

# Diversificación de Soluciones Habitacionales

24-01-2024



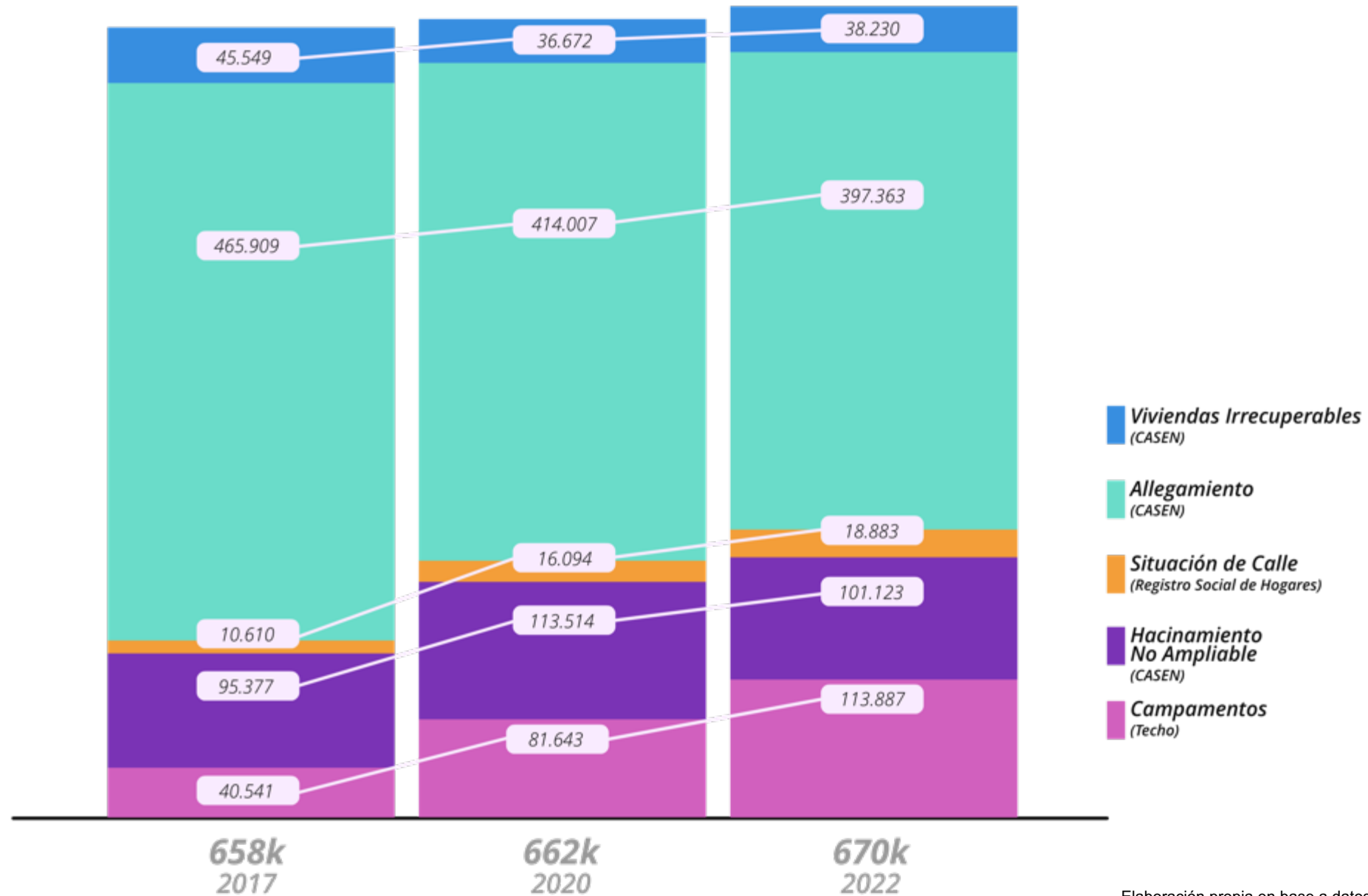
- 1. Breve Diagnóstico**
- 2. Oportunidades desde la Ley**
- 3. Diversificación de Soluciones**
- 4. Cierre**



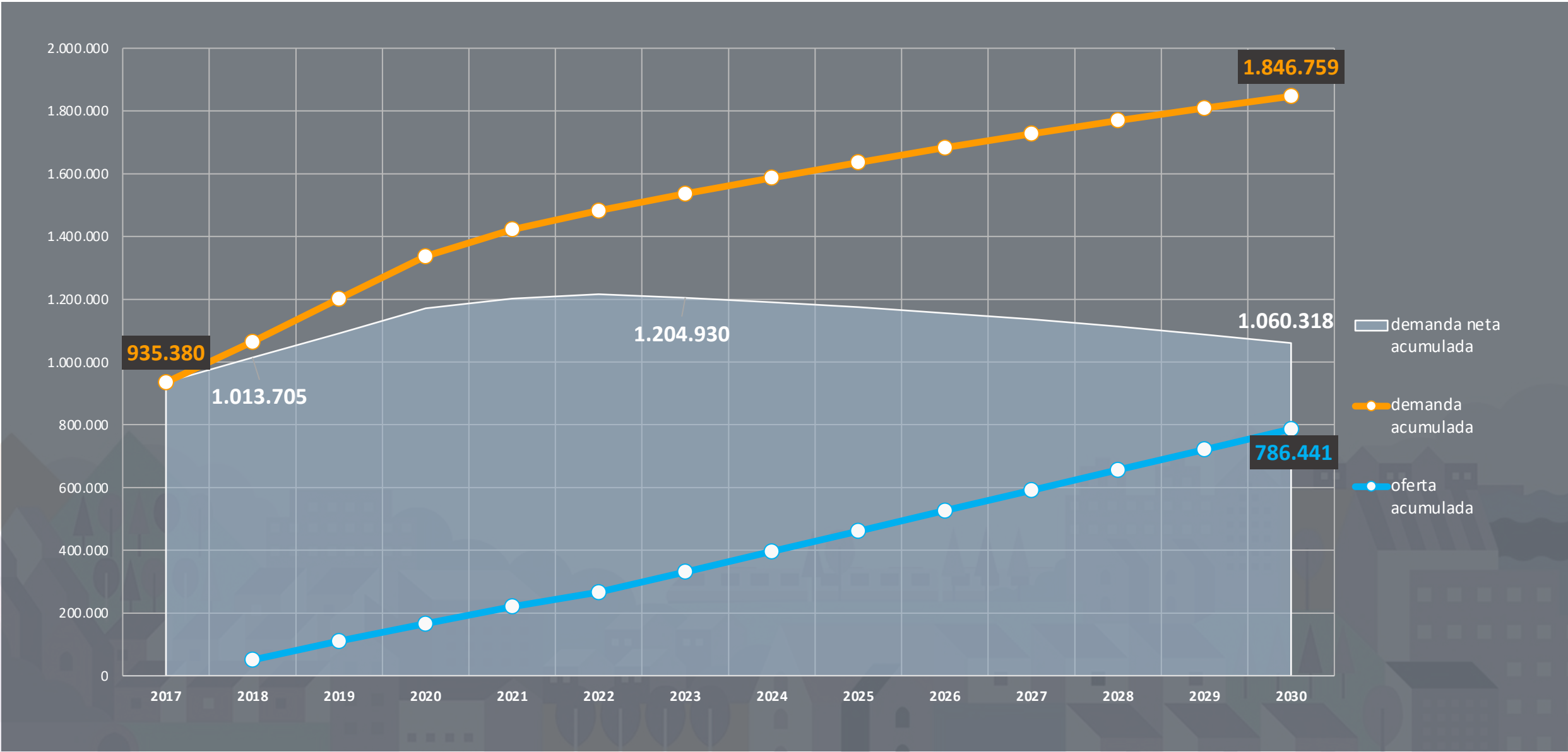
- 1. Breve Diagnóstico**
2. Oportunidades desde la Ley
3. Diversificación de Soluciones
4. Cierre



# DÉFICIT HABITACIONAL EN CHILE



# OFERTA Y DEMANDA SOCIAL POR VIVIENDA 2017-2030



Elaboración propia en base a datos MINVU, CChC, INE-CEPAL



# +1.5M

**El tamaño del desafío.**

**Más de 1M adicional al 2030 por sobre lo proyectado por el PEH**



**> 25<sub>k</sub> ha**

**de desarrollo urbano-habitacional.**

**~ 10.000 ha para soluciones habitacionales.**



# >90bn

de inversión pública-privada

>\$USD 200bn sumando lo urbano-habitacional.



**CENSO 2017**

**CASEN 2017, 2020, 2022**

**REGISTRO SOCIAL DE HOGARES**

**CATASTRO DE CAMP (MINVU, TECHO)**

**BANCO ESTADO**

**MINVU CONECTA**

- Entre un 70% - 80% chilenos.
- 23% prefiere arriendo (+ que compra o construcción)
- En zonas céntricas (Santiago) esta preferencia supera el 50%.
- ~230mil hogares unipersonales.
- Más del 60% en las 3 zonas metropolitanas (RM + Valpo + BB).
- +80% está inscrito por vía individual (no colectivas).
- 1/3 son vulnerables que prefieren compra individual.
- +80% prefiere quedarse en su comuna.
- 60% entre 1ro-4to decil / 30% entre 5to-8vo decil de vulnerabilidad.
- ~15% en asentamientos informales.
- +25mil en situación de calle.
- $\frac{3}{4}$  allegamiento + hacinamiento
- +570mil hogares arriendan sobre 30% ingresos.
- +1M cuentas de ahorro para la vivienda con abono 2023



## Compra individual subsidiada

- ~700mil hogares bajo 70% vuln..
- 70% sin deuda.
- 90% chilenos.
- Perfil orientado al DS19.



## Comités de Vivienda

- 15-20% demanda.
- Mayoritariamente población en 40% vuln..
- Buscan un ds49 colectivo.
- Largos tiempos de espera.



## Preferencia Arriendo

- ~300mil hogares.
- ¼ de la demanda activa.
- 37% adultos mayores.
- 1/5 migrantes.



## Sectores medios

- ~200mil hogares demanda activa sobre sobre el 80% vuln. .
- >150mil hogares en fragilidad habitacional de 4 quintil.
- Perfil que requiere acceso financiero.



## Hogares Unipersonales

- 200-250mil hogares de la demanda.
- ¼ adultos mayores.
- 1/3 RSH 70-90
- ½ sub50.



## Campamentos

- En campamentos o en riesgo de...
- Más de 113 mil hogares. Más de la mitad en últimos 4 años.
- 50% viviendas consolidadas o semi consolidadas.
- Principal causa: precio de los arriendos.
- Capacidad de autoorganización.
- Capacidad de autoconstrucción (inversión).



## Adultos Mayores

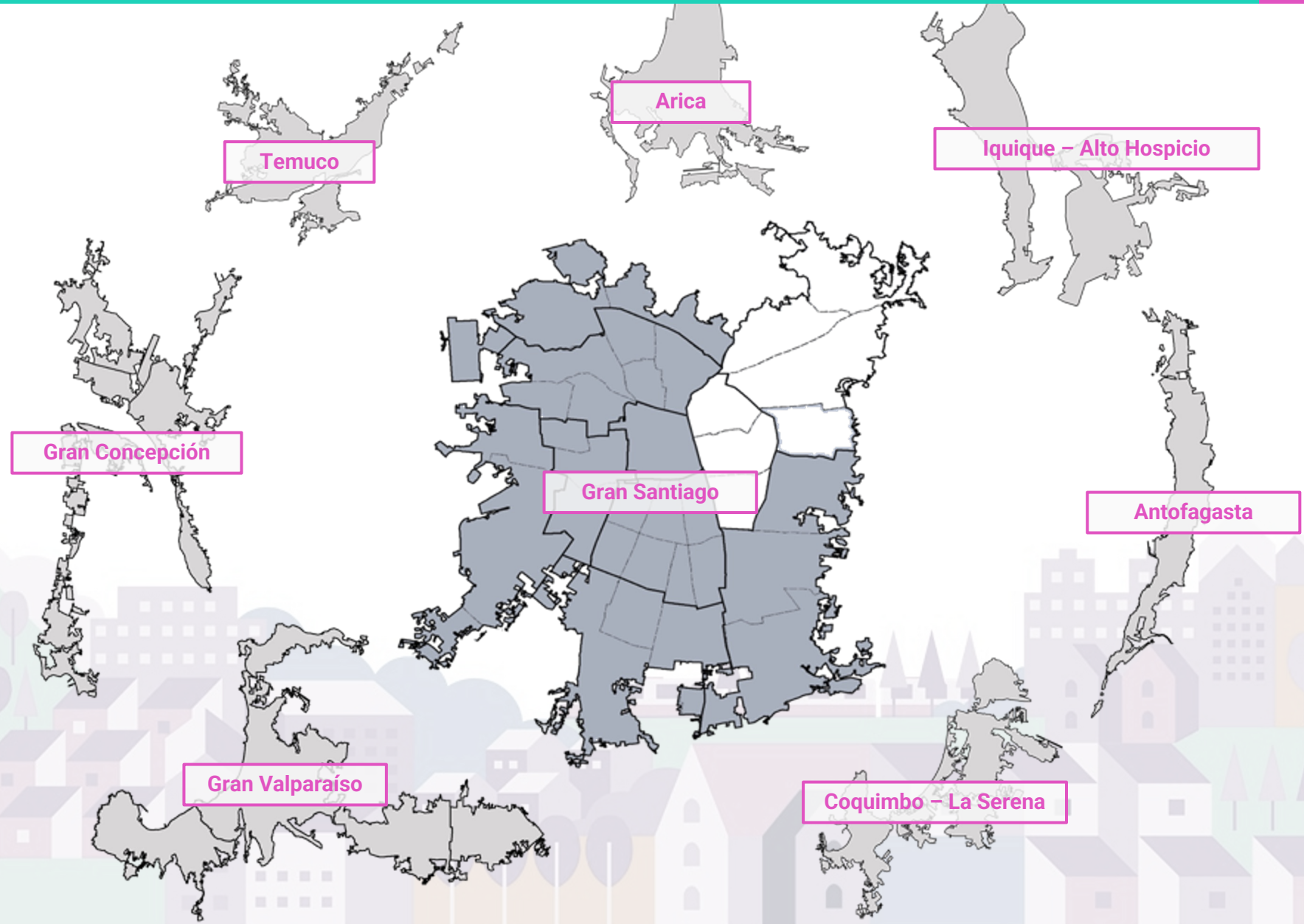
- >120 mil.
- ¾ RSH 40.
- Alta preferencia por mejoramiento.
- Adultos Mayores solos o en pareja: >40mil.



## Migrantes

- 6/10 prefiere arriendo.
- 6/10 Región Metropolitana.
- 35% de los campamentos.
- 95% por vía individual.
- Con RUT: arriendo.

# CARACTERIZACIÓN DEMANDA: METROPOLITANA + 7



**La demanda creció, es diversa y está concentrada.**



1. Breve Diagnóstico
2. **Oportunidades desde la Ley**
3. Diversificación de Soluciones
4. Cierre



# Ley 21.450

LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN  
URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA  
HABITACIONAL



# Ley 21.450

LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN  
URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA  
HABITACIONAL



### Objetivo:

**Mejorar los niveles de integración social y urbana en las ciudades**, y lograr un adecuado desarrollo de ellas, a través de mayores atribuciones en la gestión de suelo, elaboración de planes de regeneración urbana, resguardo de la integración social en los Instrumentos de Planificación Territorial, y en la implementación de un Plan de Emergencia Habitacional.

### Nuevas funciones para el Minvu:

Ley establece que el ministerio tendrá a su cargo la **política habitacional y urbana del país**, a través de la implementación de políticas habitacionales y de suelo para enfrentar déficit en vivienda y de desarrollo urbano; la promoción de la organización y desarrollo de comités habitacionales; y el resguardo de los criterios de integración en los Instrumentos de Planificación Territorial.

### Integración en la planificación urbana:

La planificación urbana debe resguardar e incentivar la construcción, habilitación, o reconstrucción de **viviendas de interés público**.

### Viviendas de interés público:

Viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, **requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada**, sea esta temporal o definitiva.

### Planes de regeneración:

La regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente deteriorados o irrecuperables requiere la aprobación de un **Plan Maestro de Regeneración** nueva herramienta de gestión pública, impulsada y reglamentada por el Minvu, que debe formularse en conjunto con la comunidad y la municipalidad.

### Modalidades de adquisición de terrenos:

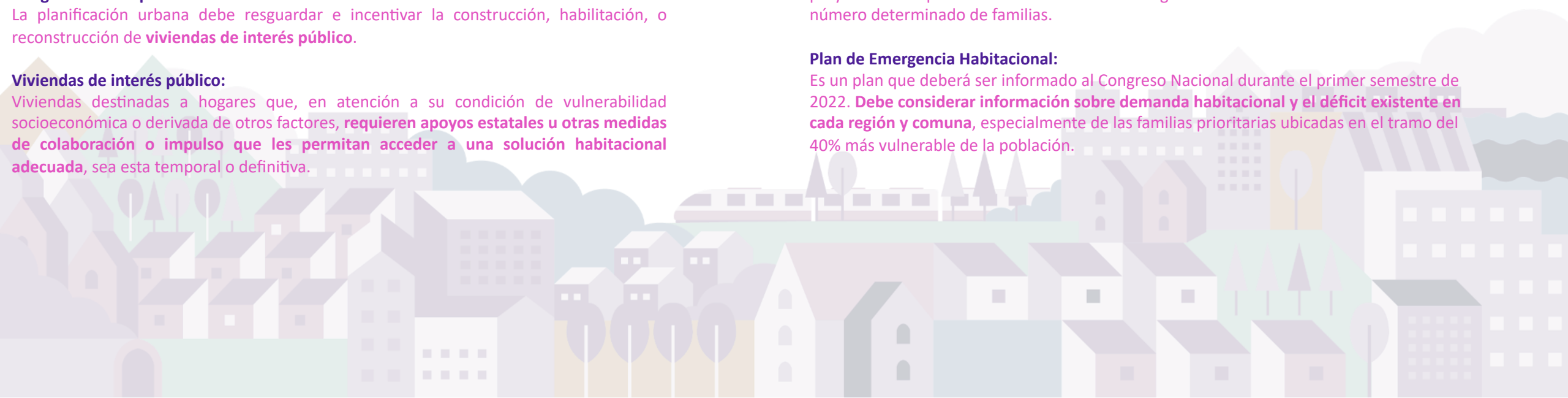
La ley contempla dos modalidades para financiar la adquisición y estudios de terrenos, destinados a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población: **Fondo Solidario de Elección de Vivienda y llamados en condiciones especiales**.

### Financiamiento de proyectos de gran escala:

El artículo 15 de la ley señala que el Minvu podrá establecer un **sistema especial que permita la construcción de proyectos de viviendas** de gran escala. La idea es que los proyectos no dependan exclusivamente de la asignación de subsidios habitacionales a un número determinado de familias.

### Plan de Emergencia Habitacional:

Es un plan que deberá ser informado al Congreso Nacional durante el primer semestre de 2022. **Debe considerar información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna**, especialmente de las familias prioritarias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.





**Art. 1°/2°**  
Mod. Ley  
16.391/D.L.1.305

**Nuevas Funciones y Facultades  
MINVU**

- Fomentar Organización y desarrollo de Comités Habitacionales y Cooperativas
- Implementar políticas y programas habitacionales para abordar el Déficit H.
- Implementar políticas de Suelo
- Resguardar que los IPTs contemplen criterios de Integración Social y Urbano

**Incentivos / Resguardos**

- Nivel Intercomunal se agrega la posibilidad de incorporar incentivos.
- Nivel Comunal se precisan incentivos y se incorporan condiciones en caso de enmiendas.

**Nuevas Enmiendas nivel Comunal**

- Condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación.
- Incentivos normativos y condiciones en sectores de uso de suelo residencial con estándares urbanos deficitarios.
- Incentivos normativos en usos de suelo residencial para densificar en atención a bienes públicos urbanos o por realizarse por el Estado.

**Planes Maestros de Regeneración**

- Para inmuebles Serviu podrá eliminar o reemplazar espacios públicos existentes.
- Modificación de normas urbanísticas aplicables a procesos de reconstrucción de viviendas existentes y obras de regeneración barrial.

**Destinos Siempre Permitidos /  
Restricciones**

**Registro, Venta y enajenación de  
Viviendas**

**Gestión de Suelo**

- Estudios Preliminares y Adquisición de suelo
- Habilitación Normativa

**Plan de Emergencia Habitacional**

- Coordinaciones y COMICIVYT
- Transferencia de terrenos
- Proyectos de vivienda social gran escala
- Campamentos o asentamientos irregulares

**Art. 3°**  
**LGUC.**

**Art. 4°**  
**LGUC.**

## Art. 27 LGUC.

Se deberán contemplar **normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público** en:

- **Nuevos planes reguladores intercomunales y comunales**, es decir aquellos que por primera vez regulan un territorio que carecía de instrumento.
- **Modificaciones integrales**, correspondientes a aquellas modificaciones que comprenden todos los elementos o aspectos del plan.
- **Actualizaciones de IPTs** según artículo 28 sexies (plazo no mayor a diez años).
- **Planes seccionales** que establezcan normas para zonas residenciales en comunas en las que no exista plan regulador comunal

Las disposiciones en IPTs **deberán promover acceso equitativo** de población a bienes públicos urbanos relevantes, para evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público.

## Enmiendas

Condiciones

Para la utilización de cap.  
Max. De edificación

-Incorporación de viviendas de interés público.

-Otras exigencias que promuevan acceso equitativo a bienes públicos relevantes.

En sectores residenciales cuyo estándares sean deficitarios según OGUC.

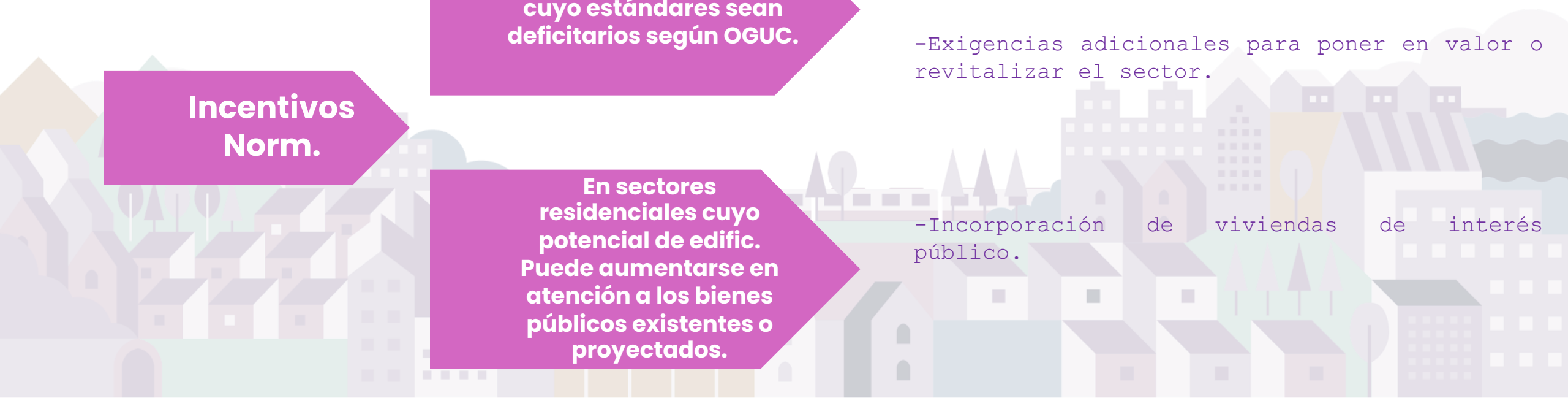
-Incorporación de viviendas de interés público.

-Exigencias adicionales para poner en valor o revitalizar el sector.

Incentivos Norm.

En sectores residenciales cuyo potencial de edific. Puede aumentarse en atención a los bienes públicos existentes o proyectados.

-Incorporación de viviendas de interés público.



## Destinos Siempre permitidos

Los siguientes destinos se entienden complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda y por lo tanto **se consideran siempre admitidos** en zonas que el plan regulado comunal defina con dicho uso de suelo (en cuyo caso el IPT no podrá prohibirlos)

- Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor
- Centros diurnos para el adulto mayor
- Establecimientos deportivos de escala barrial
- Jardines Infantiles
- Salas cunas.

**Ordenanzas locales o municipales no podrán limitar** la presencia de establecimientos de larga estadía, centros diurnos de adulto mayor y jardines infantiles en viviendas económicas.

## Renca

### ARTÍCULO I-2.13. INCENTIVOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se otorgarán incentivos en las normas urbanísticas, en correspondencia con los requisitos que se indican a continuación y hasta el valor máximo que se establece en la tabla de Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación de cada una de las zonas del Plan Regulador Comunal según los siguientes criterios:

#### a) Incentivo a la diversidad en los precios de la vivienda (IDPV)

Los proyectos que contemplen ciertos porcentajes de sus unidades de vivienda destinadas a personas beneficiarias de programas habitacionales del Estado y que pertenezcan al tramo de entre el 0 y el 40% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable, podrán acogerse a beneficios de las siguientes normas urbanísticas: coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad máxima, según lo que se estipula en la tabla a continuación:

ZONA	PORCENTAJE MÍN. DE UNIDADES	PORCENTAJE MÁX. DE UNIDADES	BENEFICIO DESDE 10% Y HASTA 18%	BENEFICIO SOBRE 18% Y HASTA 25%	BENEFICIO SOBRE 25% Y HASTA 33%	BENEFICIO SOBRE 33% Y HASTA 40%
HM-2 y HM-3	10%	25%	Coeficiente de constructibilidad: +0,1 Altura máxima de edificación: +3,2 metros (1 piso) Densidad máxima: +75	Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +6,4 metros (2 pisos) Densidad máxima: +150	-	-
RM	25%	40%	-	-	Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +3,2 metros (1 piso) Densidad máxima: +150	Coeficiente de constructibilidad: +0,4 Altura máxima de edificación: +9,6 metros (3 pisos) Densidad máxima: +300

Para acceder a este beneficio, las viviendas de cada proyecto destinadas a personas beneficiarias de programas habitacionales del Estado y que pertenezcan al tramo de entre el 0 y el 40% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable deberán ser identificadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones definitivas y solo podrán ser transferidas a u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales específicos a los que correspondan dichas viviendas o los de los programas que los reemplacen.

## San Joaquín

### CAPÍTULO 2 NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

#### Artículo 5 Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes conforme a lo dispuesto en la LGUC y OGUC, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan sólo un frente hacia la vía pública, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:3 entre frente y fondo.

#### Artículo 6 Sobre instalaciones de publicidad

La ubicación de soportes de carteles publicitarios estará permitida en todos los espacios de uso público destinados a vialidad.

#### Artículo 7 Infraestructura

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al Art. 4.14.2 de la OGUC cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables dentro del territorio normado por el PRC.

#### Artículo 8 Incentivos en las normas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos en las normas:

- Incentivo 1: Integración Social**  
Todo proyecto de edificación o urbanización que contemple un porcentaje de a lo menos 20% del total de las viviendas obtenidas a partir de la aplicación de la norma urbanística de densidad bruta máxima, que se encuentren destinadas a viviendas sociales o viviendas que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado, podrá acceder a un porcentaje de aumento en el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para cada una de las zonas del PRC establecidas en el Artículo 12 de la presente ordenanza.
- Incentivo 2: Cesión y materialización de áreas verdes en zonas del PRC**  
Los proyectos de edificación y/o urbanización que contemplen la cesión gratuita dispuesta por el Art. 2.2.5 de la OGUC, y contemplen la materialización y mantención de áreas verdes públicas de la porción de zona ZAV contenida en el predio; podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, acorde al cuadro de incentivos normativos que se dispone para la zona respectiva, según se establece en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.
- Incentivo N°3**  
Los proyectos de edificación y/o urbanización que de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en el artículo 70 de la LGUC, contemplen la cesión gratuita, materialización y mantención, en calidad de áreas verdes públicas, de una proporción de a lo menos 20% de la superficie neta del predio en que se emplaza el proyecto, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, acorde a los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para la zona respectiva, según se establece en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.
- Incentivo N°4**  
Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente al resultado de la aplicación del coeficiente de constructibilidad establecido para el predio en que se emplaza el proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva, establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza.  
  
La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.
- Incentivo N°5**  
Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente a un estándar de 6 m<sup>2</sup>/hab, calculado en relación a la densidad bruta máxima contemplada en el respectivo proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.  
  
La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en los incentivos N°2 al N°5 señalados precedentemente, será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con la regulación en el artículo 173 de la LGUC.

A stylized, colorful illustration of a cityscape at the bottom of the page. It includes various buildings, trees, and a train, rendered in a flat, geometric style with a muted color palette of purples, greens, and greys.

## Como diversificamos



1

## Impulsar la Oferta

Si la demanda creció, la oferta debe crecer.



**Acceder a suelo.**



**Aumentar financiamiento.**



**Agilizar trámites.**



**Industrialización.**



1

## Impulsar la Oferta

Si la demanda creció, la oferta debe crecer.



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



Industrialización.

2

## Diversificar la Oferta

Si la demanda es diversa, distintos tipos de soluciones.



Arriendo Público (tenencia).



Urbanización y solución incremental (constructivo).



Soluciones unipersonales (tamaño).

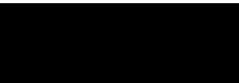


Soluciones adulto mayor (etario).



Soluciones financieras sectores medios (económico).





1

## Impulsar la Oferta

Si la demanda creció, la oferta debe crecer.



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



Industrialización.

2

## Diversificar la Oferta

Si la demanda es diversa, distintos tipos de soluciones.



Arriendo Público (tenencia).



Urbanización y solución incremental (constructivo).



Soluciones unipersonales (tamaño).



Soluciones adulto mayor (etario).



Soluciones financieras sectores medios (económico).

3

## Conectar la Oferta

Si la demanda está concentrada, desarrollar los territorios.



Planes de Acción Local.

# MAPA DE PROPUESTAS



1

## Impulsar la Oferta



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



Industrialización.

2

## Diversificar la Oferta



Arriendo Público.



Urbanización y solución incremental.



Soluciones unipersonales.



Soluciones adulto mayor.



Soluciones financieras sectores medios.

3

## Conectar la Oferta





Planes de Acción Local.



1

## Impulsar la Oferta

-  **Acceder a suelo.**  
Aumentar financiamiento.
-  **Agilizar trámites.**  
**Industrialización.**



3

## Conectar la Oferta

Planes de Acción Local.

2

## Diversificar la Oferta

- Arriendo Público.**
- Urbanización y solución incremental.**
- Soluciones unipersonales.**
-  Soluciones adulto mayor.
-  Soluciones financieras sectores medios.



1

## Impulsar la Oferta



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



Industrialización.

3

## Conectar la Oferta



Planes de Inversión Local.

2

## Diversificar la Oferta



Arriendo Público.

Urbanización y solución incremental.

Impulso y mejora Res 390



Soluciones unipersonales.



Soluciones adulto mayor.



Soluciones financieras sectores medios.



## Urbanización de sitios y vivienda incremental.

### Antecedentes:

- Más de 113 mil hogares viven en asentamientos informales Chile (TECHO, 2023).
- De éstos, más de la mitad han ingresado en los últimos 4 años y el 70% en la última década.
- El año 2021, las postulaciones al DS49 de hogares “hábles” fueron 8 veces los cupos de los subsidios.
- El programa de construcción colectiva (DS49) demora 8 años promedio. Hay familias cuya vivienda ha demorado más de 20.
- El 50% de las viviendas de los asentamientos informales son semiconsolidadas o consolidadas (TECHO, 2023). Y un 38% de las nuevas tomas son “organizadas, con recursos y logística” (Atisba, 2023).
- La principal razón de “campamentación” está relacionada con el alza en el precio de los arriendos (TECHO, 2023).
- Más de 1.800 hectáreas se han poblado de asentamientos informales entre 2018 y 2023 (Atisba, 2023)
- Recientemente, el MINVU publicó la “Resolución 390” dando la posibilidad de realizar un DS49 separando el proceso de urbanización del proceso de construcción de la vivienda para loteos sobre los 160mts2 (9x18).

El alza de asentamientos informales en la última década da cuenta de una población creciente caracterizada por:

- No poder acceder por sus propios medios al mercado de la compra o el arriendo.
- No puede obtener una vivienda vía subsidio o percibe una espera muy larga para ello.
- Organizada o asociada junto a otras familias.
- Prefiere vivir en un suelo sin mayor urbanización y con la capacidad de autoconstruirse una “solución habitacional”.

Observando esta realidad, el gobierno impulsa cambios en el DS49 mediante la “Resolución 390”.

### Res. 390 Exenta

Llama FSV Postulación Colectiva en CNT. Const. Asistida e Industrialización Orientado a realizar operaciones rápidas de loteos y vivienda (Operación Sitio)

### Divide proyectos en dos contratos:

- Primera Fase de Loteo y Urbanización. Culmina con lotes urbanizados y opcionalmente radier y una unidad sanitaria básica.
- Segunda fase hasta su recepción final en modalidad de autoconstrucción asistida o vivienda industrializada, en conjunto con su equipamiento.
- Todo coordinado por una organización sin fines de lucro o municipio.
- La aprobación de la segunda fase debe darse antes del término de la primera.

### Antecedentes

- Al menos 30% de familias y con un ahorro mínimo de 15 uf.
- Factibilidad de servicios básicos.
- Proyecto de loteo con construcción simultanea aprobada por DOM.
- El 70% de las familias deben estar previo a comenzar la segunda fase.

### Plazos y Normativa Aplicable

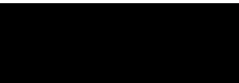
- 60 días para revisión SERVIU y respuesta observaciones.
- Se aplica la normativa DS49.
- Dirección SERVIU podrá prescindir de exigencias de acuerdo a informe.

### Terreno y condiciones del proyecto

- Postulación con promesa de compraventa.
- Mínimo lotes 9x18.
- Viviendas con superficie mínima de 55mts2.

### Montos de subsidios principales

- Adquisición de terreno: 250 UF máximo.
- Loteo y Urbanización: 400 UF máximo.
- Promedio por vivienda: 1.200 UF.



1

## Impulsar la Oferta



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.

DS49 Fast Track



Industrialización.

3

## Conectar la Oferta



Planes de Inversión Local.

2

## Diversificar la Oferta



Arriendo Público.



Urbanización y solución incremental.



Soluciones unipersonales.



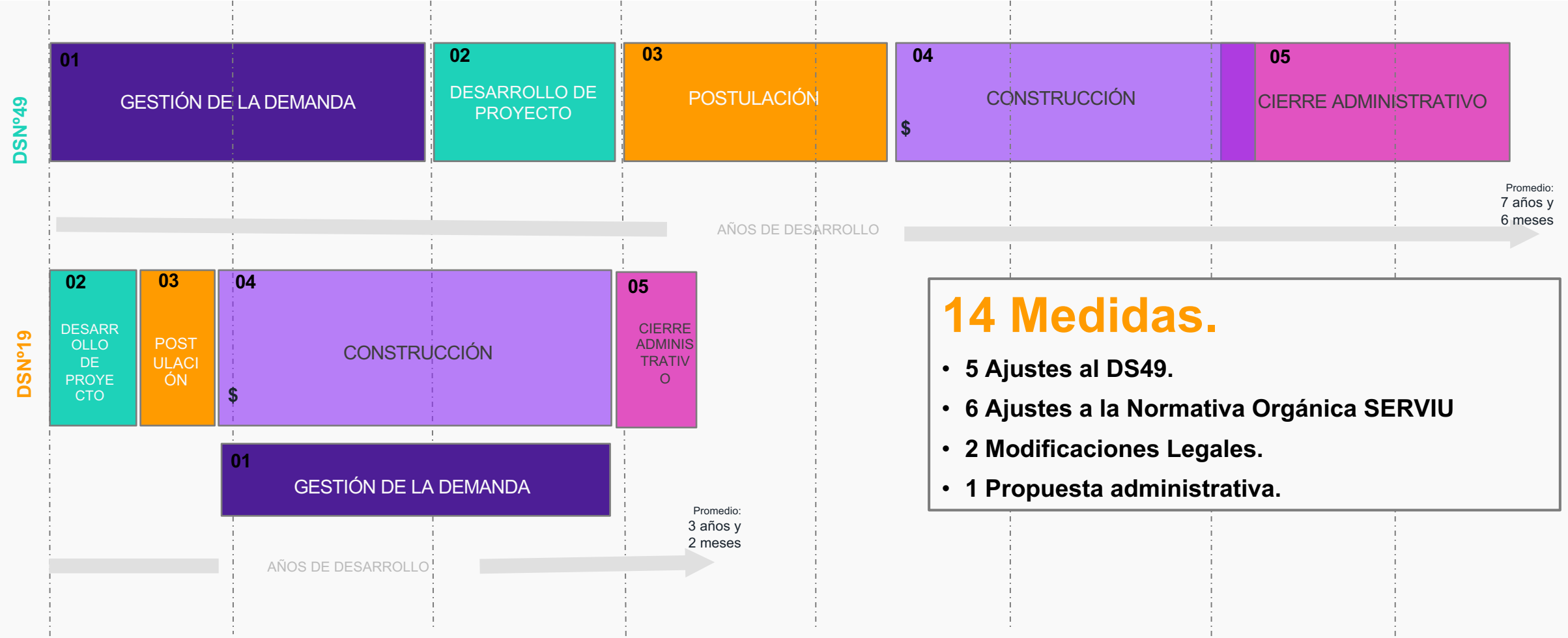
Soluciones adulto mayor.



Soluciones financieras sectores medios.



## DS49 Fast Track



### 14 Medidas.

- 5 Ajustes al DS49.
- 6 Ajustes a la Normativa Orgánica SERVIU
- 2 Modificaciones Legales.
- 1 Propuesta administrativa.



1

## Impulsar la Oferta



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



**Industrialización.**

## Micro-Radicación

3

## Conectar la Oferta



Planes de Inversión Local.

2

## Diversificar la Oferta



Arriendo Público.



Urbanización y solución incremental.



Soluciones unipersonales.



Soluciones adulto mayor.



Soluciones financieras sectores medios.



# Micro Radicación

Como solución para el Allegamiento+Hacinamiento

Optimiza y aprovecha el suelo urbano bien localizado

Aporta a la Densificación equilibrada del suelo bien localizado

Diversifica las tipologías de soluciones habitacionales

Les permite a las familias mejorar sus condiciones de habitabilidad, eliminar el allegamiento y mantener las redes familiares y sociales

**URBANO**

**HABITACIONAL**

**SOCIAL**





**Academia x la Vivienda  
y la Ciudad**

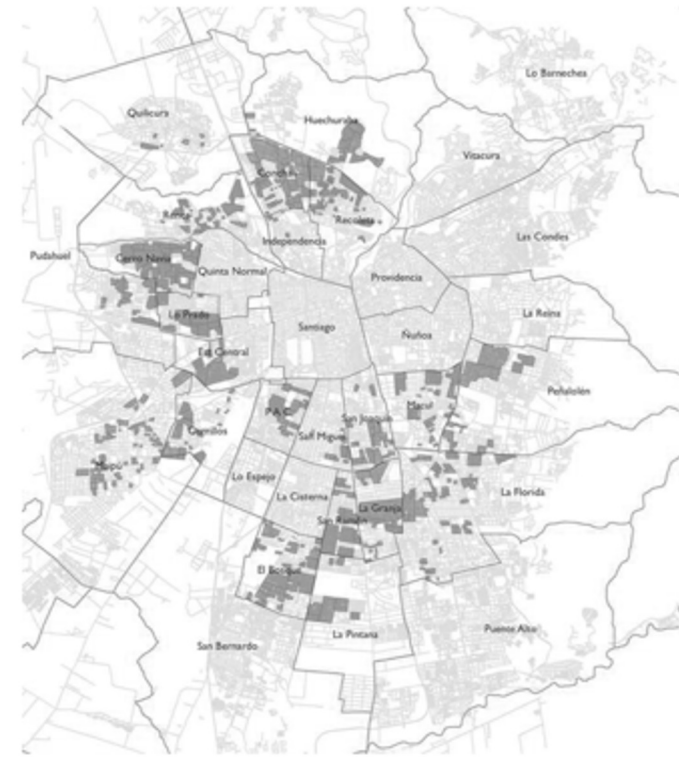
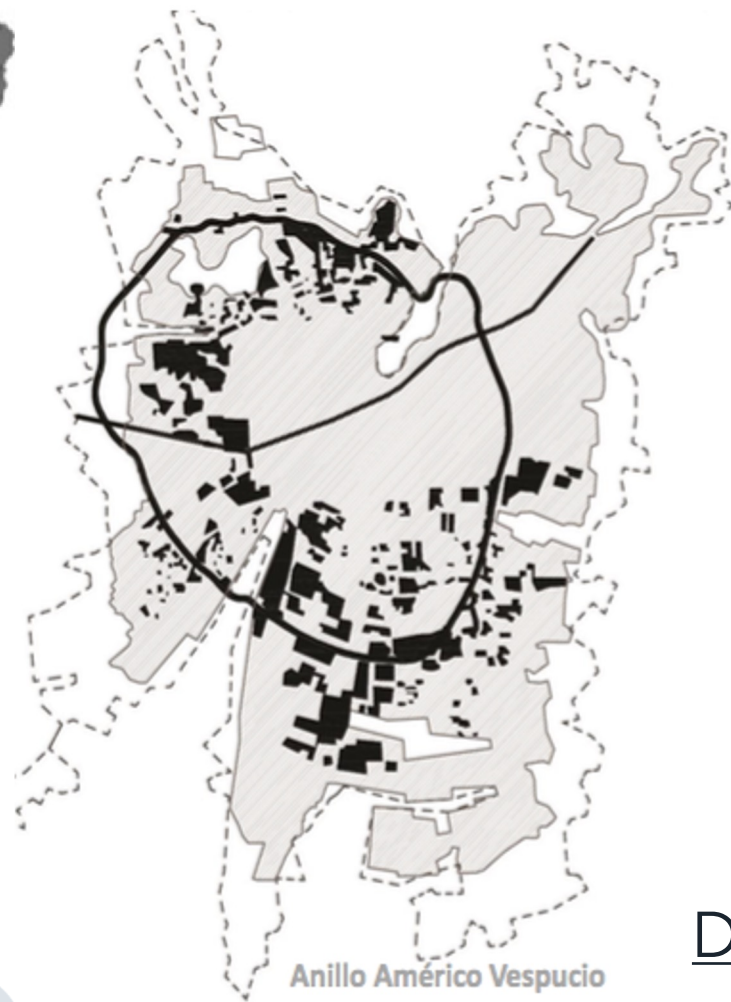
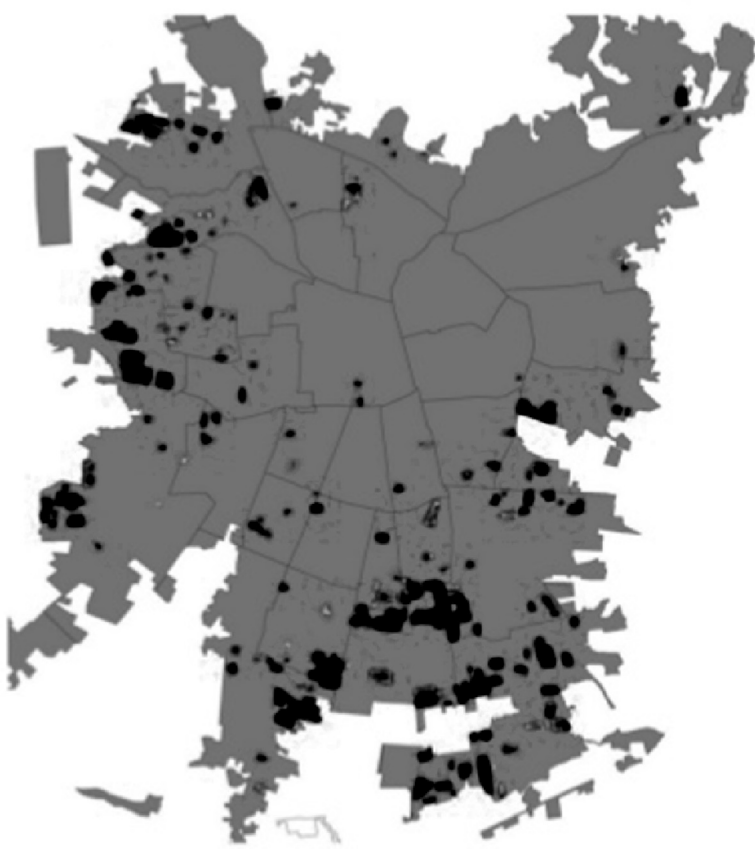
**déficit  
cero**



**Migración Campo -  
Ciudad**

**Operación sitio**

**Consolidación 9x18**



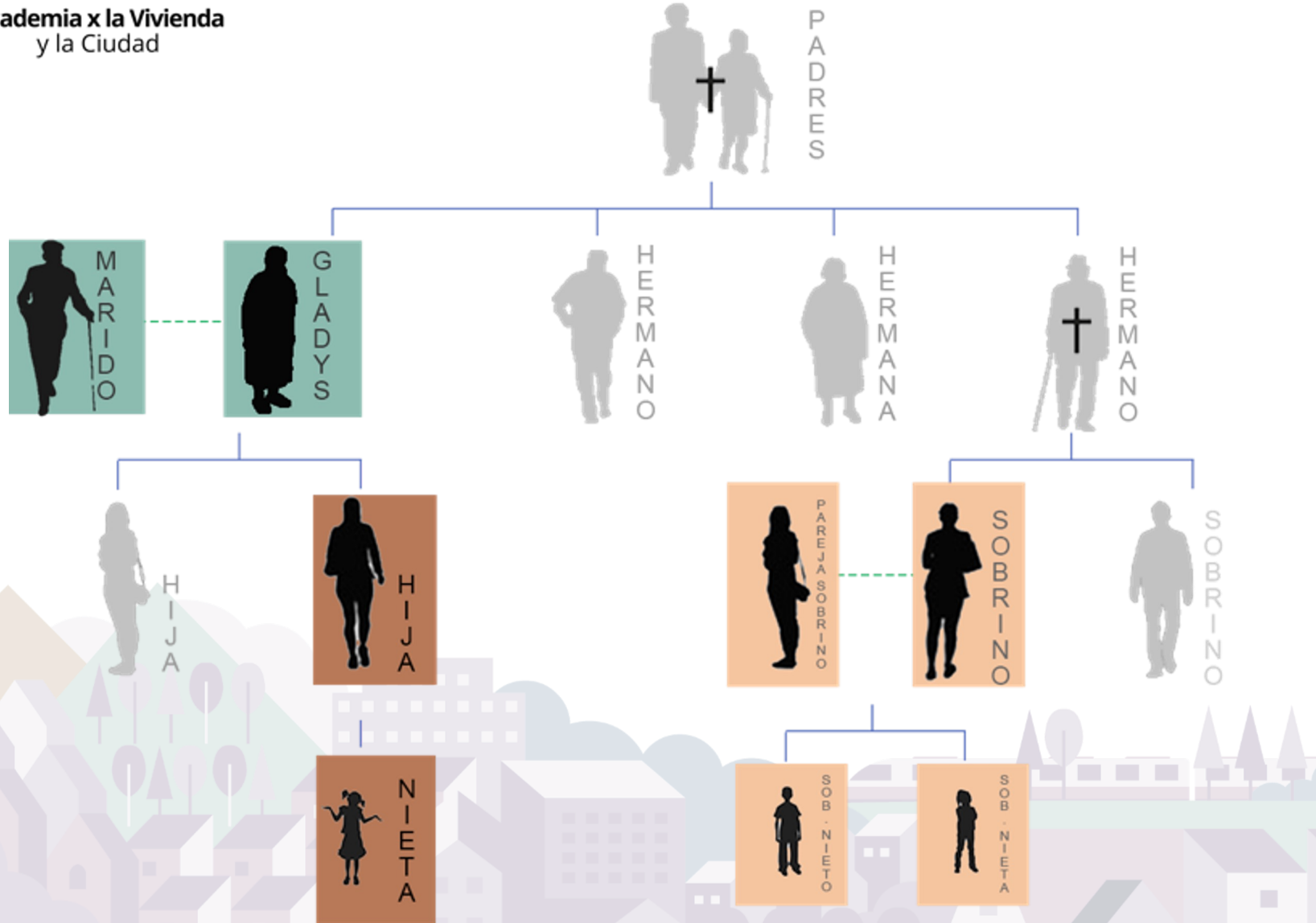
Poblaciones operación sitio  
Lotes 9 x 18  
Límites comunales  
Principales redes viales

Fuentes:  
Tijón, 2012  
Vergara y Palmer, 1990  
Autor: Juan Correa, Geógrafo.

Ciudad	Predios potenciales
Gran Santiago	228.841
Antofagasta	12.269
Gran Valparaíso	30.827
Gran Coquimbo	30.292
Gran Concepción	43.236
<b>Total</b>	<b>345.465</b>

## DEMANDA POTENCIAL

Operaciones Sitio Stgo. 216.000 lotes  
 10% Demanda estimada 21.600 lotes  
 2,5 dptos/lote  
 54.000 viviendas















ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	N° VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
CONSOLIDA	JUNTOS PERO NO REVUELTOS	14	18.262,18	1.304,44	NO





ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	Nº VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
SERVIU AYSÉN	CONDominio CHANK	6	9.594	1.599	NO





Academia x la Vivienda  
y la Ciudad



Peñalolén  
2 ó 3 viv. por PC



Proyecto Siempre Unidos. Consolda, 2019

1.080 UF p/v  
60 m<sup>2</sup> p/v  
18 UF m<sup>2</sup>

Peñalolén  
2 ó 3 viv. por PC



Proyecto Juntos pero no revueltos. Consolda, 2021

1.305 UF p/v  
60 m<sup>2</sup> p/v  
21,7 UF m<sup>2</sup>

Valparaíso  
7 viv.



Proyecto Cerro Florida. BordeUrbano, 2022

1.166 UF p/v  
57,8 m<sup>2</sup> p/v  
20,2 UF m<sup>2</sup>

Coyhaique  
6 viv.



Proyecto Yeut. SERVIU, 2022

1.589 UF p/v  
66,4 m<sup>2</sup> p/v  
23,9 UF m<sup>2</sup>

Coyhaique  
6 viv.



Proyecto Chank. SERVIU, 2022

1.599 UF p/v  
67 m<sup>2</sup> p/v  
23,8 UF m<sup>2</sup>

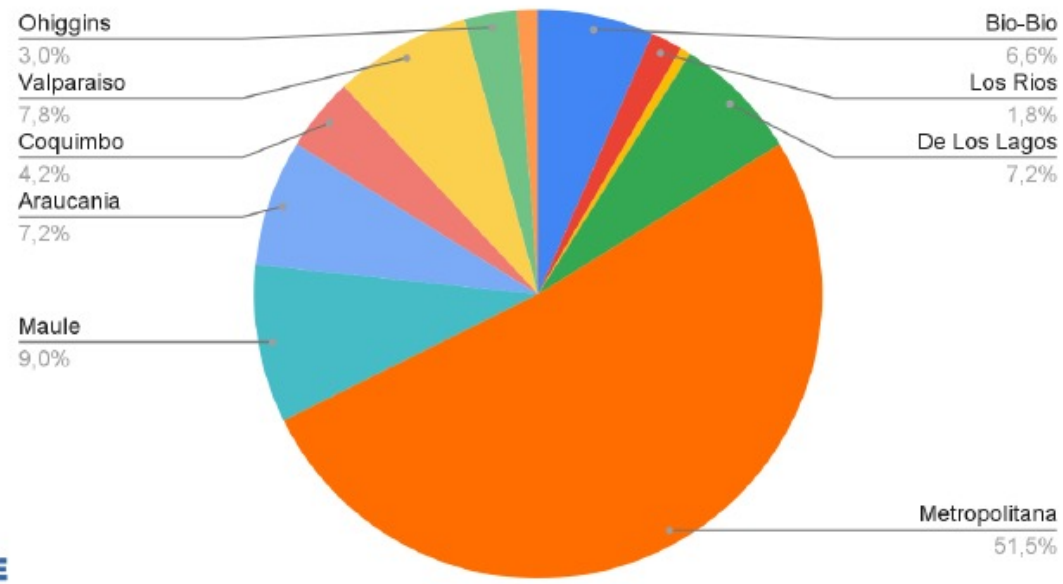


## Reto Vivienda Industrializada – Formato Pequeño Condominio

### Diagnóstico de Viviendas Industrializadas

Se levantaron 197 empresas de prefabricación de vivienda a nivel nacional. Mayor cantidad está en Metropolitana (51%), Maule(9%) y Valparaíso (7,8%)

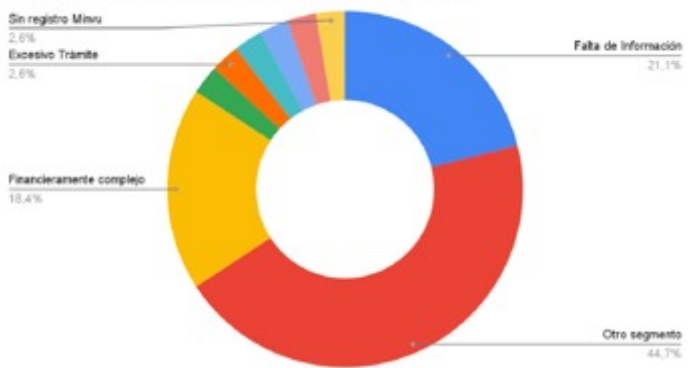
Plantas de fabricación de viviendas por Regiones



**9%** Trabajan vivienda social  
41% están en la RM

En las actuales condiciones se podría cubrir app un 15% del Plan de Emergencia habitacional comprometido por el Gobierno.

Prefabrican y no trabajan con DS 49 y DS19



El 45% de las empresas no está orientada al desarrollo de proyectos sociales.

Un 21% no lo hace por falta de información

un 18% por que el financiamiento es complejo



## Reto Vivienda Industrializada – Formato Pequeño Condominio

### Reto:

- Diseñar una propuesta colaborativa de prototipo de vivienda de interés público industrializada para los programas de micro radicación del MINVU.

### Objetivos:

- Reunir empresas de subsectores diferentes de la cadena de la construcción a través de un modelo sistematizado para aprender y colaborar tanto, entre ellas cómo con centros tecnológicos y la academia.
- Gestionar el conocimiento para entregar herramientas probadas para el desarrollo de industrializadoras (consorcios entre constructoras y empresas industriales).
- Esta iniciativa buscaba desarrollar capacidades de modelos colaborativos en las empresas para que puedan generar soluciones que permitan ampliar y diversificar la oferta de industrialización y que ellas sean coincidentes con los requerimientos y normativa que exige el MINVU.

### Impacto y Participación:

- Postularon 48 Empresas
- Se conformaron 17 consorcios y 5 abandonaron
- Se asesoró legal y técnicamente para la conformación de consorcios.
- Se capacitó en: Modelos de Industrialización; Modelos Financieros; Modelación Prototipo y Escalabilidad y Política Habitacional

### Premio:

- Acompañamiento técnico y desarrollo de capacidades para construcción industrializada colaborativa en: Energía; BIM; Prefabricación y Sustentabilidad
- Co financiamiento de hasta 2.000 UF correspondiente al 80% del costo total, en terreno disponibilizado por la CChC.
- Monitoreo del uso posterior de los prototipos, a fin de disminuir acciones de post venta.



Organizan



CCI

Patrocinan

CTEC

Ejecuta



## Reto Vivienda Industrializada – Formato Pequeño Condominio

### Consortios Finalistas



### Ganadores



**CINTAXIS**  
TU VIVIENDA EN TU BARRIO

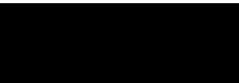


- +KPI**
- ✓ PLAZOS: **157,8 M2/DÍA OFF-SITE**  
**142,0 M2/DÍA ON- SITE**
  - ✓ COSTOS: **1.621 UF**
  - ✓ CANTIDAD VIV.: **130 VIV./MES**
  - ✓ USO AGUA: **0,014 M3/M2**
  - ✓ GESTIÓN DE RESIDUOS: **0,06 M3/M2**
- OFF- SITE**



**PROPUESTA HIBRIDA**  
**2D+**  
**3D**





1

## Impulsar la Oferta



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



Industrialización.

3

## Conectar la Oferta



Planes de Inversión Local.

2

## Diversificar la Oferta

Arriendo Público.

Alianza público-privada para la vivienda en arriendo.



Urbanización y solución incremental.



Soluciones unipersonales.



Soluciones adulto mayor.



Soluciones financieras sectores medios.



1

## Impulsar la Oferta



### Acceder a suelo.

## Suelo e infraestructura de transporte



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



Industrialización.

3

## Conectar la Oferta



Planes de Inversión Local.

2

## Diversificar la Oferta



Arriendo Público.



Urbanización y solución incremental.



Soluciones unipersonales.



Soluciones adulto mayor.



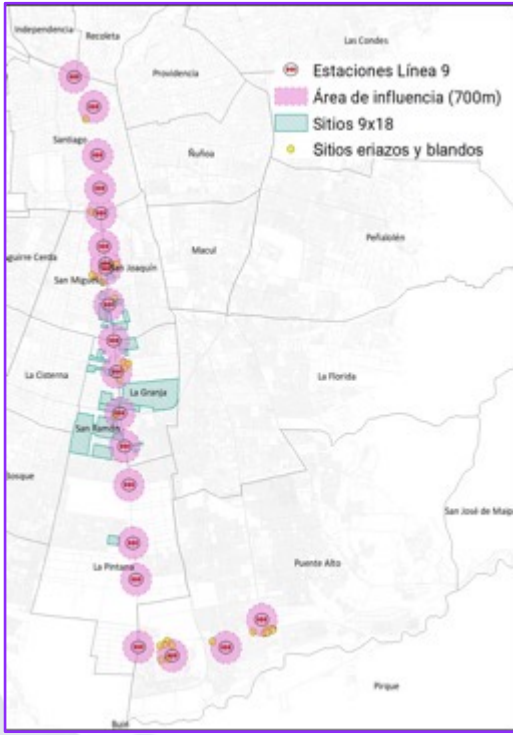
Soluciones financieras sectores medios.



## Suelo en torno a infraestructura.

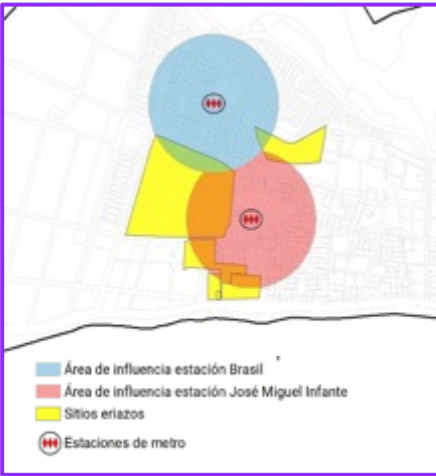
### Antecedentes:

- Infraestructura de transporte como eje para el desarrollo urbano y la consolidación de suelo.
- Inversiones públicas y privadas relevantes: trenes para Chile, extensiones del metro, autopistas, entre otros.
- 15mil Ha de sitios eriazos o suelo blando en el Gran Santiago (Atisba, 2022).
- 740mil unidades habitacionales se podrían construir en torno a Metro, Troncales, Trenes urbanos y áreas verdes metropolitanas (CChC & IEUT UC, 2019).
- CNDU (2019) propone facultar al plan regulador intercomunal o metropolitano la posibilidad de generar normas para la densificación equilibrada en nodos de infraestructura de transporte.
- CNDU (2019) propone que empresas públicas de transporte puedan adquirir suelo alrededor de las inversiones de infraestructura que están realizando, reservando, de esta forma, para fines públicos y sociales suelo que mejorará su conexión a la ciudad gracias a la inversión del Estado.
- Desarrollo País (Ex fondo de infraestructura): empresa pública con la facultad de adquirir suelo para inversiones del Estado.



La línea 9 recientemente anunciada contiene un total de 50Ha de sitios eriazos y blandos en sus áreas de influencia con una cabida entre 5.500 y 7.500 viviendas.

De implementarse un incentivo a la densificación (200viv/Ha) se podrían generar más de 130mil nuevas viviendas siendo un porcentaje de éstas para interés público.

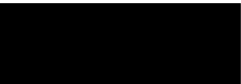


La futura línea 7 de Metro tendrá dos estaciones en la comuna de Renca (José Miguel Infante y Brasil).

En el área de influencia de ambas estaciones existen casi 100ha de sitios eriazos cuya cabida alcanza para más de 15mil viviendas.

### Propuestas a explorar

1. Norma intercomunal o metropolitana que norme áreas de influencia de nodos de transporte generando incentivos y/o regulaciones para la promoción de vivienda de interés público en dichas zonas.
2. Plan de macrourbанизación e infraestructura adelantada en zonas periféricas con planificación vigente. Esto implica introducir parámetros de proyección de la demanda en la evaluación ex ante de MIDESO.
3. Potenciar a Desarrollo País para que invierta en suelos cercanos a infraestructura de transporte proyectada, promoviendo su uso en proyectos de integración social, equipamiento urbano y/o para enfrentar el déficit habitacional.



1

## Impulsar la Oferta



Acceder a suelo.



Aumentar financiamiento.



Agilizar trámites.



Industrialización.

3

## Conectar la Oferta

Planes de Acción Local.

2

## Diversificar la Oferta



Arriendo Público.



Urbanización y solución incremental.



Soluciones unipersonales.



Soluciones adulto mayor.

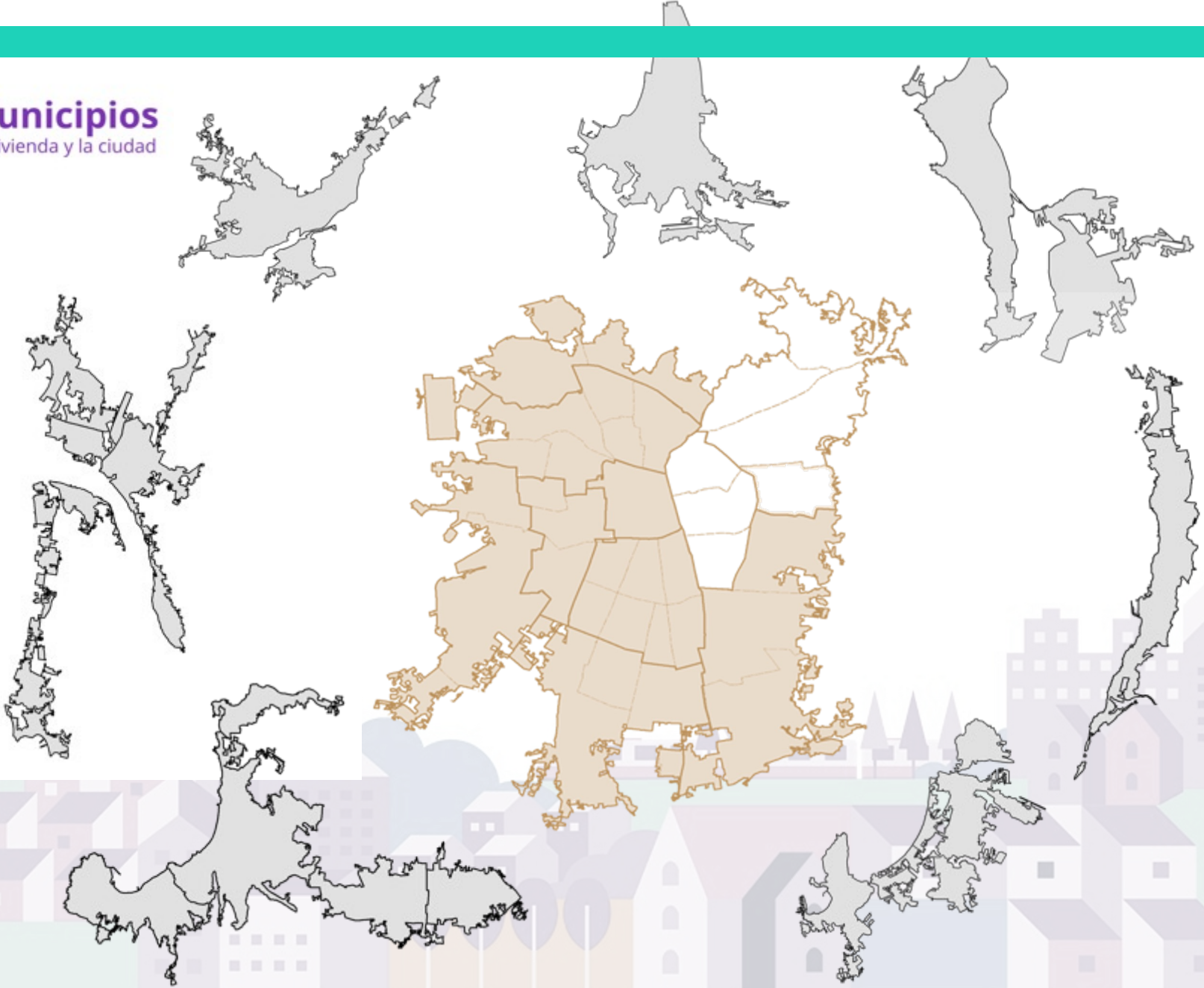


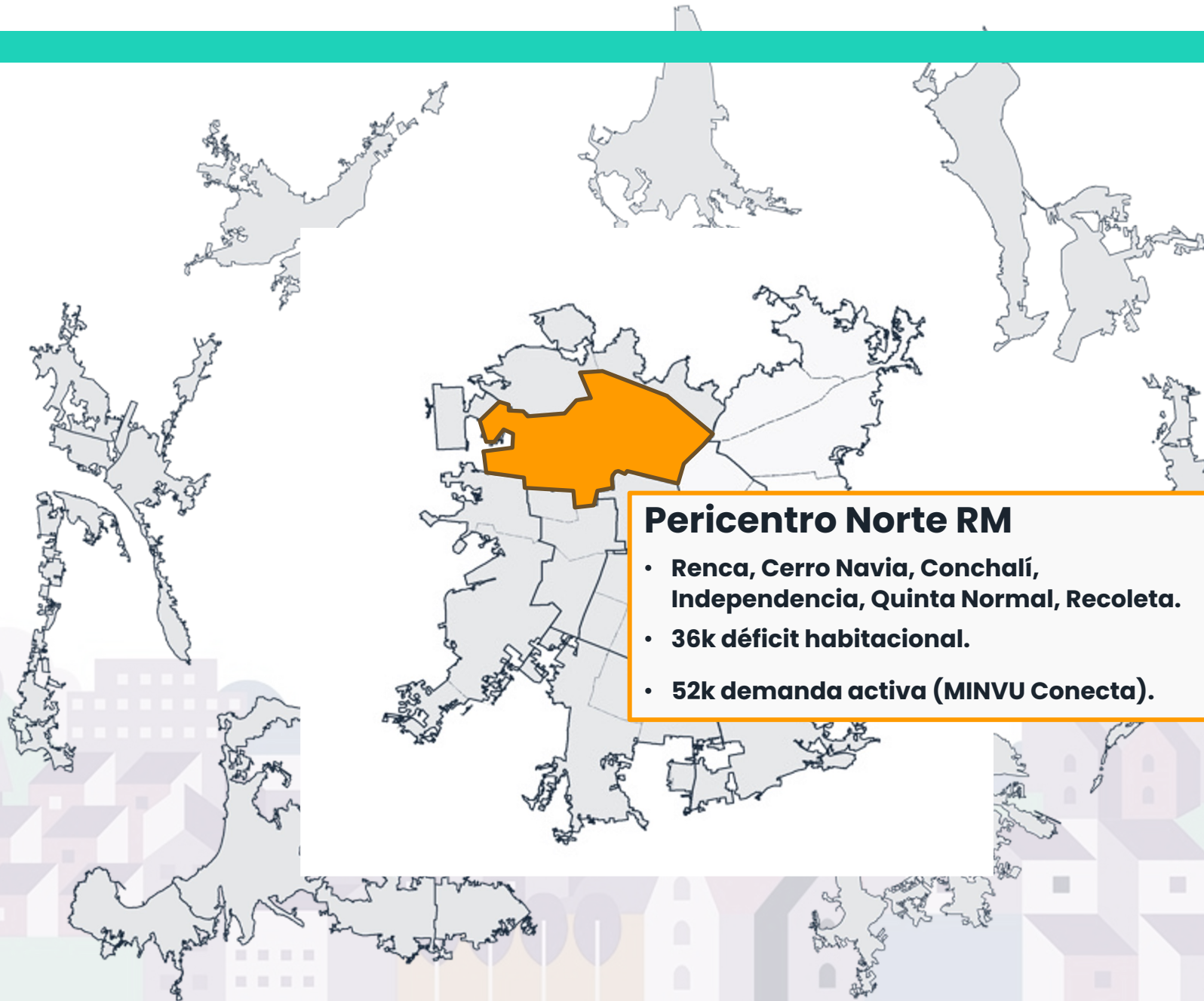
Soluciones financieras sectores medios.

# PLANES DE ACCIÓN LOCAL



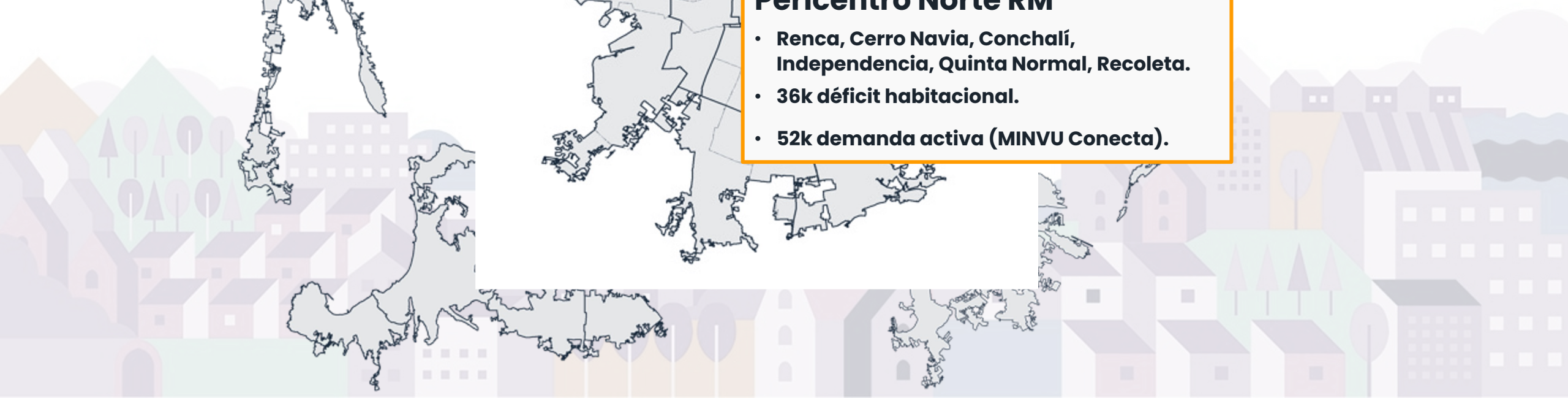
 **Red de Municipios**  
por el acceso a la vivienda y la ciudad





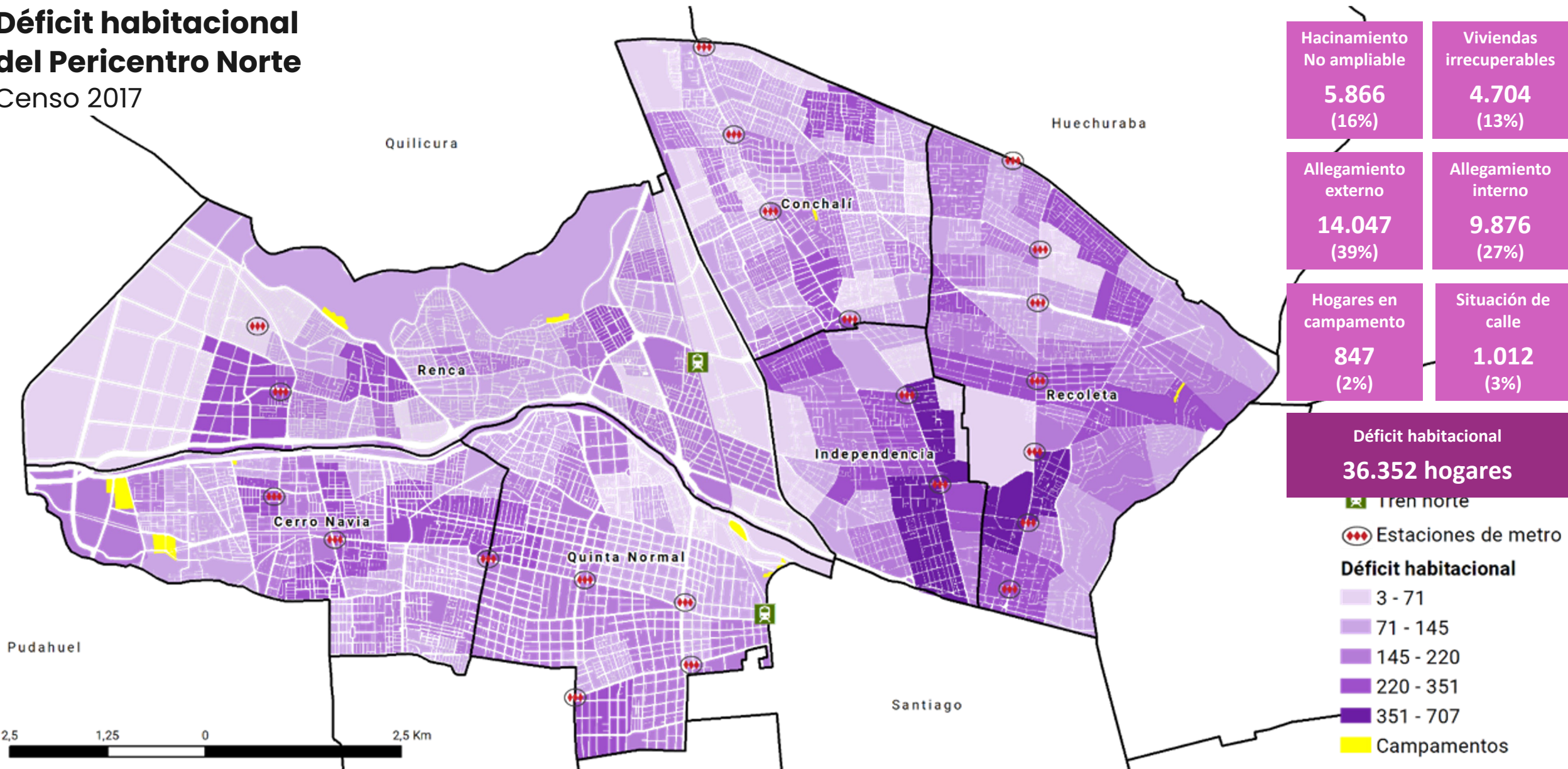
## **Pericentro Norte RM**

- **Renca, Cerro Navia, Conchalí, Independencia, Quinta Normal, Recoleta.**
- **36k déficit habitacional.**
- **52k demanda activa (MINVU Conecta).**



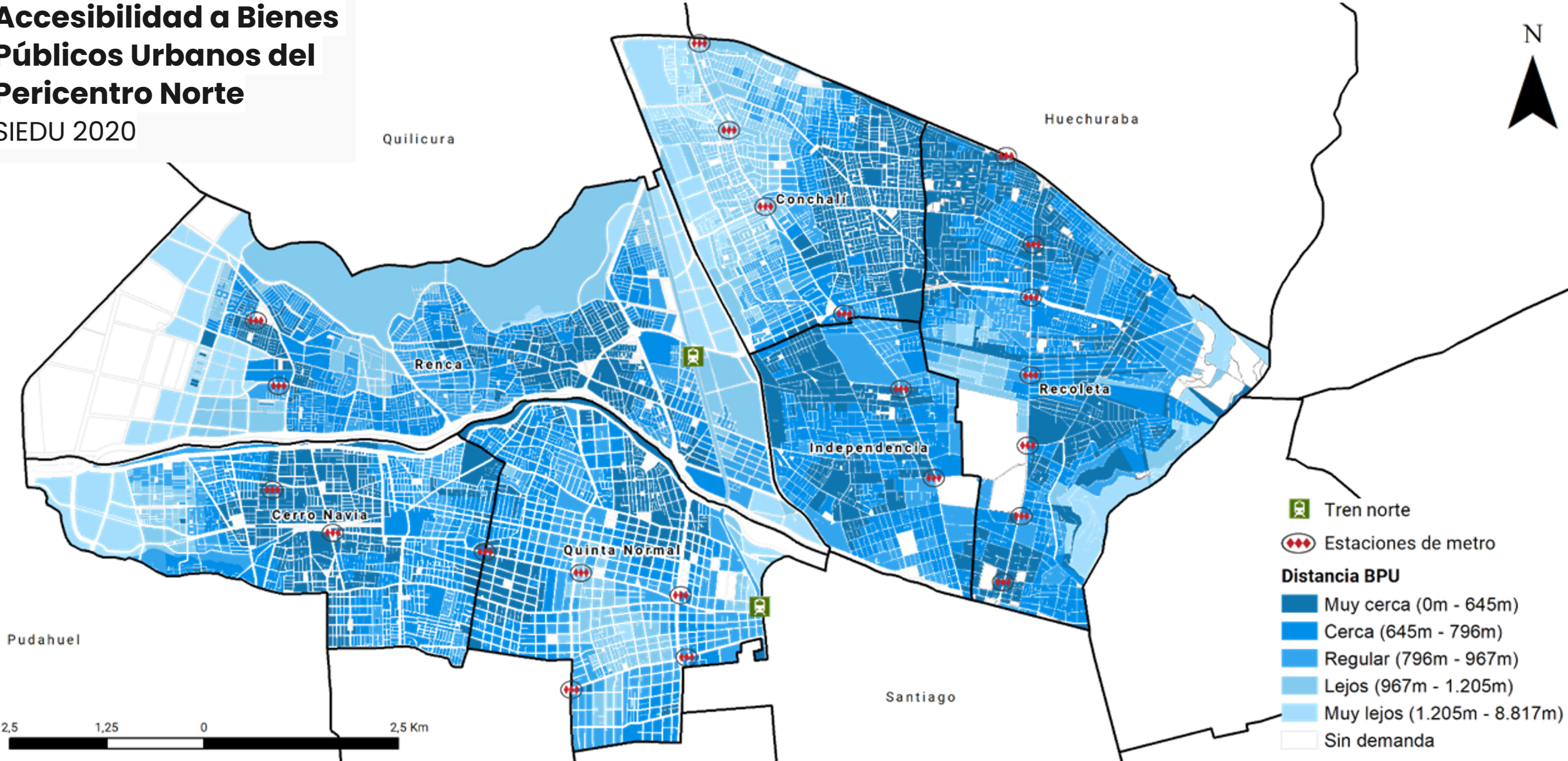
# PLANES DE ACCIÓN LOCAL: DEFICIT HABITACIONAL.

## Déficit habitacional del Pericentro Norte Censo 2017



## Accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos del Pericentro Norte

SIEDU 2020

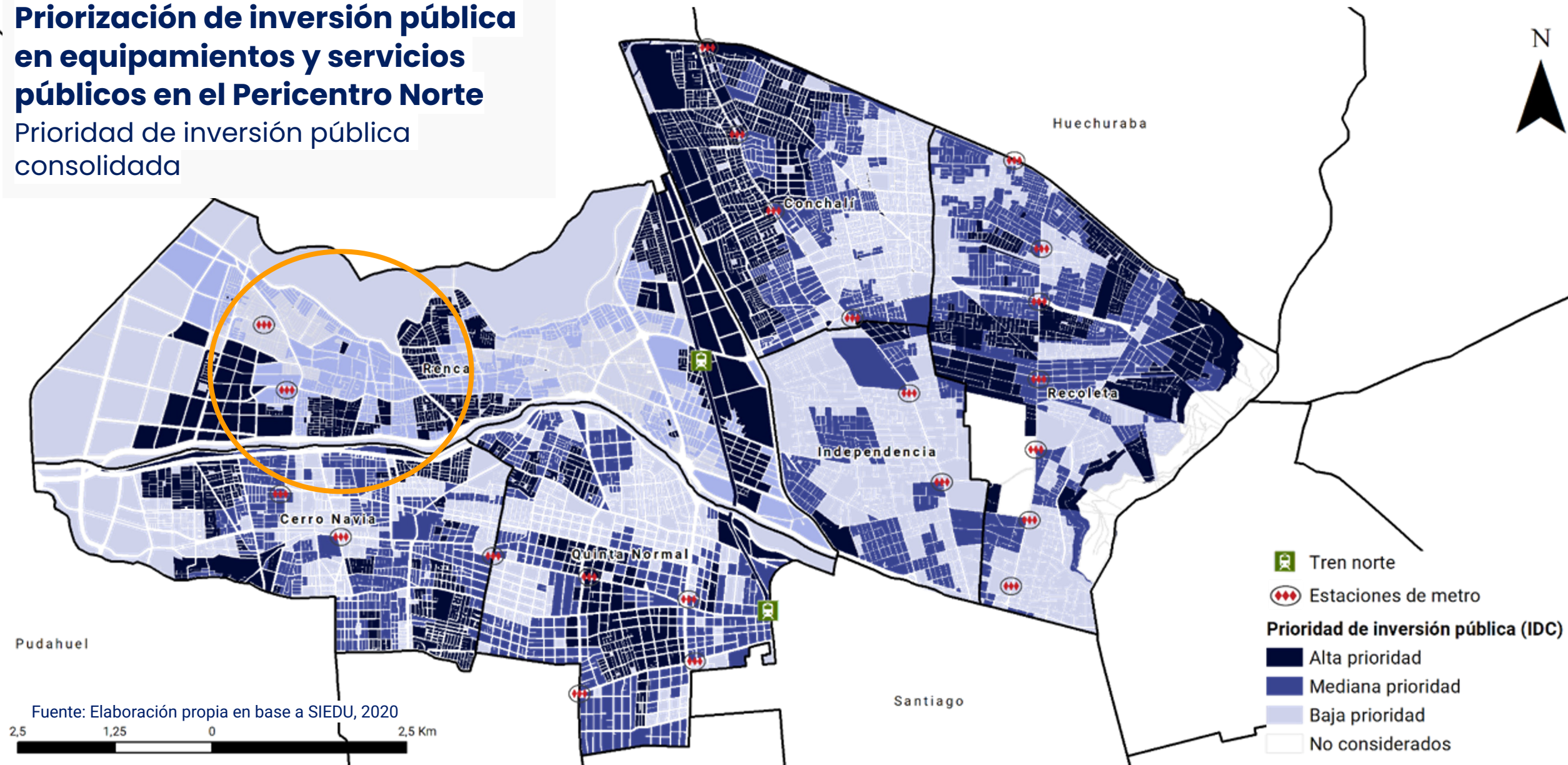




# PLANES DE ACCIÓN LOCAL: DEFICIT DE CIUDAD.

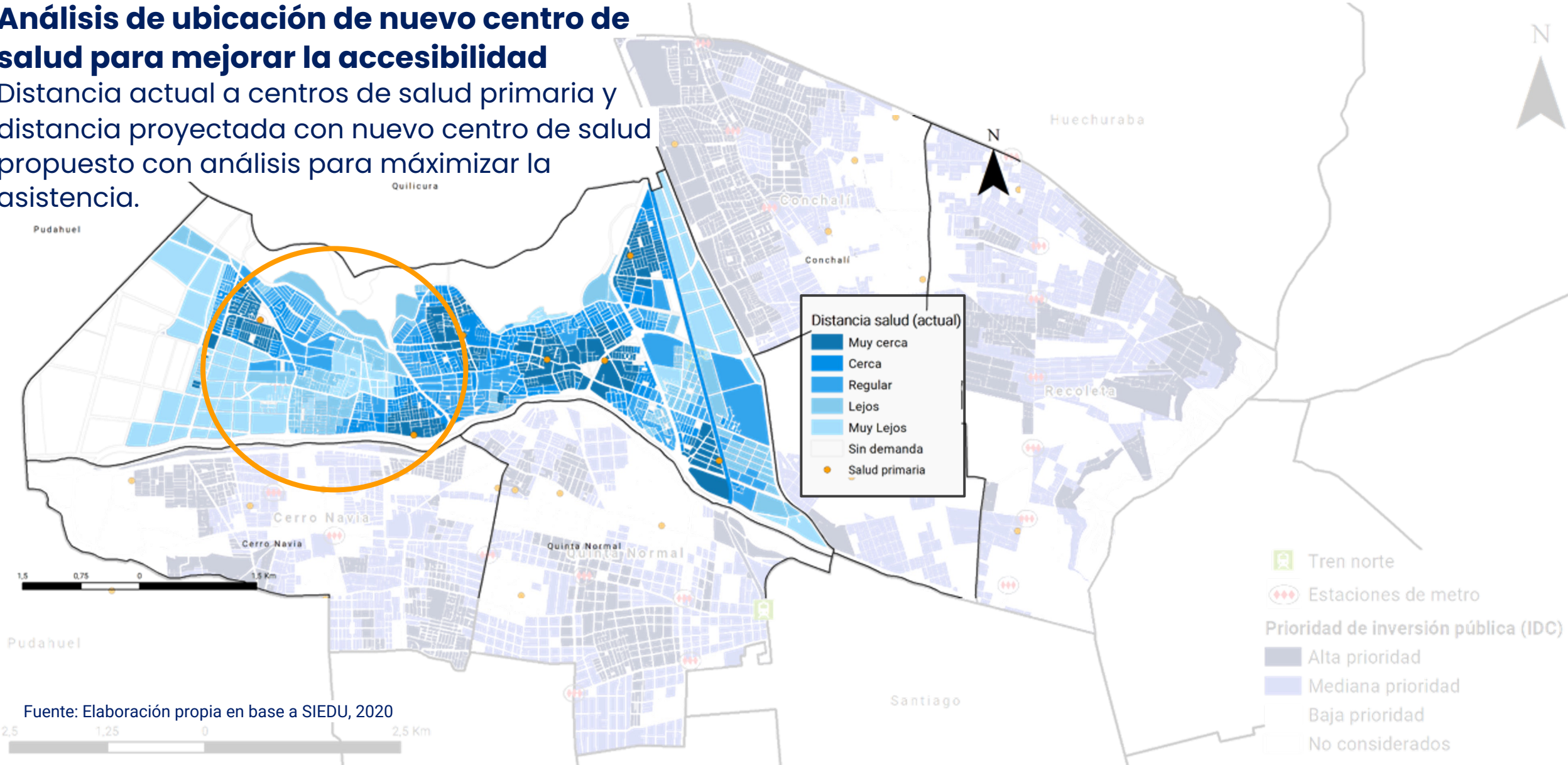
## Priorización de inversión pública en equipamientos y servicios públicos en el Pericentro Norte

Prioridad de inversión pública consolidada



## Análisis de ubicación de nuevo centro de salud para mejorar la accesibilidad

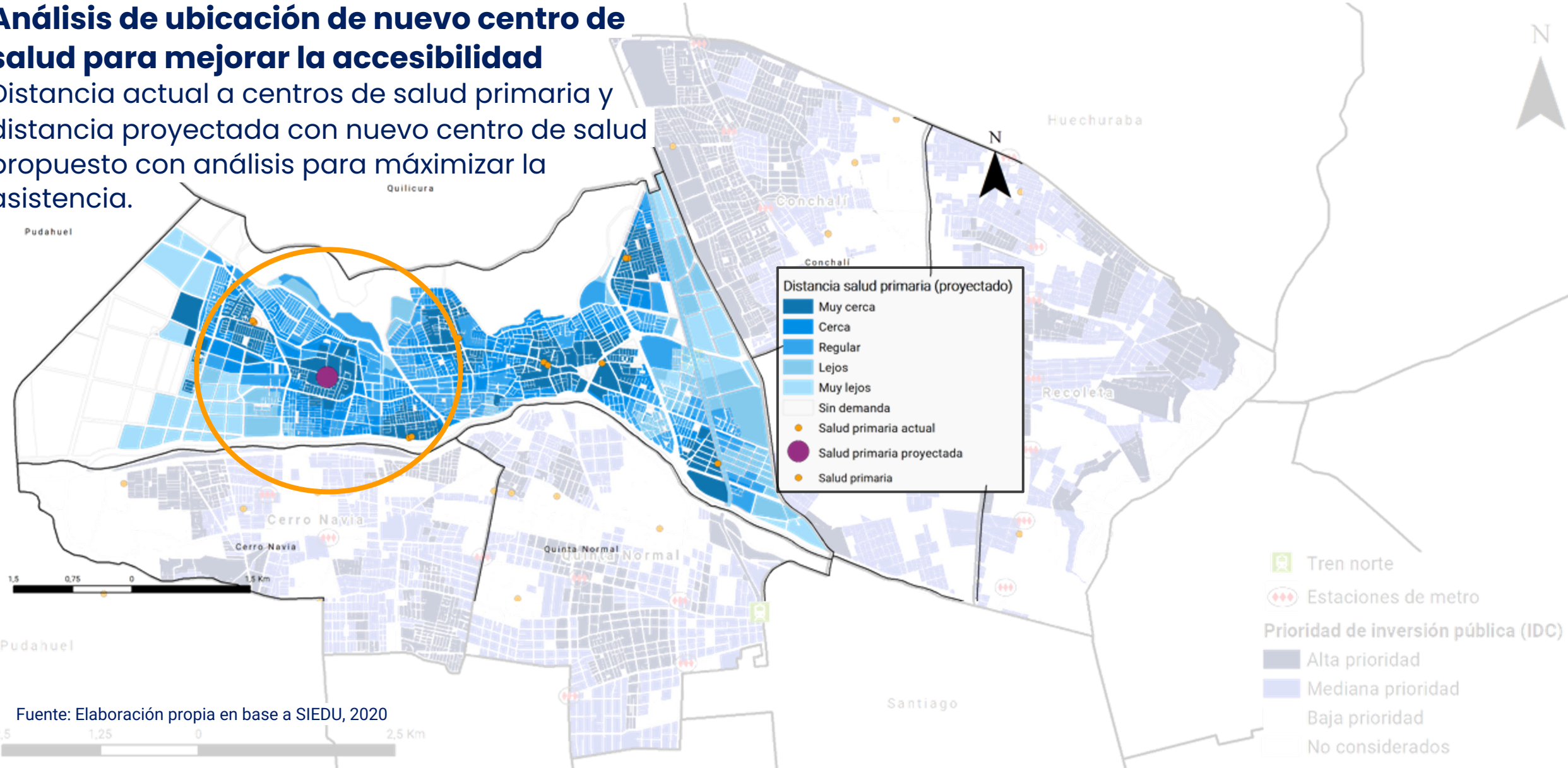
Distancia actual a centros de salud primaria y distancia proyectada con nuevo centro de salud propuesto con análisis para maximizar la asistencia.



Fuente: Elaboración propia en base a SIEDU, 2020

## Análisis de ubicación de nuevo centro de salud para mejorar la accesibilidad

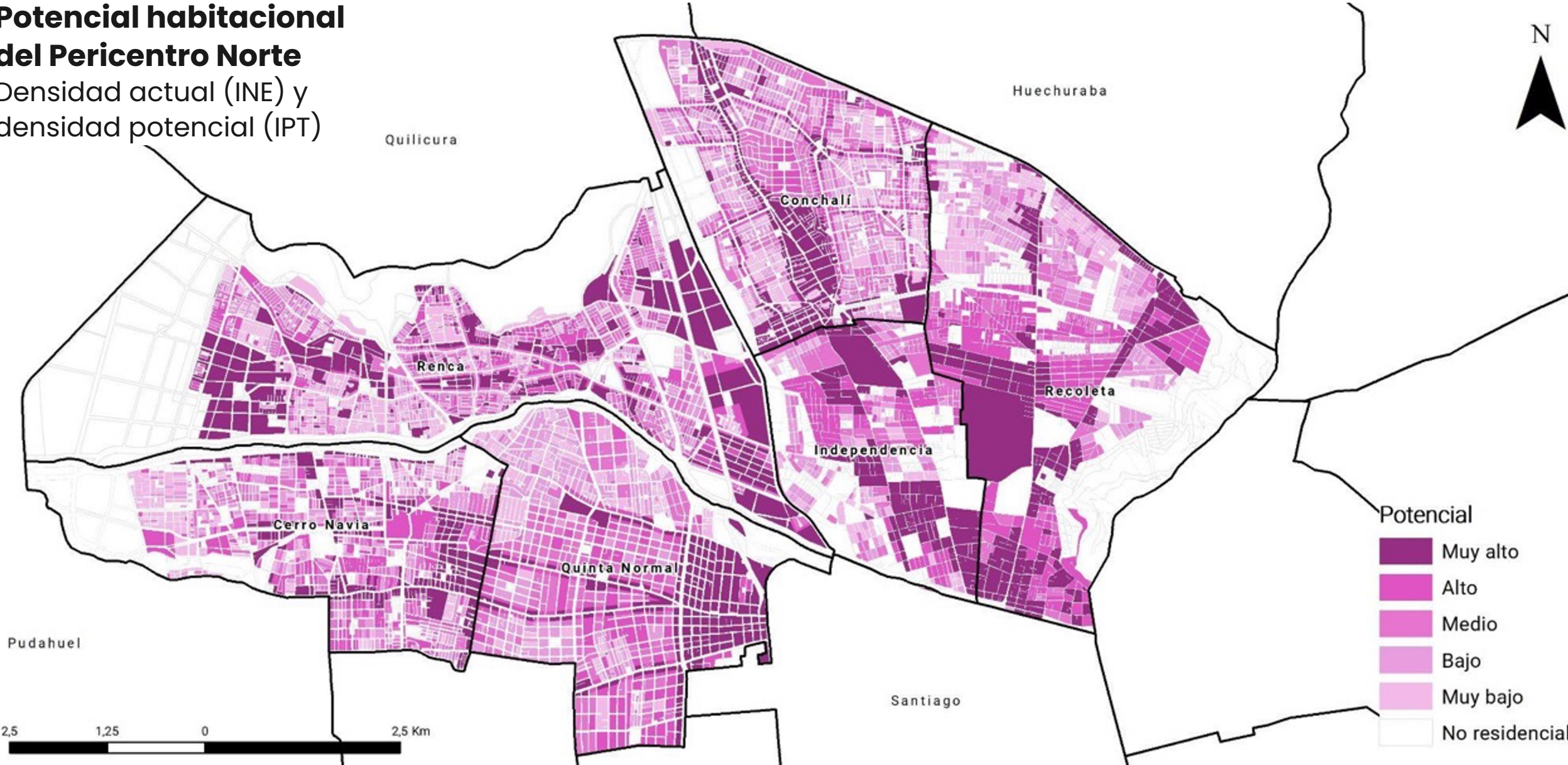
Distancia actual a centros de salud primaria y distancia proyectada con nuevo centro de salud propuesto con análisis para maximizar la asistencia.



Fuente: Elaboración propia en base a SIEDU, 2020

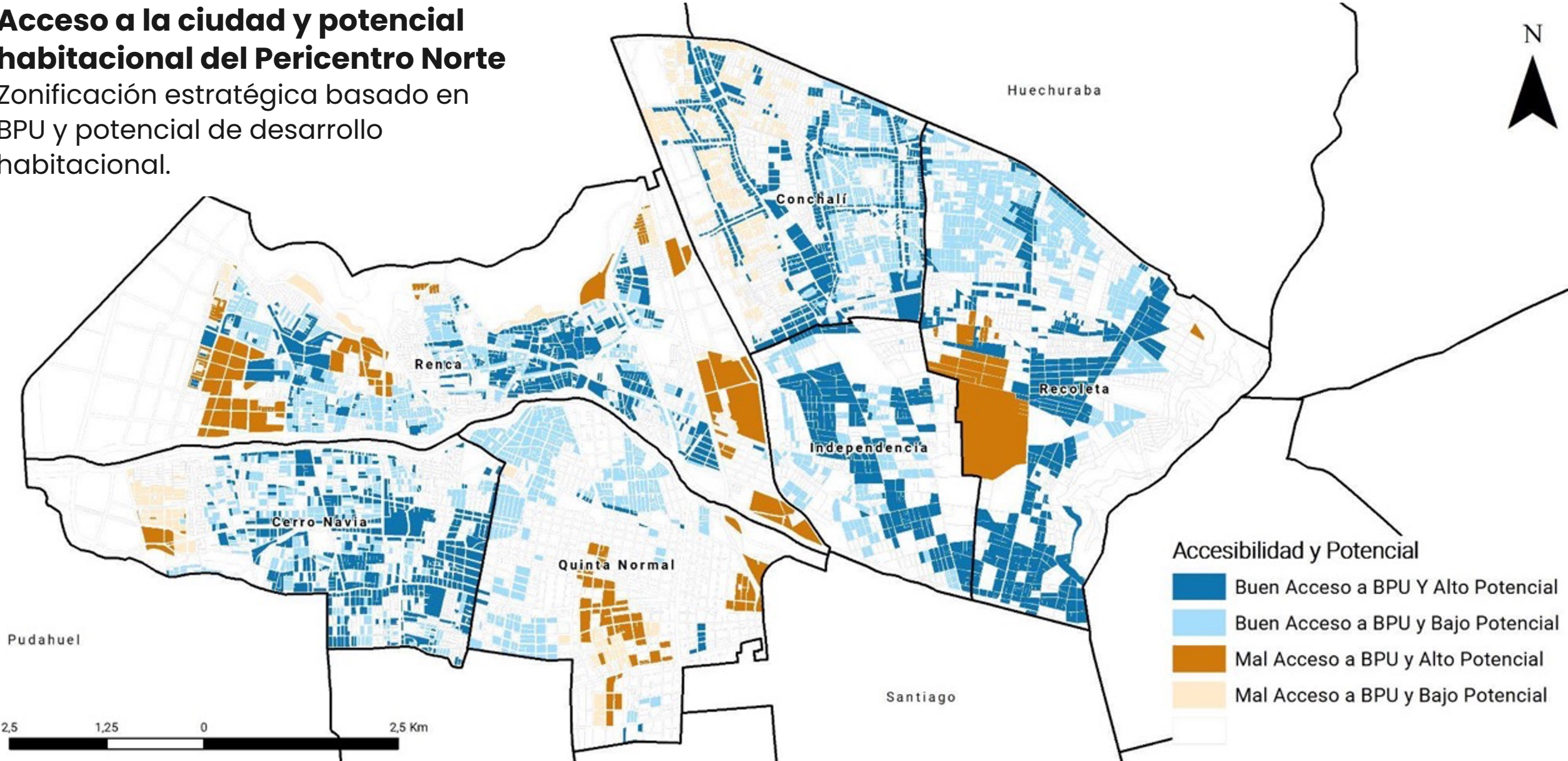
## Potencial habitacional del Pericentro Norte

Densidad actual (INE) y densidad potencial (IPT)



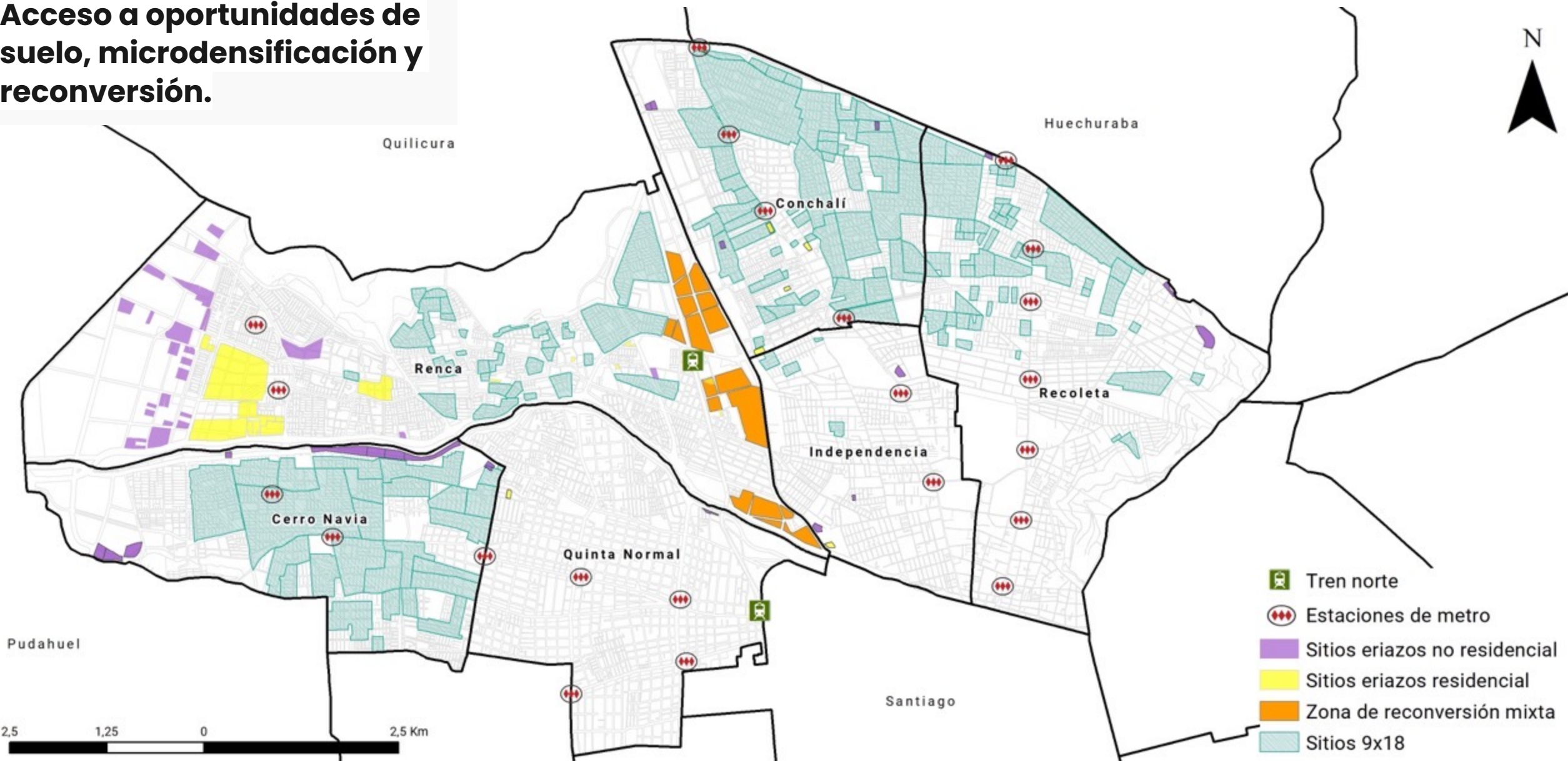
## Acceso a la ciudad y potencial habitacional del Pericentro Norte

Zonificación estratégica basado en BPU y potencial de desarrollo habitacional.



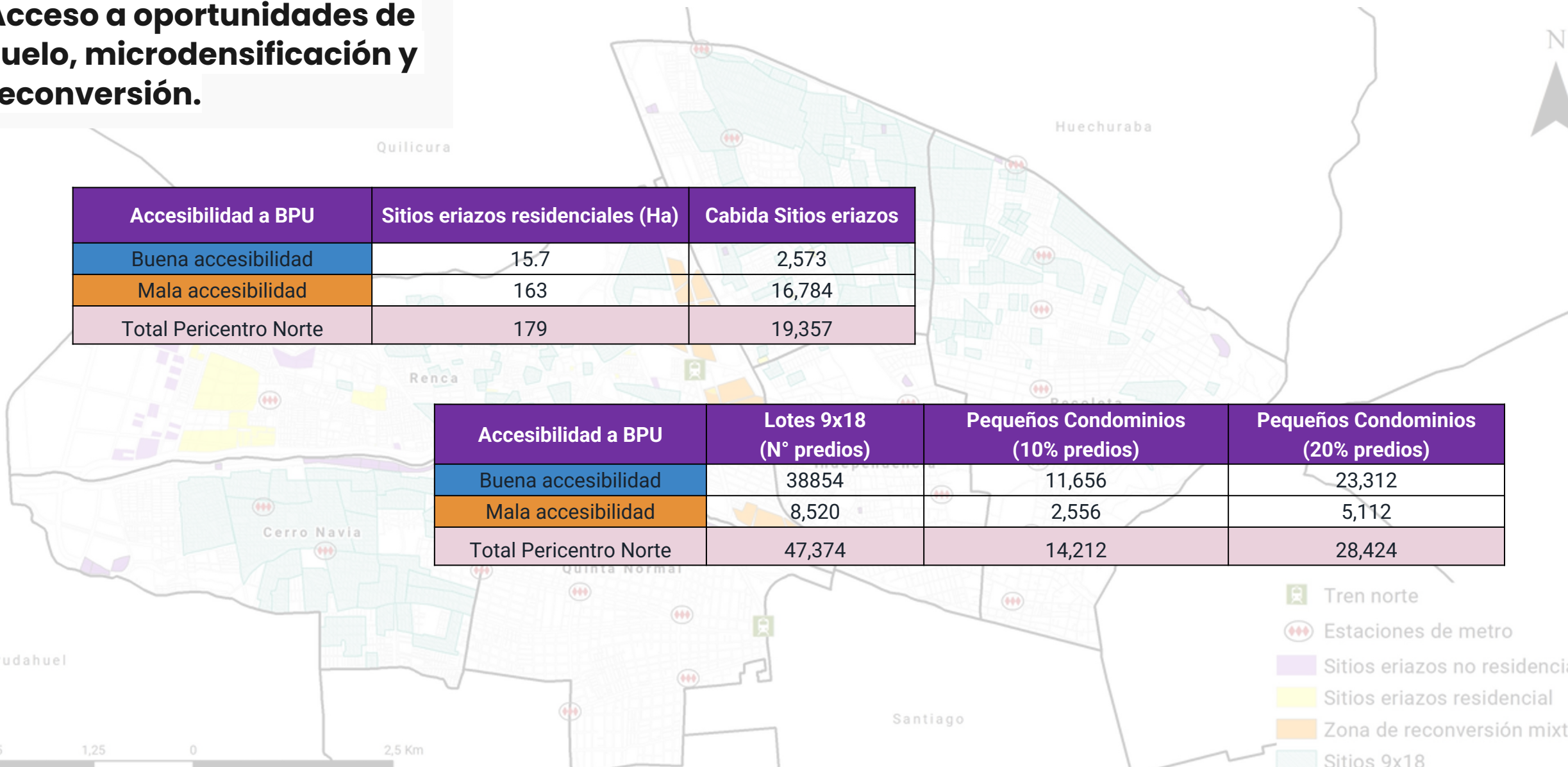
# PLANES DE ACCIÓN LOCAL: OPORTUNIDADES URBANO-HABITACIONALES.

Acceso a oportunidades de suelo, microdensificación y reconversión.



# PLANES DE ACCIÓN LOCAL: OPORTUNIDADES URBANO-HABITACIONALES.

**Acceso a oportunidades de suelo, microdensificación y reconversión.**



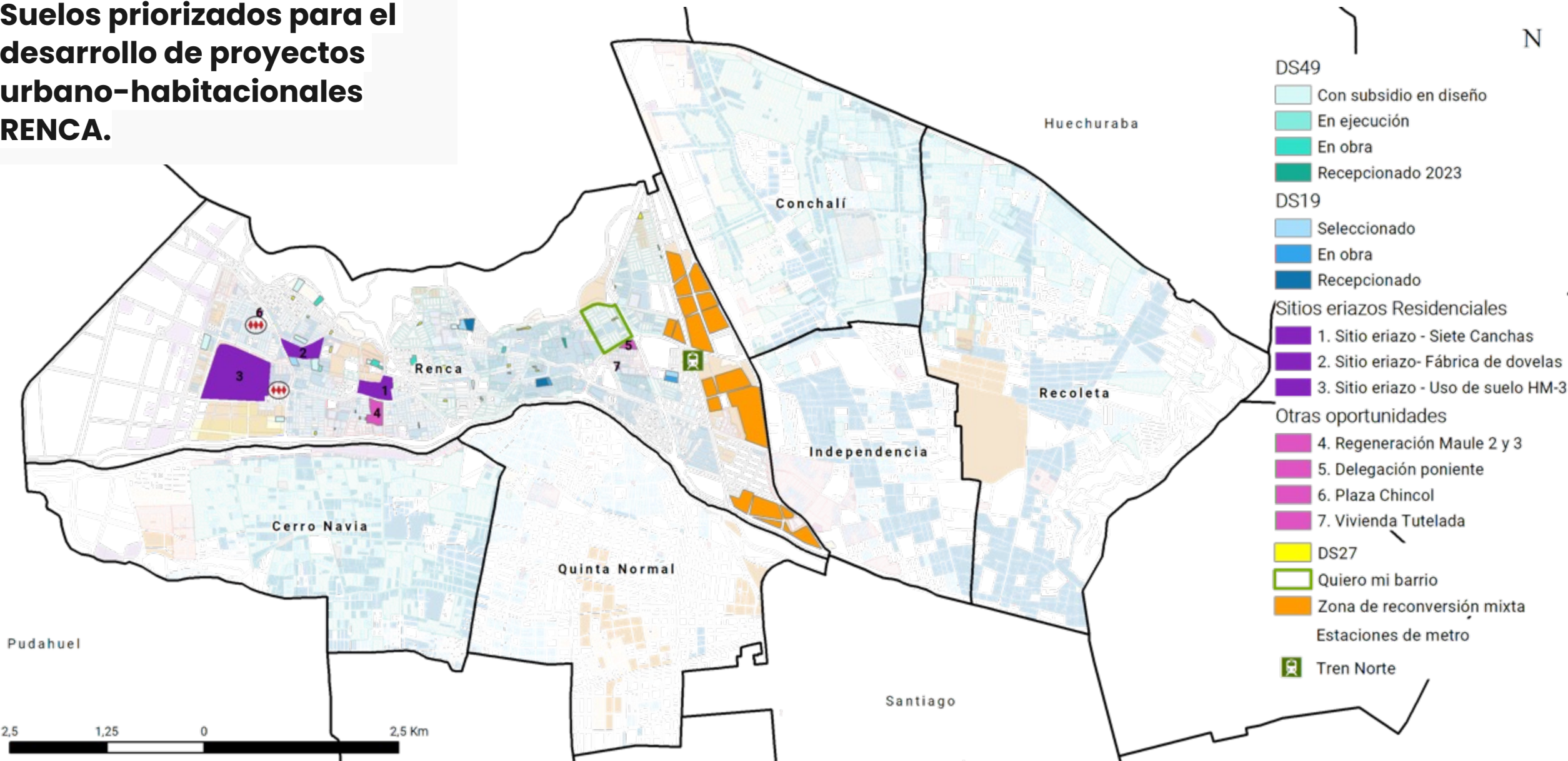
Accesibilidad a BPU	Sitios eriazos residenciales (Ha)	Cabida Sitios eriazos
Buena accesibilidad	15.7	2,573
Mala accesibilidad	163	16,784
Total Pericentro Norte	179	19,357

Accesibilidad a BPU	Lotes 9x18 (N° predios)	Pequeños Condominios (10% predios)	Pequeños Condominios (20% predios)
Buena accesibilidad	38854	11,656	23,312
Mala accesibilidad	8,520	2,556	5,112
Total Pericentro Norte	47,374	14,212	28,424

- Tren norte
- Estaciones de metro
- Sitios eriazos no residencial
- Sitios eriazos residencial
- Zona de reconversión mixta
- Sitios 9x18

# PLANES DE ACCIÓN LOCAL: PROYECTOS PRIORITARIOS.

Suelos priorizados para el desarrollo de proyectos urbano-habitacionales RENCA.





# PLANES DE ACCIÓN LOCAL: PROYECTOS PRIORITARIOS.

Suelos priorizados para el desarrollo de proyectos urbano-habitacionales RENCA.



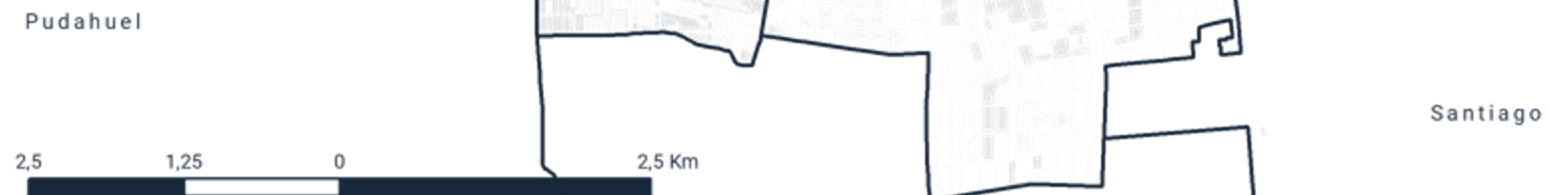
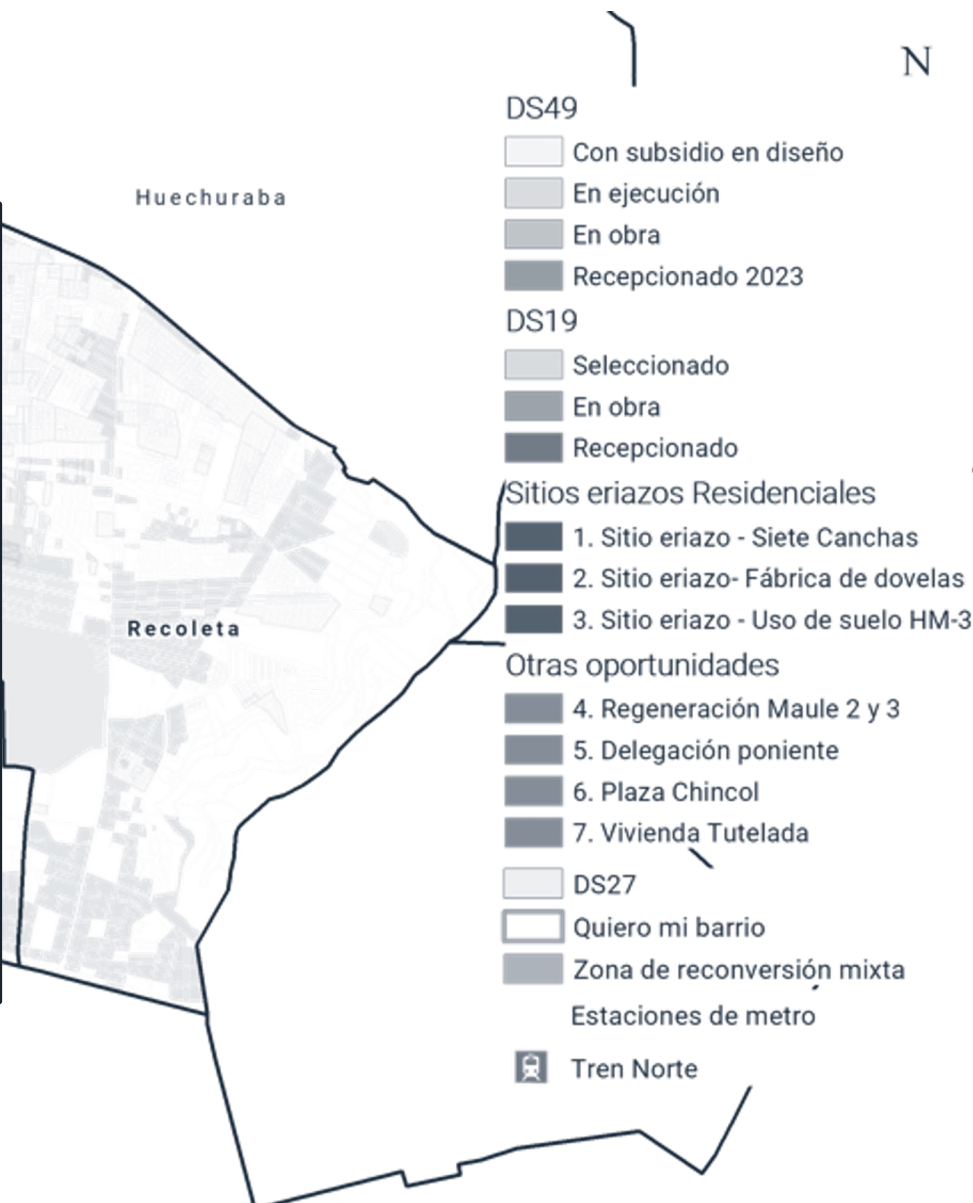
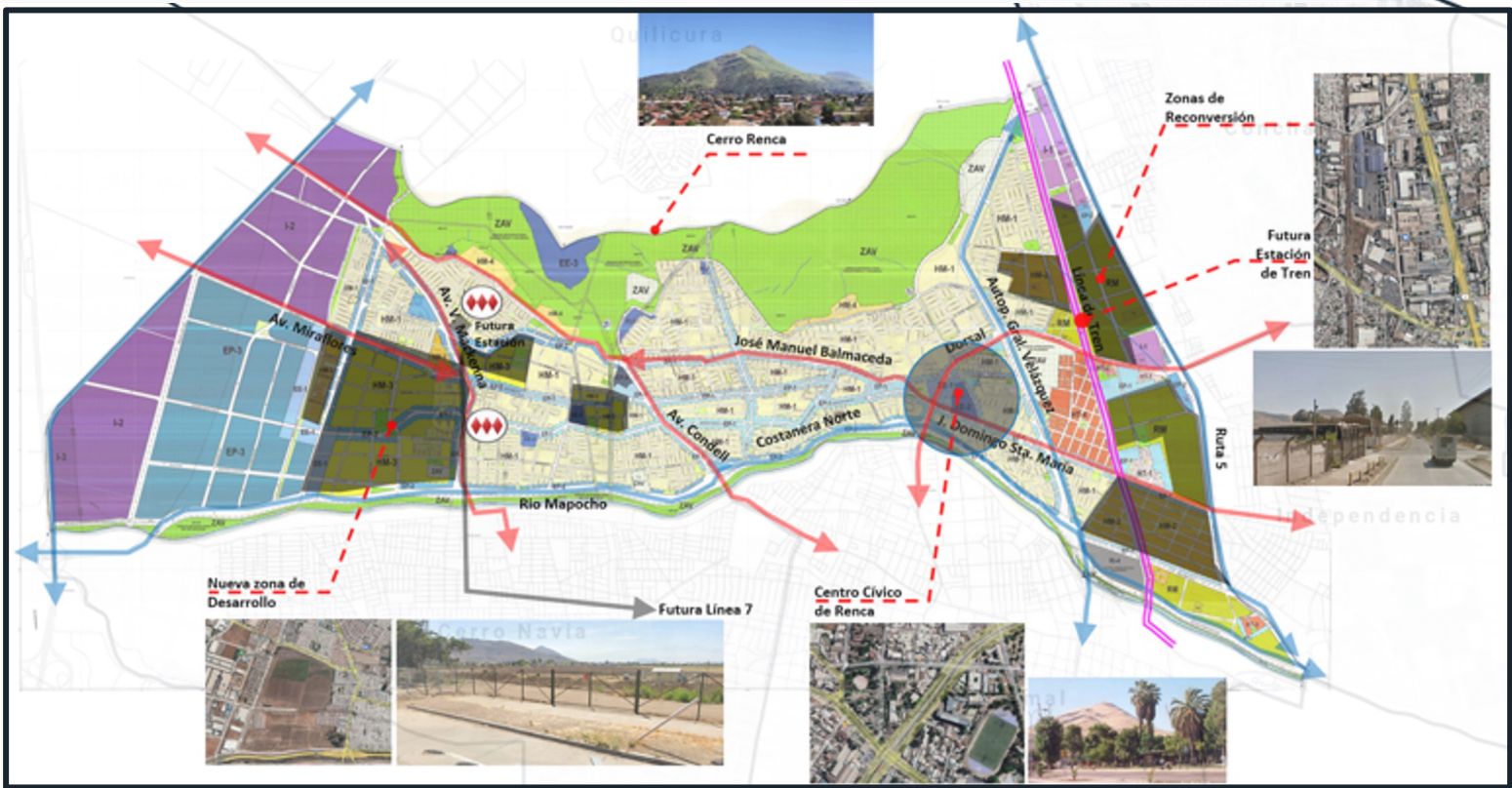
- DS49
  - Con subsidio en diseño
  - En ejecución
  - En obra
  - Recepcionado 2023
- DS19
  - Seleccionado
  - En obra
  - Recepcionado
- Sitios eriazos Residenciales
  - 1. Sitio eriazo - Siete Canchas
  - 2. Sitio eriazo- Fábrica de dovelas
  - 3. Sitio eriazo - Uso de suelo HM-3
- Otras oportunidades
  - 4. Regeneración Maule 2 y 3
  - 5. Delegación poniente
  - 6. Plaza Chincol
  - 7. Vivienda Tutelada
- DS27
  - Quiero mi barrio
  - Zona de reconversión mixta
- Estaciones de metro
  - Tren Norte



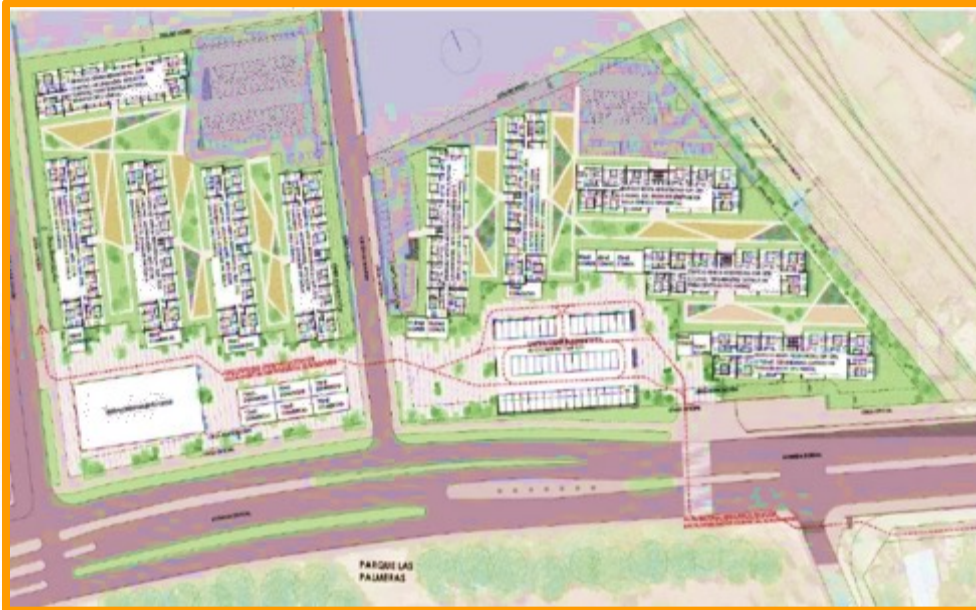
N

# PLANES DE ACCIÓN LOCAL: PROYECTOS PRIORITARIOS.

## Oportunidades urbanas y suelos priorizados (RENCA).



## Proyecto Urbano de Regeneración Oriente



**N° Viviendas:** 780  
**Equipamiento:** 4.700 m<sup>2</sup>  
**Inversión estimada:** UF 1.500.000

### Estrategias financiamiento:

- Privado estructurado en 30% Equity, 50% Banca y 20% Impacto
- Incorporar edificios de arriendo público vía Glosa 3

### Descripción:

Proyecto mixto residencial, equipamiento y comercio. Se proyectan 7 edificios DS.19 de 5 pisos, 3 Edificios de arriendo de 10 pisos con integración de DS.52. Comercio en primer piso y centro de atención de salud privada.

**Superficie:** 5,5 Ha

**Uso:** Vivienda y Equipamiento RM

**Propietario:** BCI, Rapid Cargo, ACM, Otros (5 propietarios)

**UF / m<sup>2</sup> = 8**

**UF / U.H.= 564**

**Altura Max:** 10 pisos

**Densidad:** 960 Hab/Ha

**Ocupación:** 0,40

**Constructibilidad:** 2,6





# Proyectos Oportunidad: Piloto CNT Industrializado



**Superficie:** 0,5 Ha  
**Uso:** Vivienda HM-1  
**Propietario:** Yolanda Quinteros  
**UF / m2 =** 2,4  
**UF / U.H.=** 111  
**Altura Max:** 4 pisos  
**Densidad:** 750 Hab/Ha  
**Ocupación:** 0,6  
**Constructibilidad:** 2,1



**N° Viviendas:** 100 Viviendas  
**Inversión estimada:** UF 200.000  
**Estrategias financiamiento:**

- Público D.S 49 CNT mediante Res. 390

**Descripción:**  
Proyecto DS.49 que busca la construcción de un conjunto residencial con vivienda industrializada y densidad equilibrada, utilizando la tipología de pequeños condominios.



Imagen referencial

## Proyecto Colaboración Centro Barrio Poniente



**Superficie:** 0,5 Ha  
**Uso:** Equipamiento EP-2  
**Propietario:** Municipalidad de Renca  
**UF / m<sup>2</sup> =** 5  
**UF / U.H.=** 162  
**Altura Max:** 8 pisos  
**Densidad:** 720 Hab/Ha  
**Ocupación:** 0,60  
**Constructibilidad:** 2,4

**N° Viviendas:** 154

**Equipamiento:** 3,000 m<sup>2</sup>

**Inversión estimada:** UF 387.000

**Estrategias financiamiento:**

- Público (Terreno municipal y concesión a Desarrollo País)

**Descripción:**

Proyecto Municipal en colaboración con Corporación Ciudades y Desarrollo País que busca ser el nuevo centro cívico poniente de la comuna, integrando, además, unidades de vivienda para el arriendo protegido. Por medio de Desarrollo País y un privado, se busca su concesión y operación a 30 años. Se le solicita a Déficit Cero participar en la implementación de la iniciativa mediante la redefinición del mix y programa de productos del edificio, la modelación del financiamiento y la gestión con posibles inversionistas.



CORPORACIÓN  
**ciudades**



## Bonus Track



## 3 preguntas

Cual es el Déficit Habitacional de Mi Comuna?

Como son las familias que buscan una Solución?

DONDE se resolverá el déficit COMPLETO?



## Caja de Herramientas Municipal

Ya son una inmobiliaria de VIP (Ds49, Ds10, Ds27) + Glosa 12, 10, 3ñ, etc.

Capturar la Plusvalía de suelo en las inversiones públicas para VIP

Diagnosticar el Déficit, reconocer las oportunidades y Planificar las inversiones

Conectar la Oferta con La demanda en Sectores Medios (Ds01)

Principal productor de VIP en el Territorio a través de los IPT

Promotor de un Parque de Vivienda Publica

Construcción, Compra o Rehabilitación (Arriendo Justo + V. Munic. + Res. 390 )

Buscar Figuras jurídicas que permitan ser un gestor habitacional (Operación y Administración)

Ej: Corporaciones Habitacionales

Buscar Figuras jurídicas que permitan a las familias buscar otros modos de acceso.

Ej: Grupos etarios, Situación Calle, Situación Social.

