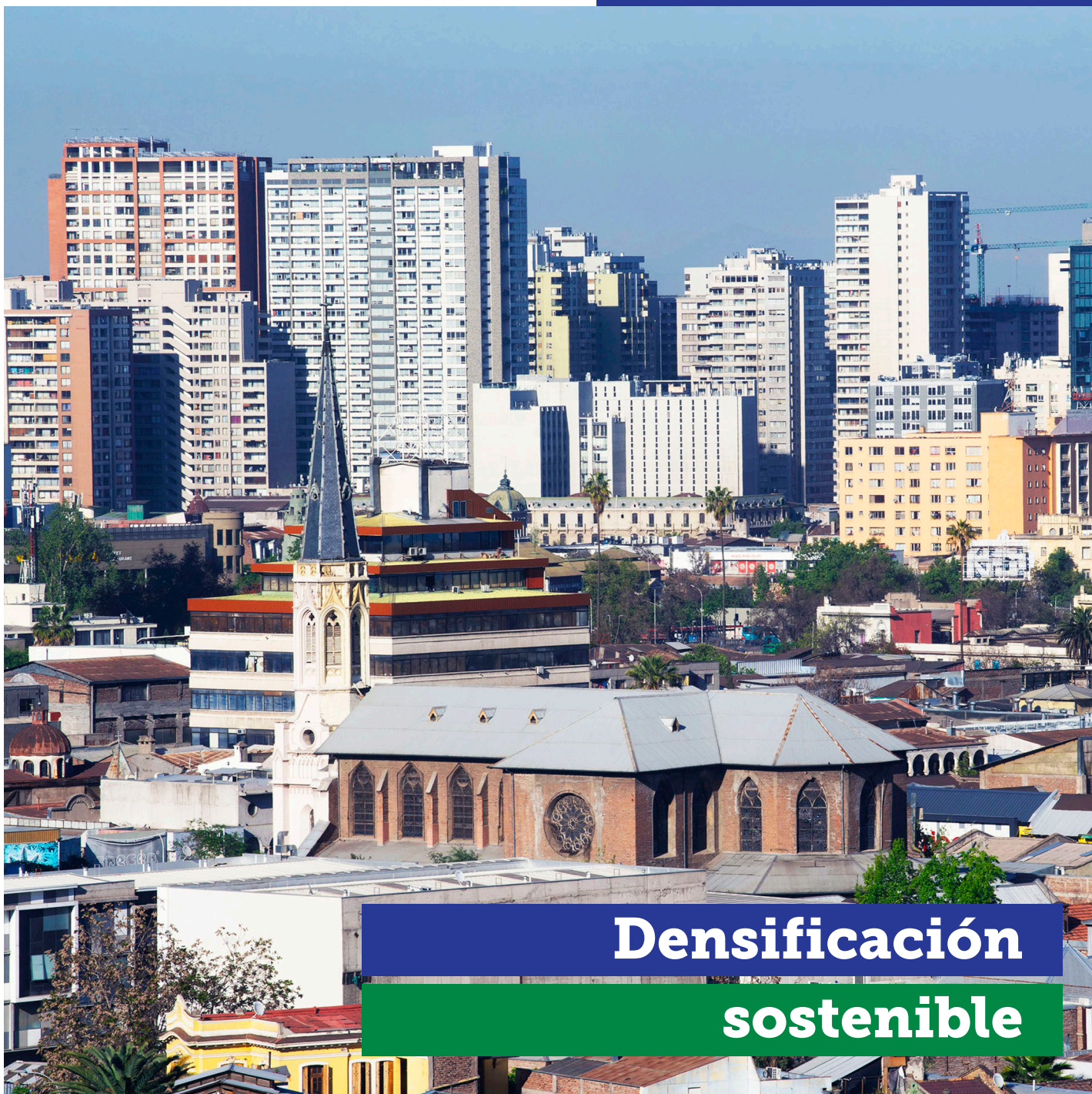


# REDES

Revista del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**

VOLUMEN III NÚMERO 3 DICIEMBRE 2023



**Densificación  
sostenible**

# REDES

Revista del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**  
**VOLUMEN III | NÚMERO 3 | DICIEMBRE 2023**

## Directora

Maricarmen Tapia Gómez

## Editor

Emilio Espinoza Arellano

## Coordinadora

Simonne Victoriano Rozas

## Equipo de Redacción

María José Lara Opazo, Maricarmen Tapia Gómez, Simonne Victoriano Rozas

## Comité Editorial

Carlos Muñoz Parra, Académico Escuela Arquitectura Universidad de Santiago de Chile; Juan Moraga Lacoste, Profesor Facultad de Arquitectura Universidad de Valparaíso; María Antonieta Urquieta, Directora Académica Facultad de Ciencias Sociales Universidad de Chile; Patricia Boyco Chioino, Encargada del Centro de Formación, Diálogo y Participación del MINVU

## Colaboradores

Javier González Rodríguez, Sohad Houssein Tabja, Isabel Serra Benítez, Patricio Velásquez Illanes

## Fotografía e imagen

Ricardo Abarca Prieto

## Diseño original

Jennifer Cofré Iribarra

## Difusión

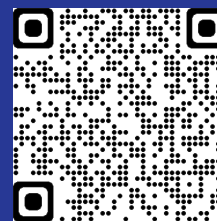
Equipo de Comunicaciones MINVU

## ISSN

Versión impresa: 2810-6067 | Versión digital: 2810-6059

## Fotografía Portada

Iglesia Santa Filomena, Recoleta, Santiago de Chile 2023 | **Autor:** Ricardo Abarca Prieto



**Descarga**  
aquí la Revista



Centro de Estudios  
**de Ciudad y  
Territorio**

Centro de **Formación,  
Diálogo y  
Participación**

Serrano 15, Santiago de Chile.

Revista de frecuencia semestral, tercer número, diciembre 2023.

**Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** Gobierno de Chile.

Santiago, diciembre de 2023.

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

Las opiniones vertidas en esta revista son de exclusiva responsabilidad de quienes las emiten y no representan necesariamente el pensamiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



Invitamos a funcionarias y funcionarios MINVU que quieran participar en la realización de la revista a contactarnos a: [revista@minvu.cl](mailto:revista@minvu.cl)



## Densificación para ciudades y territorios sostenibles

El modelo habitacional de densificación predial en el rural y en altura en las ciudades, ha venido para quedarse, pero, ¿qué ciudades y territorios queremos?

La planificación urbana y territorial inadecuada, o la ausencia de planificación, nos entrega hoy una gran cantidad de ejemplos negativos. Una densidad adecuada debe ser acorde con las características del lugar, del modelo de vida que se busca y que asegure el bien común.

Una pregunta clave es para qué densificar y quién o quiénes se benefician de este cambio. Si la justificación es solo la alta rentabilidad y beneficios económicos de quien realiza la operación inmobiliaria, entonces es crucial cuestionar este tipo de modelo.

Los precios de los departamentos en gran altura no son menores que los de mediana altura, por tanto, ¿en qué se beneficia el usuario final?

Es posible contar con proyectos inmobiliarios que densifican nuestros barrios, crean ciudad y, a la vez, son muy rentables. En esta línea, son numerosos los municipios que han congelado o han cambiado sus Planes Reguladores para asegurar desarrollos equilibrados en altura y densidad.

### El impacto de la densificación


La densificación debe ser siempre entendida en su contexto, de otra manera, no entenderemos el alcance y magnitud de sus efectos. Por ejemplo, en una zona de baja altura y densidad, cada piso que se alce tendrá un impacto visual, urbano y ecosistémico. Revisemos dos casos que la planificación urbana y territorial debe atender con urgencia:

**Parcelaciones.** Es un fenómeno que individualmente no parece de gran impacto. Sin embargo, es un fenómeno extendido con un fuerte impacto en los sistemas naturales, asociado al mayor consumo de recursos, muchas veces escasos, como el agua

o el suelo de alto valor agrícola. Su desarrollo sin planificación está contaminando el subsuelo, creando problemas de gestión de desechos y saturación de calles y estructura vial no preparada para esta nueva densidad y uso del suelo rural.

**Densificación en altura.** Su impacto está en directa relación con las características de las edificaciones del entorno. Genera problemas de sombra sobre amplias superficies y pérdida de vistas. También estresa a los sistemas viales, de equipamientos y áreas verdes, haciéndolos insuficientes. Internamente, representan dificultades para su mantención y convivencia, dados los numerosos copropietarios y arrendatarios.

Finalmente, este modelo tendrá mayor efecto negativo si se emplaza en un entorno de valor paisajístico o de patrimonio cultural.

El modelo de ciudad compacta permite la sostenibilidad urbana, y ello requiere de una densidad que responda a las necesidades sociales y al equilibrio urbano. Implica, a su vez, resguardar y conservar nuestros sistemas naturales. Se trata de sentido común, de responsabilidad, y de contar con instrumentos legales que aseguren ciudades amables y territorios sanos y seguros. 

**Maricarmen Tapia Gómez**

Directora Revista Redes

Jefa Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

03

Editorial: **Densificación para ciudades y territorios sostenibles**  
Maricarmen Tapia

05

Artículo: **Un modelo de ciudad sustentable lejos de la barbarie**  
Carlos Muñoz

08

Artículo: **Densificación equilibrada para la regeneración urbana**  
Rodolfo Jiménez

11

Artículo: **Financiarización de la vivienda y efectos del modelo urbano**  
Juan Luis Moraga

14

Artículo: **Impuesto Territorial un instrumento para la sostenibilidad**  
Mario Torres

17

Artículo: **Densidad en la cohesión territorial caso Valparaíso**  
Leticia Opazo

20

Infografía: **Densidad sostenible, ¿Quién se beneficia?**

24

Artículo: **Dos casos de densificación equilibrada en Valparaíso**  
Raúl Araya

27

Artículo: **Micro radicación: un modelo de política habitacional desde la co-residencia**  
Máximo Espinoza

30

Artículo: **Desafíos para una convivencia armoniosa en las copropiedades**  
Doris González

33

Estudios: **Actualización en la forma de medir déficit habitacional**  
Pablo Henríquez

36

Artículo: **Densificación e instrumentos de planificación territorial**  
Pablo Juica

38

Estudios: **Historia y patrimonio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**  
Equipo Conmemoración 50 años

39

Noticias MINVU





# UN MODELO DE CIUDAD SUSTENTABLE LEJOS DE LA BARBARIE



Carlos Muñoz Parra, Dr. arquitecto, Académico Escuela de Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Ambiente Construido, Universidad de Santiago de Chile.

**L**as expectativas de crear ciudades que estén lejos de la barbarie surgen desde que el ser humano se aglutinó en asentamientos humanos para poder satisfacer algunas necesidades básicas. Es así como las posibilidades de valorar una ciudad aparecen más allá de los meros términos económicos, sino que atienden aspectos básicos del diario vivir de manera gregaria.

A partir de esto, cuando vuelve la discusión sobre si densificar o no nuestras ciudades es necesario tener presente que llevar al extremo cualquiera de las situaciones, es y será caótico, las buenas ciudades, en cuanto a su calidad de vida para quienes habitan en ellas, están en un rango medio que garantiza una masa crítica de habitantes para que funcionen apropiadamente y de manera descentralizada en el territorio, por lo que es necesario retomar algunos modelos y

principios de la vida urbana sostenible.

Por lo señalado, para que la barbarie no esté incorporada en las ciudades, debemos tener un estado de derecho que aborde todos los aspectos sustanciales de la vida cotidiana, con normativas que salvaguarden el bien común.

Esto implica que la seguridad es un rasgo imprescindible para poder subsistir de manera apropiada y nos permite establecer que la ciudad se convierta en el foco prioritario de la acumulación de oportunidades que dan sentido al gregarismo de la especie humana.

Estos aspectos señalados nos motivan a creer de manera imperiosa que la mejor ciudad para el cuidado del bien común es la ciudad compacta, aquella que permite aglutinar todos los aspectos necesarios para una buena subsistencia de la

calidad de vida de las personas que en ellas se encuentran y que garantice su seguridad en torno a las acciones que estos habitantes deben desarrollar cotidianamente. Por lo tanto, la misma población que habita estas ciudades puede ser parte de la solución en lugar de parte del problema. Para este efecto, es necesario desarrollar espacios que convoquen al desarrollo de cada vez una mejor calidad de vida, considerando los aspectos sustantivos de lo que significa la sostenibilidad en el medio urbano, garantizando la subsistencia económica con trabajos apropiados para la permanencia y para hacer rentable la calidad financiera de estos asentamientos humanos. Así se potencia el sentido de pertenencia con una calidad de vida apropiada en términos de lo social, donde la congruencia entre los requerimientos de socialización de los habitantes de las ciudades



Parque Inés de Suárez, Providencia, Santiago, 2023

Foto: Isabel Serra

esté en plena sintonía con la seguridad que esta misma otorga a la vida cotidiana de cada uno de estos residentes y finalmente el aspecto fundamental, sustentables, sobre todo en los tiempos en que estamos desarrollando ciudades que están lejos de considerar el cuidado del planeta.

Es fundamental desarrollar ciudades sustentables desde el contexto territorial donde se encuentran insertas, considerando los factores de riesgos naturales y antrópicos, y desarrollando pulmones urbanos, privilegiando una economía donde se priorice por sobre todas las cosas los desplazamientos de las personas por sus propios medios; en segundo lugar, por medios no motorizados; en tercer lugar, por transporte público no contaminante y solo en último lugar en transporte privado. De esta manera tendremos un soporte importante a la hora de pensar que estamos en la ruta

de hacer un aporte significativo a la disminución de la huella de carbono que tanto afecta el cambio climático, el karma que nos aqueja como seres humanos en este planeta.

De este modo, tenemos que la ciudad compacta intensifica el incremento de la eficiencia energética al reducir la dependencia de medios mecánicos de transporte y que son altamente demandantes de medios energéticos contaminantes, por lo tanto, es vital concentrar todos los aspectos fundamentales de la vida cotidiana en un área accesible y caminable en torno al

lugar de residencia, como son los servicios y las labores propias de la generación económica. Es así como el urbanista Carlos Moreno nos habla de la ciudad de los 15 minutos, donde se facilite que los ciudadanos puedan acceder a todo lo fundamental requerido para la vida cotidiana en un lapso no mayor de ese tiempo, alcanzando un desplazamiento que equivale de los 800 a 1000 metros, dependiendo del grupo etario de la población que lo compone.

ACTAR en su libro "Vivienda Total, alternativas a la dispersión urbana" plantea que 61 proyectos urbanos revisados en la última década demuestran las ventajas de la densidad residencial, constituyendo un antídoto contra la dispersión urbana respondiendo a criterios de accesibilidad, compactación, conectividad, diversidad, economía, flexibilidad, adaptabilidad y sostenibilidad privilegiando la economía circular.

Por lo tanto, podemos decir de manera fundada, que la ciudad compacta promueve la diversidad y la interacción social, ya que reúne a personas de diferentes estratos socioeconómicos en un área menor facilitando estos procesos. Toda esta situación va creando comunidades más cohesionadas donde se generan oportunidades para el intercambio cultural y

***"Es hora de abrazar estas ideas y promover políticas urbanas que pongan en valor en primer lugar la calidad de vida de los ciudadanos, la preservación del entorno natural, el sentido de seguridad y pertenencia y una sociedad más equitativa".***



la colaboración entre vecinos, en definitiva, el concepto de ciudad compacta ofrece una visión prometedora para el desarrollo urbano sostenible.

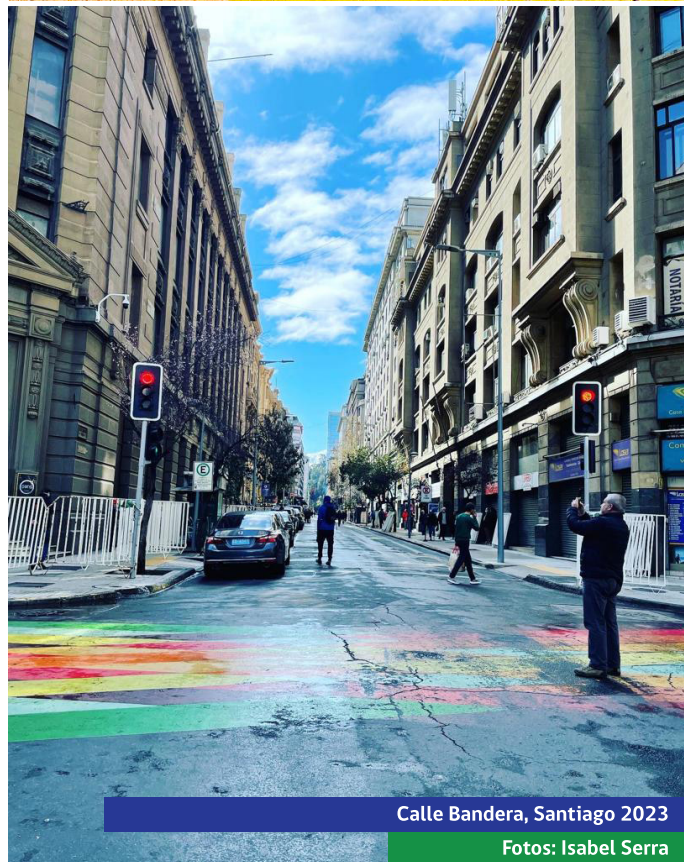
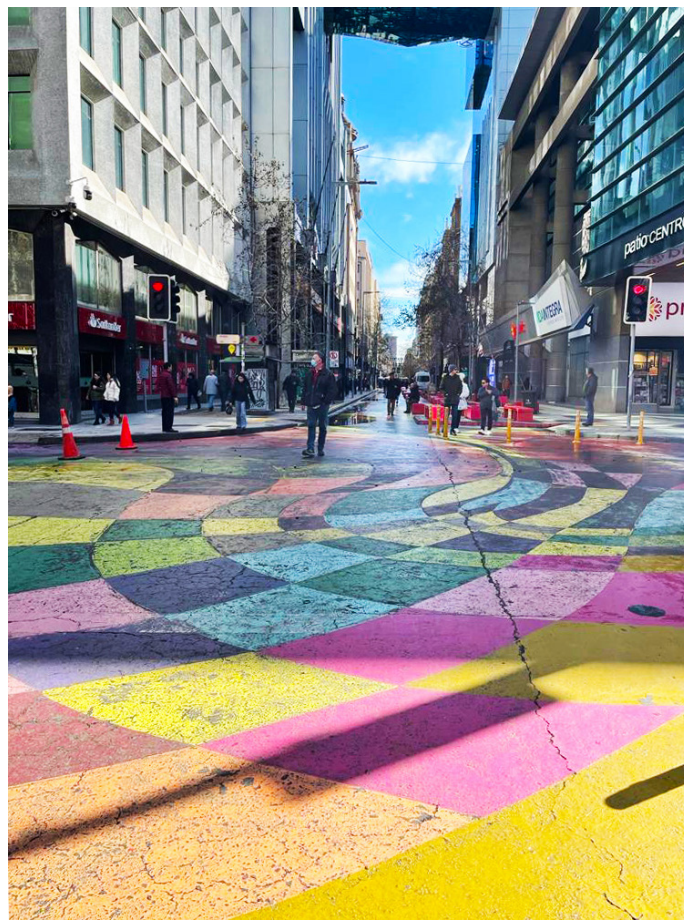
Cuando se fomenta la densificación equilibrada, inteligente y sostenible, se generan beneficios en todos estos ámbitos de manera significativa, por tanto, es hora de abrazar estas ideas y promover políticas urbanas que pongan en valor en primer lugar la calidad de vida de los ciudadanos, la preservación del entorno natural, el sentido de seguridad y pertenencia y una sociedad más equitativa.

Al concepto de ciudad compacta, habría que agregar el de ciudades descentralizadas para contener el crecimiento no deseado del centralismo urbano, que en el caso de nuestro país es uno de los agravantes de los problemas desarrollados en las metrópolis, generar crecimiento urbano en diferentes asentamientos humanos a lo largo del país, sería un gran soporte a las expectativas de una mejor calidad de vida urbana, ya que la ciudad capital dejaría de ser el polo de atracción fundamental de los habitantes a nivel nacional, pudiendo tener la opción de desplazarse a diferentes territorios del norte o del sur que les permitieran un desarrollo dentro de los aspectos planteados.

Sin un crecimiento descentralizado de asentamientos urbanos es casi imposible lograr una mejor calidad de vida en las metrópolis. Al fomentar la densificación equilibrada e inteligente, se generan beneficios ambientales, sociales y económicos significativos.

Para esto se requiere Instrumentos de Planificación Urbana y Territorial que sean el soporte legal de este desafío, que parten de políticas nacionales de Desarrollo Urbano, así como de Desarrollo Regional y Territorial.

Es hora de abrazar esta idea y promover políticas urbanas que prioricen la calidad de vida de los ciudadanos, la preservación y respeto del entorno natural y una sociedad más equitativa. **R**



Calle Bandera, Santiago 2023

Fotos: Isabel Serra



# DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA PARA LA REGENERACIÓN URBANA



Rodolfo Jiménez Cavieres, arquitecto, Decano de la Facultad de Arquitectura y Ambiente Construido Universidad de Santiago

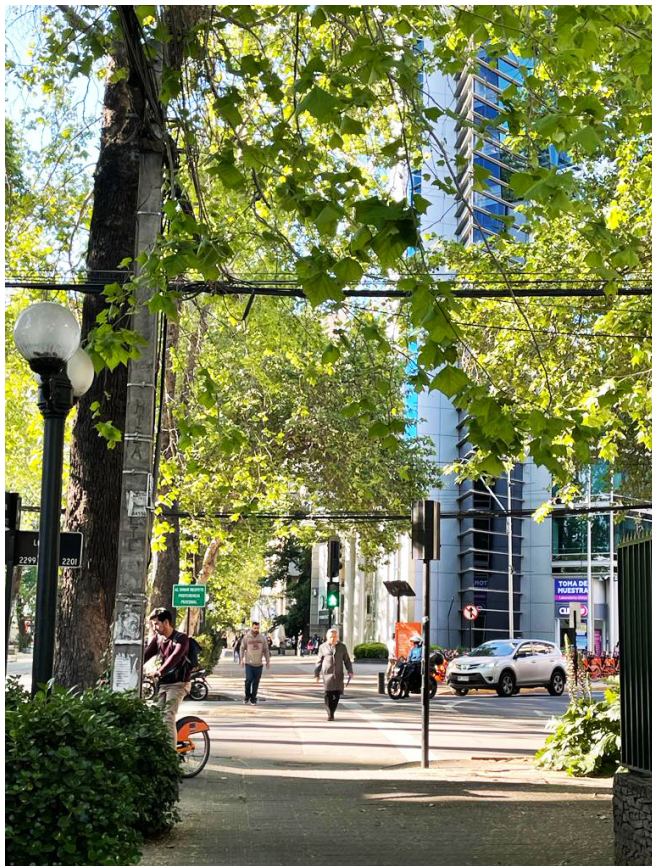
La idea de densificar lotes urbanos existentes en ciudades como Santiago de Chile no es algo nuevo, pero no por esto menos importante y vigente en la actualidad, fue propuesto en el ya mítico libro “El Lote de 9x18” de Vergara y Palmer en 1990. Los autores al estudiar como los habitantes ocupaban la ciudad y sus lotes llegaron a la conclusión de que en muchos de ellos se producía un proceso de densificación espontánea incorporando nuevas viviendas para sus “allegados” con una o más familias, alcanzando densidades de hasta 300 habitantes por hectárea. Herederos de esta investigación son la propuesta realizada en el año 1990 por el Centro Urbano de Asistencia Técnica Taller Norte al gobierno del Presidente Aylwin, quien la acogió de manera

favorable, lo que se expresó en el Programa de Viviendas Progresivas (PVP) con “densificación predial” y las modificaciones de normas que lo facilitaban. En este largo camino recorrido el concepto se ha enriquecido tanto desde la política pública como también de los aportes desde la academia y desde la quijotesca acción de algunos desarrolladores que se han aventurado a realizar proyectos y obras con esa orientación.

En la ciudad de Santiago de Chile, como en tantas otras metrópolis globales, el reto de crear un hábitat urbano equilibrado y sostenible es una preocupación constante. A pesar de las múltiples estrategias implementadas hasta la fecha, la densificación habitacional sigue siendo un desafío y un tema que genera controversia. Ahí es donde

el concepto de urbanismo basado en el lote (Plot-based Urbanism) de Ombretta y Porta en 2010 podría marcar una significativa diferencia.

Este enfoque se centra en la utilización de parcelas individuales o lotes como las unidades fundamentales para el desarrollo urbano. Reconoce que los lotes presentes en la ciudad -construidos o vacíos- son un recurso valioso para la densificación equilibrada y sostenible y para la regeneración urbana, pudiendo ser una respuesta al creciente descontento con los proyectos de construcción a gran escala como los llamados “guetos verticales” que a menudo alteran drásticamente el carácter de los barrios, desplazan a las comunidades existentes y no dan cabida a los espacios públicos y áreas verdes. Por el contrario,



el urbanismo basado en el lote promueve desarrollos inmobiliarios más pequeños en zonas céntricas o pericentéricas que se integran de manera orgánica en el tejido urbano existente.

Una de las principales ventajas de este enfoque es que permite una regeneración urbana con mayor diversidad y flexibilidad en el desarrollo de la ciudad, es más sostenible al reducir la necesidad de desplazamientos largos, lo que disminuye las emisiones de gases contaminantes y mejora la calidad de vida de los habitantes, junto con aprovechar infraestructuras y equipamientos existente en las ciudades.

En lugar de un único gran proyecto que dicta el uso y la forma de un área completa, los lotes

individuales pueden desarrollarse de manera orgánica de acuerdo con las necesidades y posibilidades de cada sector y comunidad.

Esto significa que un lote podría ser desarrollado como vivienda, otro como espacio comercial, y otro más como un espacio verde o recreativo. Esta diversidad no

***"A pesar de las múltiples estrategias implementadas hasta la fecha, la densificación habitacional sigue siendo un desafío y un tema que genera controversia".***

solo hace que los barrios sean más atractivos y vibrantes, sino que también puede aumentar la resiliencia de la ciudad frente a los cambios económicos, sociales y ambientales con un crecimiento más equitativo y respetuoso con el tejido social y urbano existente.

El concebir pequeños proyectos inmobiliarios que se llevan a cabo en cada lote pueden ser más accesibles para pequeños desarrolladores locales, cooperativas, comités de vivienda, incluyendo a los propietarios de lotes, en lugar de ser dominados por grandes empresas de construcción. Esto puede ayudar a democratizar el desarrollo urbano y a permitir que más personas participen y se beneficien del crecimiento de la ciudad. Ejemplos de este tipo de proyecto podemos





Edificio mixto en Providencia, Santiago, 2023

Foto: Isabel Serra

encontrar en muchas ciudades del mundo.

Estos múltiples y pequeños desarrollos inmobiliarios también pueden ser más rápidos y flexibles para responder a las necesidades cambiantes de la ciudad. Un gran proyecto de construcción puede tardar años en completarse y puede quedar obsoleto incluso antes de su finalización. Por el contrario, los pequeños proyectos pueden adaptarse y evolucionar a medida que cambian las necesidades y preferencias de la comunidad pudiendo fomentar la diversidad habitacional y múltiples formas de producción tanto en lo relativo a la gestión como también respecto de las tecnologías

empleadas.

Hoy desde la política pública existen algunos mecanismos y programas que pueden favorecer este tipo de proyectos como lo es el Programa de Micro Radicación que desgraciadamente no ha contado con todo el impulso para que se transforme en un mecanismo permanente de regeneración urbana con densificación sostenible, seguramente hay múltiples razones que se puedan esgrimir explicando los porqué, pero lo cierto es que es una alternativa importante de explorar y profundizar.

Por supuesto, este tipo de urbanismo requiere una cuidadosa

regulación y planificación, así como incentivos para motivar a desarrolladores y propietarios a densificar sus lotes, cuestión que también podría ayudar a aliviar al Estado en su responsabilidad de ofrecer vivienda y ciudad a los habitantes.

El desafío del crecimiento urbano en Santiago no se resolverá de la noche a la mañana. Pero es vital que empecemos a adoptar estrategias más equilibradas y sostenibles. El urbanismo basado en el lote nos ofrece una ruta prometedora hacia ese futuro, una que merece nuestra seria consideración. **R**



## ARTÍCULO

# FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MODELO URBANO



Juan Luis Moraga Lacoste, arquitecto, magister en Filosofía. Profesor titular de la Universidad de Valparaíso.

Este artículo pretende explicar algunos alcances del término “financiarización”, en el entendido que no es de uso corriente, que da cuenta de un fenómeno que se encuentra hoy ligado especialmente a las inmobiliarias (industria de la construcción) y que se produce debido a la situación económica-política en la que se encuentra el país; por tanto, este fenómeno tiene un alto impacto en el modelo urbano.

Sobre estos dos temas, “financiarización”, “modelo urbano” y su relación existe una amplia y docta literatura.

“Financiarización” es la superioridad del sector financiero sobre la producción real de bienes, tanto, de la agricultura como de la industria. Debido al impulso de los mercados y de los cambios producidos en

las sociedades urbanas por el capitalismo globalizador desde fines del siglo XX en Latinoamérica, en sus grandes ciudades y especialmente en sus ciudades capitales: se producen fenómenos de nuevas centralidades, renovación y expansiones urbanas, que consideran la inversión inmobiliaria como un elemento de la inversión del capital acumulado.

El origen de la financiarización en Chile es producto de la reducción del “Estado” una vez que la dictadura militar en el año 1975, cambia la política desarrollista que se llevaba adelante desde el año 1973 y entrega, a los economistas llamados de “Chicago”, la dirección de la economía política. Estos comienzan a aplicar teorías monetaristas y neoliberales y el “Estado” pasa a constituirse con un rol subsidiario. Por tanto, aumenta la inversión privada y se

restringe el gasto público. Esto es la situación de base que contribuyó a que en los años noventa, en el mundo globalizado, se fomentara la desregulación del sector financiero con la idea de movilizar los capitales e inversiones, siendo nuestro país un buen ejemplo a seguir. Esto parte con el fomento de la industria de la tarjeta de crédito y el financiamiento a través de este instrumento para comprar autos, casas, etcétera. Fundamentalmente, es un proceso que afecta al mundo en los últimos 50 años que, con la primacía del neoliberalismo y desregulaciones del sistema económico, impulsa a que las empresas productivas inviertan en el sector financiero.

La financiarización, hoy por hoy, es concebida por algunos sectores como un aporte relevante a la empleabilidad por el mundo de la “industria de la construcción”,



especialmente de viviendas. Se trata de la relación entre: el sector inmobiliario con el capital acumulado. Relación facilitada por las políticas estatales.

Las inversiones del Estado en infraestructura, tales como líneas de tren metropolitano o carreteras de alto estándar, valorizan terrenos aledaños a estas infraestructuras, otorgando una oportunidad a los capitales, muchas veces, imbricados en una estructura global y local, para invertir en la compra de sitios, reservar sitios amplios de la ciudad y finalmente construir. Lo importante de señalar es que los estudios demuestran que son muy heterogéneos y diversos los actores económicos en estas operaciones: fondos de inversión, fondos de pensiones, bancos; que constituyen una red muy compleja con un alto impacto económico y con el permanente peligro de aquello que se llama "burbuja inmobiliaria".

El Banco Central, de acuerdo con el Diario Financiero, muestra hoy su preocupación por alzas reales, en los últimos tres años, en el precio de la vivienda en Santiago, que ha subido un 25% en términos reales. La subida de precios precipita una demanda que después se resuelve en una situación de insolvencia de las personas y la consecuente crisis económica por préstamos hipotecarios impagos. Este tipo de crisis sucedida el año 2007, es producto de la desregularización del sector financiero ante un "Estado

***"La característica principal de la financiarización es que sus operaciones se desarrollan en el corto plazo. Otro elemento es la especulación en el precio. Comprar barato y vender caro. Una apuesta de la adivinación del precio futuro".***

debilitado" por la confianza en la autorregulación.

La característica principal de la financiarización es que sus operaciones se desarrollan en el corto plazo. Otro elemento es la especulación en el precio. Comprar barato y vender caro. Una apuesta de la adivinación del precio futuro. Para profundizar en conceptos de financiarización, es posible revisar literatura especializada, pero es importante enfatizar que el sector financiero tiende a la privatización del incremento del capital junto con las ganancias y a socializar las pérdidas de éste.

En relación con el modelo urbano, la producción del espacio construido a través del sector financiero ha contribuido a la expansión de la periferia urbana por la





Parque Araucano, Las Condes, Santiago, 2023

Foto: Comunicaciones MINVU

vivienda masiva de tipo social, sin los equipamientos necesarios para constituirse como ciudad. Es el intensivo uso mono funcional de grandes áreas de la ciudad sin integración social. Significa vivir allí una cotidianeidad marginal, dura, que resulta muy desesperanzadora, especialmente a la juventud. Así mismo, los condominios de las personas de altos ingresos resultan también en márgenes periféricos disgregados de la ciudad. La alta densidad del sector Poniente de la avenida Bernardo O'Higgins es el resultado de cómo no se debe "hacer ciudad". Ésta debe procurar la intensidad de una "ciudad viva".

El hecho que el excedente del capital financiero se invierta a través de las inmobiliarias en edificios y viviendas resulta en una morfología de ciudad que privilegia, obviamente, las zonas cercanas a las vías que construye el Estado, de acuerdo con los precios de suelo en los distintos sectores de la ciudad por medio de algunas de las siguientes afirmaciones: Es más ventajoso invertir en bienes raíces que el interés del banco. Invertir en comprar tierra cuyo valor aumenta con el tiempo. Hoy se publicita invertir para arrendar, asegurando, por parte de la inmobiliaria al comprador, el arriendo por un tiempo determinado a fin de transformarse a la larga en independiente, en un rentista. O derechamente invertir en un edificio "Multifamily", siendo un inversor.

Así entonces, la financiarización tiene un impacto importante en la morfología espacial y social de la ciudad debido a la desregulación del sector financiero y la debilidad del estado, para exigir, a través de los instrumentos que debieran regular y orientar un correcto crecimiento urbano que, además, debiera procurar una intensidad de "ciudad viva" frente a la realidad de una ciudad fragmentada y "viva" sólo en manchones o partes del tejido urbano.

Es muy significativo que en un reciente programa documental del canal internacional Deutsche Welle se informara sobre la crisis de escasez de viviendas en Londres y el alto precio de venta o arriendo de éstas. De acuerdo con estudios de doctos investigadores, sabemos que el mercado inmobiliario de Londres es dominado por inversionistas extranjeros al que considera un lugar de inversión segura a largo plazo. Este dato explica de qué trata el término financiarización. **R**



# IMPUESTO TERRITORIAL: UN INSTRUMENTO PARA LA SOSTENIBILIDAD



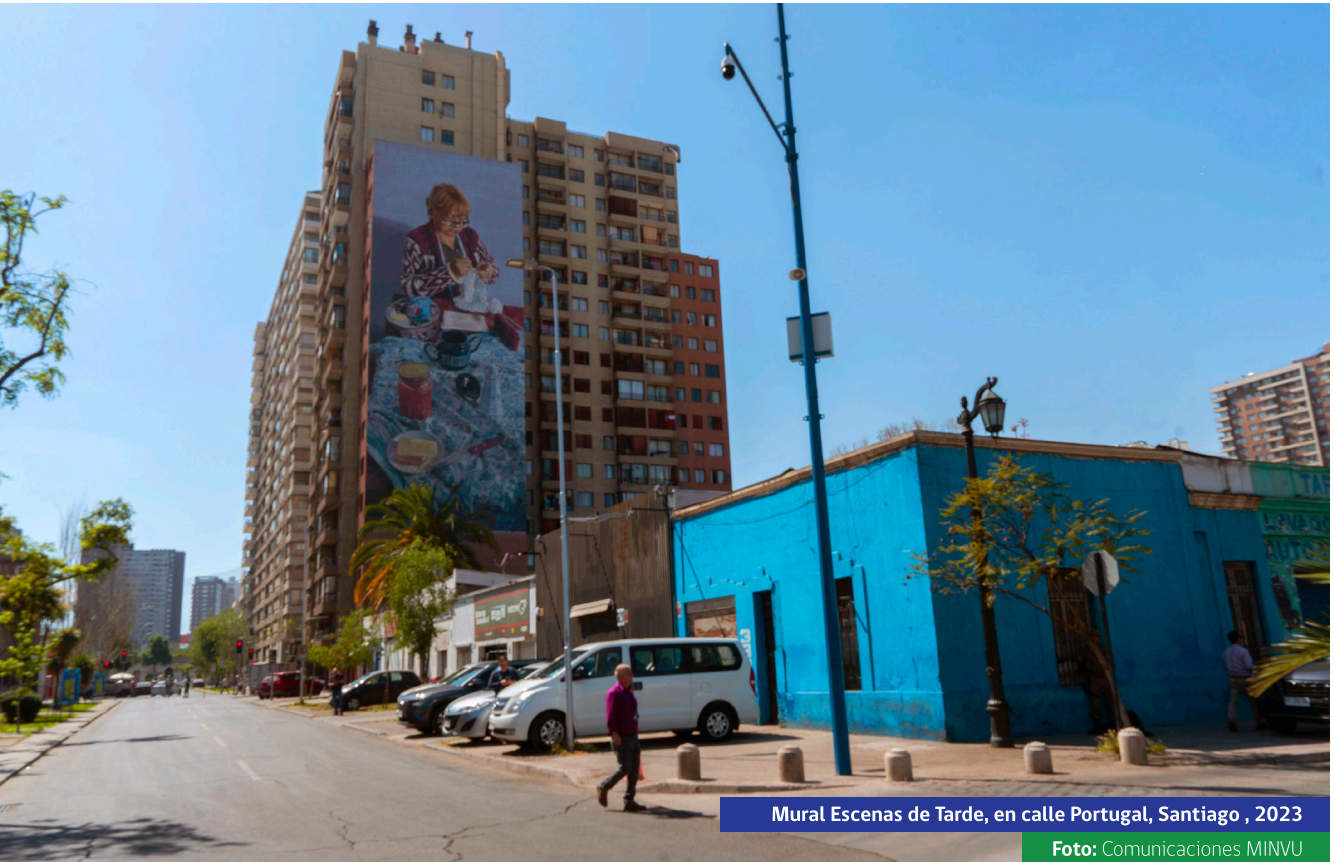
Mario Torres Jofré, arquitecto, DEA en Urbanística y Ordenación del Territorio. Académico USACH, Santiago, Chile.

**F**rancoise Quesnay (1767), advirtió que la tierra era la fuente única de riqueza de la nación. Hoy en día, en países con una base de economía primaria (explotadora y extractiva de materias primas), el sector terciario y, especialmente, la industria inmobiliaria hace suya tal doctrina, enfatizando la edificabilidad de la tierra en cualquier territorio -urbano o rural. Sin embargo, se olvida que Quesnay esgrimía que tal aumento de la riqueza aseguraba el de la población, lo que nos lleva a una larga discusión aún no resuelta en nuestro país: la captura de las plusvalías. Esta puede estar asociada a los principios de aglomeración; accesibilidad o competencia espacial; interacción espacial o de demanda de movilidad y contactos; jerarquía o del orden de las ciudades y; competitividad o de la base exportadora (Camagni, 2005). Como también, producto de los instrumentos de planificación territorial que determinan cambios del uso del suelo desde agrícola a urbano, densificación, edificabilidad, intensidad de usos del suelo, conectividad, accesibilidad, entre otras regulaciones.

Son los instrumentos de planificación territorial, no los propietarios de la tierra, los que aportan valor a

ésta, materializado en el precio del suelo y verificado en las transacciones. Así, no sólo la razón indicaría la necesidad de recuperar parte de la riqueza generada, sino también el imperativo ético que deviene de ello, para alcanzar mayores grados de equidad territorial.

El 2015 el Consejo Asesor Presidencial Contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción, propuso estudiar medidas que permitan que el Estado capture una mayor parte de las ganancias asociadas a su propia acción, por ejemplo, en casos de cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, que hoy no se captan a través de las actualizaciones de los avalúos o de los impuestos a las ganancias de capital. El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2019), en sus recomendaciones para la Política de Suelo para la Integración Social Urbana, postuló la actualización periódica del avalúo de las propiedades conforme a su potencial de desarrollo —para no afectar la equidad urbana— ajustar los avalúos fiscales y las cargas tributarias aplicadas a los terrenos eriazos y adoptar medidas tributarias para hacer partícipe al Estado de la generación de plusvalía que deriva de su propia acción, en particular respecto de los suelos de extensión urbana.



Mural Escenas de Tarde, en calle Portugal, Santiago, 2023

Foto: Comunicaciones MINVU

Ambas recomendaciones, apuntaban a la adecuada actualización del DFL N°1/1998 (Ministerio de Hacienda), que fijó el texto refundido, sistematizado, coordinado y actualizado de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial, de 1969, cuerpo legal que a su vez refundió, sistematizó y coordinó la Ley N° 4.174, de 1927, cuya última modificación data de marzo de 2023, mediante DS N° 226 (Ministerio de Hacienda), que fija una nueva tasa para el impuesto territorial de los bienes raíces no agrícolas, correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas.

El impuesto territorial tiene una data de casi 100 años, sin embargo, en el conjunto de modificaciones que ha experimentado, nunca ha

sido posible cambiar el mecanismo ni siquiera se han revisado sus fundamentos, solamente se han incorporado modificaciones en su contenido con propósitos diversos. El impuesto territorial, conocido popularmente como contribución de bienes raíces, proviene de la Constitución del año 1925, que distinguía entre impuestos y contribuciones, en proporción a los haberes y la igual repartición de las cargas públicas. Estos conceptos desaparecen con la Constitución vigente y se pasa a usar el término tributo para señalar los impuestos sin distinción y se renuncia al concepto de haberes y reemplazándolo por el de rentas.

La Constitución vigente ha deslegitimado el Impuesto Territorial y es una discusión jurídica abierta, pues existen abogados constitucionalistas que

esgrimen variados argumentos para afirmar la inconstitucionalidad de éste, tales como materia del impuesto, técnica utilizada para su aplicación, destino de la recaudación, entre otras. En este contexto, y suponiendo que el hecho gravado por el Impuesto Territorial es la mera posesión de un inmueble, podría afirmarse que tal impuesto constituye una modalidad de impuesto al patrimonio, prohibido actualmente.

Sin perjuicio de lo anterior, Olga Feliú (2014), señalaba que las contribuciones de bienes raíces revisten una naturaleza especial: son tributos cuya finalidad sería compensar los costos del municipio donde está situado el inmueble, por los bienes y servicios que éste proporciona a los vecinos, tales como áreas verdes, iluminación o veredas. Este carácter especial





se observa, además, en que el producto de las contribuciones, a diferencia de los otros tributos, no ingresa a rentas generales, sino que a las arcas de las distintas comunas de manera directa, o bien por medio del Fondo Común Municipal.

En consecuencia, la contribución de bienes raíces debiera asimilarse al pago de los gastos comunes que realizan los copropietarios en una comunidad. Correspondería al precio que los propietarios pagan por uso y provisión de bienes y servicios urbanos y públicos. Debería pagarse en función y proporción de las prestaciones recibidas (teoría de la equivalencia, de los economistas clásicos como fundamento de la obligación a pagar tributos); sin embargo, la inequidad territorial existente obligaría a diferenciar las tasas en función de las zonas servidas.

El avalúo de las propiedades, base sobre la cual se aplica la tasa de

impuesto territorial, depende entre otros aspectos de la localización de las mismas, considerando la infraestructuras de servicios públicos, el equipamiento urbano, sistemas de transporte y distancias estratégicas a otros sectores mejor dotados, aspectos que en zonas centrales y pericentrales inciden en la avaluación mucho más que la edificación existente en el predio, lo cual permite pensar en densificaciones equilibradas y sostenibles.

***"Es posible afirmar que el Impuesto Territorial, es uno de los que presenta mayores efectos redistributivos, pues va en beneficio municipal".***

Es posible afirmar que el Impuesto Territorial, es uno de los que presenta mayores efectos redistributivos, pues va en beneficio municipal. Del total recaudado, el 40% es de libre disponibilidad para el municipio y el 60% pasa a formar parte del Fondo Común Municipal (FCM), con excepción de algunas comunas que contribuyen con el 65% de lo recaudado, a fin de ser redistribuido. Por tanto, si se acogiese la recomendación de la OCDE de aumentar la tasa de éste, aunque fuese sólo medio punto y se eliminaran la mayor parte de las exenciones que ofrece, la recaudación sería muy superior y permitiría mejoras sustantivas en las prestaciones de servicios urbanos en todas las ciudades del país, es decir, se mejoraría la calidad del medio construido, por tanto, la calidad de vida al construir ciudades más equitativas y sostenibles. **R**



## ARTÍCULO

# DENSIDAD EN LA COHESIÓN TERRITORIAL: CASO VALPARAÍSO



Leticia Opazo Rojas, arquitecta, Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Valparaíso.

**S**i entendemos la densidad habitacional como el número de personas en una unidad territorial, (habitantes por hectárea), podemos distinguir diferentes formas de medirla, considerando la población censal o la densidad teórica que utilizamos en los Instrumentos de Planificación Territorial, para definir las unidades habitacionales a proyectar en un predio. El objetivo de este artículo es analizar cómo este factor influye en las relaciones territoriales del habitante con su entorno, para determinar qué elementos permitirían alcanzar una Densificación Sostenible entendiéndola como aquella que permite mantener la cohesión territorial en la estructura de la ciudad, definiendo un modelo de desarrollo.

La densidad máxima normada en los Planes Reguladores, es una de las 17 normas urbanísticas que tenemos como herramientas para regular el territorio, siendo ésta una de las más representativas, ya

que conjuga variables, como, altura máxima, porcentaje de ocupación predial, constructibilidad, sistemas de agrupamiento, que corresponden a factores que definen la morfología edificatoria y en su conjunto la superficie a construir.

Para analizar cómo la densidad habitacional afecta al territorio, es fundamental entender, en primer lugar, la influencia de la carga de ocupación en la cohesión territorial, considerando la facilidad de acceso a fuentes de trabajo, equipamientos, servicios y espacios de recreación y esparcimiento, que mejoren la eficiencia del sistema territorial, la sustentabilidad y la calidad de vida de los habitantes. Y en segundo lugar cómo ésta incide en el modelo de desarrollo de una ciudad, ya que, si bien su estructura propone una disposición de los sectores habitacionales y sus centros de servicios y equipamientos, es la carga de ocupación la que hace crítica la eficiencia de esta estructura.

Históricamente reconocemos dos modelos de desarrollo antagónicos de acuerdo a Salvador Rueda, "La ciudad compacta y la ciudad difusa", la primera como resultado del creciente proceso de urbanización, donde se caracteriza por una alta concentración de población en los centros urbanos y la segunda dispersa en el territorio.

Analizadas desde el punto de vista ecosistémico, la ciudad compacta tiene usos de suelo mixtos, alta densidad concentrada en el territorio y mayor uso de transporte público, no obstante, presenta conflictos como congestión, contaminación atmosférica, acústica, ambiental, lumínica, afectación del paisaje, poco acceso del habitante al sol, tugurización.

La ciudad difusa en cambio, tiene usos de suelo atomizados y baja densidad extendida en el territorio, lo que genera segregación territorial, falta de accesibilidad a los servicios y equipamientos,



Valparaíso, 2023  
Foto: Comunicaciones MINVU

urbanización precaria, conectividad mediante grandes infraestructuras viales que privilegian el uso del automóvil particular, teniendo como consecuencia un alto consumo energético que contribuye al calentamiento global.

Valparaíso presenta una estructura territorial histórica donde el plan actúa como centro del núcleo urbano compacto versus los cerros como su área de expansión natural y difusos. Dicha estructura es reforzada por su topografía, donde la forma de anfiteatro, presenta un núcleo que organiza y conecta ramales diferentes, proveniente de los cerros. Pero esta geomorfología accidentada ha impuesto a Valparaíso un desafío en la búsqueda natural de centralidad y de vinculación entre sus partes.

Primero, porque la expansión natural se ve frenada por su topografía, siendo su recurso máspreciado el suelo plano y la vista, como un bien público. Segundo, porque le impone un gran desafío en la conectividad, para asegurar el acceso de los habitantes a sus equipamientos y servicios, y tercero, porque el crecimiento irregular afecta la sustentabilidad ambiental, al atentar contra los valores naturales y morfológicos.

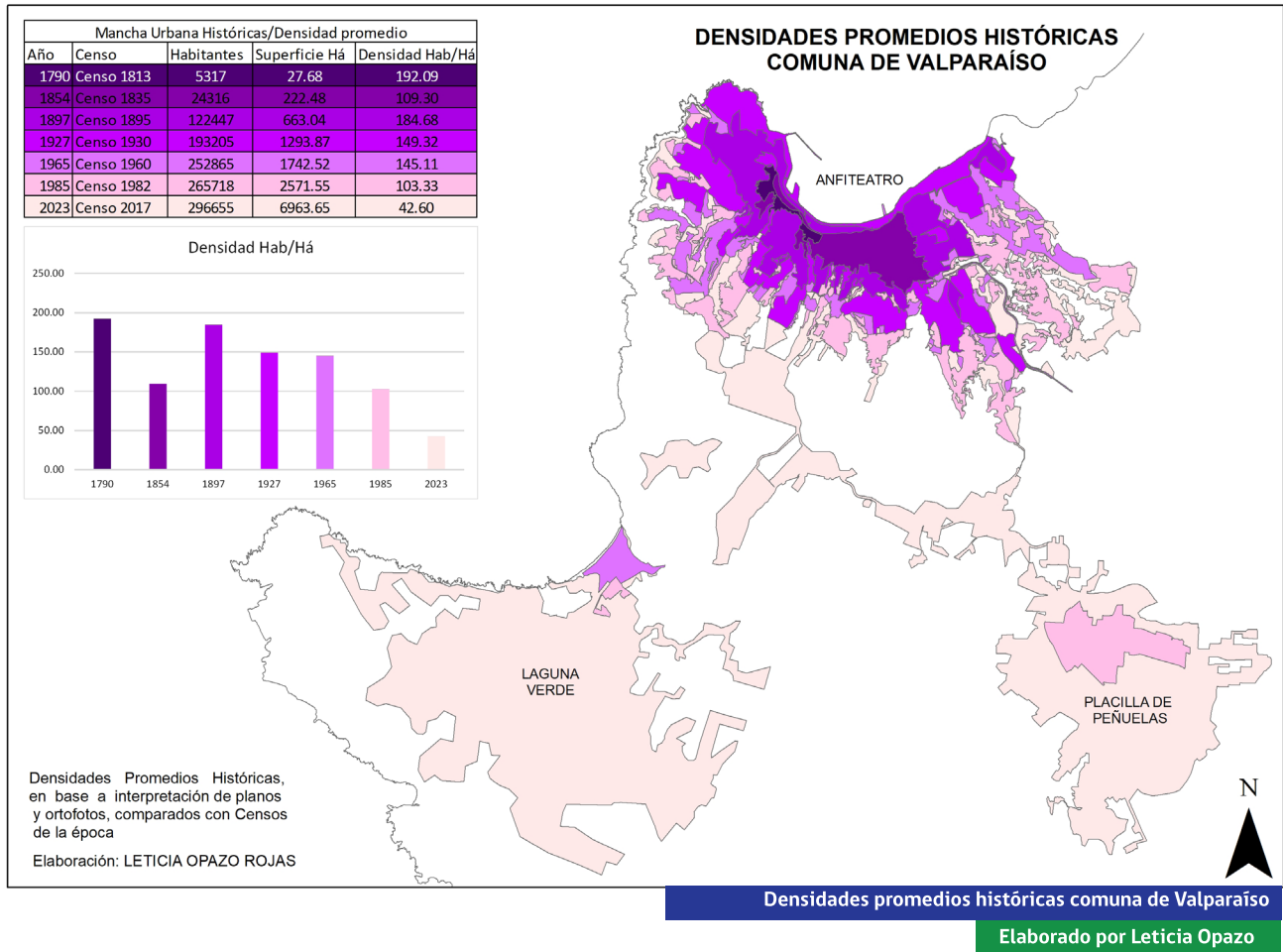
Actualmente podemos observar la desocupación del centro histórico, que presenta gran cantidad de sitios eriazos, propiedades abandonadas y subutilizadas, simultáneamente al crecimiento de asentamientos

irregulares en su periferia (Valparaíso y Viña del Mar son las comunas con más campamentos del país), con alta complejidad topográfica y factores de riesgo (inundaciones, remoción en masa, ocurrencia de incendios y movimientos sísmicos).

Como dos caras de una misma moneda, en un fenómeno que podemos denominar “fuerza centrífuga”. Por lo que la ciudad tiende a un modelo de estructura “Difusa”, generando como consecuencia una “pérdida de la cohesión territorial”, acrecentada por el proceso de metropolización, lo que se constata en la evolución de su mancha urbana, donde la ocupación del territorio es cada vez mayor en contraste con su menor densidad promedio. A esto se le suma el crecimiento acelerado de la ciudad satélite de Placilla y la ciudad balneario de Laguna Verde, esta última con un explosivo crecimiento por venta ilegal de derechos en zonas rurales.

***“Entendemos entonces, que la densidad sostenible, es aquella que genera un equilibrio en el territorio, asegurando a sus habitantes el acceso equitativo a los diferentes bienes y servicios que ofrece la ciudad, a una escala local, asegurando la cohesión territorial”.***





Valparaíso posee un Plan Regulador de 1984, con múltiples modificaciones posteriores, que data de una época sin freno al desarrollo inmobiliario, por lo que la mayor parte de su territorio carece de las normas de densidad máxima hasta el día de hoy. Desde 1998 comienzan varias modificaciones para la protección Patrimonial (Declaración de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica), que acotan las alturas máximas, pero que no se incorpora el factor densidad. Esto logra frenar en forma tardía algunos proyectos inmobiliarios de gran altura en el anfiteatro que rompen la escala del barrio, por colocar una sobrecarga de ocupación en territorios no aptos para este impacto y que afectan gravemente el entorno, visual y ambiental.

Entendemos entonces que la densidad sostenible es aquella que genera un equilibrio en el territorio, asegurando a sus habitantes el acceso equitativo a los diferentes bienes y servicios que ofrece la ciudad, a una escala local, asegurando la cohesión territorial. Para alcanzar este objetivo, se requiere la regulación de las

densidades de acuerdo con las particularidades de cada sector del territorio, resguardando los valores patrimoniales culturales y naturales. Esto permitiría no sólo prevenir la ocupación en zonas de riesgo sino también contribuiría a proteger el sistema urbano en su conjunto **R**

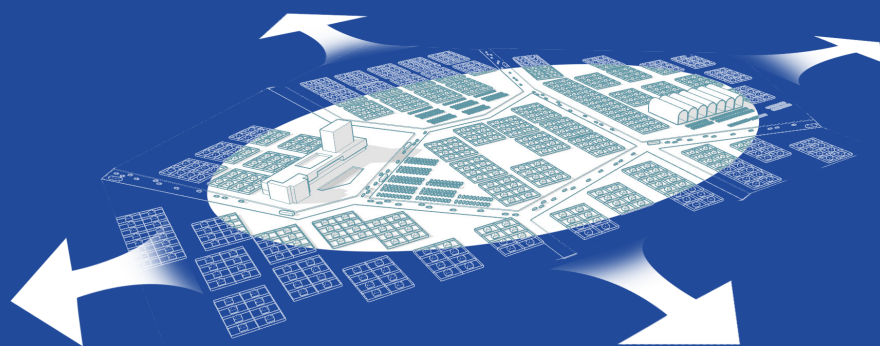
# DENSIDAD URBANA

¿Quién se beneficia de la densificación?

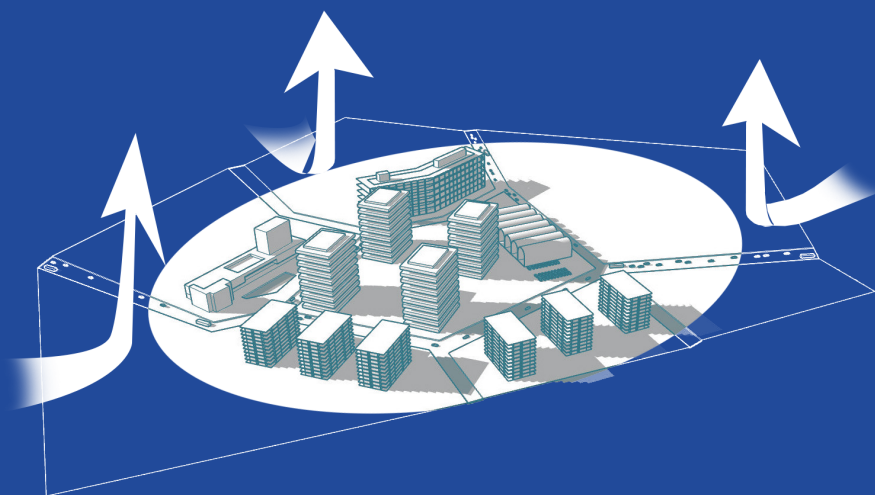


La densidad urbana es una unidad métrica que se refiere a la cantidad de habitantes o viviendas por unidad de superficie. Una densidad adecuada debe ser acorde con las características del lugar, del modelo de vida que se busca y que asegure el bien común.

## Modelos de ciudad



**Ciudad difusa:** a menor densidad la ciudad crece en extensión, generando mayores distancias entre las personas y sus actividades diarias, lo que implica mayor dependencia del automóvil y respectiva demanda por carreteras así como gasto público en redes de servicios y mantenimiento.

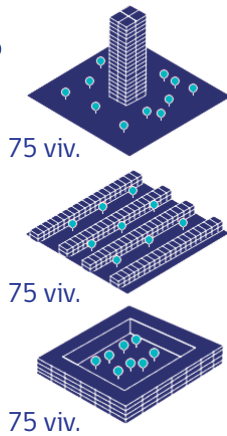


**Ciudad compacta:** a mayor densidad la ciudad crece en altura y compacidad, lo que reduce distancias entre personas y actividades diarias, implicando menor dependencia del automóvil así como gasto público en mantenimiento. No obstante, una extrema densidad puede mermar la convivencia y dividir la ciudad.



## ONU Hábitat recomienda en las ciudades

A partir del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11, para frenar el crecimiento en extensión de las ciudades a fin de hacerlas más sostenibles, ONU Hábitat propone un mínimo de 1.500 habitantes por hectárea, e indica que a partir de 500 unidades por hectárea se requiere un diseño que controle la sobrepoblación. En el esquema, ONU muestra diferentes formas de densidad "bien diseñada".



## Densificación rural en el mundo

A nivel individual, las parcelaciones parecen no impactar su entorno, sin embargo, numerosas parcelaciones impactan en:



Mayor **consumo de recursos**, como el agua o el suelo de alto valor agrícola.



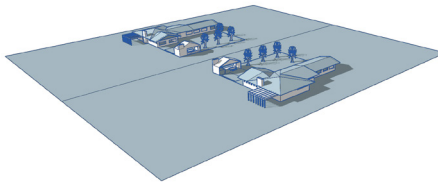
**Contaminación** del subsuelo y problemas de gestión de desechos.



**Saturación del sistema vial**, equipamientos y servicios.

Fuente: ONU, 2021

## Tipos de densidad urbana



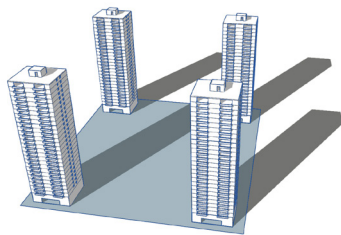
**Tipo 1:** Menos de 10 viviendas por hectárea. Baja ocupación de suelo: menos del 10%.



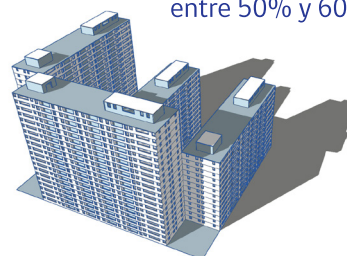
**Tipo 2:** Entre 11 y 50 viviendas por hectárea. Media ocupación de suelo: entre 50% y 60%.



**Tipo 3:** Entre 51 y 125 viviendas por hectárea. Media ocupación de suelo: entre 50% y 60%.



**Tipo 4:** Entre 126 y 499 viviendas por hectárea. Media ocupación de suelo: entre el 30 y el 50%.



**Tipo 5:** Más de 500 viviendas por hectárea. Alta ocupación de suelo: entre 60% y 80%.

Fuente: CECT, Minvu, 2023

## Densidad urbana. Tipologías y comparación en tres grandes ciudades chilenas

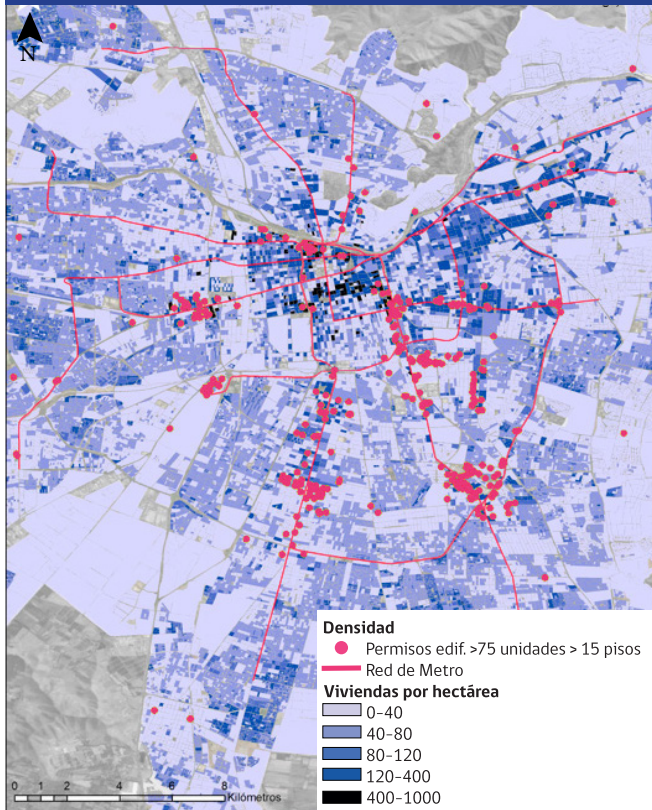
El gran Santiago, muestra **densidades tipo 4 y 5** tanto en el centro como en el área de influencia del Metro y tipo 3 en polos El Bosque y San Bernardo. El gran Valparaíso muestra mayor densidad en Cochoa y Playa Ancha y, en el gran Concepción, pese a incrementarse la densidad de tipo 4 en el centro de la ciudad, las densidades Tipo 1, 2 y 3 son las más comunes. **(Ver estudio completo: <https://shorturl.at/ijlB4>)**

## Resultados del estudio

Densidad por manzana y permisos de edificación de más de 15 pisos y 75 viviendas

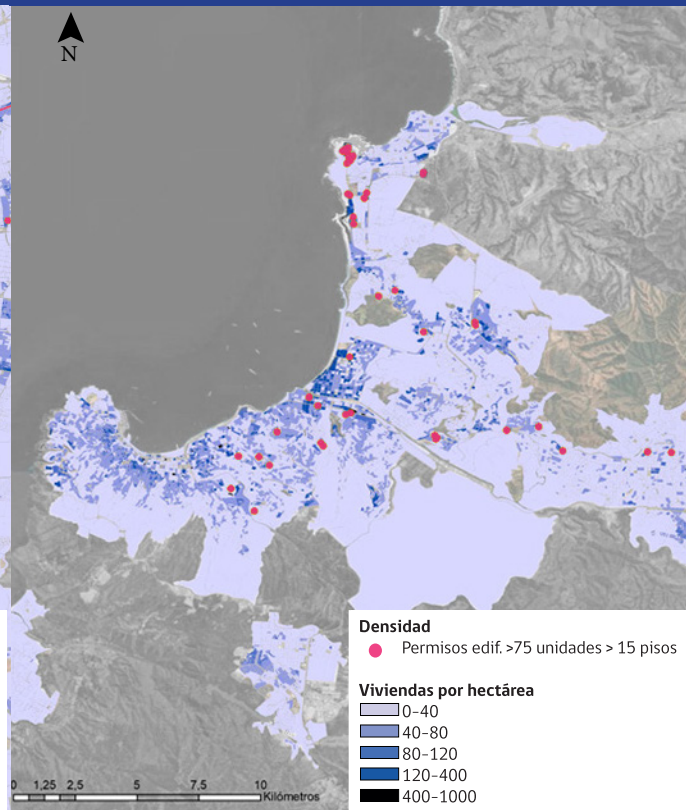
### Santiago

Densidad en viviendas por hectárea

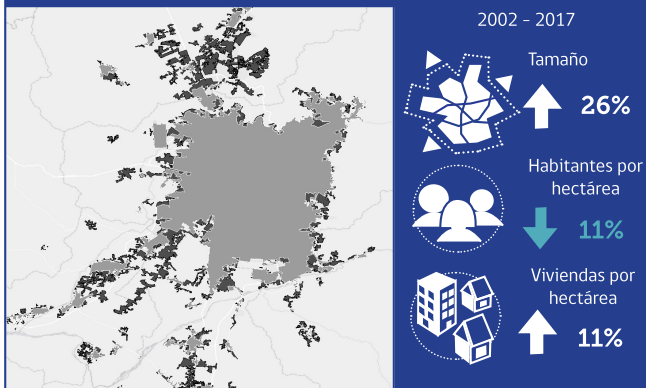


### Valparaíso

Densidad en viviendas por hectárea

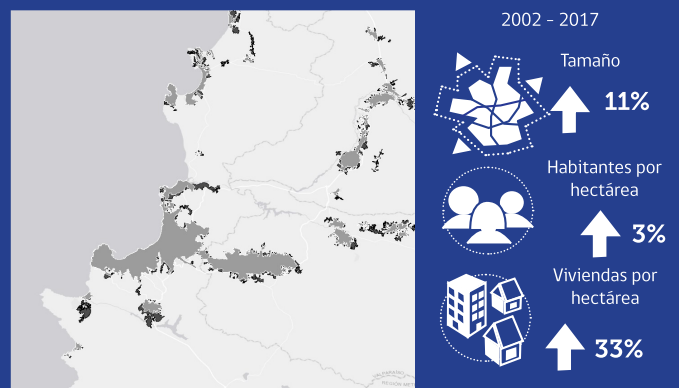


#### Densidad y tamaño de la ciudad



Fuente: CECT, Minvu, 2023

#### Densidad y tamaño de la ciudad



Fuente: CECT, Minvu, 2023

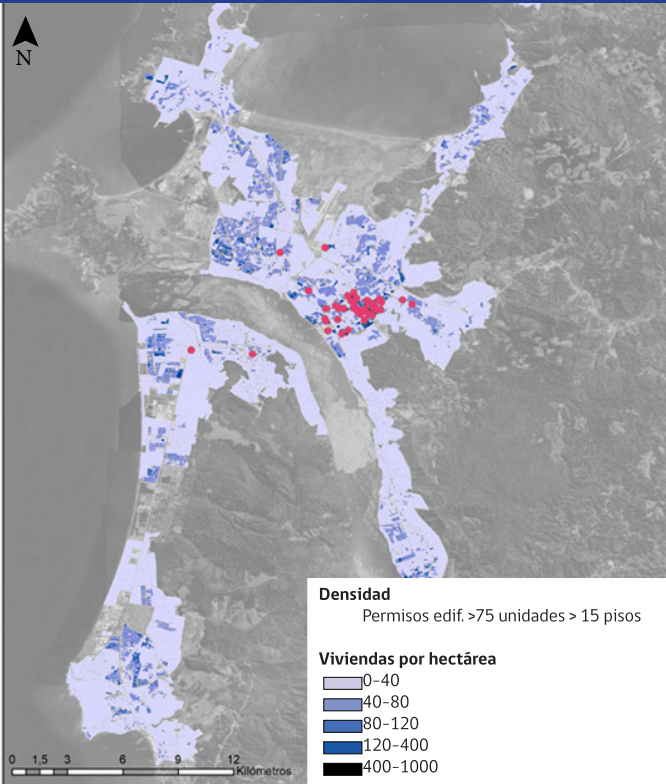
El crecimiento del Gran Santiago en el período intercensal 2002 - 2017 baja su densidad un 11% en habitantes por hectárea (83,1 a 74,4), pero aumenta un 11% en viviendas por hectárea (22,6 a 25,1), esto implica que **el Gran Santiago crece más en extensión que en altura**. En algunas manzanas las densidades superan las 900 viviendas por hectárea.

El Gran Valparaíso muestra un crecimiento del 11% en su extensión territorial y un aumento intercensal del 33% en su densidad de viviendas por hectárea (19,2 a 25,6) y sólo un 3% en habitantes por hectárea (60,6 a 62,6). **Crece más en altura que en extensión.**





## Concepción Densidad en viviendas por hectárea



## Densificación en altura

Una alta densidad no planificada o inadecuadamente planificada, puede producir impactos, tales como:



**Concentración de la inversión y la población** sin criterios de sostenibilidad urbana.

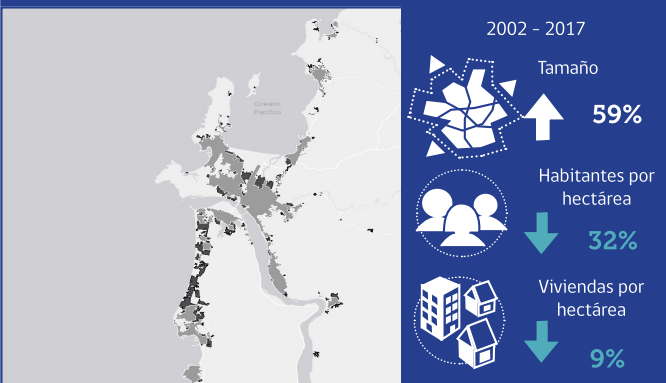


**Estrés de los sistemas viales,** equipamientos y espacios públicos.



**Dificultades en la convivencia** y mantenimiento de espacios comunes. Sombra prolongada, bloqueo visual y **división de barrios.**

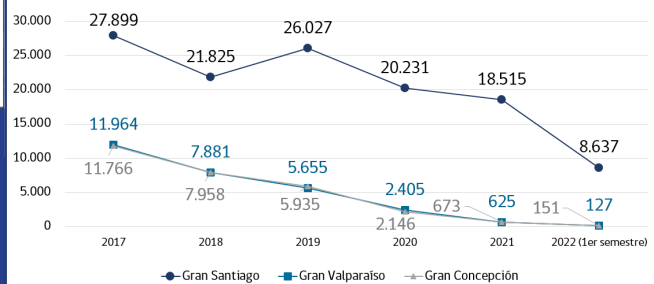
## Densidad y tamaño de la ciudad



Fuente: CECT, Minvu, 2023

El Gran Concepción muestra el mayor crecimiento intercensal entre los 3 casos, 59%, pero reduce su densidad en habitantes en un tercio y en viviendas en un 9%. **Crece principalmente en extensión.**

## Evolución de los permisos de edificación



Fuente: CECT, Minvu, 2023

Para las tres metrópolis se observa una baja en las solicitudes de permisos de edificación acentuada por la crisis COVID. La Región Metropolitana triplica las solicitudes respecto a las demás. Pese a esta tendencia, el sector privado está aumentando un 6% las viviendas censadas en 2017.

Desde el Estado, el Plan de Emergencia Habitacional MINVU propone 40 viviendas por hectárea para ciudades pequeñas, 88 para ciudades grandes y 125 para conurbaciones.

# DOS CASOS DE DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN VALPARAÍSO



Raúl Araya Bugueño, arquitecto, magíster en Diseño y Arquitectura PUCV, Oficina borde URBANO, Valparaíso, Chile

**C**irculan tres conceptos en el mundo de la construcción de vivienda y barrios que han sido parte de los desafíos para la arquitectura porteña: participación de las comunidades, retorno a las áreas centrales de las ciudades y últimamente la industrialización como manera de promover la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional del MINVU.

Reunir estos tres conceptos en el desarrollo de proyectos habitacionales contempla desafíos no menores. Una forma de lograrlo es a través de una densificación equilibrada de terrenos existentes en áreas centrales, promoviendo la participación y la co-creación como acción de organización de la

comunidad y de los proyectos.

Densificar no es sólo aumentar la densidad, sino una forma de re-agrupar lo que estaba separado y cuyos vínculos de origen (la familia o la cooperativa) permitirían potenciar lo colectivo, recuperando una vieja forma de ciudad: aquella que se trama a partir de las relaciones de afectos y desde la que se articulan los deseos y las potencias colectivas.

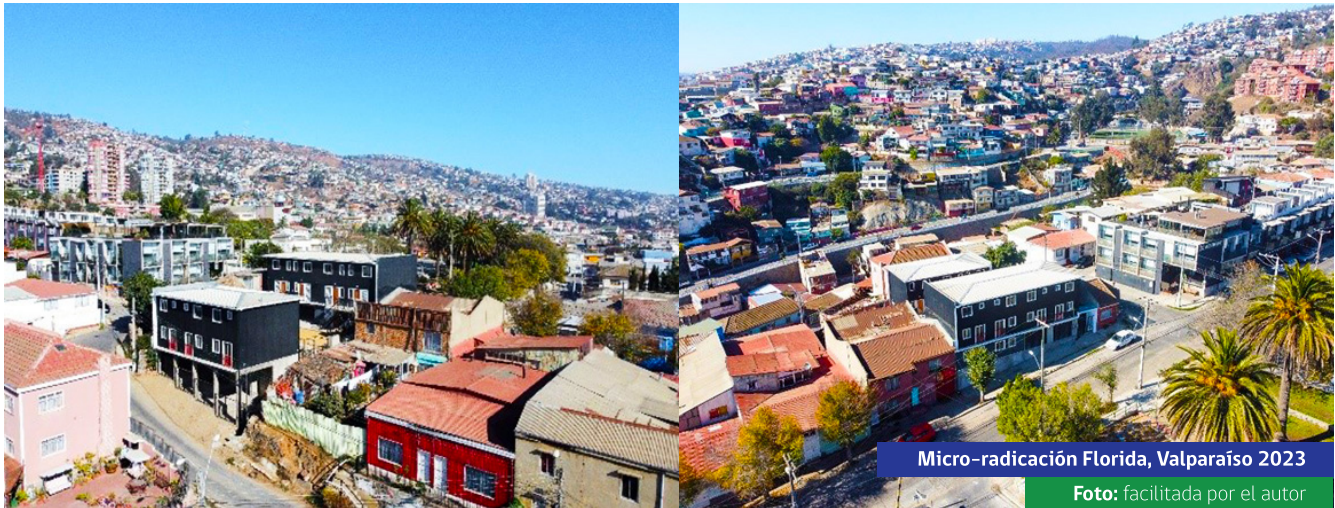
Las preguntas que surgen a la vista de varias décadas de aplicación de diversas políticas públicas y de estos empeños del Plan de Emergencia Habitacional son ¿qué tipo de proyectos se requieren para disminuir la desigualdad social? ¿cómo se disminuye la desigualdad

territorial, de género, de acceso a los recursos económicos o culturales? ¿cómo los proyectos apoyan la construcción de una ciudad justa?

Nuestras ciudades y, en particular una ciudad histórica como Valparaíso, muestran una creciente degradación de su parque habitacional producto de la pobreza estructural, de la falta de inversión y la obsolescencia propia de su antigüedad e historia. Se tiene centros con muy baja densidad y periferias sin equipamiento urbano.

Reunir calidad de vida urbana y vivienda es un desafío no menor si entendemos que por costos y por la especulación del suelo





Micro-radicación Florida, Valparaíso 2023

Foto: facilitada por el autor

las áreas centrales en grandes paños son difíciles de abordar con la estructura de financiamiento público existente, sin embargo, las ciudades contienen innumerables pequeños lotes o sitios donde abordar proyectos de pequeña o mediana escala. Para aumentar la rentabilidad social de dichos terrenos es necesario densificar hasta donde el equilibrio urbano lo permita. Ahí hay una dificultad de cálculo, porque normativas y rentabilidad dicen una parte de la oración, el resto es el tamaño que se determina por una compleja ecuación entre proyecto y entorno urbano y barrial. Conocido es que la vivienda social no siempre es bienvenida en sectores ya consolidados, también existe actualmente las resistencias ciudadanas a las intervenciones gentrificadoras del mercado inmobiliario, por ello el equilibrio es siempre frágil y delicado.

¿Cuánto densificar? Idealmente el tamaño debiese estar dado por los propios cálculos de lugar, por

los requerimientos del colectivo, por las normas urbanas, pero sobre todo por una “ética del cuidado” entre el nuevo colectivo de viviendas y la ciudad existente, que más que una regla de aplicación general debiese establecer una precisión adecuada a la intervención en cada caso.

El tamaño justo o equilibrado deviene de la precisión que tenga dicho cálculo y el proceso co-creativo. El conjunto de dinámicas, procesos, decisiones y sensibilidades pueden llegar a determinar con precisión el tamaño, por tanto, la cifra misma es el producto de una experiencia interna al proceso creativo, no algo que se impondría desde el exterior. Aún queda camino por recorrer en ese sentido, entre otras cosas, porque la desconfianza que establecen las normas y las instituciones reglamentan de antemano sin la experiencia práctica de los proyectos. Devolver la capacidad de juicio a los actores del proceso requiere una vida social

que tal vez aún no está plenamente desarrollada, pero hacia las cuales habría que avanzar. Aún se prefieren las metodologías rígidas a los caminos abiertos y recorribles por la propia experiencia urbana de los habitantes.

A modo de experiencia, mostramos dos casos en que lo dicho adquiere sentido de realidad en una densificación equilibrada guiada por la participación comunitaria: la micro-radicación Florida y la Cooperativa Atas en Cerro Bellavista. Son dos maneras diferentes por su origen y por los procesos, aunque ambas se guían por el proyecto co-creativo.

### Micro-radicación Florida

Son cuatro hermanos dueños de un terreno de 430 m<sup>2</sup>, a los que se les propone densificar duplicando la cantidad de viviendas, una adicional para uno de los hijos de la familia. El terreno se encuentra frente a Plaza Mena en Cerro Florida, tiene acceso a dos calles,



Micro-radicación Florida, Valparaíso 2023

Foto: facilitada por el autor

lo que genera dos fachadas, ambas unidades se encuentran en un patio central comunitario.

El proyecto es parte de un proceso de revalorización de lugares bien ubicados y en barrios con alto equipamiento. Densificar en familia permite la renovación del ciclo vital, alargando la vida en común de diferentes generaciones y optimizando los cuidados familiares, promoviendo la solidaridad sin perder la intimidad e independencia de cada hogar.

### Cooperativa Atas en Cerro Bellavista

Atas es una cooperativa porteña altamente organizada de 19 familias, en un terreno de 775 m<sup>2</sup> en un pasaje del Cerro Bellavista, a cinco minutos del plan de la ciudad. Se definen tres bloques de viviendas de fachada continua en tres niveles del lugar, articulados por pasillos y escalas que privilegian los vacíos intermedios para mostrar distintas

vistas a través de los recorridos. Técnicamente el proyecto se construirá mediante el sistema industrializado de hormigón armado para aumentar la precisión, el trabajo en terrenos difíciles y la compleja accesibilidad.

A modo de conclusión, creemos que la participación real es aquella en que los propios vecinos son los que proponen los límites de su organización, la forma de abordar los temas de propiedad y el sentido del proyecto. Cuando se avanza

más allá de la sola necesidad de la “casa propia” surgen inmediatamente los temas de fondo con los que habrán de tratar inevitablemente una vez instalados en sus viviendas y si esto comienza al principiar el proyecto, la propia idea de “proyecto de vida” adquiere carne y consistencia. El vacío abstracto de la propiedad se vuelve “lo propio”, llevando lo individual a lo colectivo de un proyecto en común. **R**

***“¿Qué tipo de proyectos se requieren para disminuir la desigualdad social? ¿cómo se disminuye la desigualdad territorial, de género, de acceso a los recursos económicos o culturales? ¿cómo los proyectos apoyan la construcción de una ciudad justa?”***



## ARTÍCULO

# MICRO RADICACIÓN: UN MODELO DE POLÍTICA HABITACIONAL



Máximo Espinoza Avilán, arquitecto,  
Departamento de Atención a Grupos  
Vulnerables, MINVU.

Entre 1940 y 1960 la ciudad de Santiago tuvo un gran aumento en su población, lo que planteó un gran desafío de Estado, tendiente a terminar con la escasez de vivienda. En ese contexto, durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva se comienza a implementar la llamada “Operación Sitio”, una estrategia mediante la cual se optó por hacer dueños de un terreno, a las familias que estaban viviendo en extrema pobreza. La decisión entonces apuntó a proveer solo de aquello que la gente no podría obtener por su propia cuenta: diseño urbano, acceso a servicios y equipamientos básicos y la conexión con las redes de la ciudad. Con todo, y en un periodo de cinco años se entregó cerca de 71 mil sitios a más de 380 mil personas (Ediciones ARQ N° 86), urbanizando áreas de lo que en ese momento era la periferia del Santiago.

A esto se suman una serie de iniciativas, durante los años 80 y 90, de loteo con caseta sanitaria y conjuntos con unidades ampliables. Todas estas soluciones habitacionales han sido pensadas para que sus propios habitantes continúen con la construcción de su hábitat de acuerdo al cambio de sus diversas necesidades. En 1990 los académicos Montserrat Palmer y Francisco Vergara realizaron un trabajo en que identifican los barrios creados por estas políticas y cuya estructura predial es susceptible de soportar mayor densidad, es decir, más de una vivienda por terreno.

Esa nueva ciudad que comienza a surgir en torno a esta nueva “trama”, es dotada de atributos que construyen expresiones identitarias, adquiriendo con el tiempo además un carácter patrimonial. Se consolida un dibujo de la coproducción social, lote a lote, del acuerdo entre familias, entre personas que comienzan a ser vecinos compartiendo un territorio común.

Se comienza a cimentar el valor de algo que parece ser muy simple, el reconocimiento de un espacio de intercambios y relaciones en donde convergen dimensiones tangibles e intangibles del habitar. Es el tránsito donde se configura el valor del “hacia adentro”, propiciando la oportunidad que hay en el lote que convoca a lo propio, y el “hacia afuera” donde se encuentran los límites del barrio, donde comienza y termina el espacio común, aquella frontera simbólica que contiene el ideario del habitante.

El rol del Estado en este marco se traduce en la promoción del rescate y recuperación armónica de este habitar sostenible. Esto, en el entendido que esta regeneración debe contemplar las condiciones medioambientales, físicas y culturales a intervenir. La lectura y comprensión del territorio, supone una aprehensión de la preexistencia como una oportunidad en tanto se ponderen las prácticas comunitarias, y el uso del espacio familiar y colectivo.

En ese contexto, y con el objetivo de instalar un



modelo alternativo de política habitacional como solución al allegamiento existente en diversos territorios con estas características, surge el programa de Micro Radicación, una estrategia de intervención que busca promover la ejecución de proyectos de pequeña escala, incentivando el uso de suelo disponible de menor superficie, para la construcción, adecuación y rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas de comunas centrales y pericentrales, favoreciendo además, que las familias permanezcan en sus entornos residenciales vinculados a su red de apoyo social y familiar.

Este programa busca ofrecer una alternativa definitiva pertinente para la construcción del espacio residencial de familias extensas que habitan colectivamente viviendas en calidad de hogar principal y allegados, reconociendo a través de ello el derecho de acceso a viviendas adecuadas. Actualmente esta estrategia de intervención es parte del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y se ejecuta a través de las tipologías de "Pequeño Condominio", "Densificación Predial" y Construcción en Sitio Propio".

Según el Censo 2017, existe un déficit habitacional de 393.613 viviendas, de las que un 60,2% corresponden a familias allegadas o hacinadas. Estos requerimientos

tienden a concentrarse en barrios consolidados de las ciudades: 53,1% de los núcleos allegados hacinados del Área Metropolitana de Santiago se concentran dentro del anillo Américo Vespucio, mientras que 20 comunas del país concentran el 27% del déficit habitacional, y son parte de las 3 grandes áreas metropolitanas del país.

***"El sello con que se gesten proyectos en este nuevo programa, debe considerar los hallazgos, identidades y configuraciones de cada uno de los territorios, relevando los aportes de los actores locales y las familias".***

De acuerdo al Informe "Promoción y Activación Pequeños Condominios" (FAU, U. de Chile 2023), en el cual se realizó un análisis de más de 1.9 millones de predios en 7 ciudades del país (Áreas Metropolitanas de Santiago, Valparaíso, y Concepción, Conurbación Coquimbo-La Serena, Conurbación Temuco - Padre





Entidad Patrocinante "Consolida Spa" Proyectos Pequeño Condominio, Peñalón

Foto: facilitada por el autor

Las Casas, Antofagasta y Talca), existen un total de 564.158 predios con las condiciones geométricas (largo y ancho asimilable a una "operación sitio"), correspondientes al 29.3% de todos los predios analizados, con una superficie superior a 110 mt<sup>2</sup>, y con potencial de densificación. En ese sentido, este programa, principalmente a través de la tipología de "Pequeño Condominio", ofrece a las personas una alternativa para mejorar situaciones de hacinamiento y allegamiento, mediante la construcción de viviendas en el espacio residencial de familias extensas, pasando del foco en construcción a gran escala, a una lógica de densificación equilibrada y sostenible, en sectores de las ciudades donde por razones tanto normativas como económicas, la oferta pública y privada es escasa.

Este modelo entonces, entiende el fenómeno del allegamiento como una estrategia de co-residencia, pero además incorpora un enfoque territorial sobre la base de intervenciones planificadas en entornos que permitan propiciar una mejor cobertura de las necesidades de las familias, y la regeneración de piezas vecinales de pequeña escala. Es por esto, que el modelo de gestión impulsado desde el Ministerio de Vivienda, para el desarrollo de nuevas iniciativas de Micro Radicación, actualmente cuenta

con diversas consideraciones que suponen avances en la flexibilización normativa y administrativa, incorporando instrumentos que recogen aportes desde el diseño, las particularidades del acompañamiento social de las familias, y el análisis jurídico, propendiendo a la generación de proyectos que sentarán las bases de un relato socio-urbano desde la pertinencia barrial inserta en la ciudad. **R**

# DESAFÍOS PARA LA CONVIVENCIA EN EL NUEVO RÉGIMEN DE COPROPIEDADES



Doris González Lemunao. Encargada Nacional Secretaría Ejecutiva de Condominios, MINVU

**E**n un mundo en constante cambio, donde la urbanización juega un papel fundamental en el desarrollo social y económico, la copropiedad se convierte en un modelo esencial en la estructura de nuestras ciudades. Su comprensión exige un enfoque multidisciplinario que no solo aborde sus aspectos legales, como lo establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, sino que también considere sus dimensiones sociales, económicas, culturales y físicas. Las ciudades del futuro son en copropiedad.

Para ello, es importante comenzar aclarando que las copropiedades no son simplemente estructuras físicas compuestas por bloques y unidades de vivienda. Son organismos vivos, complejos y dinámicos, que reflejan una diversidad de culturas, estilos de vida e intereses económicos, que debemos tener en cuenta para las intervenciones que realizamos desde las políticas públicas.

La copropiedad puede tomar varias formas, incluyendo condominios residenciales, comerciales, industriales, entre otros. Cada una con características y desafíos únicos que requieren un manejo especializado y consciente. En nuestro caso, como Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y particularmente desde

la Secretaría Ejecutiva de Condominios, la nueva ley de copropiedad nos mandata a trabajar en los condominios residenciales y, en específico, destinar recursos a los condominios de vivienda social.

La actualización normativa para las copropiedades se generó partir de un proyecto de Ley presentado en 2017, sustituyendo la Ley N°19.537, texto legal que regía desde 1997. La nueva legislación viene a abordar un tema tan relevante como lo es la convivencia en la copropiedad, la cual presenta un delicado equilibrio que se manifiesta en la interacción diaria entre copropietarios. La gestión de los espacios comunes, la comunicación y la resolución de conflictos son elementos clave en este complejo entramado.

Los derechos y deberes de los copropietarios, tanto en la tenencia de bienes exclusivos como comunes, deben ser entendidos y respetados para una coexistencia armoniosa. El incumplimiento de estas responsabilidades puede llevar a tensiones y conflictos innecesarios.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) tiene una función vital en la mejora y regeneración de los condominios, con un enfoque en la vivienda social. Los desafíos que plantea la Ley de Copropiedad exigen un enfoque multidimensional. El nuevo régimen de



copropiedad inmobiliaria implica para el MINVU asumir nuevos desafíos para que la Secretaría Ejecutiva de Condominios vele por los temas de copropiedad en la intervención e interpretaciones según el nuevo texto legal. La nueva Ley viene a actualizar la normativa aplicable a la copropiedad inmobiliaria, régimen en el que coexisten dos tipos de propiedad, la propiedad común y exclusiva.

Los programas y estrategias del MINVU deben estar alineados con las necesidades y expectativas de los copropietarios, incorporando aspectos constructivos y comunitarios, y considerando la eficacia y formalización de los condominios. Nuestra unidad a cargo de condominios nace para responder oportuna y eficientemente a las responsabilidades y funciones que nos asigna la Ley. A su vez, debe contribuir a su difusión y aplicación, a través del diálogo permanente con las instituciones públicas, gremios de administradores y comunidades de copropietarios.

Así también, adquiere el compromiso de promover y sensibilizar aspectos profundos mediante políticas públicas específicas para los condominios, a la vez que busca mejorar la calidad de vida de las familias que viven en una copropiedad. En este sentido, tenemos grandes responsabilidades que plantean innovadores desafíos para este ministerio.

La colaboración constante con las comunidades y las dirigencias sociales permite un entendimiento más

***"La planificación consciente de nuestras ciudades y la integración de más copropiedades exige una reflexión profunda y coordinada sobre el papel del Estado, las comunidades y los individuos".***

profundo de las inquietudes y necesidades reales de los condominios. En ámbitos de participación existe en funcionamiento y diseño, diversas iniciativas que forjan vínculos con la ciudadanía, organizaciones sociales y organismos públicos, con una perspectiva de colaboración y alianzas en torno a la copropiedad.

Fomentar una participación ciudadana activa y significativa es crucial para el éxito de estas políticas

y programas, cuestión que implica inclusión de todos los actores relevantes en la toma de decisiones. Es por ello que hemos generado diversas iniciativas de participación para forjar vínculos con la ciudadanía, organizaciones sociales y organismos públicos, con una perspectiva de colaboración y alianzas en torno a la copropiedad.

Como Secretaría Ejecutiva de Condominios, reconocemos las siguientes dimensiones necesarias para abordar los problemas en las copropiedades:

**Dimensión Físico-Espacial:** Esta dimensión aborda desafíos físicos y estructurales, como la accesibilidad, la fragmentación, y los espacios reducidos que pueden llevar al hacinamiento.

**Diseño y Planificación:** La proyección consciente de esta dimensión implica abordar estos desafíos, creando espacios más habitables y funcionales que promuevan una mejor calidad de vida.

**Dimensión Social:** Se centra en temas como la accesibilidad urbana, la entrega de espacios comunes sin programas adecuados y los conflictos en la convivencia.

Fortalecer las comunidades, la creación de una cultura comunitaria fuerte, basada en valores compartidos y respeto mutuo, consigue reducir los conflictos y mejorar la convivencia entre los vecinos. Los aspectos legales y administrativos, como la participación y el pago de gastos comunes, son vitales para una copropiedad saludable.

La distribución territorial de los condominios de viviendas sociales en el país sigue los esquemas de distribución general de la población, concentrándose en cuatro regiones: Región Metropolitana (56,4% de las unidades de vivienda), Valparaíso (17,9%), Biobío (7,9%) y O'Higgins (4,8%). En términos comunales, los condominios de viviendas sociales se encuentran en 130 de las 346 comunas del país (38%), identificándose una repartición muy concentrada al considerar que solo 20 comunas reúnen el 56,4% de las unidades a nivel nacional. Entre las comunas con mayor cantidad de viviendas en condominios de viviendas sociales destacan Viña del Mar (5,2%), Puente Alto (4,4%), Valparaíso (4,0%), Maipú (3,7%), Ñuñoa (3,7%), Rancagua (3,6%), San Bernardo (3,5%) y Quilicura (2,8%).

Según datos aportados en el "Levantamiento de Línea Base sobre el estado de Conservación de



los Bienes Comunes en Condominios de Viviendas Sociales elaborado entre los años 2017 y 2018, de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío”, los condominios de viviendas sociales se ven gravemente afectados por el deterioro de sus bienes y áreas comunes. En términos generales, las situaciones de deterioro adquieren al 83% de los mencionados condominios.

La planificación consciente de nuestras ciudades y la integración de más copropiedades exige una reflexión profunda y coordinada sobre el papel del Estado, las comunidades y los individuos. A las instituciones nos corresponde garantizar espacios de hábitat más adecuados, avanzar en ciudades más justas que generen espacios de encuentro, diálogo y participación de las personas. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, más que unidades habitacionales, construye barrios y comunidades.

El enfoque en el desarrollo sostenible y la inclusión social pueden garantizar una urbanización equilibrada que beneficie a todos los miembros de la sociedad. Incorporar la educación comunitaria en todos los niveles fortalecerá los vínculos sociales y promoverá una mayor responsabilidad cívica.

Una formación permanente de líderes comunitarios juega un papel clave en la promoción de una cultura comunitaria saludable y proactiva. Estos temas deberían ser parte de la malla curricular de nuestras escuelas para generar, desde la educación formal, las sensibilidades y responsabilidades que tiene compartir, convivir y habitar nuestros espacios de manera colectiva; recuperar la sociedad con sentido de lo común, de ser sociedad.

La vida en comunidad es un concepto que va más allá de la simple coexistencia. Se trata de una colaboración activa y participativa, donde cada miembro tiene un papel que desempeñar. Inspirados por las ideas de sociólogos como Weber y Durkheim, debemos trabajar hacia una democracia más fuerte y resiliente, donde prevalezcan la colaboración y la responsabilidad mutua. **R**



# ACTUALIZACIÓN EN LA FORMA DE MEDIR DÉFICIT HABITACIONAL

**E**n 2004, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo definió una metodología oficial para medir los requerimientos habitacionales del país, la que buscaba identificar a la población que no tenía una vivienda aceptable. En dicho momento, se definieron tres situaciones que requerían apoyo para acceder a una solución habitacional, que la vivienda fuera irrecuperable, que hubiera hogares allegados o bien que existieran núcleos familiares hacinados.

Si bien estimar la cantidad de viviendas que se requieren parece un tema sencillo de estudiar, se deben tomar decisiones respecto a los estándares de una vivienda digna, las soluciones más adecuadas a cada necesidad, a quiénes atender en primera instancia, e incluso definir cuál es el límite para separar a un hogar que necesita una nueva vivienda de aquellos que pueden mejorar la actual. Muestra de esto es que distintas instituciones han realizado sus propias estimaciones de déficit de vivienda, usando parámetros, énfasis o supuestos diferentes a los oficiales.

Cabe destacar que desde 2004 han ocurrido varios cambios en la sociedad chilena, que relevan la interrogante respecto a cuán pertinente es actualmente la metodología del déficit habitacional oficial. Entre estos se cuenta el aumento de los departamentos y de los arrendatarios, el alza en los precios de vivienda y suelo, así como también los nuevos tipos de familias.

Ante esto, en 2021 el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio generó dos instancias para discutir la manera en que se estimaba el déficit de vivienda. La primera consistió en una serie de talleres internos ministeriales para discutir las necesidades de información de los programas de vivienda, barrio y ciudad, y la segunda constó de un Panel de Expertos con representantes de instituciones nacionales e internacionales, a efectos de consensuar una agenda de propuestas de actualización.

Ambas instancias permitieron definir una nueva metodología, que se ha comenzado a medir este año, junto a la publicación de la encuesta Casen 2022, a partir de la incorporación del componente de "Viviendas con Hacinamiento no Ampliable". Este corresponde a todos aquellos hogares no allegados que viven en hacinamiento, pero que no pueden

***"Se debe considerar que para solucionar de forma efectiva los problemas de vivienda de la población, es necesario conocer las particularidades de las familias que están en déficit, así como tener en cuenta las dinámicas territoriales en que se encuentran insertas".***



Vista suroriente desde MINVU, Santiago, 2023

Foto: Isabel Serra

ampliar su vivienda, debido a que la arriendan o bien esta es un departamento o pieza. En términos de política pública, con la metodología anterior se consideraba que estos hogares podían recibir un subsidio para ampliar su vivienda, consistente con la escasa cantidad de departamentos y arrendatarios que existía en 2004, sin embargo, a partir de 2022 se considerará que requieren una nueva vivienda, ya sea a través de un subsidio para adquisición o para arriendo.

Con la nueva estimación, se llega a que en Chile se requieren 552.046 nuevas viviendas, lo que corresponde a un 7,9% de los hogares del país. Esta cifra representa un gran desafío para el país, ya que corresponde a un aumento del 27% respecto a la que se obtenía con la metodología anterior. Asimismo, permite a visibilizar una nueva población, de más de 100.000 hogares que requieren acceder a una vivienda digna, y que presentan características propias respecto a los identificados previamente, como mayor educación y más empleabilidad.

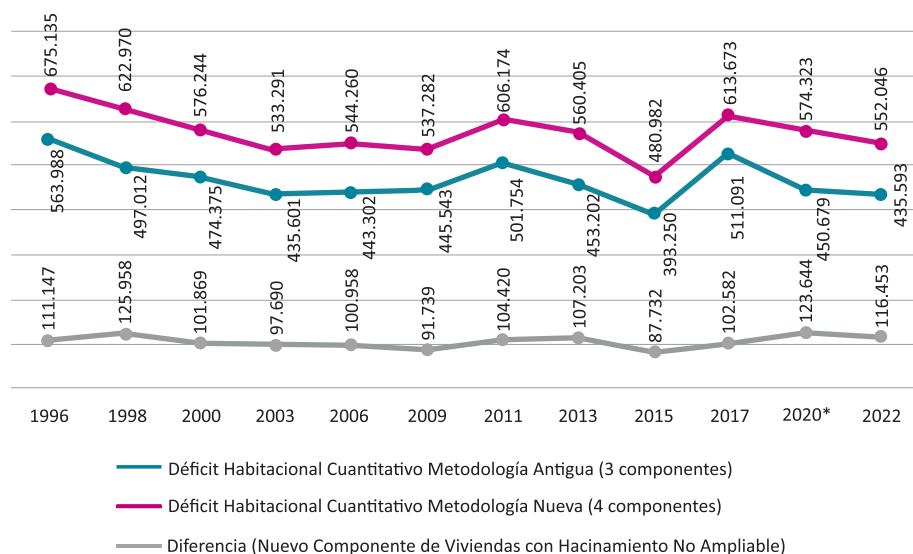
Finalmente, se debe considerar que para solucionar

de forma efectiva los problemas de vivienda de la población, es necesario conocer las particularidades de las familias que están en déficit, así como tener en cuenta las dinámicas territoriales en que se encuentran insertas. Ante esto, el Centro de Estudios del MINVU estudiará en profundidad a los grupos que componen el déficit habitacional según la nueva metodología, a efectos de aportar en el diseño de soluciones más pertinentes a cada tipo de familia y sus territorios. **R**

Más información disponible en <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/>



## Déficit Habitacional Cuantitativo, metodología antigua y nueva y diferencia entre ambas (nuevo componente). Encuesta Casen 1996-2022



\*Estimación del déficit habitacional cuantitativo según Casen 2020 no es estrictamente comparable con las demás versiones debido a cambios en el cuestionario para resguardar la calidad de la información en emergencia sanitaria COVID. Se muestra aquí de manera referencial.

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU en base a Encuesta Casen años respectivos.

| Déficit Cuantitativo |                         |                          |                   |                             |                       |                            |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Región               | Número total de hogares | Viviendas irrecuperables | Hogares allegados | Núcleos allegados hacinados | Vivienda no ampliable | Total déficit cuantitativo |
| Arica y Parinacota   | 86.757                  | 2.058                    | 7.049             | 1.426                       | 1.137                 | 11.670                     |
| Tarapacá             | 128.988                 | 5.457                    | 6.857             | 3.366                       | 2.772                 | 18.452                     |
| Antofagasta          | 244.373                 | 2.372                    | 17.474            | 3.304                       | 4.558                 | 27.708                     |
| Atacama              | 113.570                 | 1.785                    | 5.800             | 1.846                       | 1.003                 | 10.434                     |
| Coquimbo             | 313.490                 | 2.018                    | 6.821             | 4.057                       | 1.136                 | 14.032                     |
| Valparaíso           | 707.687                 | 4.453                    | 17.269            | 9.600                       | 6.757                 | 38.079                     |
| Metropolitana        | 2.869.925               | 10.235                   | 175.259           | 66.776                      | 79.393                | 331.663                    |
| O'Higgins            | 369.146                 | 1.975                    | 11.192            | 5.665                       | 3.148                 | 21.980                     |
| Maule                | 427.851                 | 2.411                    | 8.357             | 5.398                       | 3.153                 | 19.319                     |
| Ñuble                | 193.425                 | 532                      | 2.228             | 2.175                       | 753                   | 5.688                      |
| Biobío               | 589.131                 | 2.328                    | 10.581            | 5.625                       | 4.736                 | 23.270                     |
| La Araucanía         | 367.063                 | 1.188                    | 4.245             | 4.630                       | 2.950                 | 13.013                     |
| Los Ríos             | 148.305                 | 426                      | 1.310             | 2.037                       | 761                   | 4.534                      |
| Los Lagos            | 327.911                 | 860                      | 2.088             | 3.196                       | 2.768                 | 8.912                      |
| Aysén                | 40.770                  | 132                      | 222               | 424                         | 672                   | 1.450                      |
| Magallanes           | 69.701                  | 0                        | 524               | 562                         | 756                   | 1.842                      |
| <b>Total</b>         | <b>6.998.093</b>        | <b>38.230</b>            | <b>277.276</b>    | <b>120.087</b>              | <b>116.453</b>        | <b>552.046</b>             |

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social y Familia CASEN 2022

Por **Pablo Henríquez C.** Encargado Equipo Análisis estadístico y económico. Centro de Estudios MINVU.

# DENSIFICACIÓN E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



Pablo Juica Yantén, arquitecto, MSc. Spatial Design UCL Reino Unido, Asesor División de Desarrollo Urbano, MINVU.

**E**l crecimiento y expansión de las ciudades chilenas genera desafíos ambientales y sociales significativos. La rápida expansión urbana, que en algunos lugares ha alcanzado una tasa de crecimiento del 12% anual, principalmente en base a la expansión de la periferia y parcelaciones de agrado, ha generado problemas de movilidad, contaminación y acceso a bienes públicos, entre otros. Esta expansión también ha contribuido a la segregación socioeconómica, la pérdida de identidad urbana y la reproducción de la pobreza.

La falta de una planificación oportuna, adaptada a las demandas y problemáticas actuales de las ciudades chilenas, plantea la necesidad de revisar y actualizar los Planes Reguladores vigentes, para favorecer un desarrollo sustentable. Es esencial impulsar la planificación urbana priorizando la redensificación de áreas centrales a partir de la reutilización de suelo subutilizado, la reconversión

de áreas urbanas deterioradas y la generación de nuevas centralidades, entre otros, cuyas normas y condiciones urbanísticas se pueden materializar a través de los Planes Reguladores Comunales (PRC).

Es importante tener presente que, en los procesos participativos de planificación urbana, de los últimos años, se ha observado una tendencia de las comunidades por reducir las alturas de edificación y conformar conjuntos de viviendas de 1 ó 2 pisos en sectores centrales y bien conectados, debido principalmente a los impactos de los llamados "ghettos verticales", cuya alta densidad y pérdida de la escala humana ha tenido efectos en la percepción colectiva de la ciudadanía. En este sentido, la planificación territorial enfrenta tres importantes desafíos: (i) modernizar los procesos de planificación, permitiendo una tramitación más acelerada; (ii) hacer más eficiente la participación, para encontrar equilibrios entre interpretaciones

personalistas de la norma y el repudio por cualquier tipo de renovación; y (iii) construir una visión sustentable y equitativa de ciudad, a largo plazo y con consenso ciudadano.

La Densificación Equilibrada, en línea con la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), no solo busca mejorar la calidad de vida de las personas mediante un desarrollo urbano armonioso, sino que también desempeña un papel fundamental hacia la sustentabilidad, ya que propicia la creación de ciudades compactas a través de una proporción armónica entre altura de edificaciones y dimensiones del espacio público, aspectos que son posibles de reglamentar a través de los PRC. Esto promueve la generación de entornos urbanos que permiten el desarrollo de actividades a escala humana, aspecto esencial para construir ciudades que no solo fomentan la interacción social, sino que también reducen la dependencia del transporte



**"La densificación equilibrada y la actualización de los PRC son fundamentales para abordar los desafíos ambientales y sociales en las ciudades chilenas"**



Vista oriente a conjunto patrimonial, Santiago, 2023

Foto: María Teresa Herrera

motorizado, fortalecen las economías locales, facilitan el acceso a bienes y servicios, y disminuyen las emisiones de gases de efecto invernadero, entre otros.

El "Primer Reporte Nacional del Estado Consolidado de Instrumentos de Planificación Territorial", recientemente publicado por la DDU, identifica que actualmente 327 comunas cuentan con algún tipo de Instrumento de Planificación Territorial (IPT) de escala comunal vigente (Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y/o Límites Urbanos), lo que implica una cobertura de aproximadamente el 95% de las comunas del país. Sin embargo, de esas 327 comunas, un 87% posee IPT comunal de 8 o más años de antigüedad, lo que representa

un alto nivel de obsolescencia, considerando que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que los IPT de escala comunal deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a 10 años.

En este escenario, el MINVU se encuentra impulsando un Plan de Apoyo a la Aprobación y Actualización de Planes Reguladores Comunales, con el fin de poner en valor el rol del Estado en la planificación territorial y favorecer las coordinaciones entre los actores clave que participan en estos procesos. Si bien los IPT deben ser desarrollados, principalmente, por los municipios, su complejidad y altos costos genera la necesidad de habilitar un sistema ágil y pertinente

para facilitar su aprobación y actualización.

El Plan se enfocará en el apoyo a dos grupos: comunas que requieren apoyo para la aprobación de su PRC (68 casos que se encuentran en su fase final de tramitación) y comunas que requieren apoyo para iniciar el proceso de actualización integral de su PRC (124 en un principio). Además, el Plan considera 5 ejes de trabajo: (i) Soporte legal; (ii) Sistema de información territorial; (iii) Indicadores y estándares mínimos para IPT; (iv) Financiamiento y gestión; y (v) Formación y conocimiento.

Como consecuencia del apoyo para la aprobación y actualización de los PRC, se espera que el 100% de las comunas que actualmente cuentan con PRC en etapa de aprobación, cuenten con una hoja de ruta definida que facilite su promulgación, publicación y entrada en vigencia en un horizonte temporal de 2 años (fines 2025), mientras que, respecto a las comunas que requieren actualización de su PRC, se espera que al menos un 50% de ellas inicien estudios conducentes a ello durante el año 2025.

Por tanto, la Densificación Equilibrada y la actualización de los PRC son fundamentales para abordar los desafíos ambientales y sociales en las ciudades chilenas. El Plan de Apoyo IPT se presenta como una estrategia integral que, mediante la optimización legal y reglamentaria, así como con las distintas medidas de gestión y capacitación, busca impulsar la aprobación y actualización de los PRC, contribuyendo de esta manera a un desarrollo urbano más equitativo, resiliente y sustentable. **R**

# LIBRO RESCATA LA HISTORIA Y PATRIMONIO DEL MINVU ENTRE 1970 y 1973

Con motivo de la conmemoración de los 50 años del golpe de Estado en Chile, se realizaron diversas actividades en nuestro ministerio, que buscaron relevar la memoria y el patrimonio institucional.

En este marco, se publicó el libro “1970-1973. Ministerio de Vivienda y Urbanismo”, que es parte de la investigación realizada por el Centro de Estudios Ciudad y Territorio del MINVU, y contó con el aporte de investigadores y ex funcionarios y funcionarias.

La publicación recoge la orgánica institucional que tenía el ministerio, a través de la Corporación de la Vivienda (CORVI), la Corporación de Obra Urbana (COU), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) y la CORHABIT. Además, describe los hitos de la gestión y busca retratar el espíritu de la época.

La investigación recorre los principales proyectos habitacionales y las construcciones emblemáticas de este momento histórico, entre las que se encuentran grandes obras urbanas realizadas a través de la CORMU: las Torres San Borja, el Edificio de la UNCTAD, actual GAM; la Villa San Luis y la remodelación del Parque O'Higgins.

Dentro de las obras relevantes y poco conocidas que se describen, se encuentra la construcción de 16 Balnearios Populares, que eran parte de las medidas gubernamentales del derecho al descanso, a una vida sana y al ocio.



Inauguración del Parque O Higgins, Santiago, 1972

Foto: Archivo personal de Raúl Bulnes

La industrialización de la vivienda ya fue desarrollada en ese período, a través de la planta de vivienda industrializada KPD, donada por la entonces Unión Soviética a Chile. La fábrica, instalada en Quilpué, construyó 16 conjuntos prefabricados en hormigón en las regiones de Valparaíso y Metropolitana, con 96 edificios y 1086 departamentos de 64 y 74 m<sup>2</sup>. Funcionó hasta 1979, pero enfocada a otros grupos sociales.

“1970-1973. Ministerio de Vivienda y Urbanismo” finaliza con un homenaje a los treinta funcionarios y funcionarias detenidas desaparecidas y ejecutados políticos durante la dictadura, así como a las y los dirigentes poblacionales víctimas de crímenes de terrorismo de Estado.

Lejos de ser una obra completa del período, el libro busca dar luces a un momento histórico, contribuir a la memoria e identidad institucional y ser una invitación para futuras investigaciones. **R**

*Por Equipo Conmemoración 50 años.*



## "Premio Aporte Urbano 2023" reconoce a tres proyectos MINVU



Tres proyectos del Minvu fueron reconocidos en la premiación de la novena versión del Premio Aporte Urbano (PAU) realizada durante noviembre. La Villa Panamericana de Cerrillos se quedó con la categoría Mejor Proyecto de Integración Social - Escala Comunal, mientras que Patios de Copiapó de Santiago, y el Geoparque de Tocopilla, ganaron en las menciones Mejor Proyecto de Integración Social - Escala Barrial, y Mejor Proyecto de Espacio de Uso Público, respectivamente. Este certamen es organizado anualmente por la Cámara Chilena de la Construcción, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Consejo Nacional de Desarrollo Territorial, el Colegio de Arquitectos, la Asociación de Oficinas de Arquitectos, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y desde este año el Ministerio de Obras Públicas. **R**

## Gobierno lanza nuevo Consejo Nacional de Desarrollo Territorial

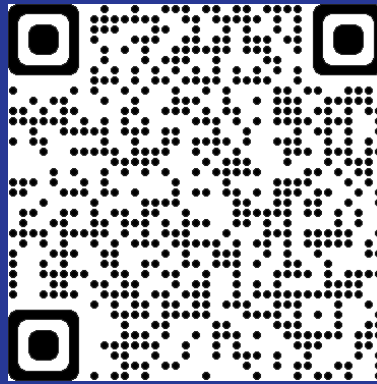


Con la convicción de desarrollar una mirada integral y renovada que aborde todo el territorio, tanto urbano y rural, el presidente Gabriel Boric presentó, en septiembre, el nuevo Consejo Nacional de Desarrollo Territorial que tendrá como desafío impulsar una planificación que atienda las particularidades de los distintos lugares del país. El nuevo consejo será presidido por la académica Paola Jirón Martínez, docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la U. de Chile y Doctora en Planificación Urbana y Regional de London School of Economics and Political Science. Jirón trabajó como directora del Núcleo Milenio Movilidades y Territorios y se ha desempeñado como consultora internacional para el Banco Mundial, la CEPAL y el Programa de Naciones Unidas-Hábitat. **R**

## Se abren postulaciones para nueva convocatoria MINVU-Universidades



Entre el 29 de noviembre 2023 y el 14 de enero 2024 estarán abiertas las postulaciones para la nueva convocatoria de la Iniciativa MINVU-Universidades. Este trabajo conjunto entre el ministerio y las universidades estatales busca crear espacios de intercambio y generación de nuevos conocimientos en materias urbano habitacionales, para lo cual se invita a investigadores y académicos a participar presentando sus propuestas. Conoce las bases de postulación en <https://centrodeestudios.minvu.gov.cl/transferecia-conocimiento-e-innovacion/> **R**



Descarga  
aquí la Revista

# REDES

Revista del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**

[www.minvu.gob.cl](http://www.minvu.gob.cl)

