido, ser propietarios de una vivienda es tanto un deseo como una necesidad para las familias, y en nuestro país tiene una alta connotación de movilidad social y progreso, además de la dignidad asociada a mantener y desarrollar lo propio.

Por ello, la política pública no puede ser indiferente a quienes no pueden acceder a una vivienda propia, ya sea por desinformación o desilusión, siendo necesario avanzar con más soluciones habitacionales y contar con un Estado participativo. Por ejemplo, utilizando inmuebles fiscales para acelerar el proceso de construcción de viviendas. Sin embargo, los terrenos fiscales no solo deben destinarse a la construcción de estas, sino también a toda infraestructura que mejore la calidad de vida de los chilenos, permitiendo un mejor acceso a educación, salud, seguridad y áreas verdes cercanas a sus hogares. Simultáneamente, se debe enfrentar tanto la burocracia ministerial que retrasa la tramitación de las transferencias como la reticencia del sector público a desprenderse de su patrimonio inmobiliario.

Históricamente y a pesar de la antigüedad del problema, no fue hasta 1953 que se comenzaron a desarrollar políticas públicas más articuladas y a gran escala para abordar el déficit habitacional en Chile. Mediante el Decreto con Fuerza de Ley N°285 de 1953, durante el gobierno del presidente Carlos Ibáñez del Campo, se fundó la Corporación de Vivienda (CORVI) por la fusión de la Caja de la Habitación y la Corporación de la Reconstrucción. Esta nueva entidad tenía como objetivo "la ejecución de la urbanización, reestructuración, remodelación y reconstrucción de barrios y sectores, comprendidos en el Plan de la Vivienda y en los Planos de Obras Públicas, además del estudio y fomento de la construcción de viviendas económicas".

Este impulso estatal se intensificó durante el gobierno del presidente Jorge Alessandri, a través de reformas a la CORVI y la promulgación del DFL N°2 de 1959, que buscaba facilitar la construcción de viviendas económicas. Esto incluyó atribuciones para que el presidente de la República pudiera fijar áreas urbanas destinadas a la construcción de viviendas accesibles para los sectores socioeconómicos de menores ingresos, o autorizar la construcción en zonas rurales para dotar de viviendas a centros industriales, mineros o agrícolas.

El gobierno del presidente Frei Montalva se destacó por su especial énfasis en el problema habitacional, enfrentando particularmente las "poblaciones callampas" en las periferias de Santiago. En

1965, creó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) para reorganizar la institucionalidad de la política de vivienda, superando la lógica de esfuerzos autónomos y atomizados de al menos 28 instituciones dedicadas al tema. Asimismo, promovió la autoconstrucción de viviendas, facilitando terrenos y materiales.

Durante el gobierno del presidente Salvador Allende, se acentuó el apoyo tanto en la construcción como en la reparación de viviendas en mal estado. El Régimen Militar, por su parte, introdujo un cambio en las políticas sociales, orientándolas hacia principios de subsidiariedad y libre iniciativa económica. Donde el Estado asumió principalmente un rol de apoyo a las familias de menores recursos para acceder a la casa propia, promoviendo el ahorro familiar o soluciones intermedias previas a la vivienda definitiva, como subsidios para el arriendo. Incorporando nuevos estándares de viviendas sociales y transitando a un sistema basado en subsidios habitacionales. Claramente, la utilización de terrenos públicos no fue una prioridad, siendo más bien limitada en alcance legislativo o administrativo.

En los últimos años, el Estado ha continuado comprando inmuebles privados para paliar el déficit habitacional, práctica que se consolidó con la Ley de Presupuesto del año 2020, que incorporó los primeros mecanismos formales para la compra de suelo privado, permitiendo destinar hasta el 10% del Fondo Solidario de Elección de Vivienda a la compra de terrenos en comunas prioritarias y haciendo un llamado a grupos organizados para el otorgamiento de subsidios habitacionales, incluyendo la compra de terrenos necesarios, bien ubicados, con conectividad a centros urbanos. Esto marcó uno de los primeros pasos hacia la creación de un Banco de Suelo Público.

Para las clases populares y, más recientemente, para los sectores medios, el subsidio habitacional ha sido el principal medio de acceso a la vivienda. Este subsidio permite estimular mercados de vivienda segmentados según la capacidad de ahorro y endeudamiento de los beneficiarios. La función subsidiaria del Estado se ha centrado en la oferta, esto ha permitido que el sector de la construcción determine no solo el tipo de viviendas, sino también su ubicación y, en consecuencia, la forma en que se produce el espacio residencial (Hidalgo, 2005; Sugranyes, 2005). Castillo (2014) declara que la política habitacional chilena "se organiza en torno a una relación tripartita donde no se reconoce el papel de los pobladores [...] y por ello tiene efectos negativos. En este sentido, la tendencia indica que se promueve una política de vivienda popular autogestionada que continua con las condiciones de pobreza.

Por otro lado, la vivienda subsidiada está siendo utilizada como una estrategia para la expansión urbana. A modo de ejemplo, la realización de una serie de rellenos y cortes en los cerros ha permitido la ubicación de viviendas en las últimas áreas del límite urbano de la comuna, en cerros como La Cruz, Rocuant, Los Placeres o Rodelillo. De hecho, lo que se desprende del instrumento metropolitano de planificación (Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso [PREMVAL]) es

precisamente esto: la presión por urbanizar hacia el camino La Pólvora, que conecta o sur del puerto de Valparaíso con el sector de Placilla, lo que apunta hacia la conurbación definitiva con Placilla y la creación de nuevos nichos de renta del suelo.

De acuerdo con el Catastro Nacional de Condominios Sociales, se entenderá por condominios sociales aquellos conjuntos habitacionales destinados a sectores vulnerables, que poseen unidades de vivienda económica de carácter definitivo. Adicionalmente, estos conjuntos deben cumplir, al menos, con uno de los siguientes requisitos: haber sido financiados y/o construidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU); haber sido financiados y/o construidos por entidades públicas o semipúblicas; o haber sido financiados y construidos por entidades privadas, siempre que la tasación de las unidades de vivienda al momento de su construcción no exceda las 520 UF.

Región	Total por Región	% del Total
Arica y Parinacota	157	2.9 %
Tarapacá	197	3.6 %
Antofagasta	250	4.6 %
Atacama	35	0.6 %
Coquimbo	498	9.2 %
Valparaíso	319	5.9 %
Metropolitana	962	17.7 %
O´Higgins	530	9.8 %
Maule	330	6.1 %
Ñuble	127	2.3 %
Biobio	477	8.8 %
Araucanía	406	7.5 %
Los Ríos	259	4.8 %
Los Lagos	463	8.5 %
Aysén	287	5.3 %
Magallanes	125	2.3 %

Tabla 7: Elaboración propia en base a MINVU

Valparaíso es la octava región en cantidad de condominios sociales [Tabla 7], concentrando el 5.88% de los conjuntos (319 casos). En esta región se encuentran condominios sociales que ejemplifican distintos períodos de la política habitacional chilena y de las diversas estrategias de producción de vivienda social. Sin embargo, la mayor cantidad de condominios sociales se construyó a partir del período de entrada en vigor del Programa de Vivienda Básica, alcanzando su punto máximo entre los años 1997 y 2000, cuando se produjeron cerca de 3.240 departamentos por año. Los condominios sociales de la Región de Valparaíso se encuentran en 31 de sus 38 comunas, con respecto al Gran Valparaíso, Valparaíso concentra el 4.1% de los conjuntos habitacionales, Viña del Mar el 3.8%, Villa Alemana 2.2%, Concón 1.3% y Quilpué solo el 0.9%. Siendo San Felipe y San Antonio las que más concentran a nivel regional.

En el AMV se observa una tendencia similar a la nacional, donde los conjuntos habitacionales más antiguos presentan buena accesibilidad, ya que se localizaron en los centros históricos de las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, encontrándose próximos a equipamiento y mobiliario urbano. No

obstante, a medida que el suelo edificable cerca del borde costero se encarece y agota, la lógica de construcción ha sido continuar edificando hacia la periferia, lo cual en este caso se ha manifestado en las partes altas de la ciudad, ubicando los conjuntos en cerros y quebradas. Más del 60% de los conjuntos identificados, construidos después de 1976, se encuentran en una situación de mala accesibilidad, lo que ha favorecido una percepción negativa hacia estos conjuntos, constituyéndose como espacios de la ciudad asociados con lugares olvidados tras los cerros y los bloques de vivienda social.

Esto también da cuenta de la desigualdad de ingresos y la búsqueda de rentabilidad por parte de las inmobiliarias en todos los sectores socioeconómicos de la población. Encontramos viviendas que son subsidiadas por los programas del Estado para la población de menores recursos, situándose en el límite de lo que podría considerarse vivienda social y, por lo general, ubicadas lejos de la línea costera, que no solo marca un límite natural, sino también social, ya que las familias con mayores recursos pueden acceder a viviendas con vistas al mar y cercano a equipamientos.

Es así, como hoy en día se realizan proyectos en otras zonas, por ejemplo en Curauma, donde el proyecto inmobiliario de la zona tiene como aspecto destacado fortalecer la "heterogeneidad socioeconómica". Con este fin, se promueve el desarrollo de algunos proyectos de vivienda social en el sector de Curauma, como el proyecto El Encanto de Curauma, que benefició a 240 familias beneficiarias del DS N°49 y el condominio Jardín del Lago, que alberga a 204 familias.



Condominio Social en Placilla, con paneles solares, pero lejos de la línea costera.



Condominio Social "Jardín del Lago" en Placilla, lejos de la línea costera y con problemas constructivos (filtraciones, grietas y hongos).

DETERIORO CENTRO URBANO

Al contrario de lo anterior, como ya mencioné, el centro de Valparaíso experimenta una serie de hechos que han agilizado su deterioro, convirtiéndolo en un lugar poco atractivo para vivir, tal como: mala higiene en espacios públicos, sensación de inseguridad, propiedades en subarriendos, una alta especulación en los valores del suelo, baja ocupación de inmuebles en el centro histórico, presencia de sitios eriazos, falta de empleos y crecimiento del comercio ambulante. El abandono de la vivienda existente en el área histórica se agravó desde el terremoto de 1985, donde muchas quedaron deterioradas, generando una migración a zonas alta de la ciudad, en su mayoría como vivienda informal.

Además, el Área Patrimonial ha tenido un efecto negativo con respecto a los usos y la inversión de estos inmuebles. En 2014, según el Catastro Digital de la Municipalidad, un 12% de los predios del sector el Almendral se encuentran protegidos por el Plan Regulador Comunal (PRC) o Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), esta proporción alcanzaba un 21% de la superficie predial de la zona (DC-11 y DC-12). Sin embargo, estos inmuebles poseen un deterioro físico elevado, siendo abandonado por sus moradores; de estos sitios, un 44.5% tiene destino habitacional y un 45,8% destino comercial, de estacionamiento y bodegas.

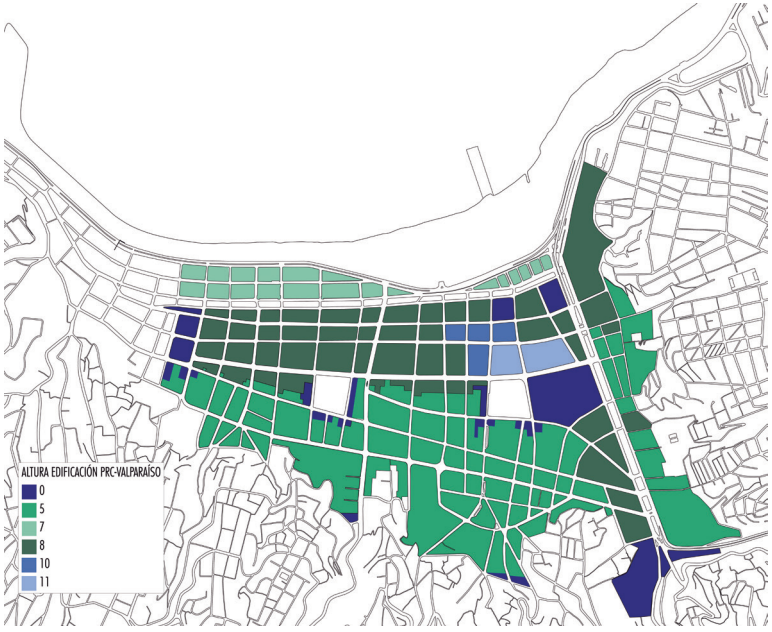


Figura 9: Elaboración propia en base a PRC Valparaíso

El PRC Valparaíso, limita alturas en nuevas edificaciones de la zona [Figura 9], amplia usos de suelo favoreciendo actividades hoteleras y de comercio, posibilitando o más bien contribuyendo a un desarrollo inmobiliario de baja densidad enfocado en actividades lucrativas, dejando de lado el destino habitacional que antes tenía el centro. Opuesto es lo que ocurre a metros de los límites de la zona, donde en los cerros Los Placeres, Alegre, Mariposa u O'Higgins se construyen edificaciones en altura.



Sumado a lo anterior, el artículo 13 de la Ordenanza Local, no ayuda al desarrollo de proyectos habitacionales, ya que exige adicionalmente que en los departamentos, por cada 3.5 m^2 de superficie, se debe destinar 1 m^2 de espacios comunes adicionales a los destinados a circulación, área verde y/o estacionamientos.

Con todo esto, es notable el casi nulo interés por invertir en el centro urbano de la ciudad, donde existen bajas rentabilidades y exigencias impuestas por Unesco y CMN que inmobiliarias no están dispuestas a cumplir ya que exigen una mayor inversión.

EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAÍSO

La tendencia decreciente de la población en la ciudad se acentuó en el último tiempo, comparando el Censo 2002 y 2024, de los 26 distritos censales, 20 perdieron población [Figura 6], incluyendo cerros turísticos (mayor renta), Playa Ancha (clase media) y cerros altos (clase baja). Así mismo, como ya mencioné el Plan tiene una densidad equivalente a la mitad del promedio de la ciudad.

El despoblamiento del Plan es extendido, alcanzando niveles críticos en el Barrio Puerto, transformando el centro de Valparaíso en una zona subutilizada y riesgosa debido a sitios eriazos y viviendas abandonadas, con una obsolescencia para atraer a familias de clase media y alta ya sea por la inseguridad o porque no poseen una configuración urbana que responda a sus demandas (estacionamientos, entorno limpio, seguro, áreas verdes y/o parques).

El panorama muestra que la ciudad expulsa más población de la que llega, con un centro de baja densidad, y al contrario, la existencia de una concentración de habitantes fuera de los límites tradicionales, habitando desde el cerro Los Placeres hasta Curauma, incluido Barón y Santos Ossa, con hogares de clase media y media-alta.

La crisis se explica por una serie de hechos ya mencionados: aumento en precio de las viviendas, bajas remuneraciones en comparación con el costo de estas, restricciones urbanísticas que impiden un fácil desarrollo de proyectos, alza en el valor del suelo y mayores exigencias para otorgar financiamiento a las personas, también, debido al estallido social y la crisis sanitaria los materiales subieron de precio, y muchos de ellos se encontraron escasos o con retrasos. Todo esto ha provocado que las personas busquen soluciones habitacionales en otras ciudades, como Quilpué y Villa Alemana. Y con respecto a las inmobiliarias un problema importante que lleva a invertir en proyectos habitacionales en otras comunas es la pendiente con la que se debe trabajar, ya que el corte de laderas provoca que el costo del suelo y operacional sea mayor.

Con respecto al área protegida por la Unesco, se ha visto una gran inversión turística inmobiliaria, que inicio en los cerros Concepción y Alegre, y marcó el comienzo de una zona de residencias turísticas, que se expandió a cerros aledaños, cambiando los usos de suelo, formas de usos de las viviendas existentes y mayor precio de venta de inmuebles en el sector, generando un proceso de despoblamiento

en el sector y cambios socioeconómicos de los habitantes.

El Subsidio de Rehabilitación Patrimonial de CORFO, no hizo más que intensificar los usos turísticos en el entorno patrimonial, cofinanciando la compra (40% del total) de inmuebles de interés patrimonial con el fin de destinarse a proyectos turísticos. El Subsidio de Rehabilitación Patrimonial del MINVU financió la rehabilitación de casonas destinadas a hotelería, restaurantes o galerías; provocando, que para el 2010, de los 128 cambios de uso de suelo en la zona, 105 cambiaron de habitacional a comercial (Trivelli y Nishimura, 2010).

Actualmente, la modalidad de arriendo de corta estadía (Airbnb) ha transformado y potenciado el despoblamiento del Plan y las zonas aledañas. En 2020 existían aproximadamente 1.600 ofertas de arriendo en esta plataforma, un 33% ubicada en cerros Alegre-Concepción y zonas aledañas.

Estas renovaciones turísticas en la zona patrimonial muestran un espacio elitizado, para residencia de grupos de nivel socioeconómico alto, excluyendo a antiguos habitantes de nivel medio o bajo. Donde las inmobiliarias renuevan no solo los inmuebles sino que calles y pasajes con un alto valor visual al paisaje porteño. Pero estas inversiones no se dan en toda el área patrimonial, sino que solo en una parte, creando una división entre los cerros Concepción-Alegre y barrio Puerto, sector La Matriz y parte baja de cerros Toro-Cordillera, que no recibieron inversión, quedando deterioradas y despobladas.



DESAFÍOS PARA VOLVER A POBLAR

Pese a la importancia de la vivienda, el acceso a esta se encuentra lejos del alcance de muchas familias, lo que se explica por hechos ya mencionados como aumento persistente en costo de materiales, crecimiento exponencial de la demanda, dificultades de financiamiento hipotecario, restricciones normativas y valor del suelo. Sumado a esto, la implementación de leyes como: Aporte al Espacio Público, Ductos e IVA a la venta de inmuebles, han impactado de manera negativa en el costo de estas.

Los desafíos para (re)poblar Valparaíso son variados, algunos no solo se atienen a la ciudad misma, sino que es un problema a nivel país:

1. Capacidad de pago de la familia y el precio de la vivienda: Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), una familia promedio, se demoraría 10 años en acceder a una vivienda propia, esto debido a un notable desencuentro de estas variables, incentivado por un acelerado crecimiento del valor vivienda y una evolución moderada de los ingresos familiares. En 2024, el ingreso promedio por hogar era de $1.869.654 mensuales, y el precio promedio de la vivienda alcanzó los $254 millones aproximadamente, esto significa que el PIR (Índice de Acceso a la Vivienda) equivale a 11.4, es decir, comprar una vivienda es casi 4 veces más difícil que hace 20 años, ubicándose entre los países donde la vivienda es "Severamente no Alcanzable" [Gráfico 14]. Mientras que el Gran Valparaíso alcanza un PIR de 7.1, ubicándose en la misma categoría.
2. El alza del precio del suelo significa

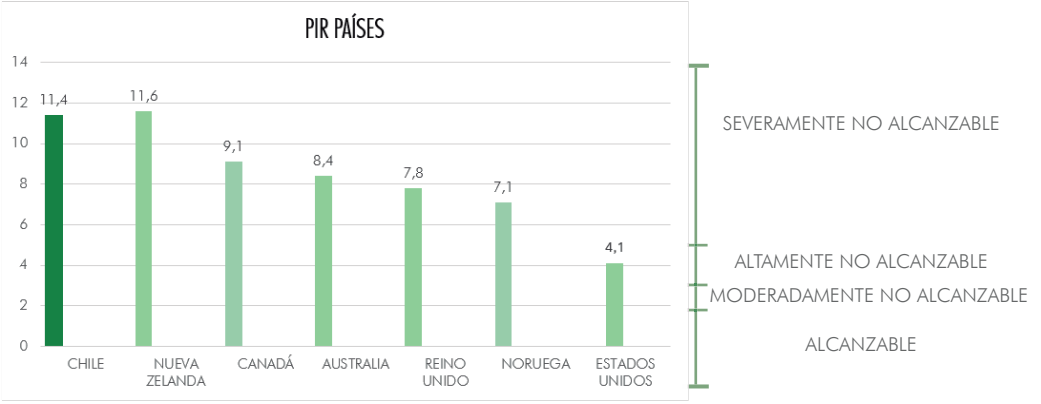


Gráfico 14: Elaboración propia en base a CASEN

que los costos de construcción suben, ya que significa
entre un 46-49% del total del presupuesto.
Ligado a esto, si la demanda por una misma localización es alta, se alzarán los precios de venta y/o arriendo, incentivando a los inversionistas inmobiliarios, lo que provocará un aumento en los precios del suelo disponible, ya que estos pueden pagar más que las familias, creando un ciclo vicioso. Esto ha sucedido en Valparaíso, en el Plan y cerros turísticos, donde se rentabiliza en turismo o viviendas para arriendo, en vez de favorecer las soluciones habitacionales definitivas.
Ahora, si en estas localizaciones demandadas se implementan normativas restrictivas que impliquen limitar el número de viviendas, los desarrolladores de proyectos se encontraran en la disyuntiva de subir los precios de venta para sustentar la inversión o construir en un suelo más asequible, lejos del centro urbano que tiene mejor conectividad y equipamientos. Esto presenta dos consecuencias posibles, impulsar el alza de precios de viviendas en sectores demandados, reforzando el arriendo, o por otro lado reforzar la densificación de los sectores más alejados, incrementando sus precios e incentivando a los inversionistas a migrar a ese sector. Como la normativa tiende a ser reactiva a estos procesos, las restricciones no harán más que profundizar el alza de precios, la migración de densificación y el alza de viviendas en arriendo, aumentando el déficit habitacional.

3. Las normativas constructivas, que tienen por objetivo mejorar la calidad de vida de las familias agregando exigencias de sustentabilidad, con

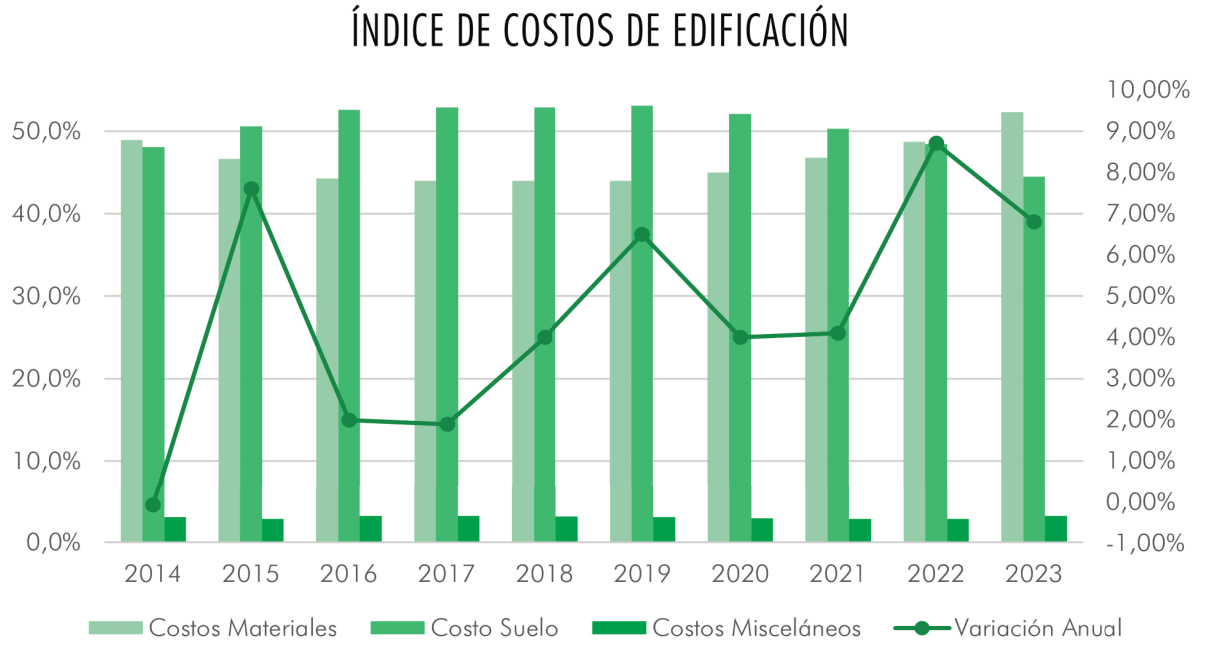


Gráfico 15: Elaboración propia en base a CChC

mejores condiciones térmicas, menor consumo energético, más seguridad sísmica, entre otras, ha implicado mayores costos constructivos, donde se deben mejorar procesos y materiales a utilizar. Entre 2014-2023 el costo de mano de obra aumentó un 32%, y el de materiales y misceláneos un 40% [Gráfico 15].

4. Con respecto a la población, y como ya mencioné, la población aumentó un 16% entre los censos 2002-2017, concentrándose en zonas urbanas. Además, existen más familias unipersonales, generando una alta demanda de viviendas pequeñas, para una o dos personas.

5. Si bien el Estado ha aumentado los recursos para construir y mejorar viviendas, no hay claridad que ayude a reducir el déficit. El presupuesto anual destinado al Programa Habitacional aumentó un 66% entre 2018-2022, de 42 millones de UF a 70 millones de UF, pero el número de subsidios entregados solo aumentaron en un 37%.

La política habitacional tiene mejores soluciones, como el acceso a la vivienda sin deuda (DS49), con deuda (DS1), complementar el subsidio con crédito hipotecario o de arriendo (DS52), entre otros, pero no todos han podido acceder, esto debido a que un 22% de familias que viven en condiciones precarias, siendo parte del déficit cuantitativo, ya recibieron un aporte del Estado, quedando sin posibilidad de optar a estas nuevas medidas habitacionales.

6. De la mano con el punto anterior, las restricciones de los subsidios con respecto a precio y superficies dificultan la localización de las viviendas, desplazando a los beneficiarios a zonas de bajo desarrollo urbano. En el Gran Valparaíso, la probabilidad de localización de las viviendas se encuentra restringida por los valores del suelo, aunque existen instrumentos que buscan mitigar esta problemática, como el programa de Pequeños Condominios, las trabas regulatorias y la poca capacidad de gobiernos locales generan brechas que requieren más tiempo traspasar. Se necesitan soluciones distintas, que ya han sido implementadas en otros lugares, como los bonos de densidad, que permitirían construir más metros cuadrados de los que admite la regulación.

En relación con las viviendas sociales, la exclusión de grupos socioeconómicos bajos debido a la regulación y sus restricciones, es posible explicarlo por las densidades, que si son muy bajas no permiten viviendas con poco metraje o solo una pequeña cantidad de estas por unidad de superficie, haciendo que no sea económicamente viable la inversión en estos proyectos.

Otra cosa que afecta es la constructibilidad, si la capacidad de producción del suelo es alta, su mejor uso no serían viviendas sociales, ya que se maximizarían utilidades en el mercado inmobiliario. La construcción de viviendas sociales equivale a un menor monto UF/m2 de venta, los estacionamientos equivalen en venta a 150-200 UF, mientras que en el mercado privado estos precios pueden alcanzar las 500 UF, siendo que el costo de construcción es casi el mismo.

7. La existencia de Comités de Vivienda legalmente constituidos, pero sin terreno para construir es un hecho que ocurre bastante en Valparaíso debido al escaso suelo disponible o

asequible para estas familias, debido a los puntos anteriormente mencionados. Para frenar esto, en 2021 se anunció el programa "Compromiso Vivienda: más terrenos, más integración social", que tenía como objetivo entregar una solución habitacional a 50 mil familias a lo largo del país, reduciendo los tiempos de tramitación de proyectos habitacionales impulsados por el MINVU, a través de la disposición de inmuebles en terrenos con buena conectividad y servicios. Con esto el Ministerio de Bienes Nacionales puso a disposición 109 inmuebles susceptibles a ser traspasadas al Banco de Suelo Público, en la V Región, fueron 3 inmuebles, con una superficie de 3.5 hectáreas, que permitían la construcción de 180 viviendas aproximadamente.

8. Con respecto a los permisos de edificación, la normativa urbana y habitacional es una de las mayores trabas para brindar certeza jurídica a las inmobiliarias/constructoras, transformándose en una barrera para los proyectos habitacionales, ya que muchos han sido invalidados o interpretados de otras formas. Si existiera un cambio en alguna norma, se puede generar una fuga de capitales o de un grupo interesado en construir debido a la incerteza de que normativa seguir. Según el artículo 117 de la LGUC, los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones podrán postergarse hasta por un plazo de tres meses, cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, aprobados por resolución del Alcalde. Lo que significa que si se generan condiciones desfavorables para los desarrolladores de proyectos, el congelamiento debe realizarse con la aprobación final del PRC para evitar que obtengan permisos antes del cambio para mantener condiciones de la normativa vigente, siendo un impedimento para un buen desarrollo urbano de la ciudad.

9. Los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), en específico los Planes Reguladores Comunales (PRC) son requeridos para regular y armonizar las necesidades urbanas del territorio. Estos deberían encargarse del desarrollo de los núcleos urbanos, planificando de acuerdo con las características propias de las ciudades y su desarrollo económico.

Los IPT entregan reglas a los distintos actores que participan en el desarrollo urbano, son los PRC los que definen alturas y densidades, permitiendo llegar a consensos en temas que generan controversia entre los involucrados (DOM-Constructoras-Ciudadanos). Sin embargo es una piedra de tope en muchas ciudades, en Valparaíso el PRC es del año 1989, que si bien ha tenido modificaciones, no entrega las condiciones para ordenar la ciudad, ya que la ciudad de esa época es distinta a la que hoy la habita. Por ejemplo, un debate existente es si se deben considerar 4 habitantes por residencia, o si las normativas de las parcelas de agrado responden a las necesidades actuales.

El crecimiento de Valparaíso no ha ido a la par de la regulación existente, ya que esta es más reactiva que propositiva. Desde el comienzo de su historia la ciudad se ha desarrollado por si sola, a través de sus ciudadanos en base a sus necesidades. Una planificación actualizada permitiría armonizar y delimitar las relaciones de uso de suelo, tipo de construcción permitida, límites

urbanos, localización de servicios y áreas verdes y asegurar estándares mínimos de higiene, seguridad y confort. Se necesita una conjugación de los PRC con otros instrumentos que logren resolver problemas de congestión vial, vivienda social y desarrollo económico. Además, se deben conjugar los Planes Reguladores Intercomunales(PRI) y Metropolitanos (PRM) con los PRC para tener un hilo conductor que vincule a todas las entidades para proyectar las ciudades con una visión intencionada y no reactiva.

10. Las tasaciones fiscales presentan un problema entre el vendedor y el comprador de terrenos, hablando de viviendas sociales, el SERVIU tasará los terrenos si se encuentran dentro del presupuesto para el subsidio, siendo muchas veces una tasación baja para lo esperado por el dueño del terreno, generando contratiempos en la adquisición del terreno o que el vendedor decida vender a una inmobiliaria.

11. El ultimo desafío importante, a nivel de ciudad, son las restricciones que imponen las Zonas de Conservación Histórica y Monumentos Históricos, que no solo limitan alturas y densidades, sino que también forma de fachadas, ya que para hacer cambios en estas zonas, se debe contar con autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, la cual solo se concede si la obra guarda relación con lo existente en la zona, siendo un proceso engorroso y lento.



CONCLUSIÓN

TEMA I



Valparaíso, con su esencia urbana y relevancia portuaria, fue evolucionando a medida que sus ciudadanos necesitaban, siendo una ciudad innovadora, con diversas formas arquitectónicas dadas por sus inmigrantes, y adaptándose a las adversidades de la topografía y eventos sísmicos existentes en la zona. Para construir en los cerros tuvieron que ingeniarse técnicas nuevas que fueron permitiendo la expansión de la ciudad pese a sus pendientes, donde los porteños buscaron y siguen buscando vivir con vista al mar, construyendo escaleras y ascensores que les permitieron conectar Plan y Cerro, formando el entramado que hoy conocemos como ciudad, una no exenta de problemáticas habitacionales, donde muchas familias se encuentran con déficit

.

Para facilitar el acceso a la vivienda, es necesario que se tengan entornos urbanos, donde las personas deseen habitar, con un desarrollo territorial igualitario para que todos puedan acceder a servicios básicos. Es imprescindible ampliar los objetivos que tienen las políticas habitacionales y conectarlos con los PRC y planes de mejoramiento del entorno, para que estos se expandan por la ciudad, impactando positivamente a la calidad de vida de los ciudadanos.

El objetivo de la política habitacional ha sido disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo, construyendo nuevas viviendas, pero también reparando, rehabilitando o ampliando viviendas construidas por el Estado, privados o de autoconstrucción. Esto se da a través de subsidios entregados a las familias (demandantes) o a desarrolladores de proyectos (ofertantes). En 2022 el Estado invirtió cerca del 5% del presupuesto nacional (US$3.800 MILLONES) en vivienda, donde US$2.600 millones se destinaron a paliar el déficit cuantitativo, y el resto hacia el déficit cualitativo. Aumentando en un 2% lo invertido hace 10 años.

Una de las problemáticas para desarrollar proyectos en la ciudad era la falta de terrenos, donde el traspaso de los inmuebles fisca-

les tenía por objetivo que las viviendas se encuentren bien ubicadas, con buena conectividad y acceso a servicios, ya que la integración social no es solo tener un techo sobre las cabezas, sino que tengan cerca los mayores servicios posibles. El Estado es dueño de un inmenso patrimonio inmobiliario, que debe quedar a disposición de las personas para que puedan lograr el sueño de la casa propia, teniendo más oportunidades laborales, de estudio y de recreación. Debe cumplir un rol activo apoyando proyectos y permitiendo la libre iniciativa de las comunidades, para esto se deben modernizar las etapas administrativas de los trámites para adquirir una vivienda, que no es digitalizar los procesos, sino más bien evitar la burocracia existente, eliminando trámites innecesarios, rediseñando y simplificando normativas y etapas.

Por otro lado, Valparaíso debe potenciar la oferta inmobiliaria diversificando la calidad y tipologías de viviendas evitando los edificios en altura en cerros que son criticados desde la mirada patrimonial por no respetar las vistas y la condición de anfiteatro, y así, no dejar que el mercado de viviendas migre a otras ciudades del AMV, generando un despoblamiento de la ciudad, utilizándola solo como fuente de trabajo.

Se deben incorporar normativas que permitan aumentar los m2 de construcción sin aumentar alturas, y establecer condiciones que permitan realizar proyectos en entornos de plazas tradicionales y pies de cerro, compatibilizando los valores de suelo con la constructibilidad que se puede desarrollar en las zonas del centro urbano. Por dar algunos ejemplos:

-Inclusionary Zoning: Dar una bonificación especial a inmobiliarias que destinen un porcentaje de sus nuevas viviendas a personas de bajos ingresos. Esta bonificación puede ser aumentar porcentaje de constructibilidad.

-Flexibilizar patios interiores: Puede ser útil que se permitan patios compartidos, y que estos puedan usarse para iluminar espacios y generar ventilación cruzada. Esto permitiría mayor superficie para construir viviendas.

-Disminuir exigencia de estacionamientos: Reducir la exigencia de 1 estacionamiento por vivienda a 4 por cada vivienda social, ayudaría a reducir el costo que significa habilitar estas áreas, muchas veces en subterráneos, y aumenar el espacio construible. Valparaíso podría fomentar el uso de transporte público, apelando al uso del metro, trolebuses, ascensores y locomoción colectiva.

-Bono por Reutilización Patrimonial: Dar beneficio de mayor coeficiente de constructibilidad o exención de algún requisito a las Entidades Patrocinantes que busquen realizar viviendas sociales en construcciones patrimoniales conservando su fachada.

-Aumentar ocupación de suelo: El Plan Regulador norma ocupación de suelo permitida según la zona en la que se encuentre, para potenciar la vivienda social en el centro de la ciudad, se debería permitir un aumento de este porcentaje. Esto permitiría evitar edificios más altos que los del entorno y que se vea afectado el paisaje patrimonial existente.

-Aumentar Coeficiente de Constructibilidad: Incentivo normativo para proyectos D.S. N°49, si mantiene las alturas tradicionales, se permite mayor coeficiente.

TEMA II

GESTIÓN DE VIVIENDAS CON ENFOQUE SOCIAL

01 DS N°49

02 CONDICIONES ESPECIALES: GLOSA 9

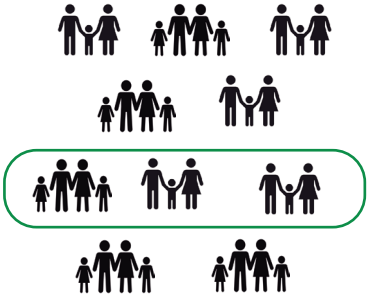
03 REGULARIZACIONES Y TRAMITACIONES EXTRA

D.S. N°49

Según el Artículo 1 del D.S. N°49 de 2011, el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda tiene por objetivo promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad, a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado.

Destinado a familias que pertenezcan al 40% más vulnerable de la población nacional, según el Instrumento de Caracterización Socioeconómica (Art. 5 Ley N° 20.379). Existiendo postulaciones colectivas, donde un grupo organizado en comités de vivienda, podrían incluir como máximo un 30% de familias que se encuentren entre el 40% y 90% más vulnerable, siempre que tengan carencia habitacional u otra vulnerabilidad socioeconómica. Si es una postulación individual, podrá pertenecer hasta el 50% más vulnerable.

Ejemplo: Comité de Vivienda (10 Familias)



40-90% Vulnerabilidad según Instrumento de Caracterización Socioeconómica

Este subsidio habitacional es dado por el MINVU, de manera directa o indirecta a través de SERVIU, otorgando el financiamiento para adquirir o construir las viviendas (Art. 2). Pero antes de este programa, existieron otras leyes, decretos o cambios normativos que buscaron dar solución al déficit habitacional:

1. 1906, la Ley 1.838 de Habitaciones Obreras, tuvo por objetivo favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, su venta con facilidades o arrendamiento a obreros.
2. 1915, la Ley sobre Organización y Atribuciones de las Municipalidades, aprobada por el Decreto 281, instauró que para la formación de nuevos barrios se debe contar con aprobación municipal, y que el propietario debía hacerse cargo del conjunto de obras que comprendía su urbanización.
3. 1925, el Decreto de Ley (DL) 203, Ley de Habitaciones Baratas, buscaba impulsar la construcción de viviendas obreras a bajo costo, estableciendo un aporte del Estado a través de una garantía para los que construyeran.
4. 1931, la Ley 4.931 de Fomento de la Edificación Obrera y el Decreto con Fuerza de Ley (DFL) 33 conocido como Ley de Fomento de la Habitación

Obrera, prohibiría destinar terrenos a nuevas poblaciones sin que anteriormente cumpliera con la urbanización necesaria según la Municipalidad, y la prohibición de arrendar terrenos para los mismos fines.

5. 1935, la Ley 5.579 destinó fondos para ayudar a mejoreros y compradores de sitios a plazo.

6. 1936, la Ley 5.950 impulsaría la construcción de nuevas viviendas, promoviendo la participación de cooperativas, se creó la Caja de la Habitación Popular, centralizando la acción pública, construyendo directamente las viviendas para su venta o arrendamiento, concediendo préstamos, subsidios y otorgando garantía del Estado a quienes invirtieran en viviendas económicas. Además, el Decreto 4.882 dio vigencia a la Ley de Construcciones y Urbanización del DFL 345 de 1931, que en su artículo 3 expresaba que en todas las Municipalidades existiría una Dirección de Obras Municipales, y solo se podría construir con permiso de esta, estimulando la construcción, velando por el cumplimiento de las normas de habitabilidad.

7. 1939, la Ley 6.334 creó la Corporación de Reconstrucción y Auxilio y la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), con el objetivo de crear un organismo que auxiliara y reconstruyera en forma inmediata provincias devastadas por el terremoto y proporcionar al país de una institución que impulsara y fomentara el desarrollo económico.

8. 1943, la Ley 7.600 reorganizó la Caja de la Habitación Popular, convirtiéndose en la Caja de la Habitación, que tendría un financiamiento múltiple, suponiendo un mejoramiento en sus ingresos y desplegando una labor directa e indirecta. La directa consistió en la construcción de viviendas, la otra se realizó a través de: la labor "indirecta propiamente tal" que permitió la concesión de préstamos a particulares para que construyeran sus viviendas con el control de la Caja de la Habitación; y la labor "indirecta obligada", que como su nombre lo dice, obligaba a empresas industriales y mineras a aportar un 5% de sus utilidades y a las salitreras un 4% a la Caja de la Habitación, como un impuesto, o en su defecto, construir con esa suma viviendas económicas a sus empleados.

9. 1944, se crearon y regularon las viviendas económicas. El D.S. N°451, que contenía la Ordenanza Especial de Urbanismo y Construcciones Económicas, definió la vivienda económica como " aquella que satisface las condiciones mínimas que se indican en la Ordenanza y cuyos dividendos o renta mensual no exceda del 30% de dos y media veces el sueldo vital".

10. 1948, la Ley 9.135 o Ley Pereira, dispuso exenciones tributarias a quienes construyeran viviendas cuyos planos y especificaciones se ajustasen a la Ordenanza Especial de Urbanismo y Construcciones Económicas.

11. 1953, el DFL 221 hizo cambios a la Ley sobre Construcciones y Urbanización de 1931, reduciendo las exigencias para la construcción de habitaciones económicas. Otro hecho que ocurrió este año es la creación de la Corporación de la Vivienda (CORVI) a través del DFL 285, fusionando la Caja de la Habitación y la Corporación de Reconstrucción y Auxilio. La CORVI se encargó

de la ejecución material del Plan y del Fomento de la construcción de viviendas económicas.

12. 1959, el DFL 2 sobre el Plan Habitacional, estableció franquicias para promover la acción de los privados y motivas la edificación de la vivienda propia, creando el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

13. 1965, con la Ley 16.391 se creó el MINVU, la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), la Dirección de Obras Urbanas (DOU), que luego pasara a ser la Corporación de Obras Urbanas (COU), y se reorganiza la CORVI. El plan era que el MINVU planificara, la CORVI adquiriera terrenos y construyera, la COU instalara equipamiento comunitario (red eléctrica, gas, agua potable, alcantarillado y pavimentación), y la CORHABIT asignara las viviendas y se hiciera cargo del pago de dividendos.

14. 1975, el D.S. N°458 aprobó la actual Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), ordenando la planificación y reconociendo cuatro niveles de acción: nacional, regional, intercomunal y comunal.

15. 1976, el DFL 1305 reestructuró el MINVU, desconcentrándolo territorialmente, creando las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI), también fusiono las corporaciones en un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en cada región.

16. 1979, el DFL 420 liberalizó el mercado de suelo, relajando normas urbanísticas para incorporar terrenos a usos urbanos.

17. 1992, el D.S. N°47 fijó la actual Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con las disposiciones reglamentarias de la LGUC.

18. 1996, la Ley 19.472 modificó la LGUC, estableciendo normas destinadas a garantizar la calidad de las construcciones.

19. 2005, la Ley 20.016 vuelve a modificar la LGUC, perfeccionando el régimen de responsabilidad de los intervinientes en ella.

20. 2011, se crean dos subsidios importantes: el D.S. N°1, subsidio habitacional para familias con capacidad de ahorro que permite comprar una vivienda nueva o usada de hasta 1.100 UF (Tramo 1), 1.600 UF (Tramo 2) o 2.200 UF (Tramo 3). Y el D.S. N°49, o Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que permite a familias que viven en situación de vulnerabilidad social y necesidad habitacional, comprar una vivienda construida sin deuda hipotecaria, o bien, unirse a un proyecto habitacional del SERVIU.

21. 2013, la Ley 20.703 modifica nuevamente la LGUC, reforzando las labores de control y revisión de proyectos, creando y regulando el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obras y el de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural. También, estableció infracciones en caso de incumplir los plazos por parte de la DOM y sanciones monetarias asociadas.

22. 2016, se publica la Ley 20.958 de Aportes al Espacio Público, obligando a los desarrolladores a mitigar el impacto negativo de sus proyectos. La Ley 21.078 de Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano sumó disposiciones para mejorar la transparencia del

mercado del suelo e incremento el impuesto territorial en caso de pasar de suelo agrícola a un uso urbano. Además, lo más importante que ocurrió este año en materia habitacional, fue el Programa de Integración Social y Territorial (D.S. N°19), que permite a las familias adquirir una vivienda con apoyo del Estado, accediendo a proyectos en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con un alto estándar, accediendo al programa con subsidio DS1 o DS49.

23. 2022, la Ley 21.450 sobre la Integración Social en la Planificación Urbano, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, obligó a establecer criterios de integración social y urbana, con mayor participación del Estado en la compra de suelo, mediante el aseguramiento de recursos, reeditando la política habitacional del siglo pasado.

En los últimos años, la implementación de los subsidios D.S. N°19 y D.S. N°49 ha ido en aumento. Mientras el DS19 es un subsidio a la oferta, donde la empresa desarrolladora recibe el monto por vivienda construida siempre que el valor no supere las 2.200 UF, que un 30% de las viviendas tengan un precio de hasta 1.000 UF y pueda usarse un subsidio DS1 O DS49 para su compra; el DS49 es un subsidio a la demanda, usado por las familias que se juntan para comprar un terreno y desarrollar un proyecto habitacional, o comprar individualmente viviendas usadas o nuevas (DS19), para ambos casos las familias deben tener un ahorro mínimo de 10 UF, en tanto el Estado aporta 990 UF para tener un total de 1.000 UF para la compra de terreno o vivienda.

Si bien el déficit cuantitativo ha disminuido desde los años 90, se ha descuidado la planificación territorial y urbana, provocando que viviendas sociales queden alejadas del centro de las ciudades. La tónica de los gobiernos en la última década ha sido acercar la vivienda a los centros urbanos, aumentar el tamaño de estas, mejorar su calidad e integrar más segmentos de la población. El D.S. N°49 obliga a que los departamentos tengan al menos 55 m2 de superficie, mientras que en los 90 las viviendas tenían superficies menores a 32 m2, sin el mínimo equipamiento urbano y lejanas a los centros. Además, deben contar con sistemas de aislación térmica para disminuir costos de calefacción en invierno y mantener temperatura templada en verano. Una estrategia para aumentar la cantidad de viviendas de este programa fue precisar regionalmente las razones por las que el llamado no lograba financiar los proyectos. Iniciando planes especia-

D.S. N°19





ESTADO E INMOBILIARIA





D.S. N°49



ESTADO Y COMITÉ

les con financiamiento adicional. En Valparaíso este se da por habilitación del suelo debido a la pendiente.

Por esto, y pese a que a raíz de la crisis sanitaria hubo una disminución en los ingresos de las familias, la postulación al D.S. N°49 aumentó, para el año 2021 las postulaciones individuales fueron 240.000, cuatro veces las postulaciones de un año normal.

Además, la Ley de Integración Social y Urbana antes mencionada, normó un nuevo concepto de vivienda, la "vivienda de interés público", que se entiende como las viviendas destinadas a familias, que debido a su condición de vulnerabilidad socioeconómica necesitan el apoyo del Estado u otras medidas que les permitan acceder a una solución de vivienda adecuada, temporal o definitiva. Considerando la urgencia habitacional, se estableció que la SEREMI pudiera realizar cambios normativos a escala del predio o de proyecto, facultad que puede ser utilizada en terrenos pertenecientes al SERVIU, que sean promesados por el o de otros órganos administrativos del Estado. Abriendo la posibilidad de habilitar terrenos industriales para la construcción de proyectos DS49.

Mas, específicamente este subsidio a la vivienda se financia gracias a un monto que otorga el Estado, sumado el ahorro del postulante y otros aportes adicionales (públicos y/o privados). En esta modalidad, a diferencia del DS1, no se puede optar a un crédito aparte ya que la finalidad es ser un subsidio sin deuda. Para adquirir una vivienda ya construida, el subsidio es de máximo 950 UF. Los comités de viviendas deben contar con una Entidad Patrocinante (EP) que serán los agentes técnicos e intermediarios entre las familias que lo conforman y el MINVU.

El Artículo 52 define a una EP como toda persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro (cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y/o constructoras), cuya función sea la de desarrollar los proyectos habitacionales y/o técnicos, destinados a las familias beneficiarias. Estas entidades deben tener Convenio Marco con la SEREMI regional, donde se deja constancia de acciones, condiciones, compromisos y obligaciones para preparar, desarrollar y ejecutar los proyectos. Una cooperativa cerrada puede actuar como una EP gestionando su propio proyecto habitacional, contratando Asistencia Técnica, Jurídica y Social con profesionales que se encuentren en el Registro Nacional de Consultores.

Las funciones de las EP es encargarse de dar la Asistencia Técnica, Jurídica y Social a los comités de vivienda, organizándolas, elaborando el proyecto habitacional, dando un acompañamiento social a las familias ya sea en la etapa de diseño y de ejecución de sus viviendas, asesorando jurídica y técnicamente para una buena ejecución y recepción de obras, incluyendo la postventa.

FINANCIAMIENTO Y SUBSIDIOS COMPLEMENTARIOS

Para financiar el precio de la vivienda, el beneficiario debe contar con el monto de ahorro mínimo (vivienda construida) o acreditarlo (construcción nueva) para financiar el proyecto, y posterior a la selección deberá contar con el ahorro adicional (a más tardar 150 días corridos luego de otorgado el subsidio).

El subsidio otorgado por el estado se financia en base a dos cosas:

Subsidio Habitacional = Subsidio Base + Subsidio Complementario

El Subsidio Base se aplica según la tipología de los proyectos y a la calificación socioeconómica del postulante; donde se podrá establecer un fator multiplicador para ajustar el monto dependiendo de la comuna.

Tramo calificación socioeconómica	Alternativa Postulación	Ahorro mínimo UF	Ahorro adicional UF
40% 50% CSP	Individual	10	-
50%	Colectiva	10	-
50% - 60%		15	15
60%- 80%		25	15
80% - 90%		50	30

Tabla 8: Ahorros Mínimos D.S.N°49 2011, Art.37

Tramo de calificación socioeconómica	Construcción en Nuevos Terrenos CNT	Construcción en Sitio Propio CSP	Construcción en Densificación Predial DP	Construcción en Pequeño Condominio PC	Adquisición de Vivienda Construida AVC
Familias calificadas dentro del 50% más vulnerable	330	500	550	550	280
Familias calificadas entre el 50% y el 60% más vulnerable	310	480	530	530	-
Familias calificadas entre el 60% y el 80% más vulnerable	300	470	520	520	-
Familias calificadas entre el 80% y el 90% más vulnerable	260	430	480	480	-

Tabla 9: Subsidio Base D.S.N°49 2011, Art.34

Los Subsidios Complementarios pueden ser sumados entre sí aumentando el dinero disponible para el proyecto.

1. Subsidio Diferenciado a la Localización, es una subvención adicional de hasta 200 UF, destinada a proyectos de CNT y CSP para la adquisición de terrenos, o para completar el precio de una vivienda en la modalidad de AVC.

a. Requisitos:

i. CNT o AVC, emplazarse a lo menos un 50% de su superficie en el área urbana o de extensión urbana en comunas con población mayor o igual a 5.000 habitantes.

ii. CNT o AVC, emplazarse a lo menos un 50% de su superficie en territorio operacional de una empresa sanitaria.

iii. CNT o CSP, deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o superior, o dos o más vías locales.

b. Equipamiento, desde el punto más cercano del proyecto:

i. Establecimiento de educación, a lo menos dos, ya sea Prebásica/Básica/Media, y que se encuentren ubicados a una distancia peatonal no mayor a 1.000 metros.

ii. Establecimiento de salud primaria o superior, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros.

iii. Vía más cercana del proyecto donde circula un servicio de transporte público a una distancia peatonal no mayor a 500 metros.

iv. Equipamiento comercial. Deportivo y/o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor (Art.2.1.33 y 2.1.36 OGUC), a una distancia peatonal no mayor a 2.500 metros.

v. Área verde pública, de superficie mayor a 5.000 m2 a una distancia peatonal no mayor a 1.000 metros.

Además, en Mega Proyectos de modalidad colectiva, al menos un 60% del grupo debe provenir de la comuna o comunas adyacentes donde se realizará el proyecto habitacional.

2. Subsidio de Factibilización, subvención adicional de hasta 120 UF destinada al financiamiento de CNT o AVC en áreas rurales, urbanas o de extensión urbana donde no aplique el subsidio anterior. Solo es aplicable cuando al menos el 80% de los postulantes o el postulante individual, provenga de la comuna en que se desarrollará el proyecto.

En CNT el subsidio será de hasta 180 UF si se cumple con alguno de los siguientes requisitos:

a. Emplazarse en áreas urbanas o de extensión urbana en a lo menos un 50% de su superficie y se cumplan 3 de las 5 distancias a equipamiento (i. al v. de la letra b del Subsidio a Localización).

b. Emplazarse a no más de 1.000 metros al exterior del límite urbano de la entidad urbana más cercana y se cumplan 3 de las 5 distancias a equipamiento (i. al v. de la letra b del Subsidio

a Localización).

c. Emplazarse fuera del límite urbano y se cumplan 4 de las 5 distancias a equipamiento (i. al v. de la letra b del Subsidio a Localización). También, el terreno debe encontrarse a una distancia menor a 100 metros de una vía de servicio o rango superior.

3. Subsidio de Incentivo y Premio al Ahorro Adicional, incrementa el subsidio base en hasta 30 UF (por cada UF que exceda el ahorro mínimo exigido se otorgará 1,5 UF).

4. Subsidio de Densificación en Altura, cuando se trata de proyectos CNT, PC y AVC, el subsidio base se puede incrementar en hasta 110 UF si cumplen con los siguientes requisitos:

a. Terreno cumpla con las condiciones del Subsidio a la Localización, exceptuando la tipología PC.

b. Sea una edificación de 3 o más pisos habitables.

c. Se contemple una densidad neta mínima de vivienda por hectárea, establecida por el MINVU.

d. Que se trate de un condominio acogido a la Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria.

e. Que las unidades de vivienda tengan una superficie edificada y habitada no inferior a 55 m2. En tipología AVC puede ser de 50 m2.

Para tipología CNT en comunas donde sean más de 40.000 habitantes, el subsidio puede incrementarse en 40 UF por familia si se cumplen 4 de las 5 distancias a equipamiento (i. al v. de la letra b del Subsidio a Localización).

Obtener este subsidio significa quedar inhabilitado para el Programa de Protección del Patrimonio Familiar y de obtener el subsidio por Grupo Familiar.

5. Subsidio por Grupo Familiar, si un grupo familiar compuesto por 5 o más miembros, o en su defecto 4 siendo uno adulto mayor, el postulante recibirá un subsidio adicional de 70 UF.

6. Subsidio para Personas con Discapacidad, donde el subsidio base se incrementará hasta en 20 UF, si la vivienda cuenta con obras que contribuyan a paliar las limitaciones del postulante. Si tiene movilidad reducida (acreditado), se incrementará en hasta 80 UF.

7. Subsidio Equipamiento y Espacio Público, en tipologías CNT y PC tendrán un financiamiento adicional de hasta 20 UF por familia para ejecución de equipamiento, áreas verdes o espacios públicos. En caso de ceder áreas verdes (Art.2.2.5 OGUC) se podrán otorgar 2 UF por familia por cada punto porcentual por sobre el porcentaje mínimo de cesión (tope 6 UF). El monto resultante debe destinarse al financiamiento del equipamiento mínimo (Art.46) y obras adicionales (a lo menos un 40% del monto total). Estos recursos deben usarse al interior del proyecto habitacional, en MP cada etapa debe contemplar al menos 1 equipamiento (Art.46).

Se debe presentar proyecto técnico correspondiente a el o los equipamientos, áreas verdes o espacio público que considera el proyecto (arquitectura/estructura/paisajismo/especialida-

des/especificaciones técnicas/permisos de edificación pertinentes/presupuesto separado, detallado y fundamentado).

8. Subsidio de Habilitación, destinado al pago de obras por mejoramiento estructural del suelo, rellenos estructurales compactados, muros de contención, estabilización de taludes, defensas fluviales, canalización de quebradas, pilotajes profundos u otros, obras sobre suelos salinos, pavimentación en pendientes de vía proyectada mayor a 10%, plantas elevadoras de agua servida u otra solución sanitaria especial, obras de mitigación para zonas de inundación, control de plagas, demolición, retiro de escombros y/o soterramiento de tendidos eléctricos.

EP debe presentar para evaluación y aprobación del SERVIU las obras en presupuesto separado, fundamentado y detallado. El monto del subsidio no sobrepasa las 150 UF por familia, se puede incrementar en hasta 130 UF en caso de ejecutar alguna de las siguientes obras:

i. Muros de contención y estabilización de taludes, cuando el estudio de mecánica de suelos indique suelos especiales que requieren mayor dimensión, refuerzos o condiciones de apoyo y/o anclajes de contención.

ii. Pilotajes profundos u otros, cuando el proyecto justifique fundaciones especiales.

iii. Obras asociadas a construcción sobre suelos salinos, cuando se incorporen indicaciones de resoluciones MINVU o SEREMI en materia de fundaciones o instalaciones sanitarias.

iv. Rellenos estructurales masivos, cuando requiera rellenos estructurales para lograr descargas gravitacionales a redes públicas de aguas servidas y/o lluvias.

9. Subsidio para Territorios Especiales y Localidades Aisladas, siendo Áreas de Desarrollo Indígena, territorios insulares y comunas con aislamiento crítico (según D.S.N°608 o D.S.N°1.116), podrá disponerse de hasta 50 UF adicionales por familia para financiar el proyecto habitacional.

10. Subsidio por Superficie Adicional para AVC, ya sea nueva o usada, al monto base se adicionarán 2 UF por cada 0,5 m2 de superficie que exceda los 37,5 m2, hasta alcanzar 50 UF. La vivienda debe contar con Recepción Municipal.

11. Subsidio para Proyectos de Mediana Escala, para CNT se dispondrá de hasta 50 UF adicional por familia en los siguientes casos:

a. Proyectos menores a 70 viviendas, en comunas de más de 40.000 habitantes, y que cumpla con 4 de las 5 distancias a equipamiento (i. al v. de la letra b del Subsidio a Localización).

b. Proyectos menores a 30 viviendas, en comunas de hasta 5.000 habitantes y que apliquen al subsidio de Factibilización.

TIPOLOGÍAS DE PROYECTOS HABITACIONALES

El Artículo 9 del Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda define distintas tipologías de viviendas en la modalidad de construcción:

1. Construcción en Nuevos Terrenos (CNT): Se refiere a la construcción de un conjunto habitacional que incluye su urbanización. Debe tener solo un permiso de edificación y/o loteo y considerar de 10 a 160 viviendas con equipamiento y áreas verdes según la normativa. Además, puede incluir infraestructura existente si se rehabilita o recupera.

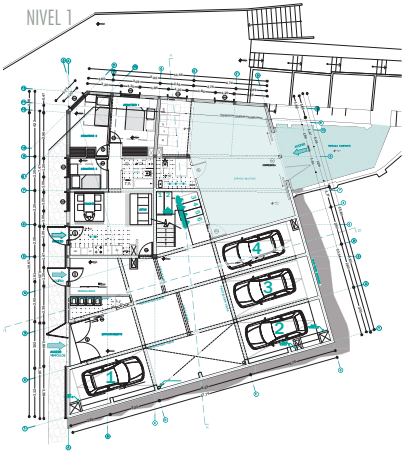
Conjunto Habitacional Bilbao [Cooperativa de Vivienda Cerrada Meraki]



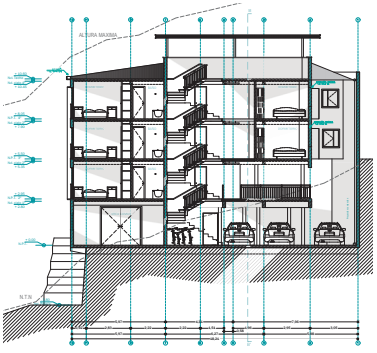
Calle Mercedes de Fuentecilla / Hacia Calle Fermín Vivaceta



NIVEL 1



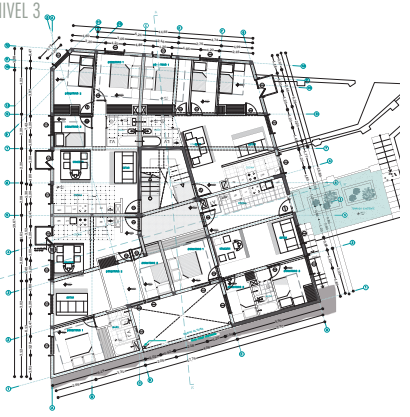
CORTE A-A'

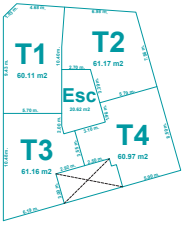


Calle Mercedes de Fuentecilla / Hacia Calle Francisco Bilbao



NIVEL 3





4 Tipologías de Viviendas [12 viviendas en total]
1 Espacio Multiuso
1 Terraza
2 Viviendas con acceso por Fermín Vivaceta

Nivel 1: 1 vivienda + Espacio Multiuso
Nivel 2: 3 viviendas + doble atura estacionamiento
Nivel 3-4: 4 viviendas
Nivel 5: Terraza

- Megaproyectos (MP): También es un conjunto habitacional que incluye su urbanización. Con solo un permiso de edificación y/o loteo, pero que se construye por etapas de 70 a 160 viviendas, con un máximo de 600 viviendas, es decir, 4 etapas. Deben considerar equipamiento, áreas verdes y vialidad según la normativa, ya que las etapas deben estar conectadas.

Proyecto Los Laureles [Ex Fundo Pajonal, Cerro Merced]



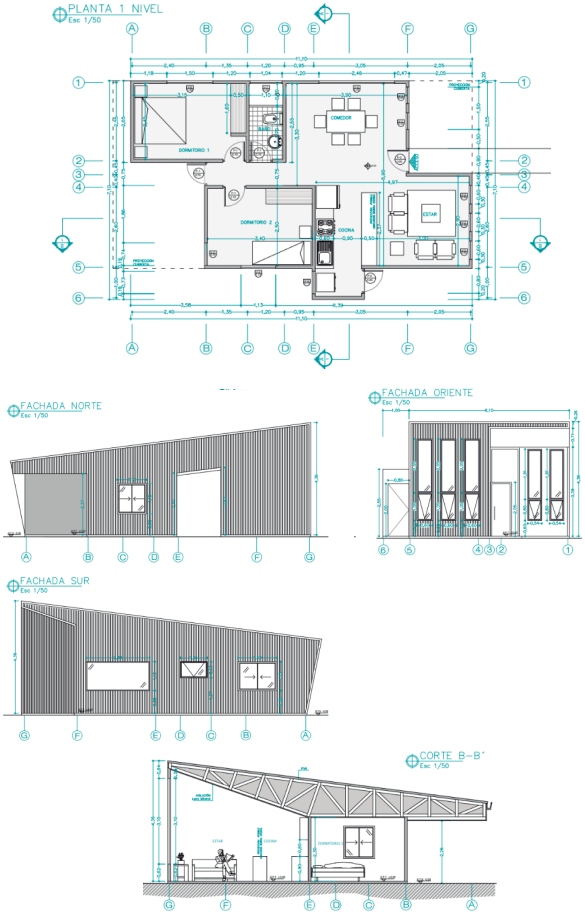


17 edificios, 396 departamentos (1.600 beneficiarios, 396 familias)
Etapa 1: 7 edificos, 156 departamentos
Etapa 2: 5 edificios, 120 departamentos
Etapa 3: 5 edificios, 120 departamentos

2. Densificación Predial (DP): Proyectos que se desarrollan en predios que tienen una o más viviendas existentes, construyendo una o más soluciones habitacionales. Estas pueden considerar lo existente siempre y cuando sean rehabilitadas.

3. Construcción en Sitio Propio (CSP): Es la construcción de una vivienda en el terreno del postulante, pudiendo incorporar infraestructura existente rehabilitándola. Es una postulación colectiva o individual.

Vivienda Social de Margarita Carvajal Rivera (Cerro O'Higgins, Valparaíso)



4. Pequeño Condominio (PC): Proyecto habitacional acogido a Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°19.537). En un predio urbano se construyen de 2 a 9 viviendas y equipamiento opcional. Igual que las demás modalidades puede incluir infraestructura existente siempre que sea rehabilitada o recuperada.

Proyecto Condominio Florida (Cerro Florida, Valparaíso)



8 viviendas (56 m^2)
Espacios Comunes

Proyecto Anfitea (Cerro San Juan de Dios, Valparaíso)



12 viviendas (1 Movilidad Reducida)
Espacios Comunes

De estas, las tipologías Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial se puede llevar a cabo como una Autoconstrucción Asistida (Art.31), en la que el o los beneficiarios asumen la ejecución de las obras con el apoyo y asesoría de una EP o del SERVIU, quienes desarrollan el proyecto, especificando materiales, herramientas y servicios (cantidades). Este tipo de subsidio se realiza otorgando una tarjeta personal e intransferible al beneficiario para utilizarse en locales adheridos a esta modalidad, para ejecutar las obras.

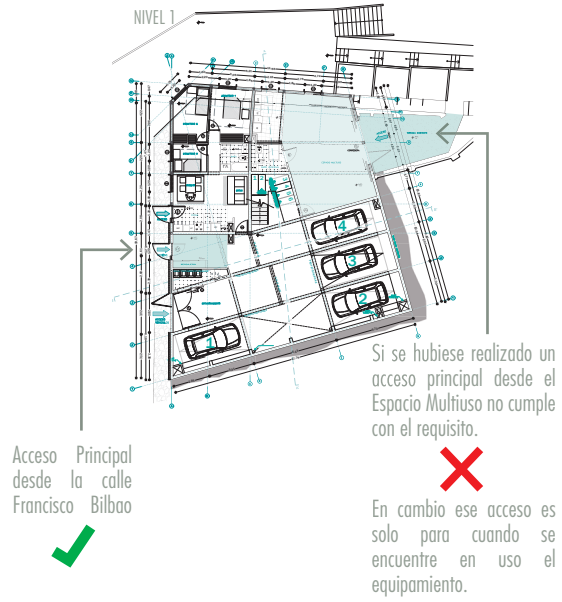
REQUISITOS QUE INFLUYEN EN EL DISEÑO

Los proyectos habitacionales deben contar con un estándar técnico mínimo que garantice una vivienda digna para los beneficiarios. El Capítulo IV del D.S. N°49 declara cuales son estos estándares, ya sea de los conjuntos, viviendas y el equipamiento.

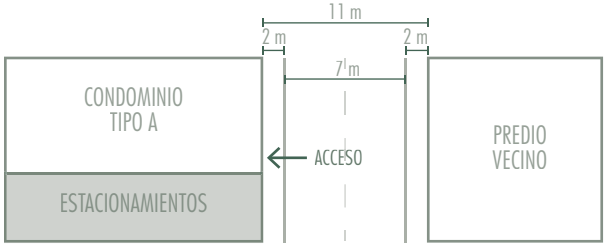
El Artículo 42 (Estándar Técnico de los Conjuntos en Proyectos Habitacionales de Construcción), procura resolver la funcionalidad de los espacios públicos y/o comunes, insertando los proyectos en el contexto urbano y facilitando el desarrollo de las condiciones de habitabilidad. Declara:

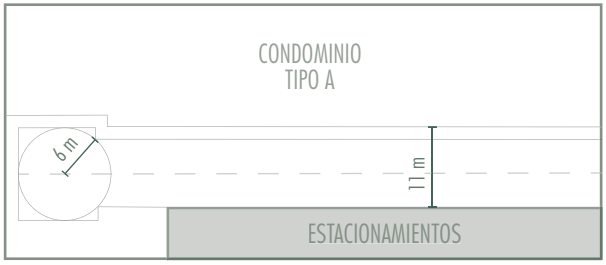
- No podrá accederse a las viviendas o conjuntos a través de áreas verdes o equipamientos.

Conjunto Bilbao



- En Condominios Tipo A (Ley N°19.537) el acceso a toda zona de uso común destinada a estacionamiento debe ser a través de una vía con ancho mínimo de vía local o pasaje. Si es una vía sin salida deberá contemplar radio de giro de a lo menos 6 metros.





- En edificios colectivos, todas sus fachadas y escaleras adosadas al exterior deben contener vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior.

- Los proyectos de CNT deben considerar cierres perimetrales en deslindes y frentes, evitando que se enfrenten cierros opacos, como asimismo conformando áreas verdes por más de un costado.

El Artículo 43 (Estándar Técnico de las Viviendas en Proyectos Habitacionales de Construcción), establece que la vivienda debe resolver la funcionalidad de los recintos, considerando el destino, de modo que permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones culturales y de uso de los beneficiarios. Establece:

- La vivienda debe cumplir con las dimensiones del Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, fijados mediante resoluciones del MINVU.

- La vivienda debe incluir a los menos 4 recintos (estar/comedor/cocina, dos dormitorios, baño), considerando áreas de circulación.

- De ser viviendas para familias de hasta 2 integrantes, adultos mayores, discapacitados o emplazados en zonas rurales se aceptarán viviendas con 3 recintos (estar/comedor/cocina, dormitorio principal, baño), siempre que la superficie mínima interior sea de 50 m2.

- Si la vivienda considera 3 dormitorios construidos, al segundo y tercero se le exige lo establecido en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario (Segundo Dormitorio y Dormitorio Construido Adicional).

- Proyectos con el Subsidio de Densificación en Altura deben incluir un recinto Loggia, salvo cuando las viviendas contemplen patio de uso exclusivo. Además, el tercer dormitorio puede ser el Construido Adicional (menor medida).

- Todos los recintos deben contar con ventilación y luz natural excepto los baños, que pueden tener algún mecanismo de ventilación. La cocina puede tener luz y ventilación a través de la loggia.

- Las viviendas con 1 o 2 habitaciones deben contemplar ampliación proyectada para alcanzar los 3 dormitorios exigidos.

- Viviendas para personas con movilidad reducida deben ser de un piso, contar con rampas desde el espacio público al acceso a vivienda o en el mismo nivel, y al interior de la vivienda no pueden existir diferencias de altura ni peldaños. Además, contemplar los giros de una silla de ruedas.

La superficie construida inicial no deberá ser inferior a:

Tipología	Superficie mínima
CSP	45 m2
DP	42 m2
PC	42 m2
CNT	42 m2

Tabla 10: Superficie construida inicial

De acuerdo con lo anterior, el programa arquitectónico, según dotación de dormitorios será la siguiente:

DOTACIÓN INICIAL DE DORMITORIOS	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO CONSTRUIDO	AMPLIACIONES PROYECTADAS
1 dormitorio	- Estar/comedor/cocina - Baño - Dormitorio Principal	2 dormitorios, según unidad "Dormitorio Proyectado" de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario
2 dormitorios	- Estar/comedor/cocina - Baño - Dormitorio Principal - Segundo Dormitorio	1 dormitorio, según unidad "Dormitorio Proyectado" de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario
3 dormitorios	- Estar/comedor/cocina - Baño - Dormitorio Principal - 2 dormitorios según unidad "Segundo Dormitorio" y "Dormitorio Construido Adicional" de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario	No se exige ampliación
3 dormitorios aplicando Subsidio de Densificación en Altura (Art.35)	- Estar/comedor/cocina - Baño - Dormitorio Principal - Segundo Dormitorio - Tercer dormitorio según unidad "Dormitorio Proyectado" de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario - Loggia, cuando corresponda	No se exige ampliación
3 dormitorios aplicando Subsidio por Grupo Familiar (Art.35)	- Estar/comedor/cocina - Baño - Dormitorio Principal - Segundo Dormitorio - Tercer dormitorio según unidad "Dormitorio Proyectado" de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario	No se exige ampliación

Tabla 11: Programa Arquitectónico

Los proyectos habitacionales deben cumplir con el Itemizado Técnico de Construcción, que define la materialidad de las viviendas (Art.44).

Según el artículo 46, los proyectos de construcción, incluyendo proyectos habitacionales de construcción simultánea, edificación colectiva o condominio tipo A y B, exceptuando las tipologías CSP, DP y PC, deben considerar áreas verdes y equipamientos, que pueden localizarse en terrenos cedidos según la OGUC.

Los proyectos habitacionales deben considerar el siguiente equipamiento mínimo:

Para viviendas construidas es similar el estándar técnico:

- Viviendas nuevas: Debe cumplir lo señalado en el artículo 42 y 44 del reglamento mencionado.
- Viviendas usadas: Se exige a lo mínimo 3 recintos conformados:
  > Dormitorio con cabida para una cama de 150x190 cm.
  > Sala de estar/comedor/cocina.
  > Baño con inodoro, lavamanos y ducha.

N° Viviendas	Equipamiento Mínimo
Menos de 30	- -Lo señalado en OGUC. - - Áreas verdes de acuerdo con exigencias mínimas del Itemizado Técnico de Construcción.
30 – 70	- Áreas verdes según Itemizado Técnico de Construcción. 50% en paño continuo (ancho mín. 7 m). - Plaza con juegos infantiles y área recreacional deportiva (a lo menos mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales, vegetación).
Más de 70	- Áreas verdes de acuerdo con exigencias mínimas del Itemizado Técnico de Construcción. 50% en paño continuo (ancho mín. 10m) - Plaza con juegos infantiles y área recreacional deportiva (a lo menos mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales, vegetación). - Sala Multiuso superficie mín. 0,6 m^2 x c/vivienda . Debe contemplar a lo menos 3 recintos (espacio multifuncional, 2 baños). 80% espacio cerrado.

Tabla 12: Equipamientos mínimos según n° de viviendas

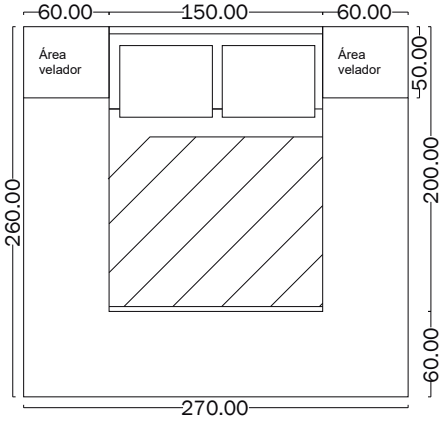
CUADRO NORMATIVO Y TABLA DE ESPACIOS Y USOS MINIMOS PARA EL MOBILIARIO

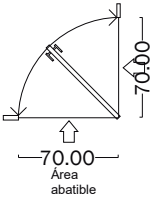
Requerimientos por recinto: Espacio y usos mínimos para viviendas y edificios:

1. Dormitorios

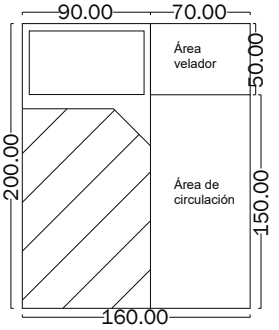
REQUISITOS			
Tipo de Dormitorio	Mobiliario Mínimo	Superficie Mínima	Ancho Mínimo
1. Principal	1 módulo A+1 puerta+2 closet simple o 1 fusionado	14,3 m^2	260
2. Segundo	2 módulos B+1 puerta+2 closet simple o 1 fusionado		220
3. Construido Adicional	1 módulo B+1 puerta+1 closet simple	4,5 m^2	160
4. Proyectado	2 módulos B+1 puerta+1 closet simple	8 m^2	220

Módulo A (cama 2 plazas y 2 veladores)





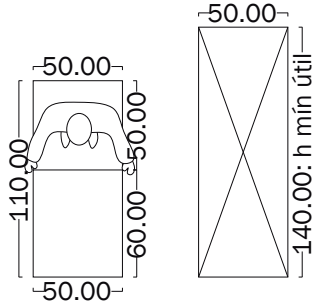
Módulo B (1 cama 1 plaza y 1 velador)



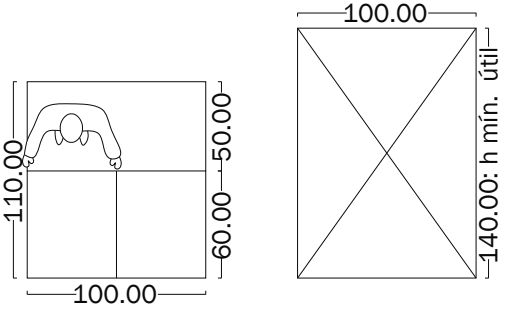
2. Closets

REQUISITOS
La cantidad de módulo de closet dependerá de los dormitorios, salvo en viviendas con 1 sólo dormitorio conformado en su etapa inicial, donde se deberán considerar 4 módulos de closet como mínimo.

Módulo Simple



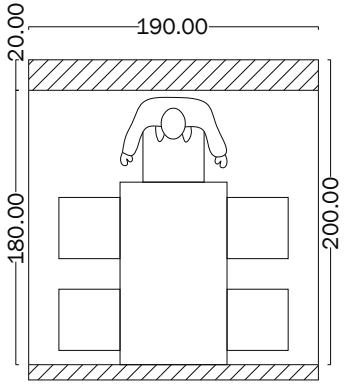
Módulo Doble o Fusionado

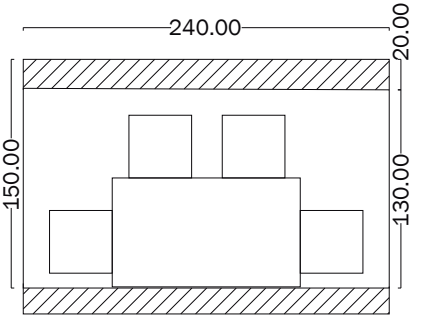


3. Estar-Comedor

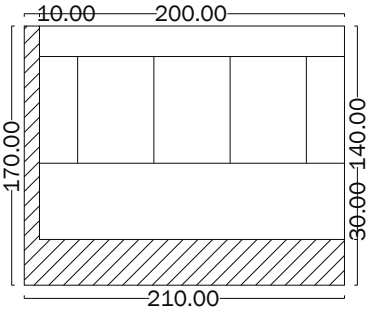
REQUISITOS
Se debe considerar la cabida de módulo de comedor, más el módulo de estar

Comedor (2 Opciones)





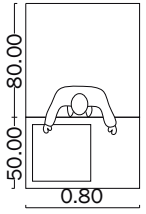
Estar



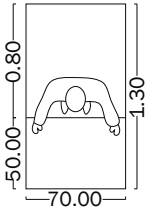
4. Cocina

REQUISITOS
Los artefactos y mobiliario deberán disponerse como una agrupación, que permita reconocer el espacio cocina como una unidad, el que se entenderá como el polígono donde se inscribe el mobiliario requerido y sus respectivas áreas de uso.
Se debe incluir área para los siguientes mobiliarios/artefactos y sus respectivas áreas de uso:

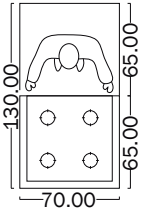
Lavaplatos



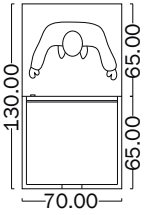
Mesa de Cocina



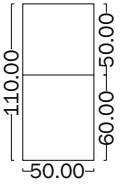
Artefacto Cocina



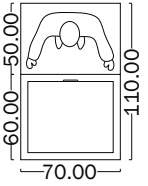
Refrigerador



Despensa



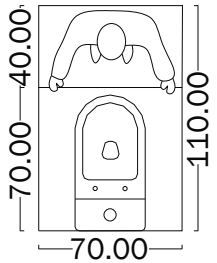
Lavadora

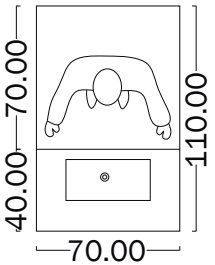


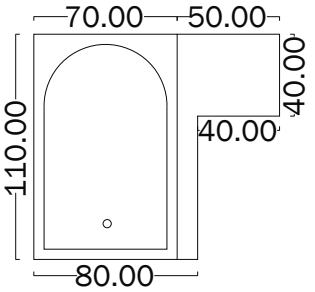
5. Baño

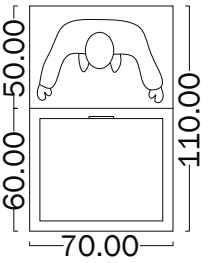
REQUISITOS
Se plantean dos alternativas, se puede utilizar cualquiera pero no deben mezclarse entre sí:

Aternativa A

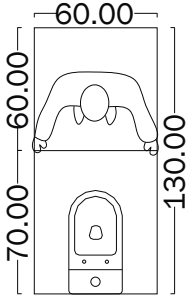


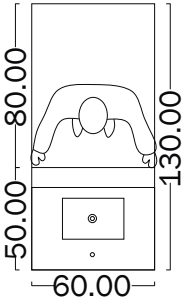


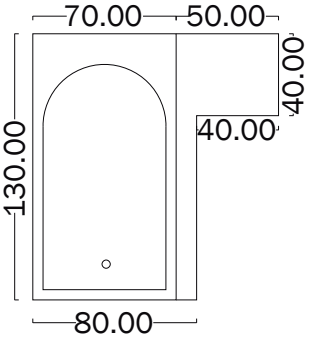


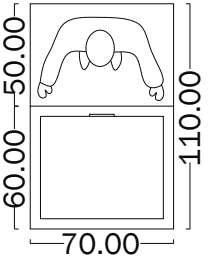


Alternativa B





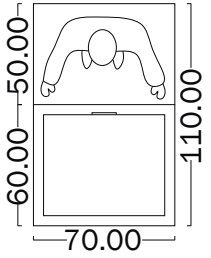




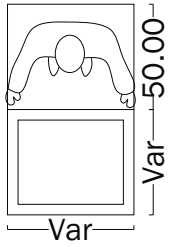
6. Logia

REQUISITOS
Se exige para edificaciones en que se aplique el subsidio complementario de densificación en altura, señalado en la letra d) del artículo 35 del D.S. N°49, (V. y U.), 2011.
Se debe acceder desde la cocina y deberá separarse de ésta mediante una puerta-ventana.
La superficie mínima debe ser de 2,0 m², debiendo incluir:

Lavadora



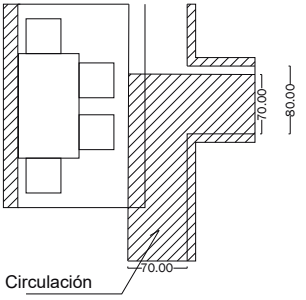
Lavadero



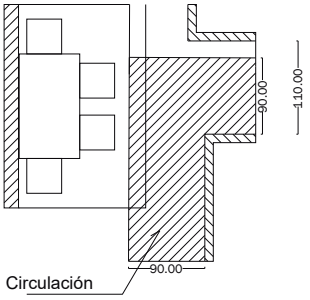
7. Circulaciones

REQUISITOS
Deben conectar el acceso principal de la vivienda con el acceso a los recintos
Toda circulación deberá tener un ancho mínimo libre de 70 cm. No obstante, cuando se encuentre confinada entre dos paramentos verticales, éstos no podrán estar a menos de 80 cm.

Edificación General



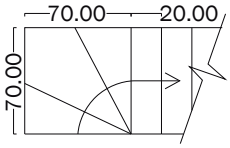
Edificación personas con discapacidad



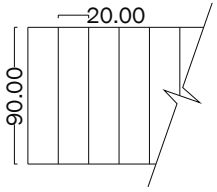
8. Escaleras

REQUISITOS
No incorpora guardapolvos, limones, pasamanos o cualquier otro elemento.

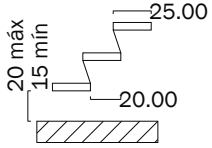
Interior



Exterior



Corte de ambas



Estas son los principales requerimientos para una vivienda normal, cuando existen personas discapacitadas aumentan los espacios necesarios de circulación, para una buena maniobra de personas con movilidad reducida.

En este documento, no solo se disponen las medidas mínimas del mobiliairio presentado, sino que también de llas puertas, estacionamientos, rampas y áreas verdes.

CONDICIONES ESPECIALES: GLOSA 9

La Glosa 9, de la Partida 18 del Presupuesto MINVU (Ley N°21.640), es una condición especial para la Postulación Colectiva para adquirir terrenos y desarrollar proyectos de las tipologías CNT y PC. Permite la selección y asignación de un subsidio por un monto superior con el objetivo de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos.

Considerando que es de interés de este Ministerio contribuir al mejoramiento de las condiciones de equidad urbana y habitacional, promoviendo la inclusión socio espacial y facilitando el acceso de los grupos más vulnerables de la población a áreas centrales bien localizadas (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2024), la Glosa 9 otorga la facultad de asignar mayores montos de subsidio para adquirir terrenos que se encuentren bien ubicados, y así, propender a la construcción de viviendas para familias vulnerables en comunas de mayor valor de suelo, revirtiendo la segregación socio urbana.

En la región los recursos involucrados para seleccionar los grupos postulantes son en total 32.805 UF, donde por comuna son distintas áreas que les corresponde este subsidio de monto superior:

- Valparaíso: Zona de Conservación Histórica definida en el Plan Regulador Comunal.
- Viña del Mar: Terrenos urbanos emplazados a 1.500 m, en línea recta, a la estación EFE Trenes. Áreas de influencia con distancia lineal de 500 m hacia ambos costados en la Zona de uso residencial del Plan Regulador Vigente, desde los ejes viales : 5 oriente-Quillota-Santa Inés-Avenida Alessandri y Camino Internacional (rotonda Santa Julia hasta Viña Outlet Park).
- Quilpué, Villa Alemana: Terrenos urbanos emplazados a 800 m, en línea recta, a la estación EFE Trenes más cercana. En caso de estación Quilpué y el Sol puede ser de 1.000 m.

Previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa del terreno el SERVIU debe realizar una evaluación de factibilidad técnica para desarrollar el proyecto en ese lugar, ya sea que amerite el subsidio y que la cabida sea al menos para la totalidad del grupo.

Los proyectos en terrenos adquiridos por Glosa 9 pueden incluir un máximo de 299 viviendas (480 en región Metropolitana) en tipología CNT. En el caso de PC los proyectos deben tener un máximo de

12 viviendas.

La selección de beneficiarios es en orden de prelación, según el puntaje obtenido, hasta agotar los recursos disponibles:
Puntaje:

- Valor del terreno: Si el valor de venta es igual o inferior a la tasación SERVIU, obtiene el máximo puntaje.
- Tamaño del Proyecto: Puntaje según número de viviendas, a menor cantidad de viviendas, mayor puntaje.
- Localización: Puntaje se otorga por cada indicador que el terreno cumpla.

Los subsidios que dispone este llamado especial para la construcción de viviendas son:

1. Subsidio Base: (puede utilizarse para el pago de costos de derechos municipales)
   a. 1.390 UF proyectos de hasta 12 viviendas.
   b. 1.250 UF proyectos sobre 12 y hasta 70 viviendas.
   c. 970 UF proyectos sobre 70 viviendas.
2. Subsidio de Habilitación:
   a. Podrá alcanzar hasta las 300 UF, en tanto, el monto adicional destinado a ejecución de obras especiales podrá alcanzar las 100 UF.
   b. Podrán financiarse obras de urbanización del conjunto o de vías al exterior del terreno que busquen conectar el proyecto con la vialidad existente. También para estacionamientos subterráneos, refuerzos estructurales, obras de accesibilidad universal o partidas de recuperación y rehabilitación.
   c. Puede incrementarse hasta un 20% el total del subsidio en casos donde el monto inicial sea insuficiente y se acredite la necesidad del incremento presupuestario.
   d. Podrán destinarse hasta 4 UF a la construcción de cierres perimetrales del terreno y obras de deshabilitación.

ÁMBITO	**INDICADOR:** Distancia máx. recorrible peatonalmente a través de un bien nacional de uso público aprobado para su ejecución, desde el punto más cercano del terreno.
MOVILIDAD	1.000 m de una ciclovía segregada físicamente conforme a lo señalado en art. 2.3.2 bis letra a) de la OGUC.
EQUIPAMIENTO	2.500 m de un equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor según art. 2.1.33 y 2.1.36 de la OGUC.
ÁREAS VERDES	1.000 m de un área verde pública conformada, de sup. $\leq$ 5.000 m^2.
	2.000 m de un parque público conformado, de sup. $\leq$ 1.500 hectáreas.
SERVICIOS	1.500 m de un cuartel de Carabineros, con categoría de subcomisaria o superior.
	2.000 m de un cuartel de Bomberos reconocido por la Junta Nacional de Bomberos.
TRANSPORTE	En región Metropolitana, 1.000 m de una estación existente o proyectada de transporte metro.
	1.000 m del eje de corredores existentes para buses de transporte público definidos por el MTT.
	Para regiones, 500 m de paraderos con al menos 2 líneas buses transporte público.

Tabla 13: Indicadores que deben cumplir los terrenos.

3. Subsidio de Equipamiento y Espacio Público:

a. Alcanzará las 50 UF en proyectos de hasta 160 viviendas y 25 UF en proyectos de hasta 600 viviendas en obras de: comercio, talleres u otros servicios comunitarios; corredores o sombreaderos, huertos o plantaciones; cierres de lote; intervenciones artísticas como mosaico o murales.

b. Adicionalmente, se puede considerar un monto de 10 UF por familia para financiar mitigaciones de la Ley N°20.958.

4. Subsidio para personas con discapacidad: Podrá alcanzar hasta las 50 UF para realizar soluciones de diseño que permitan mejorar los recintos para personas con condiciones neurodivergentes.

Una de las problemáticas que se encuentran, no solo en Valparaíso, sino que a nivel nacional, es que las soluciones habitacionales suelen emplazarse en zonas de bajo ingreso y/o fuera del radio de acción directa de elementos como líneas de Metro y comercios. Esto, si bien les da oportunidades a las familias de tener un patrimonio propio, provoca dificultades propias del entorno, ya sea laborales, educativas, de salud o recreación, que dada su condición inicial de vulnerabilidad es primordial resolver. Las viviendas deben localizarse donde los beneficiarios puedan trasladarse en un tiempo razonable a sus trabajos o zonas de estudio, que los propios barrios cuenten con atributos que permitan una buena calidad de vida, como un consultorio, una plaza o locomoción cercana.

En los últimos años ha cambiado la política de suelo, donde existe un subsidio especial de localización como esta glosa y una gestión de compra de suelos por parte de Ministerios que busca impulsar la transferencia de suelo entre ellos para beneficiar a distintos proyectos.
Fue en 2020 que el Congreso se vio obligado a priorizar la compra de suelo por parte del MINVU, permitiendo que los recursos del D.S.N°49 se usara para adquirir terrenos. Así, los Servicios de Vivienda y Urbanismo podían usar hasta el 5% del presupuesto para la obtención de terrenos sin que exista un proyecto de construcción en el mismo, posibilitando comprar terreno en cualquier capital regional.

Además de estas compras directas, la Glosa 9 y la coordinación con el Ministerio de Bienes Nacionales, la gestión de suelo comprendió lo siguiente:

- Compras de terrenos para cierres de campamentos, ya sea erradicar o radicarlos.
- Apoyar la gestión municipal para que tengan su propio banco de suelo.
- Expropiar, para realizar obras de espacio público o habitacionales (si es de mutuo acuerdo).
- Dineros desde Gobiernos Regionales para el financiamiento de terrenos.

Estas modificaciones de la política habitacional buscan que las viviendas vuelvan al centro urbano, y que sean para el 40% más vulnerable de la población.

DESAFÍOS DE LA GESTIÓN DE UN PROYECTO D.S.N°49

El D.S. N°49, si bien busca solucionar el déficit habitacional, también presenta desafíos que las Entidades Patrocinantes deben enfrentar para llevar a cabo los proyectos de manera exitosa.

De estos desafíos el más importante es el trabajo colectivo con todos los profesionales que operan en un mismo proyecto habitacional. Si la Entidad Patrocinante no cuenta con trabajadores de las áreas de electricidad, cálculo estructural, mecánica de suelos o sanitaria, es necesario que contrate estas especialidades, lo que conlleva a organizar reuniones en los tiempos de cada uno de ellos y que ojalá sean los mismos para poder ver todas las temáticas un mismo día y que trabajen por la misma línea. Si no, provoca que las especialidades interfieran entre sí, por ejemplo la sanitaria con la eléctrica, o ambas con los ejes estructurales que impone el calculista.

Y no solo cuadrar los tiempos es un desafío, sino que el pago de sus honorarios igual lo es, en especial cuando los dineros de los subsidios no se ven al inicio, sino que la EP subsiste por dineros de proyectos pasados, de sus socios o anticipos.

Si bien estas problemáticas suelen solucionarse cuando la constructora se hace cargo de las especialidades, y la EP de las demás cosas como la arquitectura y la Asistencia Técnica, Social y Jurídica, no siempre se da esta facilidad, siendo la EP la encargada de facilitarle todos los insumos para la construcción del proyecto.

Otro reto importante son los tiempos que impone el programa, cada tramitación es un tiempo distinto, por ejemplo:

- Si se deben fusionar o regularizar terrenos se depende de los tiempos de la DOM, Servicio de Impuestos Internos y Conservador de Bienes Raíces.
- Tiempos en que otras entidades te entregan certificados necesarios para postular como factibilidad de agua potable, de luz, alcantarillado.
- Tiempos en que el SERVIU revisa los antecedentes y luego la subsanación de observaciones.
- El tiempo total desde que el proyecto es aprobado para llevarlo a cabo y entregar a las familias.
- Contar con todos los antecedentes antes del llamado por el Diario Oficial, ya que el tiempo para subirlos es acotado.
- Estar atentos con los vencimientos de garantías de la constructora, prórrogas o

certificados.

- Y coordinar los tiempos para reuniones con las familias, donde debe existir un quórum para que sea válido el Plan de Acompañamiento Social exigido en el subsidio.

Sumado a esto, se debe contar con un FTO (Fiscalizador Técnico de Obras), que debe encargarse de la inspección y control de la obra en terreno, siendo este trabajador, ya sea directo de la EP o contratado solo para estas funciones, el que debe coordinar y entregar en los tiempos requeridos informes de avance, modificaciones del proyecto con detalles (planos, especificaciones técnicas y presupuesto) y ser el nexo directo entre el ITO, del SERVIU, y la Entidad Patrocinante. Puede suceder que si el FTO no es una persona externa, tenga trabajos extras dentro de la EP que dificulten su labor de fiscalizador, por ejemplo si además de ver lo que ocurre en obras cumple funciones de arquitecto.




Panadería Modelo Pedidos
SN-82 82

CONCLUSIÓN

TEMA II

El D.S. N°49 es de los últimos programas habitacionales que han impulsado el acceso a vivienda de las familias más vulnerables, si bien las leyes, normas o decretos que han buscado mejorar el déficit se remontan desde 1906, este decreto tiene como finalidad dar viviendas con un alto estándar técnico, con superficies amplias, materiales de calidad y bien ubicados. No solo pretende dar vivienda, sino mejorar la vida de las familias en varios aspectos (laboral, educativo y recreativo).

La Glosa 9 es una inversión que realiza el Gobierno para dar solución a la problemática de los terrenos encontrados hoy, Valparaíso es una de las ciudades más beneficiadas por este aporte, ya que los mejores terrenos, cercanos al plan son mucho más caros, y presentan problemas de suelo. Es esta, la que debe considerar reservar suelo o una normativa urbana que incentive o resguarde la construcción social cercana al centro urbano. Actualmente el D.S.N°49 destina solo 150 UF por vivienda para la compra de suelo, es decir, no podría pagar terrenos que cuesten más de 2 UF m2.

Para lograr que sea más efectiva, el Estado, a través del MINVU, podría considerar:

-Banco Público de Suelo: Dar derecho preferente al Estado, para comprar terenos baratos, que sean entregados solo a proyectos de carácter social. Si en Valparaíso existen terrenos bien ubicados de interés público, el MINVU debe tener prioridad para comprarlo.

-Proyectos Mixtos: Realizar convenios público-privados, que permita el desarrollo de proyectos mixtos, como el Inclusionary Zoning ya mencionado, por ejemplo, que las nuevas viviendas privadas tengan destinado un 30% de sus viviendas a proyectos D.S. N°49, destinados a postulaciones individuales, para familias o personas que no pertenezcan a un comité.

-Exención Tributaria: Eliminar o reducir pagos de contribuciones, permisos, derechos municipales, a proyectos céntricos.

-Subsidio Diferenciado: En el caso de Valparaíso, se puede diferenciar el subsidio entregado dependiendo de la

zona en que se busque construir, que este responda al mercado, por ejemplo, el casco histórico dar un subsidio de 300 UF por vivienda, en terrenos bien ubicados 250 UF, y en otros mantener las 150 UF.

Queda claro que las EP tienen gran relevancia en los proyectos, son las encargadas de manejar el presupuesto, los tiempos, el diseño y mantener a las familias informadas y a gusto durante todo el proceso, tiene que lograr un trabajo en conjunto no solo entre arquitectos, constructores e ingenieros, sino que también con un trabajador social, un área diferente a la constructiva, pero que tiene gran importancia en proyectos sociales.

Ahora bien, este decreto tiene desafíos por delante, el tamaño de los hogares va cambiando constantemente, y cada año existen más necesidades de viviendas unipersonales. Si en 1970 los hogares eran de 5 personas, para 1992 eran 4, y para el censo del 2024 era de 2,8 personas por hogar. Esto significa que la política habitacional actual debe incluir estos parámetros y construir más viviendas para la misma cantidad de personas.

Por ejemplo, dependiendo del tipo de vivienda, pueden ser más grandes o más pequeñas.

Tipo vivienda	Metros Construidos	Cantidad Personas
Unipersonal	30 - 35 m^2	1 persona
Pareja	40 - 45 m^2	2 personas
Familia Pequeña	50 - 60 m^2	3 a 4 personas
Familia Grande	60 - 70 m^2	5 o más personas

Esto ayudaría a planificar mejor el proyecto cuando en una cooperativa existen distintos tipos de familias, permitiendo mezclar tipologías y adaptando la necesidad a los terrenos existentes. Así mismo, le daría más opciones a personas que buscan vivir solas o con su pareja, de postular por medio de una cooperativa y no de forma individual.

De forma excepcional se diseñan viviendas unipersonales para adultos mayores, mas, el Programa Fondo Solidario de Vivienda no se encuentra pensado para familias unipersonales, y debe ser tomado en consideración en él, o en futuros programas, ya sea con nuevas tipologías de proyectos o incluirlos en alguna existente. Si cambiara la normativa y permitiese viviendas unipersonales de 30 m^2, en el espacio de una vivienda para 4 - 5 personas podrían realizarse dos viviendas unipersonales.

TEMA III

CÓMO AFRONTAR UNA INTERVENCIÓN EN EL PLAN DE VALPARAÍSO

01 PROCESO GENERAL

02 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

03 BENEFICIOS PARA VALPARAÍSO

PROCESO GENERAL

La ejecución de proyectos bajo el Decreto Supremo N°49 es fundamental para el desarrollo de soluciones habitacionales financiadas con recursos públicos. El proceso establece una serie de etapas reguladas en el decreto, que garantizan la correcta formulación, evaluación, ejecución y control de los proyectos, conforme a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En este contexto, conocer el proceso general , técnico y administrativo, para llevar a cabo un proyecto DS N°49 resulta esencial para asegurar su viabilidad técnica, social y financiera, así como para cumplir con los estándares de eficiencia, transparencia y responsabilidad exigidos por la normativa vigente.

Desde una visión de la Entidad Patrocinante, se debe tener bien en claro los distintos antecedentes que deben presentar de los proyectos a SERVIU, así como también los tiempos para cada etapa.

La primera etapa se trata netamente del proyecto, donde se debe:

- Contar con un terreno ya disponible para el proyecto o en proceso de adquirirlo (promesa de compraventa). El terreno debe contar con certificados vigentes de factibilidad de dación de servicios sanitarios y eléctricos.
- Realizar un estudio de cabida analizando la capacidad máxima que tiene el terreno considerando las normas urbanísticas, reglamentaciones y restricciones específicas dadas por el Plan Regulador.
- Tener el anteproyecto aprobado por la DOM.
- Tener el Permiso de Edificación es el ideal, aunque puede calificar solo con el anteproyecto aprobado (Calificación Condicional).

Algo importante a considerar es que si el terreno cuenta con construcciones y se desee demoler o reconstruir (completa o parte de esta) también es necesario contar con el Permiso de Edificación (obra menor) otorgado por la DOM antes de iniciar la siguiente etapa, a fin de evitar retrasos en la entrega de documentos para la clasificación.

La segunda etapa que la EP debe sortear es la de calificar el proyecto en el SERVIU, que le permitirá ingresarlo al llamado correspondiente. Para esto se debe seguir unos cuantos pasos:

1. Contar con un grupo organizado, ya sea un Comité de Vivienda o Coopera-

tiva, que ocupe la totalidad del proyecto, o en su defecto el 70% del total para proyectos de CNT (Art.16), siendo estos ingresados con viviendas disponibles a la Nómina de Oferta de Proyectos.

2. Luego de tener una idea de proyecto según las necesidades de los postulantes, se debe presentar al grupo completo,junto al Plan de Acompañamiento Social (PAS).

3. Presentar el proyecto y el Plan de Acompañamiento Social al SERVIU para continuar el proceso con su visto bueno.

4. Evaluar el proyecto para calificación, donde el SERVIU revisa los antecedentes ingresados en el sistema informático (PVAS), realizando la evaluación técnica-económica, social y legal, además, que las familias cumplan con los requisitos sociales y de ahorro. Esta evaluación dura 30 días hábiles.

EP debe presentar (Art.10):

a. Planos y EE.TT de proyecto de arquitectura y estructura
    i. Plantas
    ii. Elevaciones
    iii. Cortes
    iv. Detalles Constructivos
    v. Si corresponde, ampliación proyectada (superficie inicial y final)
b. Permiso de Edificación
    i. Incluir el permiso del equipamiento si correspondiese (DOM)
    ii. Ingresar Anteproyecto aprobado por DOM en caso de no tener permiso
c. Planos y EE.TT de instalación Agua Potable, Alcantarillado, Electricidad u otros, firmados por profesional respectivo
d. Plano Loteo aprobado por DOM
    i. Cuadro Superficie
    ii. Emplazamiento viviendas
    iii. Áreas y/o edificaciones de equipamiento y área verde
e. Permiso Loteo con construcción simultánea o anteproyecto de loteo
f. Planos de urbanización (pavimentación, aguas lluvias, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros, en caso de Copropiedad Inmobiliaria deben presentar además planos de electricidad e iluminación pública), con las firmas de profesionales competentes.
g. Plano de emplazamiento del Loteo
    i. Coordenadas de Georreferencia
    ii. Dirección del proyecto
    iii. Límite urbano y de área operacional de empresa sanitaria
    iv. Distanciamiento del terreno al acceso de transporte público, salud y educación
    v. Accesos viales al proyecto (corte del perfil de la vía acceso)
h. Certificado de Factibilidad de Dación de Servicios (agua potable, alcantarillado, eléctrico)
i. Carta Gantt del proyecto
j. Presupuesto detallado
k. Acreditación de la disponibilidad del terreno, ya sea
    i. Inscripción dominio vigente
    ii. Carta compromiso suscrita por el SERVIU
    iii. Contrato promesa compraventa ante notario
    iv. Documento de enajenación del

SEREMI Bienes Nacionales para terrenos fiscales

v. Certificado de la CONADI para terrenos indígenas

vi. Inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces.

l. Contrato de construcción entre la EP, Constructora y Representante del Grupo Organizado

i. Para Autoconstrucción Asistida, presentar declaración de autoconstrucción formato SERVIU

m. Para proyectos sin familia se debe dejar constancia de:

i. Nombre de la constructora

ii. Compromiso de destinar viviendas al subsidio

iii. Obligación de la EP a iniciar obras 90 días desde alcanzar el porcentaje de factibilidad de ejecución

iv. Obligación de comunicar el inicio de obras al SERVIU

v. Declarar el conocimiento de las obligaciones que impone el reglamento

vi. Ficha informática del proyecto, formato MINVU incluyendo el precio según tipología de vivienda

n. Documento que describa la Etapa del Proyecto del PAS y el Diagnóstico Participativo

o. Resolución de SEREMI en caso de aplicar Subsidio Diferenciado a la Localización (Glosa 9)

En caso de existir observaciones por parte del SERVIU, la EP tiene un plazo de 60 días hábiles para subsanarlas, siendo reevaluados (15 días hábiles). En caso de no existir observaciones a lo ingresado se califica de forma Definitiva o Condicional, que es si no se cuenta con el Permiso de Edificación, sin compraventa de terreno o sin acreditar aportes adicionales.

5. Una vez calificado, hacer ingreso del grupo y el proyecto al Banco de Postulaciones para postular al subsidio. Los grupos pueden participar hasta en 3 procesos de selección consecutivos, en caso de no ser beneficiados en primera instancia.

6. Y el paso más importante para que sea un buen proyecto de principio a fin, es mantener a las familias informadas y siendo partícipes de todo el proceso.

Si bien el ideal es que el proceso sea siempre con familias involucradas desde el inicio para que se diseñe en concordancia con sus necesidades y preferencias, las Entidades Patrocinantes pueden realizar un proyecto sin ellas, en caso de contar con un terreno, siendo aprobado su proyecto técnico, mas, deben tener en consideración que desde su calificación solo estarán 12 meses en la Nómina de Ofertas de Proyectos esperando que beneficiarios o un grupo organizado se incorporen a su proyecto para alcanzar el mínimo de factibilidad.

Para la Glosa 9, destinada a la compra de terrenos bien ubicados y que favorezcan la inserción, las entidades deben tener en cuenta que en proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, si la compra del terreno es parte del presupuesto, el SERVIU realizará una tasación comercial antes

de iniciar la evaluación, si el precio dado por el vendedor excede más del 10% del subsidio el proyecto no será evaluado, pero si se adjudica la glosa cumpliendo con todos los requerimientos y el monto no supera el 30% del subsidio no se realizará la tasación, aprobando el proyecto.

Las Entidades Patrocinantes deben tener en consideración que los llamados a selección se dan mediante resoluciones en el Diario Oficial 14 días corridos antes, mínimo, al inicio del proceso, donde solo participan proyectos calificados. Entonces, se debe tener el proyecto calificado, con toda la documentación al día y sin ningún documento en falta para poder postular correctamente y no tener cosas que corregir que quiten tiempo y quizás los deje fuera del proceso.

Además la selección es hasta agotar los recursos y se da por orden de prelación, determinado por el puntaje colectivo que logren las familias que conforman el grupo postulante. En caso de que el proyecto empate con otro de otra entidad, se desempata por prioridad:

1. Mayor puntaje por Núcleo Familiar
2. Mayor puntaje en factor de Vulnerabilidad Habitacional
3. Mayor puntaje en factor de Antigüedad de la Postulación
4. Mayor puntaje en factor de Antigüedad y Permanencia del Ahorro
5. Sorteo

El puntaje colectivo es la suma de los puntajes individuales de cada postulante del grupo conformado, dividido en el número total de familias que lo integren:

Factores de Puntaje

- Núcleo Familiar: la suma de este puntaje no puede ser mayor a 600 puntos y se da por la suma de las siguientes variables
- Vulnerabilidad Habitacional: es la suma de diferentes ítems

Hacinamiento + Tipo de Vivienda + Distribución de Agua + Sistema de Baño

BASE	PUNTOS A SUMAR (en caso de cumplirlos)
50 puntos x integrantes del grupo familiar (menos el postulante)	40 puntos x cada menor (entre 6-18 años)
	50 puntos x cada menor (hasta 5 años)
	100 puntos x cada adulto mayor (60 años o más)
	40 puntos x cada integrante voluntario activo de Bomberos
	20 puntos x cada miembro que realizó el Servicio Militar
	40 puntos si el postulante o su cónyuge pertenecen a Gendarmería

Tabla 14: Puntaje Núcleo Familiar en base a DS N°49

a. Hacinamiento = cantidad de personas/cantidad de dormitorios

ÍNDICE	PUNTOS
Menor que 2,5	0
Entre 2,5 y 5	140
5 o más	280

Tabla 15: Puntaje Hacinamiento en base a DS N°49

b. Tipo de Vivienda = variable consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica (Materialidad de Pisos)

TIPO DE VIVIENDA	PUNTOS
Casa con piso de tierra	140
Pieza dentro de la vivienda	
Mejora, mediagua	
Rancho, ruca o choza	
Vivienda de desecho	
Otros	0

Tabla 16: Puntaje Tipo de Vivienda en base a DS N°49

c. Distribución de Agua = variable consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica

DISTRIBUCIÓN DEL AGUA	PUNTOS
Llave dentro del sitio pero fuera de la vivienda	30
No tiene sistema de agua potable, acarrea el agua	
Otros	0

Tabla 17: Puntaje Distribución de Agua en base a DS N°49

d. Sistema de Baño = variable consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica

SISTEMA DE BAÑO	PUNTOS
Cajón, letrina o WC sobre pozo negro, acequia, canal u otro	30
No tiene sistema	
WC conectado a alcantarillado o fosa séptica	0

Tabla 18: Puntaje Sistema de Baño en base a DS N°49

- Antigüedad de Postulación:

POSTULACIÓN	PUNTOS
Individual	40 puntos x cada postulación que no fue seleccionado (máximo 160 puntos)
Colectiva	60 puntos x cada postulación de cada integrante del Comité no seleccionado (máximo 160 puntos por postulante)

Tabla 19: Puntaje Antigüedad Postulación en base a DS N°49

- Antigüedad y Permanencia del Ahorro:

BASE	EXTRA
1 punto x cada mes de antigüedad del instrumento para mantener y acreditar ahorro (desde primer mes de apertura hasta mes de inicio del proceso de selección) Máximo 40 puntos	10 puntos si el promedio del saldo mensual del semestre previo al ingreso de los antecedentes a postular es igual o superior al 12,5% del saldo acreditado

Tabla 20: Puntaje Antigüedad y Permanencia del Ahorro en base a DS N°49

- Condiciones Especiales de Vulnerabilidad:

- 300 puntos x cada miembro en el Registro Nacional de la Discapacidad, adicionalmente el núcleo recibe una bonificación del 50% de la suma de los puntos de los factores anteriores.

- 600 puntos, si el postulante o cónyuge son reconocidos como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión, Política y Tortura o por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura. Adicionalmente el núcleo recibe una bonificación del 50% de la suma de los puntos de los factores anteriores.

- 150 puntos si el postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo, que tenga a su cargo a un hijo de hasta 24 años.

En el caso hipotético de que el proyecto empate con otro, y los recursos no alcancen para construir ambos, se haría el desempate por los factores anteriores.

Ejemplo: Se presentan 30 proyectos a nivel regional (Valparaíso), y con el presupuesto solo quedan aprobados los 7 primeros que eran megaproyectos, quedando dinero solo para aprobar un proyecto. Por orden de prelación y por los puntajes, dos proyectos de la tipología Construcción en Nuevos Terrenos se encuentran en empate. Ambos proyectos son de 12 familias, con familias conformadas de manera similar, por ende, el desempate se calcula sumando los puntajes individuales de las familias que conforman los comités, pero la diferencia se da por una postulante que tenía una diferencia con respecto al resto:

	PROYECTO 1
Núcleo familiar	Mamá (postulante), 2 hijos (4 y 12 años), tío (bombero activo) = (50*3) + 50 + 40 + 40 = 280 puntos
Vulnerabilidad habitacional	2 dormitorios, casa piso de tierra, llave en el sitio pero fuera de la vivienda, WC a fosa séptica = 0 + 140 + 30 + 0 = 170 puntos
Antigüedad postulación	Primera postulación = 40 puntos
Antigüedad y permanencia del ahorro	26 meses de ahorro, promedio saldo mensual semestre anterior es superior en un 15% del saldo acreditado = 26 + 10 = 36 puntos

	PROYECTO 2
Núcleo familiar	Mamá (postulante y bombera activa), abuela (65 años), hijo (17 años) = (50*2) + 100 + 40 + 40 = 280 puntos
Vulnerabilidad habitacional	2 dormitorios, mediagua, no tiene agua potable, WC conectado a fosa séptica = 0 + 140 + 30 + 0 = 170 puntos
Antigüedad postulación	Primera postulación = 40 puntos
Antigüedad y permanencia del ahorro	34 meses de ahorro, promedio saldo mensual semestre anterior es superior en un 18% del saldo acreditado = 34 + 10 = 44 puntos

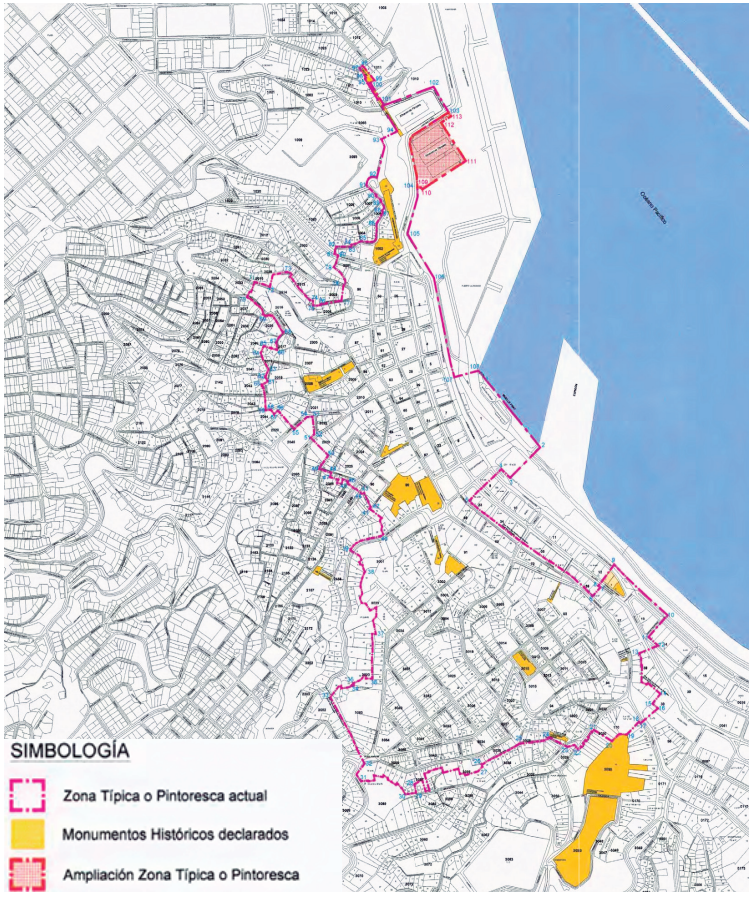
Al analizar las últimas familias, ambas se encuentran empatadas en puntaje hasta el último factor, donde lo que determina el proyecto ganador es la antigüedad que tiene la postulante en el ahorro, que supera en 8 meses a la otra. Son 8 puntos los que le dan al Proyecto 2 los recursos, mientras el otro deberá volver a postular en un próximo llamado.

En suma, no solo la documentación del proyecto es requerida, las entidades si bien deben estar al pendiente de tener planos, permisos y contratos con personal competente para ciertas áreas, también deben hacerse cargo de los postulantes, de que tengan su documentación al día, el ahorro completo y que cumplan con los requisitos. Es por esto que es necesario en el equipo de trabajo una trabajadora social, que tenga a cargo todo el tema del grupo postulante.

ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Uno de los desafíos más importantes que se encuentran para poblar el Plan de Valparaíso son las Zonas de Conservación Histórica y/o Zonas Típicas, que son áreas que limitan lo que puede demolerse, construirse y reconstruirse, generando papeleos y permisos engorrosos para las constructoras y en este caso, para las Entidades Patrocinantes que desean construir viviendas sociales en el sector.

En Valparaíso se encuentran Monumentos Históricos, que se refiere a un bien individual, ya sea un edificio o estructura, que es declarado por su valor histórico, cultural o artístico; por ejemplo la Iglesia La Matriz. También, existen Zonas Típicas o de Conservación Histórica (no siempre coinci-coinciden), que son sectores o áreas que contienen bienes con valor histórico, cultural o arquitectónico, que se desean conservar.



Zona Típica o Pintoresca, Valparaíso. Consejo de Monumentos Nacionales, junio 2008

Para poder intervenir edificaciones o sitios existentes en estas zonas, debe ser aprobado no solo por la Dirección de Obras, sino que también por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región y el Consejo de Monumentos Nacionales. Según información de la DOM Valparaíso:

- Para edificaciones

en Zonas de Conservación Histórica (ZCHAL-V Y ZCHAL-B) y fuera de la Zona Típica o Pintoresca, se necesita el proyecto aprobado por la Dirección de Obras y la Seremi de Vivienda y Urbanismo.

- Para edificaciones en Zonas de Conservación Histórica, fuera de la Zona Típica pero declarado Monumento Histórico, debe contar además con la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales. Lo mismo sucede si se encuentra fuera de ambas zonas.

La Municipalidad de Valparaíso tiene un instructivo con normas que complementan el artículo n°30 de la Ley 17.288 (Monumentos Nacionales), que establece que: "para hacer construcciones nuevas en una Zona Típica o Pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados."

Artículos importantes que los que deseen intervenir el Plan deben tener en consideración:

Título III: Sobre intervenciones

- Artículo 6°: Intervenciones

Inmuebles en Zona Típica no se podrán demoler y/o intervenir sin previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). Dicha autorización se obtendrá de forma previa al otorgamiento del Permiso de Obra de la DOM.

- Artículo 7°: Autorizaciones

Toda solicitud para intervenir un inmueble en Zona Típica o Pintoresca debe acompañarse de un expediente técnico ante el CMN, que debe contener:

1. Identificación del o los inmuebles y espacios a intervenir.
2. Descripción detallada de las intervenciones propuestas.
3. Antecedentes gráficos del terreno.
4. EE.TT
5. Individualización del propietario y proyectista.
6. Copia de antecedentes municipales aplicables al caso.

- Artículo 8°: Intervenciones en inmueble existente

Será necesario adjuntar antecedentes planimétricos actuales, para mostrar la situación en la que se encuentra el inmueble y las obras de restauración, conservación, reparación, rehabilitación y/o de reciclaje propuestas. En Monumentos Históricos o Inmuebles de Valor Histórico-Artístico se deben graficar las características originales y sus modificaciones posteriores para tener registro y seguimiento.

- Artículo 9°: Obra nueva en sitio eriazo

Adicionalmente, adjuntar antecedentes sobre topografía y su condición actual (edificaciones o instalaciones existentes) junto al proyecto arquitectónico. Una elevación detallada de los inmuebles colindantes es necesario, en especial si en el entorno existen Monumentos Nacionales o Inmuebles con Valor Histórico-Artístico, donde

además se deben incluir fotos de inmuebles colindantes, de la cuadra completa y los frentes, buscando ilustrar las características del entorno que se intervendrá.

- Artículo 10°: Plazos

El CMN tendrá un plazo de 60 días, desde que se ingresa el expediente a Secretaría, para el estudio y resolución de la intervención. En caso de denegarse la solicitud, se puede solicitar una reconsideración fundada en un plazo de 30 días, desde la notificación.

- Artículo 11°: Demoliciones

Edificaciones en Zona Típica o Área Histórica, a excepción de las de valor ambiental irrecuperables, no podrán ser demolidas (parcial o total) salvo casos fundamentados técnicamente, como sería siniestro o daños constatados por el CMN.

Título V: Sobre conservación de volumetría general del patrimonio

- Artículo 19°: Ordenamiento de edificaciones sobre el predio

Se pretende garantizar la permanencia de poblaciones o lugares para el disfrute de próximas generaciones a través de:

- Línea de edificación: Proyectos en obras existentes u obras nuevas en Zona Típica, deben atenerse a la línea de edificación existente y tradicional en cada sector. Pueden existir cuerpos salientes de la línea de fachada solo cuando correspondan a balcones, miradores o terrazas voladas, correspondientes a características morfológicas de edificaciones originales.

- Ocupación de suelo: Proyectos de intervención como obra nueva y sin perjuicio de lo establecido, se distinguirán distintos tratamientos: Área del Plan tiene una ocupación del 100% que se debe mantener ya que la edificación en sí constituye una manzana, o cuenta con dos fachadas a distintas vías; los terrenos de las laderas tienen baja ocupación de suelo para privilegiar el paisaje urbano, esto mismo ocurre en terrenos con edificios declarados Monumentos Históricos; en los cerros del Área Histórica se deben mantener patios interiores que permiten iluminación y ventilación de las viviendas.

- Antejardines: Para intervenir sectores de edificación continua, se emplazará en la línea oficial o de cierro, no podrán reemplazar ningún elemento de cierro o edificación provisoria en el espacio público (daría una lectura errónea de la continuidad en intervenciones futuras). Es importante mantener la exigencia de antejardines en predios ubicados en calles en que a la fecha de solicitar la línea de edificación, ya existan en una longitud superior a 50% de la cuadra y en la misma acera. Asimismo, las nuevas construcciones deben emplazarse a una distancia igual o mayor al mejor de los antejardines existentes.

- Agrupación de la edificación: Proyectos deben atenerse al esquema volumétrico actual del sector, en conformidad a lo establecido por el PRC. Sin perjuicio de lo anterior, el área del Plan y el entorno a las Plazas se constituye por edificaciones continuas en la línea de propiedad.

- Artículo 20°: Volumetría

Cualquier modificación a la volume-

tría de inmuebles existentes u de obras nuevas, debe ser autorizada por el CMN. Se entiende por excluido todo proyecto que rompa con el patrón actual pero que se adecuan al terreno de modo orgánico con topografía y paisaje. Obras nuevas y ampliaciones deben respetar alturas de continuidad. Se recomienda excluir la fusión predial, con el objetivo de evitar alterar la volumetría del sector.

Título VI: Sobre la protección de características que otorgan el carácter Típico o Pintoresco al área

- Artículo 21°: Morfología

Obras nuevas y alteraciones deben conseguir una integración armoniosa, sin ser réplicas de las edificaciones existentes. Esto respecto a proporciones, ritmos, vanos y llenos, materiales, colores, elementos decorativos y texturas. Se debe respetar líneas horizontales de edificios vecinos dado por elementos de cornisamiento superior y zócalos que ayudan a enfatizar la continuidad.

Título VII: Límites y zonificación

- Artículo 22°: Límites

Límites se dan por el Decreto n° 605, que declara la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso, zonificando por subsectores donde se reconocen singularidades propias.

- Artículo 23°: Zonificación

a. Sector 1: Cerros Alegre y Concepción; pueden construirse viviendas, con edificios de alto interés de dos y tres pisos, adaptados a la topografía del terreno, variedad de estilos, materiales y colores, que se comunican por escaleras, pasajes y miradores. El sistema de edificación escalonado permite alcanzar visiones de lejanía, dejando visible tanto el mar como el conjunto de fachadas. Se destacan dos Monumentos Históricos, Palacio Baburizza e Iglesia Anglicana, además de Mirador Atkinson y Gervasoni.

b. Sector 2: Plaza Aníbal Pinto y Calle Almirante Montt; remate del Plan, conformado por edificaciones continuas que generan corredores urbanos. Variedad de colores y elementos arquitectónicos de diversos ordenes y estilos. Materiales predominantes son el adobe, albañilería y madera. en las laderas se usan edificaciones escalonadas, marcando la pendiente del terreno. El suelo es usado para comercio, y uno que otro uso residencial.

c. Sector 3: Calles Prat, Esmeralda y Sector Bancario; sector del Plan con edificaciones monumentales en línea oficial, con alturas homogéneas por tramos que distinguen las de destino institucional o de servicios que albergan el comercio (menor altura). Se desarrolla entre Plazas Aníbal Pinto y Sotomayor, edificios desarrollados longitudinalmente a pie de cerro. Sistema de edificación continua, con manzanas alargadas aprovechando el escaso terreno.

d. Sector 4: Plaza Sotomayor y Justicia; equipamiento de nivel regional y comunal, sector urbano destacado que permite la conexión con el Borde Costero. Se destaca el Monumento Histórico de la ex Intendencia. Área con edificios monumentales y continuos, altura de 4 a 10 pisos, en manzanas alargadas que albergan comercio, edifi-

cación continua que delimitan la plaza.

e. Sector 5: Plaza Eleuterio Ramírez y Cerro Cordillera; mayormente con uso/fin habitacional, área con edificaciones de uno a tres pisos, que se adaptan a la topografía de los cerros, con un tipo arquitectónico homogéneo con intervenciones contemporáneas que rompen enocasiones la volumetría de las manzanas. Se conforma por edificaciones continuas generando la sensación de corredores urbanos, con una gama variada de colores y elementos clásicos que dan riqueza e interés a las construcciones, que son de adobe, albañilería o madera en su mayoría.

f. Sector 6: Plaza Echaurren y Calle Serrano; permite vivienda desde el segundo piso, área con edificaciones monumentales del siglo XIX y XX, tales como el Mercado Puerto, edificio Subercaseaux y Astoreca, además del Ascensor Cordillera. La altura es de 3 a 5 pisos, de edificación continua y manzanas alargadas.

g. Sector 7: Iglesia La Matriz y Cerro Santo Domingo; permite viviendas, incluye el Monumento Histórico Iglesia La Matriz. El sector es el núcleo fundacional de Valparaíso y presentan construcciones vernáculas de 1 o 4 pisos con fachada continua, utilizando una variedad de colores, de adobe, albañilería y madera como materiales predominantes.

h. Sector 8: Quebrada Márquez; el uso es principalmente habitacional, presenta edificios de viviendas sociales en sistema de bloques que se adaptan a la quebrada, con formas curvas y escalonadas, edificaciones de 6 a 8 pisos que generan sensación de corredor urbano.

Además de esos artículos a tener a consideración, existe un listado de documentos que son necesarios para ingresar los proyectos al CMN y que estos sean revisados:

Documentos Requeridos: Se debe remitir el expediente técnico al Secretario Técnico del CMN, indicando dirección del inmueble o zona y el nombre de esta, adjuntando copia en papel, más una en soporte digital de lo siguiente:

1. Individualizar al propietario y los antecedentes profesionales del responsable de las obras.

2. Copia del Certificado de Informaciones Previas.

3. Plano de ubicación y del conjunto, con calles y norte.

4. Memoria explicativa de los antecedentes históricos del inmueble y la zona, la intervención a realizar con sus criterios a utilizar, un diagnóstico de la situación original, la existente y la propuesta, junto a la estrategia que se usará para intervenir el inmueble o zona.

5. Planimetría original que describan modificaciones que ha tenido en el tiempo y registro fotográfico de estas intervenciones que pudiesen existir.

6. Anteproyecto de arquitectura (planimetría) indicando lo que se demuele (color amarillo) y lo que se construye (rojo), en escala 1:50 o 1:100. Complementando, se debe adjuntar elevación de la manzana donde se ubique la propiedad por ambas calles, destacando el inmueble a intervenir. Todo debe ser confirma del propietario y

profesional.

7. Si la intervención conlleva demoler, se debe acompañar un levantamiento crítico de lo existente (fotos, planos y diagnóstico del estado de conservación actual).

8. En intervenciones importantes en la estructura principal del inmueble se debe adjuntar informe avalado por un profesional competente en la materia.

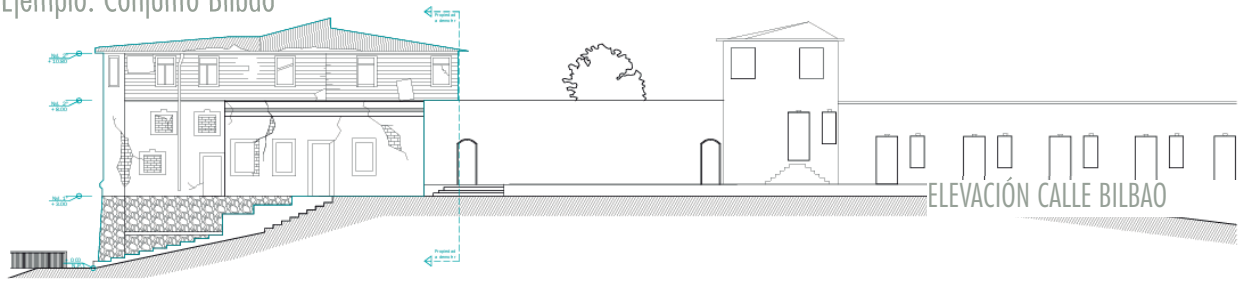
9. Fotos actuales del inmueble y su entorno inmediato.

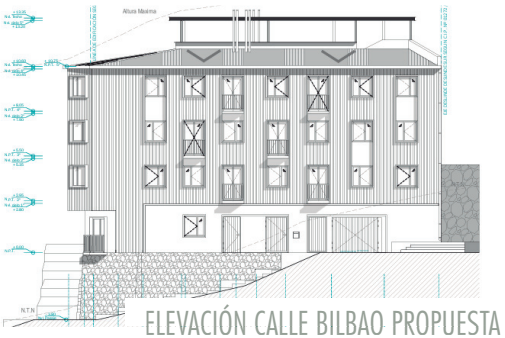
10. Especificaciones Técnicas con firma del propietario y profesional responsable, detallando materialidad estructural, revestimientos, cubierta, terminaciones de fachada y propuesta de color en caso de pintar.

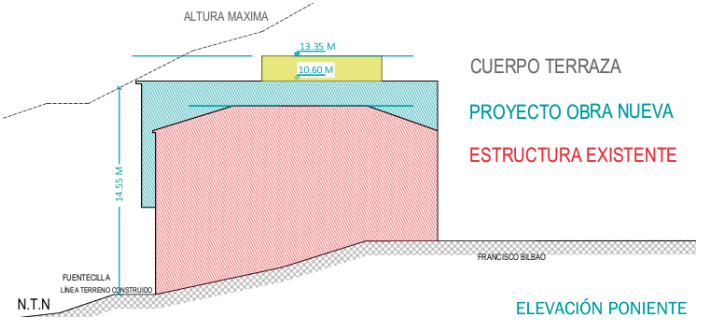
11. En intervenciones cuyo destino sea comercio u oficina se deben especificar características formales de la publicidad (materialidad, dimensiones, ubicación y fijación a la fachada).

Como menciono, son variados los documentos que necesitan enviarse al CMN para poder intervenir un inmueble o varios dentro de una Zona Típica o Conservación Histórica, lo que puede generar una demora extra en el proceso de postular un proyecto para el DS N°49. Además, por la experiencia de estar en una EP, muchos de los documentos requerían una aprobación previa de la DOM, por lo que era una cadena de permisos, documentos y solicitudes que demoraban muchos días y semanas en concretarse.

Ejemplo: Conjunto Bilbao







BENEFICIOS PARA VALPARAÍSO

La intervención del Plan de Valparaíso es una estrategia que busca beneficiar a la ciudadanía, mejorando la calidad de vida urbana.

El Plan, que entendemos por un sector plano y central, ha sido un espacio fundamental para la vida porteña, ya sea comercial, cívica, patrimonial y socialmente hablando. Mas, ha estado presentando serios problemas de degradación urbana, con un importante abandono de inmuebles, construcciones informales y una importante sensación de inseguridad entre sus habitantes y visitantes. Es por esto, que la intervención debe tomarse como una política urbana necesaria, que busque revertir lo negativo e impulsar el desarrollo de la ciudad desde una mirada integral.

Son variados los beneficios asociados a esto, pero todos pueden resumirse en un objetivo principal: mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, esto no solo debe orientar las decisiones técnicas y/o políticas, sino que tiene que establecer una línea ética para con los habitantes, en especial quienes viven en condiciones de vulnerabilidad (social, urbana o habitacional).
Uno de los beneficios importantes de intervenir es el mejoramiento de la seguri-



dad urbana en el sector. Al recuperar espacios públicos, ya sea con mejoramiento de alumbrado, habilitación de zonas peatonales y promoviendo el uso de estos espacios, se puede disminuir la delincuencia, el tráfico y la violencia. Si los edificios abandonados vuelven a habitarse, generando entornos habitables, cuidados y apropiados por sus habitantes, no sería necesario una presencia policial constante, sino que ellos mismos convertirían el el barrio en una zona segura, una zona más vivible, donde puedan desplazarse, reunirse y desarrollar su vida sin temor.

Otro punto, es la conservación y puesta en valor del patrimonio del Plan de Valparaíso, ya sea arquitectónico y cultural. La ciudad ha sido reconocida por su riqueza patrimonial, pero también muy criticada por la falta de políticas que garanticen su conservación. Muchas de las zonas de conservación histórica o zonas típicas se encuentran en un estado de abandono y/o deterioro importante. Muchas edificaciones albergan a familias que viven en condiciones de precariedad, sin acceso a servicios básicos o sin la regularización de la propiedad. Intervenir estas zonas y edificios debe tomarse como una oportunidad de regularizar y rehabitar estos espacios, protegiendo el valor arquitectónico original y mejorando las condiciones de vida de quienes ya habitan y de quienes habitaran, buscando que familias vulnerables puedan ser dueñas de viviendas dignas, cambiando no solo su situación de vulnerabilidad habitacional, sino también la vulnerabilidad social y urbana, ya que al vivir en el Plan, se encuentran más cerca de los servicios básicos que cada persona debe tener (social, salud, educacional).

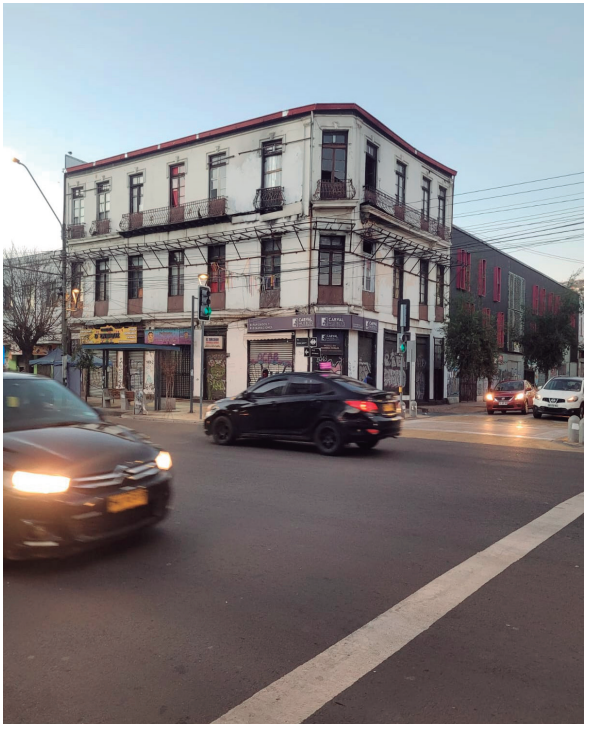
Esta estrategia tiene un enfoque social, reconociendo que no es posible proteger el patrimonio de Valparaíso sin considerar a sus habitantes, la propuesta es unir conservación y habitabilidad con los subsidios, fomentando la rehabilitación urbana dialogando con las comunidades para evitar desplazamientos forzados, para esto es que las EP se mantienen en conversación constante con estas, aprobando cada paso, ya sea la elección del terreno (en caso de que no cuenten con uno), el diseño y cada cambio que vaya surgiendo en el camino. La idea es que sean participes del proceso, y que al final puedan continuar con la preservación del patrimonio no solo porque es patrimonio, sino porque es su vivienda, un espacio donde hagan su vida para siempre.

Asimismo, intervenir el Plan tiene impactos positivos en otros aspectos, como el fortalecimiento del comercio local, la promoción del turismo, mejoramiento de la conectividad y accesibilidad a la ciudad. Estos elementos buscan tener una ciudad más equitativa y cohesionada.

A fin de cuentas, esto no se limita solo a las obras físicas, sino que debe representar la visión de ciudad que busca poner en el centro a sus habitantes, manteniendo su historia, identidad y el derecho de vivir en un entorno digno y seguro. Mejorar la calidad de vida de las comunidades debe ser desde la participación ciudadana y del Estado, rehabilitando una cuidad patrimonial mejorando la infraestructura urbana.


GASFITER


P.MONTT





CONCLUSIÓN

TEMA III

La ejecución de proyectos habitacionales bajo el Decreto Supremo N°49 se lleva a cabo bajo un desarrollo complejo, aunque fundamental para enfrentar el déficit habitacional, especialmente en Valparaíso, con un contexto urbano patrimonial como lo es el Plan. Este proceso no solo va de la mano de una estricta planificación técnica, jurídica y administrativa por parte de las Entida
des Patrocinantes, sino que también, una profunda articulación social, donde las familias, ya sea postulación individual o colectiva, sean las protagonistas desde el inicio del proceso hasta la entrega de sus viviendas, que lo que parte como un sueño termine en algo concreto.

La exitosa calificación de un proyecto depende tanto de cumplir con los requerimientos normativos, como del acompañamiento social a los grupos organizados en su preparación y postulación. Esto resalta la necesidad de los equipos multidisciplinarios, entre profesionales del ámbito social, técnico y legal.
En particular en las Zonas de Conservación Históricas o Zonas Típicas de Valparaíso, se presentan desafíos adicionales: Proteger el patrimonio arquitectónico impone una serie de permisos y aprobaciones que complejizan aún más los plazos y la gestión de los proyectos habitacionales. A pesar de esto, la intervención de estas áreas con viviendas sociales genera una oportunidad valiosa para recuperar los espacios degradados, proteger el valor patrimonial y mejorar la calidad de vida de vida de los habitantes, especialmente de quienes viven en situación de vulnerabilidad (social, urbana y habitacional).

Algunas formas de incentivar la construcción de viviendas sociales en Áreas Patrimoniales:

-Aprobación especial para viviendas sociales: Si un proyecto mantiene la volumetría, la fachada y/o recupe-

ra el inmueble, puede optar por una aprobación abreviada. Esto se realizaría a través de un coordinador técnico que emita las observaciones en un solo momento, y no por separado como ocurre hoy. También, se puede establecer plazos claros sobre las observaciones de cada entidad (Dirección de Obras, Consejo Monumentos Nacionales, SEREMI, SERVIU).

-Subsidio y/o Bonificación para Restauración: Aparte del Subsidio y la Glosa 9, puede existir un subsidio extra de carácter patrimonial que permita apalear los gastos de restauración y habilitación. Además, dar incentivos, ya sea, exenciones tributarias o normativas; para que, en vez de demoler, se reciclen, recuperen y reutilicen inmuebles abandonados.

-Incentivar mezcla social: Realizar conjuntos mixtos, que permitan viviendas sociales, utilización de subsidio de arriendo, viviendas de adultos mayores, para estudiantes y comercio. Esto permite distintos tipos de financiamiento, ya que también se puede permitir viviendas que no se utilice ningún tipo de subsidio o ayuda estatal para la compra de estas.

-Proteger contra la Gentrificación: Que el PRC prohíba el cambio masivo de viviendas bien ubicadas a Airbnb, limitar el cambio de uso residencial al hotelero, exigir permanencia mínima de residentes, para aue el patrimonio siga siendo la vida de barrio y no el turismo.

-Ventanilla Única Patrimonial: Evitar años de espera generando un único procedimiento, un expediente y una revisión coordinada, generando la simplificación del proceso sin eliminar permisos. Este Mecanismo de Gestión Administrativa concentraría en un solo procedimiento la revisión de proyectos sociales en Zonas de Conservación Histórica o Típicas, evitando duplicidad de observaciones, grandes plazos de tramitación e incertidumbre en los desarrolladores del proyecto. Puede ser que en la misma DOM exista una plataforma para ingresar estos proyectos y que sea una unidad especializada la encargada de coordinar las revisiones.

Esta estrategia de desarrollo no debe entenderse solo como una política habitacional, de solo construir y construir viviendas, sino como una apuesta social por el derecho de habitar el Plan de Valparaíso, de habitar una zona con buena conectividad, cerca de recintos de salud, educacionales y culturales; integrando conservación, inclusión y participación ciudadana.

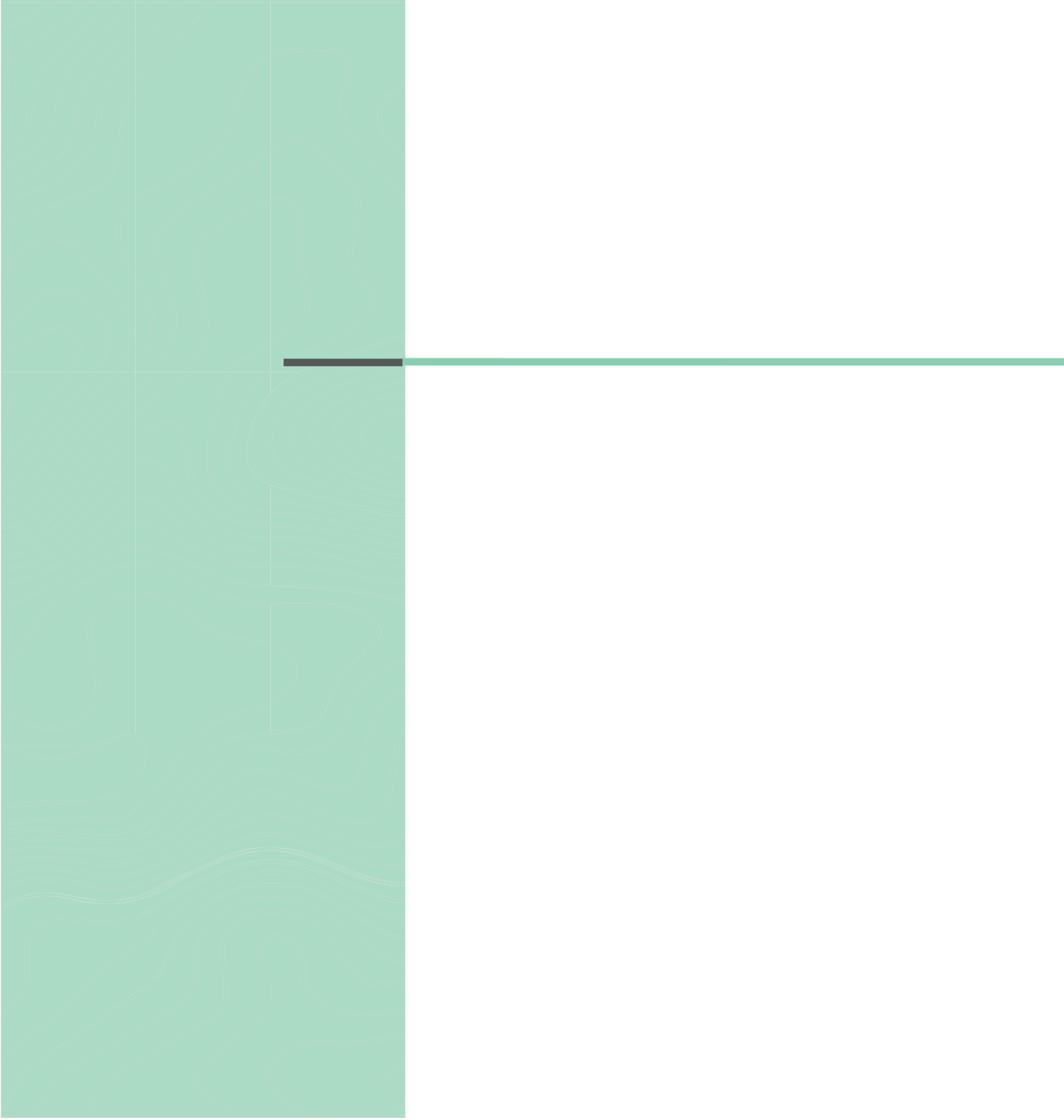
El D.S.N°49 puede convertirse en una herra-

mienta efectiva para transformar la ciudad desde dentro, promoviendo la rehabilitación urbana integral, que combine el respeto por el patrimonio, la sostenibilidad urbana y el ámbito social, con un trabajo en conjunto entre los porteños, las EP y constructoras, y el Estado (Municipalidad, SERVIU, CMN).









CONCLUSIONES GENERALES

Valparaíso, ciudad de profundo valor histórico, social y patrimonial, ha demostrado una capacidad única de adaptarse a las condiciones geográficas, culturales y sísmicas que la han moldeado a lo largo del tiempo. Sin embargo, hoy enfrenta un complejo desafío urbano, social y habitacional que requieren una mirada estratégica y multidimensional. La política habitacional, especialmente el Decreto Supremo N°49, se presenta como una herramienta clave para abordar el déficit habitacional desde una perspectiva mucho más integral, pero no puede operar de forma aislada, sino que debe articularse con una planificación urbana que respete la identidad porteña, promueva la equidad territorial y garantice la calidad de vida a sus habitantes.

La ciudad experimenta un deterioro progresivo debido a múltiples factores: fraccionamiento de propiedades, desincentivo para residir en ella, baja calidad de sus espacios públicos, envejecimiento poblacional, desocupación de inmuebles históricos, especulación del suelo y una oferta inmobiliaria que no satisface la demanda real. Esto ha llevado a que muchas familias opten por vivir en comunas vecinas, manteniendo su empleo en Valparaíso, lo que incrementa los procesos de despoblamiento urbano.

A su vez, la actual oferta de proyectos de vivienda colectiva ha recurrido mayoritariamente a edificios en altura emplazados en cerros, siendo un modelo duramente criticado desde una mirada patrimonial por no respetar la condición de anfiteatro ni las vistas características de la ciudad. Esta solución no solo afecta la imagen urbana de Valparaíso, sino que también perpetúa la exclusión y segmentación espacial.

Ante este panorama, resulta imprescindible ampliar los objetivos de la política habitacional, conectándolos con estrategias de desarrollo urbano, recuperación de entornos y modernización del aparato estatal. Uno de los mayores desafíos consiste en incrementar la disponibilidad de suelo urbano bien ubicado, con acceso a servicios y buena conectividad, superando así la limitada oferta de terrenos con condiciones aptas para el desarrollo habitacional. La integración social no se logra únicamente con un techo, sino con la proximidad a salud, educación, empleo, cultura y recreación.

La modernización del Estado es otro pilar clave. No se trata solo de digitalizar los procesos, sino de eliminar burocracias innecesarias, simplificar normativas y acortar plazos administrativos que hoy ralentizan o encarecen la ejecución de proyectos. Esta transformación no depende únicamente del Congreso, sino también del liderazgo de las autoridades ministeriales y del Ejecutivo.

Si bien la inversión pública en vivienda ha aumentado sustancialmente: en 2022 representó cerca del 5% del presupuesto nacional (más de US$3.800 millones), cifra que casi duplica la inversión de una década atrás. Estos recursos deben orientarse tanto a reducir el déficit cuantitativo, a través de la construcción de nuevas

viviendas, como a enfrentar el déficit cualitativo, rehabilitando o ampliando viviendas existentes, incluso aquellas autoconstruidas. Para ello, se requiere mantener un sistema de subsidios eficiente y flexible, ajustado a la realidad socioeconómica de los hogares.

No menos importante es la necesidad de recuperar las condiciones financieras previas a la pandemia, tales como tasas de interés decrecientes, menores exigencias de ahorro y plazos más largos de deuda. Estas condiciones permitirían que más familias accedan a créditos hipotecarios, especialmente en ciudades como Valparaíso donde el suelo urbano es escaso y costoso.

Valparaíso también requiere diversificar su oferta inmobiliaria con tipologías adecuadas a los nuevos formatos de hogares, cada vez más pequeños y unipersonales, y proyectar desarrollos en zonas como el Almendral y el pie de cerro, con alturas y densidades medias que respeten la identidad urbana. Es indispensable incorporar normativas que permitan aumentar los m^2 construibles sin necesariamente elevar las alturas, haciendo viables los proyectos habitacionales en zonas con valores de suelo moderados.

Finalmente, la ejecución de proyectos bajo el D.S. N°49 en Valparaíso exige una coordinación efectiva entre el Estado, las Entidades Patrocinantes, las constructoras y la ciudadanía. Las EP, con sus equipos técnicos y sociales, cumplen un rol insustituible para articular las dimensiones técnicas, jurídicas y humanas de los proyectos. Solo con una participación activa de las comunidades y un enfoque territorial sensible será posible lograr intervenciones habitacionales que no solo entreguen viviendas, sino que también reconstruyan ciudad, restablezcan la dignidad del habitar y devuelvan a Valparaíso su centralidad como lugar para vivir y no solo para trabajar.

Resulta imperativo crear un Régimen Especial de Vivienda Social para Centros Históricos, aplicable al Plan de Valparaíso, que combine incentivos urbanísticos (mayor constructibilidad, menos exigencia de estacionamientos y reutilización adaptativa), incentivos económicos (subsidio diferenciado para suelo, restauración patrimonial y beneficios tributarios) y una gestión institucional simplificada a través de la Ventanilla Única, para repoblar el centro histórico de la ciudad sin comprometer su valor patrimonial.

El desafío no es menor, pero los instrumentos existen. Se requiere voluntad política, visión de largo plazo, y, sobre todo, la convicción de que el derecho a la ciudad y a una vivienda digna debe ser garantizado para todos y todas, sin distinción.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

NORMATIVA

- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN). (1992). Decreto Supremo N.° 47. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Santiago, Chile.

- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. Decreto Supremo N°49. 26-ABR-2012

- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. Glosa 9, Res. Ex. N°1344, 23 septiembre 2025

- GOBIERNO DE CHILE , MINISTERIO DE EDUCACIÓN, Consejo de Monumentos Nacionales "INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN" Zona Típica o Pintoresca - Valparaíso: "Area Histórica de Valparaíso"

INFORMES

- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. (2019). Déficit Habitacional en Chile: Metodología para su medición. Santiago, Chile.

- UNESCO. (2003). Historic Quarter of the Seaport City of Valparaíso

- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU). (2014). Política Nacional de Desarrollo Urbano: Ciudades Sustentables y Calidad de Vida. Santiago, Chile.

- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2024). Estimaciones y Proyecciones de la Población de Chile. Santiago, Chile.

- Ministerio de Bienes Nacionales. (2008). Convenio de Cooperación entre el Ministerio de Bienes Nacionales y la Ilustre Municipalidad de Valparaíso para la regularización de la pequeña propiedad raíz.

-TECHO-Chile. (2007). Catastro Nacional de Campamentos. Santiago, Chile.

LIBRO

- ¿Cómo crecen las ciudades? Logros y desafíos en políticas públicas por Henoch P. [et all]. Chile, Santiago, 2023. 315 p.

PÁGINAS WEB

- Sánchez A., Bosque J., Jiménez C. Valparaíso: su geografía, su historia y su identidadcomo Patrimonio de la Humanidad [en línea] <https://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/118/115>

- Marín A., Link F., Valenzuela F. Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso [en línea] <https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582017000200127&script=sci_arttext>

- Déficit Habitacional Censo 2024 [en línea] <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/deficit-habitacional-censo-2024/>

- CARACTERIZACIÓN DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO-Censo 2017. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos-Agosto 2018[en línea] <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.pl?id=44ace96f8c788c4420e48ff5337aace8>

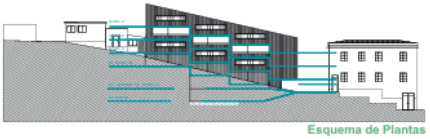
- Pino A., Ojeda L. Ciudad y hábitat informal: las tomas de terreno y la autoConstruCCión en las quebradas de Valparaíso. [en línea] <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62454/66460>

- Catastro Nacional de Campamentos [en línea] <https://media.elmostrador.cl/2022/10/Catastro-Nacional-de-Campamentos-2022.pdf>

- Ministro de Vivienda anunció aprobación de tres megaproyectos en la Región de Valparaíso - Publicado el 04/02/2020 - El Observador [en línea] <https://www.observador.cl/ministro-de-vivienda-anuncia-aprobacion-de-tres-megaproyectos-en-la-region-de-valparaiso/>

FICHA 01 AVANCE NÚMERO 01 MES DE MAYO AÑO 2023

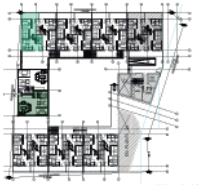
CAMILA SÁNCHEZ LAMATTA



Esquema de Plantas



Nivel 1A



Nivel 1B



Nivel 2



Tipología A



Tipología B



Tipología C Dúplex



Tipología D



Tipología E



Tipología F Dúplex

En las viviendas se debe respetar un máximo de m², límite entre 55 y 60 m².
Se usa todo el perímetro para viviendas para tener un patio central común.



Modelo de anteproyecto aprobado por la DOM, cáscara del proyecto es lo importante (alturas máximas, circulaciones, patios).



Modelo de avance, se mantiene la idea del escalonado, balcones, algunas ventanas. Falta trabajar techumbre para que sean similares.

CONJUNTO RONDIZZONI + CONJUNTO BILBAO

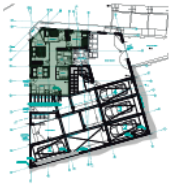
Mi primer día de práctica fue una rápida introducción a los proyectos que vería del subsidio Ds49, a raíz de esto se me pide que me lea el Decreto Supremo y la Glosa 12 a la que postulan los proyectos para entender a cabalidad lo que deberé trabajar a lo largo de la práctica.
Los proyectos Conjunto Rondizzoni y Conjunto Bilbao, son dos conjuntos de viviendas para distintas cantidades de familias, por lo que se engloban en categorías distintas. Rondizzoni es Densificación en Altura (40 familias) y Bilbao Micro Radicación (12 familias).
Rondizzoni se ubica en el Cerro Merced, Valparaíso, y se encuentra con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras de la ciudad. El terreno, como es cerro, tiene pendiente con la que se debe trabajar, por lo que el diseño es escalonado para bajar junto a la inclinación. Se me pide retomar el proceso de diseño, donde debía verificar que los recintos cumplan con las medidas SERVIU, revisando áreas y anchos mínimos. Al hacer esto me doy cuenta que ningun recinto cumple, por lo que ninguna tipología de viviendas esta dentro del marco legal y podría ser rechazado en la siguiente etapa. Me dedico el mes completo a ir cambiando cada tipo de vivienda (2 tipologías de dúplex, y 4 tipologías de un piso). El desafío fue que la cáscara del proyecto debía mantenerse lo más igual posible. Esta tarea la realizo en Autocad y también modelado 3D, para ir viendo el escalonado de las viviendas.
La ultima semana del mes me dedico a hacer el ingreso de Demolición (Formulario 5.8.) de Rondizzoni y Bilbao, por lo que debo hacer informes de desratización, de no pareo de la propiedad, planos de demolición, presupuesto y como se encuentran en Zonas de Conservación Históricas, debe llevar un informefavorable de la SEREMI MINVU, para esto último debo hacer múltiples informes para la aprobación de su parte y poder ingresar el Form. 5.8. a la DOM Valparaíso (Planos actuales, de la propuesta, diagnóstico que justifica la demolición, CIP, entre otros documentos) .

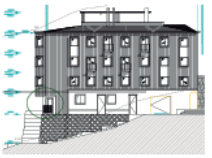
En este primer mes me doy cuenta de lo importante que es trabajar a la par entre planos y modelo 3D, en especial cuando los proyectos se emplazan en pendiente, ya que permite tener una mejor visualización de la totalidad y ver problemáticas que en 2D no te das cuenta, como los desniveles dentro de la vivienda.
También el hecho de no solo diseñar, sino que el trabajo más administrativo ayuda mucho a internalizar más el proyecto, en especial cuando me integré a mitad del proceso.

FICHA 02 AVANCE NÚMERO 02 MES DE JUNIO AÑO 2023

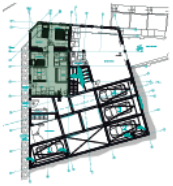
CAMILA SÁNCHEZ LAMATTA

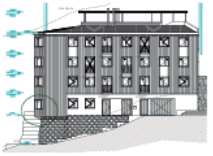
BILBAO





Primer nivel Antes





Primer nivel Actual



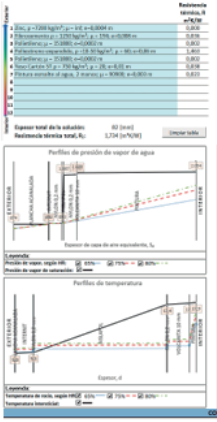
Segundo nivel Actual



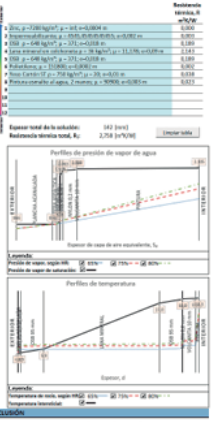
Tercer y Cuarto nivel Actual

Informes DITEC: Condensación de Muro METALCON

Caso Base



Caso Mejorado



Este informe toma en cuenta la solución elegida de protección contra el fuego para los elementos que conforman la cáscara del proyecto (muros perimetrales, losas y cubierta), ya que esta normativa es la más exigente.

La condensación toma el elemento y lo divide en 2 secciones, la primera pasa por la estructura, y la segunda, como en el ejemplo, pasa por la aislación. Se deben elegir los materiales ya ensayados y con eso ir armando el "sandwich" desde el exterior al interior. En este caso el excel da como conclusión que no hay condensación superficial y disminuye la condensación intersticial.

CONJUNTO RONDIZZONI + CONJUNTO BILBAO

El primer nivel es el más afectado, ya que antes se encontraba a tope con el muro de contención existente y ahora para que fuesen todos los pisos con viviendas iguales, se dejo en voladizo igual que los pisos superiores (esto es posible porque esta a 3,8 m de altura del pasaje). Para ingreso es necesario tener toda la planimetria, por lo que modifico plantas, cortes y elevaciones.

Lo más dificil de este mes fue realizar los informes de la DITEC (División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU), junto con las Especificaciones Técnicas del proyecto. Comence realizando los informes de acreditación de cumplimiento de normativa de Fuego, Térmico y Acústico, para esto se debe tener en cuenta como se piensa realizar la estructura del proyecto, en este caso marcos metálicos y losa colaborante, y buscar la solución térmica, acustica y protección contra el fuego que se adapte a esta estructura y cumpla con los requerimientos. Estas soluciones deben ir en las EETT, una vez elegidas las anexo a estas y comienzo con el Estudio de eliminacion riesgo de Condensación Superficial e Intersticial. Esto se realiza con un excel sistematizado, donde de un caso base, ya sea de muro/losa/cubierta, se debe mejorar para que disminuya o no presente condensación.

Este mes, con el trabajo de las últimas semanas, me di cuenta de varias falencias que tiene el sistema, que lo único que hacen es complicar el proceso de ingresar un proyecto para que pueda materializarse.

Para hacer las fichas de la DITEC debemos basarnos en los Listados Oficiales o hacer nuestros ensayos de materiales y/o sistemas constructivos. Pero el problema es que estos listados no se encuentran actualizados, hay materiales o sistemas con ensayos vencidos o eliminados, y si usamos sistemas modernos o tecnología moderna, no encontramos una opción que se adapte a la propuesta proyectual.

Para lo de Condensación ocurre lo mismo, el listado de materiales que aparece en el excel son bastante desactualizados y muy básicos, por lo que se debe improvisar por ejemplo al usar losa colaborante o metalcon.

¿Qué sucede con esto? Pasa que finalmente el SERVIU y/o MINVU, dejan toda la responsabilidad de ensayar los materiales y sistemas a las Entidades Patrocinantes, siendo que ellos exigen para aprobar un proyecto que sea sustentable, que tenga innovación, y finalmente resulta casi imposible llevar arquitectura y calidad de vivienda, sin que sea un costo excesivo para la EP.

BILBAO

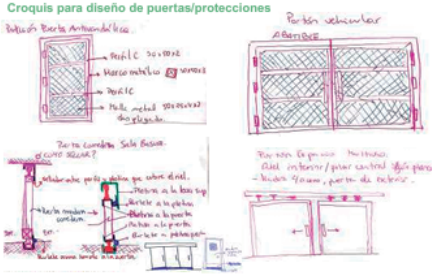
SUPERFICIES EXITENTES		
SUP. NIVEL 1	286,87 m²
SUP. NIVEL 2	269,53 m²
SUP. NIVEL 3	249,61 m²
SUP. NIVEL 4	345,61 m²
TOTAL SUP.	955,62 m²

H MURO PISO 1	2,8 m
H MURO PISO 2-3-4	2,4 m
PERIMETRO PISO 1	66,01 m2
PERIMETRO PISO 2	75,82 m2
PERIMETRO PISO 3	71,91 m2
PERIMETRO PISO4	71,91 m2
SUPERFICIE MUROS	713,484 m2

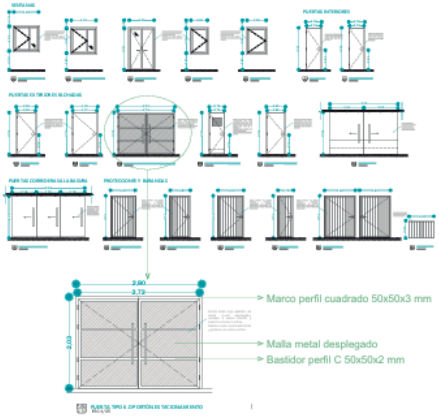
VENTANAS	MEDIDAS (m)			CANTIDAD	AREA TOTAL	SUP TOTAL
VENTANAS EXTERIORES						
V1	1,2	x	1,2	45	1,44	64,8 m2
V2	1,2	x	2	10	2,4	24 m2
V3	0,8	x	1,2	5	0,96	4,8 m2
V4	0,52	x	1,2	6	1,104	6,624 m2
TOTAL SUP.						100,2 m2
SUP. VIDRIADA RESPECTO A ENVOLVENTE						14,09 %

Cálculo en excel; [Total superficie ventanas x 100] / Total superficie muros

Croquis para diseño de puertas/protecciones



Planos Puertas y Ventanas



Planos Eléctricos

SIMBOLOGÍA ELÉCTRICA

SIMBOL	DESCRIPCIÓN
	punto de luz cenital
	punto de luz mural exterior
	foco semiembutido en cielo
	punto de luz cenital multiluz
	cenital tubo fluorescente
	foco embutido en muro (l) P x 0,60
	Enchufe simple
	Enchufe doble
	Enchufe exterior estanco
	Enchufe hornos ajustes a definir
	Interruptor SI/12
	Interruptor SI/24
	Interruptor SI/24
	medidor cia. eléctrica
	tablero (segun circuitos + prefijos identificacion)

UBICACION Y CONSIDERACIONES

altura enchufes Estar/Comedor 0,30 m/s
altura enchufes Dormitorios 0,40 - 0,50 m/s
altura enchufes Terraz/Balc 1,80 m/s
altura enchufes Cocina 0,90 m/s
si el Tierra mayores el Baño se usan 2 enchufes simples
Estar/Comedor 3 enchufes

Nivel 1



CONJUNTO BILBAO + CLUB DEPORTIVO MUNICH

En la oficina deciden ingresar otros proyectos para Calificación de Factibilidad, lo que le quita urgencia al proyecto Bilbao, de todas formas continuo avanzando pues será ingresado en el segundo proceso.

La cabida se encuentra finalizada, junto a sus elevaciones para ver alturas. Es con estas últimas que me dedico a terminar el estudio de Acondicionamiento Térmico para ver que las soluciones constructivas y la envolvente cumplan con los requerimientos normativos. Calculo la superficie que ocupan las ventanas en toda la envolvente para comparar con el porcentaje máximo de superficies de ventanas con respecto a los parámetros verticales (Normativa Artículo 4.1.10 O.G.U.C.). Esto me da 14% sobre el 40% permitido, no generando algún tipo de problema los vanos.

En el informe se pide adjuntar un plano de Ventanas, por ende lo comienzo hacer, comenzando a investigar los sistemas de puertas y ventanas que se usarán en el proyecto, ya que esto igual es necesario para el dossier a entregar. Puertas complica un poco ya que debo ver como proteger las de fachada y los portones o correderas a usar. Dibujo para hacerme una idea del sistema completo. También investigo sobre las puertas de la sala de basura que deben cumplir con la normativa sanitaria correspondiente.

Luego de tener las ideas claras en papel, paso todo a CAD, hago las ventanas, puertas, barandas y protecciones para las puertas que dan a la fachada.

Con respecto a Bilbao también realice escantillones rápidos con las soluciones constructivas elegidas para dar cumplimiento a normativa de condensación. La idea es que estas soluciones las podamos usar después al avanzar con la etapa de proyecto, donde los planos deben tener muchos más detalles de materialidad.

Lo último que realice este mes con respecto a este proyecto fue plantas de cielo y plantas eléctricas, donde debe aparecer los enchufes, interruptores y puntos de luz.

Las plantas de cielo las usaremos después para especificar bien las luminarias y los revestimientos de los cielos, tomando en cuenta la totalidad del proyecto, espacios exteriores e interiores. Los planos eléctricos serán base para el tipo de luminaria y los hice de acuerdo a las EE.TT del proyecto.

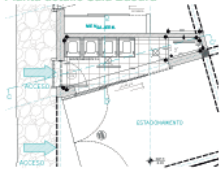
Como esto no era de urgencia, se me pidió ayuda con un DS 27, Club Deportivo Munich, que estaba con problemas para avanzar las obras, encontrándose paralizado

FICHA 01 AVANCE NÚMERO 04 MES DE AGOSTO AÑO 2023

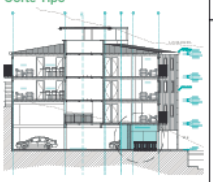
CAMILA SÁNCHEZ LAMATTA

BILBAO

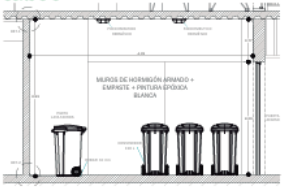
Planta detalle Sala Basura



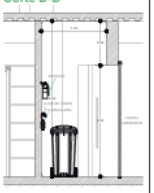
Corte Tipo



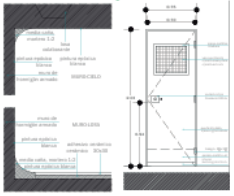
Corte C-C'



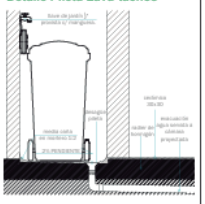
Corte D-D'



Detalle Encuentros y Puerta



Detalle Pileta Lava-tachos



Cálculo Generación de Residuos

NIVEL	Nº VIVIENDAS	hab. más. x nivel	Litros basura x habitantes	SUBTOTAL x DÍA	DÍAS	TOTAL BASURA	FRECUENCIA	TOTAL RECOLECCIÓN
1	1	4	2,5	10	7	70	2	35
2	3	12	2,5	30	7	210	2	105
3	4	16	2,5	40	7	280	2	140
4	4	16	2,5	40	7	280	2	140

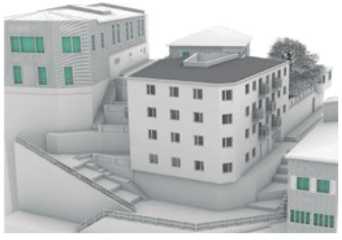
CAPACIDAD A CONTENEDOR	CANTIDAD CONTENEDORES	CAPACIDAD CONTENEDORES	CAPACIDAD INSTALADA
420 L	4	120 L	480 L

Cálculo en base a los litros de basura que los residentes generan, calculado para los siete días de la semana con una frecuencia de retiro de 2 veces a la semana. Por lo que el total es dividido por la frecuencia en que los tachos se vaciarían.

Actualización Modelo



Vista a deslinde oriente.



Vista a deslinde poniente.

CONJUNTO BILBAO + SEDE MANUEL RODRIGUEZ

Este mes me dedico casi exclusivamente al Conjunto Bilbao y su check list para el ingreso a Calificación SERVIU, es por esto que comienzo con el proyecto de Basura que debe ser aprobado por Minsal para que sea calificado.

El proyecto de basura consiste en láminas con planos, cortes, elevaciones y detalles de la sala de basura del proyecto, una memoria explicativa, EE.TT, y un Manual de Operación para los dueños de las viviendas.

Para las láminas utilicé lo ya realizado en arquitectura, dando énfasis en la sala de basura, utilizando menores escalas para mostrar a más detalle la zona. Los planos, cortes y elevaciones deben mostrar contenedores de basura, pileta lavatachos, vanos, cotas, y todo elemento que sirva para su construcción y evaluación de que cumpla con las normas. Además, incluyo detalles de los contenedores, cálculos de cantidad de basura y por ende de contenedores a utilizar, detalles de encuentros de los muros, puertas/vanos y pileta, todo esto cumpliendo la normativa requerida por Minsal.

Las EE.TT son solo de la sala de basura, donde tiene mucho en común con las especificaciones generales, la memoria explicativa es un documento donde realizo los cálculos de Generación de Residuos del conjunto.

Terminado eso realizo los planos de pavimentos donde solo debo indicar con la nomenclatura los pavimentos y revestimientos de cada zona del proyecto, me baso en las especificaciones técnicas para realizar esta tarea.

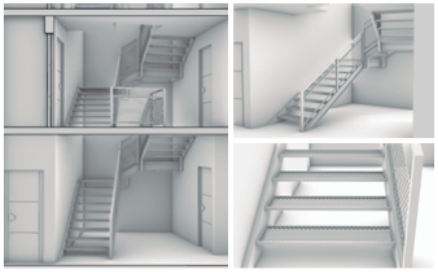
A la par de estas tareas voy actualizando el modelo que sirve para ver el diseño de ventanas y puertas, de los balcones y accesos. Modelo lo realizo en base a las últimas modificaciones de plantas, donde cambian de lugar las ventanas y balcones.

Finalizando con Bilbao, se me pide realizar un esquema donde se muestre como será el cierre para la demolición, esto fue pedido por SERVIU por miedo a una posterior toma del terreno luego de demolido lo existente. Hago un plano y dos esquemas con propuestas distintas, en una mantengo el muro del deslinde oriente, y en la otra se demuele todo. Lo más difícil de esto es que no existe un acceso viable para vehículos, por lo que todo deberá ser peatonalmente.

De forma urgente, a mitad de mes aproximadamente, se me pidió para la constructora Terraviña, que está a cargo de los proyectos de DS N°27 en ejecución, un detalle de una canaleta para la Sede Vecinal Manuel Rodríguez, ya que con las lluvias se dieron cuenta que una parte del

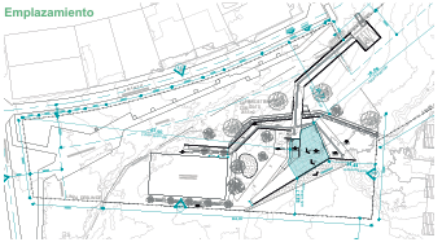
BILBAO

Escaleras

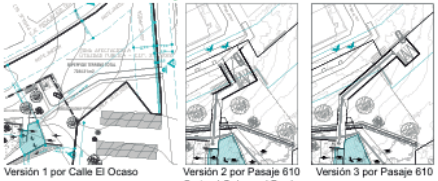


JJVV N°104

Emplazamiento



Versiones Estacionamientos y Accesos

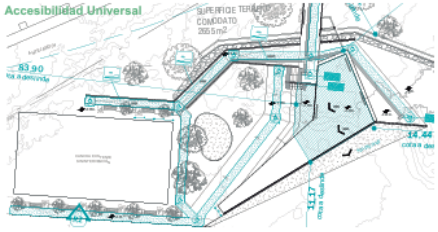


Versión 1 por Calle El Ocaso

Versión 2 por Pasaje 610
Corta el Quiero mi Barrio

Versión 3 por Pasaje 610

Accesibilidad Universal



SEDE MANUEL RODRÍGUEZ



https://www.archdaily.cl/cl/10...

CONJUNTO BILBAO + JUNTA VECINAL N° 104

Continuando con el trabajo del avance mes pasado en el Conjunto Bilbao, diseño la escalera central que será de acero con malla de metal desplegado para el escalón y las barandas, realizandola en el modelo 3D para que luego sea más rápido sacar vistas y cortes para los planos de detalles y escantillones.

Esta etapa me tomó un par de semanas, ya que fue dificil ver que los escalones con los perfiles que los sostienen calzaran con la pendiente requerida, y que además incorporaran la baranda de buena manera y que esta fuese diseñada con todos los detalles propios, la malla al marco, el marco a los perfiles y que estos queden con la forma de las escaleras. La idea es que la escalera sea de un estilo industrial que se pose en la caja escala de hormigón armado.

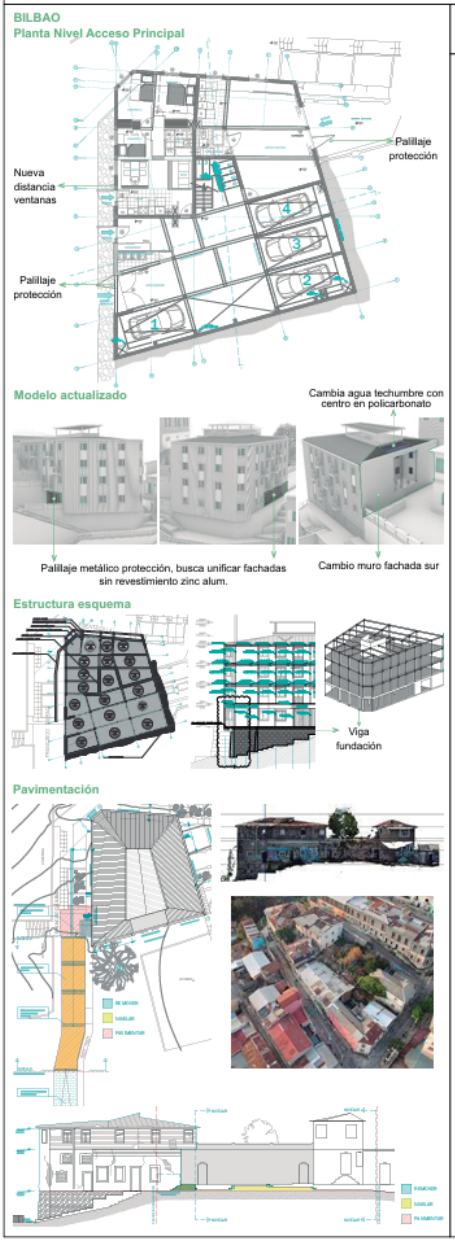
Este mes fui nuevamente apoyo para los DS 27, tuve que revisar y contestar observaciones de la Junta Vecinal N°104, Quilpué, en apoyo a Daniela que es la encargada de eso en la oficina. Estuve haciendo planos: colocando la topografía actualizada; diseño de nuevos estacionamientos, donde el ingreso al proyecto se haría por otra calle; insertando al proyecto lo ya realizado por Quiero mi Barrio para ver el acceso y como se involucran ambos diseños; Accesibilidad Universal, con énfasis en la pavimentación de la ruta accesible; y la nueva canal de aguas lluvias, donde tuvimos que rectificar el cauce natural para que no entorpeciera el proyecto.

En paralelo al ingreso de respuestas observaciones se estaba haciendo entrega de la sede Manuel Rodríguez de Quilpué, y para la actividad final, donde se hace entrega de llaves a la directiva, se debía hacer entrega de un Manual de Uso de las instalaciones, donde se comprometen las responsabilidades en caso de fallas, daños y roturas de algún elemento, y también se esclarecen los cuidados que deben tener los usuarios para que la Sede se mantenga bien cuidada.

Este manual abordaba temas de ventilación, luminosidad, accesibilidad, extinción de incendios, calefacción y calidad del agua (fría y caliente), canaletas, etc.

Siguiendo con los proyectos DS N°27 en ejecución, tuve que ir a la obra Junta de Vecinos Valencia Alto con Daniela a medir todo el recinto para poder rectificar las medidas de los planos según lo hecho en obra, esto como una precaución para cuando vayan desde DOM o SERVIU a recibir la obra, que se encuentre todo de acuerdo a lo realizado. Luego estas medidas tuvimos que pasarlas al plano, para ver cuales fueron modificadas, que muros o

FICHA 01 AVANCE NÚMERO 06 MES DE OCTUBRE AÑO 2023 CAMILA SÁNCHEZ LAMATTA



CONJUNTO BILBAO + JUNTA VECINOS VALENCIA ALTO

Debido a modificaciones: de puertas y ventanas donde Daniel modificó los distanciamientos, agregar las vigas que sostienen al voladizo, cambios en las aguas de la techumbre (en deslinde sur muro de contención cambia envergadura y la techumbre tendrá una caída hacia ese lado) y terminaciones de fachadas (palillaje metálico que funciona como reja de seguridad en puertas), actualizo el modelo y los planos, también, ajusto los planos esquemáticos de estructura con las vigas del volado y la estructura general en base a los últimos ejes, para hacer entrega de los últimos insumos al calculista que se encargará de la estructura del proyecto.

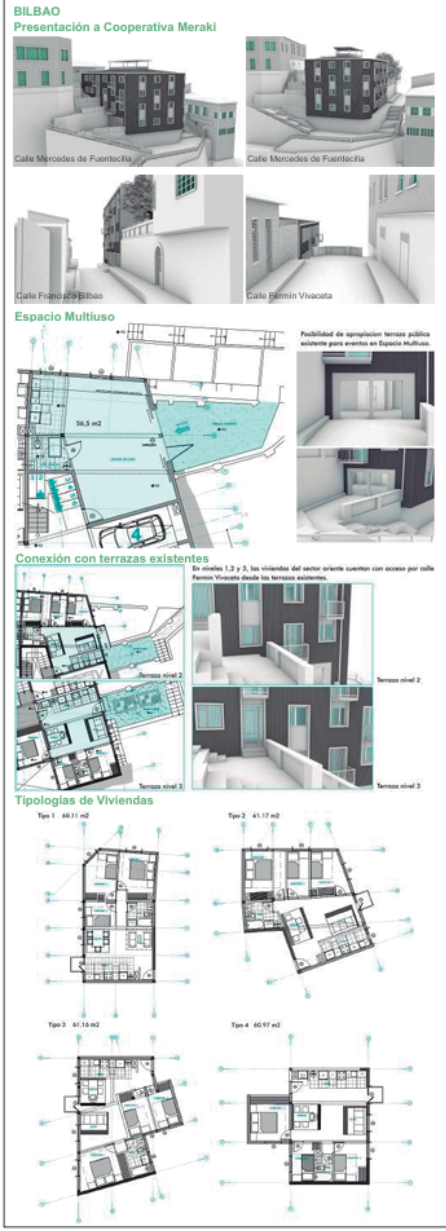
Con este trabajo damos por finalizada las modificaciones arquitectónicas del proyecto, esperando que los cambios que hagan los especialistas (estructura/sanitario/eléctrico) no generen grandes cambios en lo proyectado.

Continuando con Bilbao, la constructora que tomará el proyecto solicita a la oficina planos esquemáticos sobre la pavimentación de la calle Francisco de Bilbao, para hacer los cálculos de presupuesto y el proyecto de habilitación. Esto debe hacerse ya que es la calle por la que será el acceso vehicular y principal del proyecto, y que hoy no se encuentra en condiciones para que los autos accedan debido a terrazas existentes (se encuentran en mal estado, existiendo solo soleras en terrazas de tierra). Estos planos deben indicar lo que se debe remover con la maquinaria, lo que se debe nivelar y el área que se va a pavimentar (desde el término adoquines hasta el acceso del portón vehicular, inicio de terrazas). En una mesa técnica con SERVIU se habló de la posibilidad de un aporte extra del GORE para la habilitación de Bienes Nacionales de Uso Público, que permitiría no utilizar recursos del subsidio para habilitar la calle, ya que se reduciría bastante en caso de generarse un imprevisto en la ejecución.

Con respecto a Valencia Alto, este mes se me pide con urgencia apoyar en el ingreso de las modificaciones para DOM Quilpué y SERVIU, ya que se necesita finalizar con el proceso y terminar la ejecución del proyecto. Esta tarea la hago con Daniela (encargada de los DS N°27), con lo de la DOM soy un apoyo, ya que ella había avanzado en los planos, por lo que actualizo el Formulario Único de Edificación INE y el SEIM ya que hubo modificación de superficie, y en planos modifico la rampa de estacionamiento con lo entregado a constructora.

Esto no me toma más de 2 días por lo que comienzo inmediatamente con las modificaciones del SERVIU, que

FICHA 01 AVANCE NÚMERO 07 MES DE NOVIEMBRE AÑO 2023 CAMILA SÁNCHEZ LAMATTA



CONJUNTO BILBAO

Este mes se concretó una reunión que las dirigentas de la Cooperativa Meraki, del Conjunto Habitacional Bilbao, habían pedido hace un tiempo para conocer los avances del proyecto. Para esto se me solicitó realizar una presentación para que Fabiola (Asistente Social) y Raúl (Arquitecto a cargo) pudieran mostrar el progreso y que, así, las dirigentas se quedaran tranquilas con que se ha estado trabajando en sus requerimientos. Para la presentación me enfoqué en mostrar la arquitectura a través del modelo, que es la forma en que mejor comprenderán el proyecto, colocando imágenes sacadas desde Rhinoceros con el fin de visualizar, comparando con los planos, como se relacionan las terrazas públicas existentes por calle Fermín Vivaceta con el proyecto, en especial con el Espacio Multiuso.

Además coloco las tipologías de vivienda por separado, para que los conozcan, comprendan y tengan claras las superficies que tiene cada una.

Finalmente informo sobre el avance de habilitación/pavimentación de la calle Francisco Bilbao, la aprobación de Demolición, avance de cálculo estructural y de proyecto eléctrico.

Para hacer ingreso a Calificación SERVIU se decidió realizarlo con Permiso de Obra Nueva aprobado, por lo que comienzo a recopilar los documentos para armar la carpeta e ingresar a la DOM lo más pronto posible.

Revisando el check list los únicos documentos que faltaban eran el INE, SEIM que se encontraban versiones muy antiguas por lo que serían observadas, esta actualización fue rápida, no me tomó más de una mañana. También faltaban los planos de estructura, que se encontraba desactualizado y con errores, por lo que se le pidió al especialista que enviará nuevamente los planos y memoria actualizados. Es en esta nueva entrega donde nos damos cuenta de varios problemas con lo recibido, ya que el calculista no tomó en cuenta las últimas modificaciones de arquitectura enviadas, haciendo una estructura que no calza y/o modifica mucho ciertas cosas que ya se encontraban resueltas, por ejemplo el voladizo que parte desde el nivel 1 y no desde el 2 como era antiguamente, lo que generaba espacios más pequeños en ese nivel.

Además, al hacer una revisión exhaustiva me doy cuenta de errores gráficos donde cambia posiciones de ejes, de fundaciones a distintos niveles, si comparamos con ejes que lo intersectan, etc. Por esto, realizo una minuta que servirá para que sepan en la oficina y el especialista lo que se debe cambiar o volver a rectificar.