

Fernando Carrión, editor

# Desarrollo cultural y gestión en centros históricos

FLACSO - ECUADOR

© FLACSO, Sede Ecuador

Páez N19-26 y Patria, Quito – Ecuador

Télf.: (593-2) 232030

Fax: (593-2) 566139

ISBN: 9978-67-056-4

Coordinación editorial: Alicia Torres

Corrección de textos: Edmundo Guerra

Diseño de portada y páginas interiores: Antonio Mena

Impresión: RISPGRAF

Quito, Ecuador, 2000

# Índice

Introducción	
El gobierno de los centros históricos . . . . .	5
<i>Fernando Carrión M.</i>	
<b>GESTIÓN Y DESARROLLO CULTURAL EN CENTROS HISTÓRICOS . . . . .</b>	<b>19</b>
Patrimonio cultural, multiculturalidad y mercado cultural en centros históricos . . . . .	21
<i>Teófilo Altamirano</i>	
Etnografía e historia visual de una etnicidad emergente: El caso de las pinturas de Tigua . . . . .	47
<i>Blanca Muratorio</i>	
Ciudadanía, democracia cultural y gestión de políticas en centros históricos. Las identidades cinéticas . . . . .	75
<i>Julio César Bolívar</i>	
Estrategias de legitimaciones y discursos: La utilización de las políticas de rehabilitación de los centros históricos . . . . .	85
<i>Stéphanie Ronda</i>	
Centros históricos y turismo en América Latina. Una polémica de fin de siglo . . . . .	105
<i>Ciro Caraballo Perichi</i>	
El Museo de la Ciudad Reflexiones sobre la memoria y la vida cotidiana . . . . .	121
<i>Eduardo Kingman y Mireya Salgado</i>	
<b>INFORMALIDAD Y GESTIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS . . . . .</b>	<b>137</b>
Más allá de la informalidad. Autogeneración de empleo en la modernización globalizada . . . . .	139
<i>Juan Pablo Pérez Sáinz</i>	

Etnicidad e informalidad . . . . .	155
<i>Marcelo F. Naranjo</i>	
Aproximaciones a las diferencias culturales en los centros históricos . . . . .	165
<i>Marjorie Thacker</i>	
Centro histórico: relación social, globalización y mitos . . . . .	179
<i>Fernando Carrión M</i>	
Replamamiento del casco central de Santiago de Chile: Articulación del sector público y el sector privado . . . . .	193
<i>Pablo Contrucci Lira</i>	
DISEÑO Y MANEJO DE INDICADORES DE GESTIÓN PARA CENTROS HISTÓRICOS . . . . .	211
Propuesta de indicadores sociales para el centro histórico de Quito . . . . .	213
<i>Juan Ponce Jarrín</i>	
Hacia una nueva gestión ambiental urbana . . . . .	247
<i>Sigrid Vásconez D</i>	

# Repoblamiento del casco central de Santiago de Chile: Articulación del sector público y el sector privado

Pablo Contrucci Lira\*

## Antecedentes

### *La Tendencia histórica: 'El Despoblamiento'*

Un análisis histórico del crecimiento de Santiago (Chile), pone en evidencia el modelo de desarrollo expansionista que ha sido aplicado, desde hace casi 150 años, por el sector público y privado. Este modelo incentiva y subsidia el crecimiento de la ciudad hacia la periferia, con total indiferencia por el costo social o económico que ello implica, su resultado de despoblamiento, abandono y deterioro del núcleo central de la ciudad.

El centro histórico de Santiago sufrió un proceso de despoblamiento, generando un deterioro sistemático y progresivo de sus construcciones, llegando a su máxima expresión en la década del ochenta, período en que la comuna alcanzó su más bajo índice de población residente.

---

\* El autor es arquitecto titulado en la Pontificia Universidad Católica de Chile en 1985, profesor de Urbanismo Avanzado en la Escuela de Arquitectura de la misma universidad desde 1996, Director Ejecutivo de la Corporación para el Desarrollo de Santiago, desde 1997 y Vicepresidente de Asuntos Internos del Colegio de Arquitectos de Chile, desde 1996.

El presente documento ha sido preparado sobre elaboraciones previas del mismo autor y de los arquitectos Juan Pablo Parentini Gayani, Aldo Ramaciotti Fracchia y Verónica Serrano Madrid de la Corporación para el Desarrollo de Santiago.

La población residencial de esta comuna, que era de 430.000 habitantes en 1940, se redujo a 232.000 en 1992<sup>1</sup>. La migración a la periferia ha producido un gran deterioro y pérdida de edificación residencial; en la comuna de Santiago existen 90 Há. de sitios eriazos, la densidad de población alcanza sólo 77,5 /Há. y su tasa media de crecimiento era, hasta 1982, de 2,6%.

Si se considera que en este período la comuna ha modificado sus límites (perdiendo 33 Km<sup>2</sup>, contando a la fecha con aproximadamente. 22,3 Kms<sup>2</sup>), un estudio comparativo de población residente de la comuna de Santiago a igual superficie, arroja el siguiente resultado;

Censo 1952: 439.979 Hab.

Censo 1970: 300.931 Hab.

Censo 1982: 232.667 Hab.

Censo 1992: 230.977 Hab.

Esta situación derivó en un cambio de destino de amplias zonas céntricas, en que de su función residencial para clase social acomodada, pasó a ser ocupada por sectores sociales de bajos ingresos que no han podido implementar una adecuada mantención a los inmuebles o bien por talleres o instalaciones industriales o de bodegaje, lo que se ha traducido en gran cantidad de sitios eriazos.

Este panorama, si bien corresponde a la situación específica de la comuna de Santiago, es semejante a la mayoría de las comunas centrales de las principales ciudades del país.

En términos de oferta o producción habitacional, en 1989, sólo se consignan como permisos de edificación otorgados 27.144,59 m<sup>2</sup>, principalmente orientados a sectores sociales acomodados, resultando un vacío de oferta para los sectores medios y bajos de la población no propietaria.

En este escenario se inició la década del noventa, en la que comienza la administración alcaldía de Jaime Ravinet de la Fuente, quien lideró este proceso de revitalización urbana. Coincide en esta década la recuperación de la democracia en el país y en las administraciones municipales.

---

1 En el Censo de 1992, se evidenciaría el nivel más bajo de población residente, alcanzándose una cifra de 230.977 habitantes.

*Sistema de acceso a la vivienda en Chile*

Sistema privado:

Sistema de financiamiento en el cual no intervienen aportes del Estado, confluendo un aporte previo del postulante y un crédito de una entidad financiera privada, para la adquisición de viviendas de un valor ilimitado;

Aporte mínimo del postulante: 25% del valor de adquisición de la vivienda

Crédito privado máximo: 75% del valor de adquisición de la vivienda<sup>2</sup> a intereses variables según el mercado.<sup>3</sup>

Subsidio habitacional

La política habitacional ha generado diversos programas todos basados en un subsidio directo a la demanda otorgado por el Estado con cargo al presupuesto de la Nación según una lista de postulación de prelación única y con base en el fomento al ahorro y la capacidad de endeudamiento hipotecario en el sistema financiero nacional a tasas de interés de mercado. La libre elección del postulante a la vivienda del valor y ubicación que éste decida en base a sus posibilidades es otro factor común. Es decir el estado deja el rol de Constructor y no existen subsidios cruzados o tasas preferenciales de interés, sino sólo la competencia del mercado inmobiliario por compradores cuyo poder adquisitivo se ve aumentado o simplemente lo constituye el subsidio estatal. (Ver anexo con una breve descripción de los programas).

**La Corporación para el Desarrollo de Santiago:  
En búsqueda de una de política local de vivienda**

Dentro del nuevo rol que se le ha asignado a las municipalidades chilenas, en el que tienen que preocuparse del desarrollo integral de su comunidad, con mayo-

---

2 Algunas instituciones financieras han generado en Chile sistemas de crédito en donde el interesado sólo debe aportar el 10% o 15% del valor de la vivienda, siempre que esta supere ciertos valores, generalmente sobre las 2.000 UF (US\$ 66.350).

3 Las tasas han variado en la última década entre el 7,5% y 9,5% anual, dependiendo del monto de crédito involucrado.

res atribuciones y responsabilidades les cabe abordar el tema de la vivienda de sus territorios en coordinación con el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

La Municipalidad de Santiago se planteó la necesidad de elaborar un Plan que le permitiera pensar el futuro de la comuna en forma coherente y armónica. Para concretar esta inquietud decidió en 1988, contratar a la Facultad de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, para elaborar un estudio que se denominó Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la Comunidad de Santiago.

Las primeras conclusiones dieron cuenta de la falta absoluta de interpretación local de la política nacional de asentamientos humanos así como de la política habitacional y urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Además se constató que las políticas no se han ajustado a las zonas céntricas, siendo en su mayoría redactadas teniendo en mente un modelo de expansión territorial más que uno de densificación o de renovación urbana.

La Unidad de Vivienda se estableció en 1991 dentro de la estructura municipal y en directa coordinación con la Corporación para el Desarrollo de Santiago como respuesta a las demandas recibidas en el Programa Municipio y Participación, a través de Cabildos Abiertos (y sus comisiones de vivienda), y también, a las demandas de los comités de allegados de la comuna. Busca, principalmente, promover la vivienda con el fin de repoblar la comuna de Santiago, a través de mejorar el acceso a los sistemas habitacionales, además de generar las políticas locales que permitan lograr estos objetivos, apuntando para evitar el despoblamiento debido a la migración de los sectores más pobres. (Posteriormente, la Unidad de Vivienda se traslada a la Corporación para manejar de mejor manera complejidades técnicas, jurídicas, operativas y financieras propias de sus programas).

Esta política local debe actuar en dos frentes simultáneos;

#### *Vivienda nueva:*

Esta alternativa responde a tres necesidades de la comuna:

1. A la renovación del parque habitacional perdido históricamente por deterioro.
2. A las viviendas existentes que presentan un nivel de deterioro tan alto que sean irrecuperables.

3. A la necesidad de aumentar la población comunal para recuperar y alcanzar densidades urbanas razonables, apoyando a los sectores de escasos recursos de la comuna que hasta antes de este programa su alternativa sólo era emigrar a la periferia. Se cumple por esta vía el rol social del municipio frente a las perspectivas de desarrollo local.

Dependiendo de la población objetivo, la generación de vivienda nueva ha sido apoyada desde el Municipio con esquemas distintos:

Las viviendas para el estrato bajo y medio - (hasta 500 UF<sup>4</sup>), concentrando los esfuerzos en aumentar los subsidios estatales directos y mejorando la gestión del municipio directamente.

Para el sector medio (600 - 1000 UF) era de vital importancia la intervención del municipio ya que el sector privado hasta la fecha no había podido o no le había sido atractivo operar para este estrato.

Para el estrato medio alto (1000-2000 UF) la labor del municipio debió ser de apoyo, tal como mejoramientos del entorno físico y de servicios y en especial catalizar la gestión privada sirviendo de orientador y promotor de la actividad inmobiliaria. Por otra parte, la municipalidad ha ido modificando normativas que atentan contra los barrios residenciales favoreciendo la ubicación de actividades residenciales o complementarias a ésta.

Estos dos últimos nichos son los que atiende preferentemente el Programa de Repoblamiento.

Vivienda Existente: existe un stock de muchas viviendas que no se encuentran en condiciones de ser reparadas. Sin embargo, alrededor de 8.000 viviendas hoy están en malas condiciones y pueden ser beneficiarias de un programa de rehabilitación. De estas, alrededor de un 50% están habitadas por sus dueños o herederos empobrecidos. Muchas de estas viviendas pertenecen a conjuntos residenciales construidos durante el primer tercio del Siglo XX en operaciones colectivas llamadas "Cités"<sup>5</sup>.

---

4 La Unidad de Fomento (U.F.) es una moneda ficticia indexada que se usa en Chile en el mercado financiero y en particular en el mercado inmobiliario cuyo valor a la fecha equivale a ch\$14.950.- ó aproximadamente a US\$33.00.

5 Los Cités son pasajes o corredores que penetran la manzana alineando viviendas económicas a uno o ambos costados. Hay alrededor de 600 Cités en la comuna de Santiago de los que unos 400 son rescatables con reparaciones de diversa índole . Además, unos 200 representan un valor arquitectónico destacado por lo que también interesa su recuperación desde el punto de vista patrimonial.

Sobre este grupo está concentrada la atención del 'Programa ReHa' de la Corporación para el Desarrollo de Santiago, con miras a lograr una política local de rehabilitación enlazada con el Ministerio de Vivienda para obtener financiamiento estatal y privado de las obras con asesoría técnica y gestión municipal.

El 'Programa ReHa' ha logrado dar capacidad de crédito a personas que no la tienen en condiciones de mercado libre, mediante la garantía de la Corporación, a los préstamos solicitados por los beneficiarios del programa, a un banco en el cual se ha depositado un fondo de garantía provisto por la Fundación Ford. El fondo de garantía asume las morosidades según liquidaciones semestrales. Los intereses generados por el mismo fondo son retirados por la Corporación para subsidiar las operaciones y agilizar el sistema<sup>6</sup>. Existe también un fondo adicional proveniente de la misma Fundación destinado a subsidiar las operaciones. Un subsidio municipal estuvo disponible con anterioridad al acuerdo con la Fundación Ford que permitió subsidiar con parte del fondo y con los intereses ganados. Los subsidios a las operaciones se otorgan según una matriz que evalúa los antecedentes sociales de los postulantes.

El 'Programa ReHa' atiende casos individuales<sup>7</sup> de mejoramiento parcial de viviendas en temas de cubiertas, aguas lluvias, pavimentos, sistemas sanitarios y eléctricos y otros. También atiende mejoras en los espacios comunitarios a grupos de vecinos organizados quienes deben hacer contraaportes variables según el caso. La Corporación presta asistencia técnica y asesoría financiera a los postulantes y se hace cargo de contratar y supervisar las obras<sup>8</sup>. Un importante desafío de este programa ha sido manejar la complejidad de muchos pequeños trabajos en propiedades privadas. Para ello, ha debido formar pequeños empresarios para quienes este tipo de labor sea de interés y les produzca ingresos desempeñando las tareas de manera satisfactoria tanto en lo técnico como en la relación social con los beneficiarios.

---

6 De hecho, el Fondo ha generado más recursos producto de los intereses que lo que ha sacrificado asumiendo morosidades de los deudores.

7 La Corporación dispone complementariamente de un programa de atención a los espacios y bienes comunes de Cités y Pasajes mediante el cofinanciamiento de las obras entre los vecinos y la institución.

8 Un programa especial dentro del Programa ReHa financiado con un aporte de la Junta de Andalucía de España ha permitido subvencionar la reparación integral de varios Cités, tanto en mejoras interiores como en el espacio comunitario.

## El programa de repoblamiento

### *Antecedentes específicos*

En Chile, el Ministerio de la Vivienda es quien asume, para todo el país, los programas de vivienda nueva con subsidio del Estado, donde la gran parte es edificada en zonas de expansión urbana. En áreas consolidadas, como en la comuna de Santiago son muchos los factores que hacían que la política fuera menos efectiva. Entre ellos se destaca la atomización de la división del suelo, la casi nula transacción de terrenos en algunos sectores y las externalidades negativas que arrojan tanto el grado de deterioro del espacio físico, como la influencia de actividades de servicio al centro, por ejemplo talleres, bodegas, moteles galantes y estacionamientos informales entre otros. Era necesario revertir esta imagen y generar en la comuna de Santiago unas condiciones que permitieran cambiar la tendencia. Se partió de la base que hacía cuarenta años, en este mismo territorio, habitaba casi el doble de la población actual. Además, se produjo un recambio de habitantes al emigrar las clases más pudientes hacia sectores del oriente de la ciudad. El centro, entonces, fue ocupado por familias de menores ingresos que no pudieron salir o por las actividades de servicios al centro ya señaladas.

Hoy, la forma de postular al Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional para adquisición o construcción de viviendas emplazadas en zonas de renovación urbana permite la modalidad individual y la colectiva. (Título III, individual, D.S. 44/88 M.V.U. y postulación colectiva con proyecto, Título II - III D.S. 44/88 M.V.U.) Ambas ofrecen ventajas comparativas respecto de la postulación individual por cuanto el puntaje es el promedio del grupo completo, en el caso colectivo, pero además, ambos, no entran a competir en el listado individual nacional, sino sólo con los postulantes a 'Renovación Urbana' para lo que se establece un presupuesto especial.

Un punto fundamental del análisis de este programa fue el aumento del subsidio estatal, que pasó de un máximo de 150 unidades de fomento, según tramos predefinidos para cualquier ubicación, a 200 UF por unidad de vivienda para zonas de 'Renovación Urbana'. Ello, porque se logró demostrar al Ministerio de la Vivienda que los gastos directos sólo en infraestructura, en un Plazo de 10 años es, por vivienda, en zonas consolidadas, deterioradas, con baja densidad y con superávit de infraestructura 11 veces más baratos que los aso-

ciados a construir la misma vivienda en zonas expansión urbana donde es necesario construir el total las redes de infraestructura y servicios. En éste cálculo, desarrollado por la Corporación a fines de la década del 80, no se contabilizó gastos indirectos tales como construcción de equipamiento, consumo de combustible, tiempo de traslado, polución asociada, etc. Además, permitió que este mismo criterio se aplicara en todo el territorio nacional a través de establecer Zonas de Renovación Urbana en las comunas de las ciudades intermedias y mayores. La Zonas de Renovación Urbana son definidas por las propias comunas sujetas a aprobación del ministerio de la Vivienda y Urbanismo en su nivel regional (SEREEMI).

El 'Programa de Repoblamiento' se generó a partir del municipio y fue implementado mediante la asociación de tres entidades, en paralelo con la negociación, en el nivel ministerial, del subsidio de renovación urbana:

1. La propia Municipalidad, a través de la creación de una Unidad de Vivienda organizaba la bolsa de demanda, una lista en la que se inscribía la gente que quería vivir en la comuna, aun sin existir una oferta concreta. Se trataba de arrendatarios o allegados que querían ser propietarios. Tanto residentes de la comuna o de fuera de ésta. Esta bolsa se ordenaba en torno al proceso de ahorro previo para postular al subsidio estatal.
2. La Corporación para el Desarrollo de Santiago implementó, a través de su Unidad de Gestión Inmobiliaria, el proceso de búsqueda y conformación de paños de terreno entre dos mil y tres mil metros cuadrados, aptos para conjuntos residenciales de altura media haciendo de puente entre la empresa y los propietarios vendedores. Posteriormente, en una segunda y tercera fase la Corporación se hizo cargo también de la relación con las empresas inmobiliarias y de la promoción y difusión del programa, según se verá más adelante.
3. Se estableció un convenio<sup>9</sup> con la Cooperativa Abierta de Vivienda Habitacoop a la cual se le entregaba la información de la Bolsa de Demanda y la información sobre los terrenos. Esta, debía montar proyectos de vivien-

---

9 A comienzos del Programa la credibilidad del sector privado en éste era baja por lo que no hubo posibilidad de establecer más convenios en un principio. Solo Habitacoop manifestó interés en asociarse con la Corporación con los fines propuestos. En diversas oportunidades el propio Alcalde expuso la propuesta en el seno de la Cámara Chilena de la Construcción sin encontrar eco entre sus asociados. Incluso entre las cooperativas hubo desinterés al convocar a las 5 mayores cooperativas abiertas de vivienda a integrarse a la iniciativa.

das diseñados para los grupos de demanda identificados, en los terrenos que adquiriría por intermedio de la unidad de Gestión Inmobiliaria. El hecho de tener un grupo organizado en forma previa permitió eventualmente que, entre los márgenes posibles, los futuros propietarios decidieran algunos aspectos de la vivienda como por ejemplo mayor superficie respecto de menores terminaciones; mayor número de estacionamientos y/o definición de áreas comunitarias de esparcimiento.

## **Fases del programa**

Durante el desarrollo del Programa, entre 1992 y 1999, éste ha experimentado varias transformaciones, que responden al escenario que se ha presentado, y que se pueden caracterizar en tres etapas o fases:

### *Fase I: La partida (1992 - 1994)*

Durante los primeros años de la década, el 95% de la población no propietaria de la comuna de Santiago no contaba con posibilidad de acceso a vivienda nueva dentro de la Comuna, dado que la oferta de vivienda se concentraba en valores superiores a las 1.200 UF (U\$ 36.250).

Sin embargo, existía una gran demanda habitacional por residir en la Comuna; ésta se concentraba en sectores de ingresos medios, medios-bajos y bajos, que aprecian el hecho de habitar cerca de su lugar de trabajo y en un sector altamente equipado.

Para determinar los parámetros socioeconómicos de la oferta posible a fomentar, se generó como primera acción concreta, un proyecto habitacional piloto llamado 'Esperanza', el que posibilitó definir un estándar mínimo habitacional para Santiago.

A partir de dicha experiencia, se define un rango valor vivienda de 500 a 900 UF (U\$ 11.500 a U\$ 21.000 de la época), lo que determina una población objetivo de U\$ 230 U\$ 600 mensuales de la época, junto con un estándar técnico mínimo exigible como oferta habitacional.

Con respecto a los sectores de mayores ingresos, se asume un estudio del año 1990 que señala que "no parecen estar interesados en volver a la Comuna y parecen mantener sus preferencias de vivienda en extensión hacia la periferia

oriente y de departamentos en los nuevos edificios de Providencia y el Golf. Es probable que cualquier medida que se intente, de comprometer recursos del Estado para atraer a estos sectores hacia residencia en la Comuna, tenga costos muy altos y se vea coronado con el fracaso”.

En este contexto se pone en marcha el Programa en su primera fase, a través de las siguientes acciones:

### *Sistema Bolsa de Demanda*

Se basa en un gran grupo al que cada familia u organización se incorpora, estableciendo un compromiso de ahorro estable en un tiempo predefinido, según el valor de vivienda al que se quiera acceder y sus propias capacidades financieras, a partir de una asesoría otorgada por la municipalidad a través de la unidad de vivienda conformada.

A través de un sistema de seguimiento y asesoría, se prepara a los postulantes para acceder al subsidio habitacional y al financiamiento bancario, junto con prepararlos para vivir en comunidad. Cuando se logran las condiciones de ahorro por parte de los postulantes, se les considera en situación de “maduros” quedando en condiciones de optar a proyectos habitacionales en oferta. A este grupo de postulantes en proceso de ahorro y ‘maduros’ se le denomina ‘Bolsa de Demanda’, la que ya al año 1993, cobijaba a aproximadamente, 1.500 grupos familiares.

Esta agrupación de familias o personas interesadas y habilitadas para acceder a viviendas de hasta 900 UF, posibilitó dos grandes gestiones que fueron determinantes para el desarrollo futuro del programa de Repoblamiento y que se desarrollan en los puntos siguientes.

### *Subsidio habitacional de renovación urbana*

Al existir un gran volumen de personas o grupos familiares interesados y habilitados en un registro oficial, posibilitó consolidar un subsidio especial de renovación urbana, aplicable a la comuna de Santiago, e incluso en zonas de otras comunas colindantes a esta y, posteriormente, a los cascos antiguos de las principales ciudades del país.

En efecto, en 1992, el MINVU había anunciado<sup>10</sup> la implementación de un subsidio especial para el casco antiguo, ligeramente superior al subsidio tradicional de 150 UF (US\$ 4.532)

Con el antecedente de la existencia de esta demanda real registrada y organizada por la Municipalidad de Santiago, se consolidó el Subsidio por un monto de 200 UF (US\$ 6.041), el cual fue aplicado por primera vez en 1993, en el primer proyecto generado por el programa de repoblamiento (Condominio Rondizzoni).

Desde 1993, hasta el 1997, el MINVU otorgó 6.726 subsidios de renovación urbana en la región metropolitana, involucrando un monto de 1.300.000 UF.

Definición técnica: subsidio especial de renovación urbana, aplicable en zonas predefinidas por decreto presidencial, correspondiente a los cascos antiguos y áreas centrales de las principales ciudades del país:

Viviendas de hasta 500 UF (US\$ 16.470):

Subsidio : 200 UF (US\$ 6.590)

Ahorro mínimo. : 50 UF (US\$ 1.650)

Crédito máximo. : 250 UF (US\$ 8.230)

Viviendas de hasta 1.000 UF (US\$ 32.935)

Subsidio : 200 UF (US\$ 6.590)

Ahorro mínimo. : 100 UF (US\$ 3.295)

Crédito máximo. : 700 UF (US\$ 23.050)

Viviendas de hasta 1.500 UF (US\$ 49.390):

Subsidio : 200 UF (US\$ 6.590)

Ahorro mínimo. : 150 UF (US\$ 4.940)

Crédito máximo. : 1.000 UF (US\$ 32.930)

### *Convenios de acción conjunta con el sector privado*

En el escenario descrito, se observa un gran desinterés por parte del sector privado en cuanto a generar oferta habitacional en la Comuna de Santiago, situación que en un principio no se modificó, a pesar de los incentivos dados por el

---

10 A iniciativa de la municipalidad y la Corporación.

subsidio habitacional de renovación urbana y la bolsa de postulantes habilitados e interesados por comprar vivienda en Santiago.

Tanto es así, que se convocó al sector inmobiliario cooperativo a participar de este programa, recibándose como respuesta sólo el interés de una institución, la que se constituyó como pionera en la revitalización habitacional de Santiago; la Cooperativa Abierta de Viviendas Habitacoop.

En enero de 1992, se firmó un convenio tripartito entre la Municipalidad de Santiago, la Corporación para el Desarrollo y la Cooperativa Habitacoop, en términos de establecer un sistema de enlace de demanda habitacional precalificada y oferta habitacional orientada a dicha demanda, estableciéndose en términos generales, los siguientes roles:

1. I. Municipalidad de Santiago:
  - Promoción Programa de Repoblamiento
  - Captación y precalificación de demanda habitacional.
  - Derivación de esta demanda a Habitacoop.
  - Participación en la definición de los proyectos habitacionales en conjunto con Habitacoop.
  - Seguimiento y monitoreo del proceso constructivo y de adquisición de las viviendas.
2. Corporación para el Desarrollo de Santiago:
  - Asesoría y gestión inmobiliaria para la adquisición de terrenos aptos para vivienda.
  - Participación en definición de proyectos y licitaciones de construcción en conjunto con Habitacoop.
3. Cooperativa Habitacoop:
  - Organización, preparación y postulación de la demanda habitacional a Subsidio Habitacional, crédito hipotecario y adquisición de la vivienda.
  - Adquisición de terrenos.
  - Definición de proyectos de arquitectura y licitaciones de construcción.
  - Construcción de la oferta habitacional.

Como resultado de la implementación de esta primera fase del programa, cuyo término podría distinguirse a fines del año 1995, se generó la construcción de 3.582 viviendas organizadas en 12 proyectos inmobiliarios, con lo que se logró revertir el proceso de decaimiento que se venía observando en las últimas décadas.

Al poco tiempo de la puesta en marcha del programa, la demanda creciente por vivienda fue ampliando su rango en cuanto al valor de adquisición, generándose una importante concentración de postulantes dispuestos a pagar valores de 1.200 UF e incluso 1.500 UF (U\$ 36.250 a U\$ 45.312), lo que derivó que durante 1994, el rango de oferta habitacional posible se incrementara hasta este último valor.

Como producto de esta exitosa gestión, se despertó un generalizado interés por parte del sector privado aparte de la cooperativa por acceder a la bolsa de demanda, generando fuertes presiones para participar en el sistema de enlace, lo que permitió rediseñar el sistema, dado que éste, tal como estaba operando, no admitía la participación de varias entidades inmobiliarias en forma simultánea, con lo cual se dio inicio a una segunda fase del Programa.

### *Fase II: reformulación (1995 - 1996)*

A la luz de la situación y resultados obtenidos durante la primera fase del Programa, se replanteó la vinculación con el sector inmobiliario en los siguientes términos:

1. Se abrió el acceso de otras instituciones inmobiliarias al sistema de enlace de oferta y demanda, a través de la firma de convenios de acción conjunta.
2. Estos convenios establecían básicamente lo siguiente:

La gestión municipal en esta materia se canalizará con la Corporación para el Desarrollo de Santiago, a través de convenios bipartitos con el sector privado.

La Corporación para el Desarrollo generará y mantendrá una bolsa de demanda disponible para concretar enlaces inmobiliarios en los rangos establecidos en el subsidio habitacional (1.500 UF).

Para lo anterior, mantendrá una constante estrategia de promoción y captación de demanda habitacional.

La Corporación otorgará asesoría inmobiliaria a su contraparte, en cuanto a la adquisición de terrenos, estudios de mercado y postulación al sistema de subsidios habitacionales del Estado.

Por su parte, la contraparte inmobiliaria, adquirirá los terrenos correspondientes y generará los proyectos respectivos, previamente calificados por la Corporación.

En esta figura, la empresa inmobiliaria, cancela a la Corporación, un derecho de acceso a la demanda concentrada en la bolsa de postulantes, la que posibilita el financiamiento de una adecuada estrategia publicitaria, lo que deriva en un ahorro a la propia empresa por este concepto, junto con minimizar el componente de riesgo de toda operación de este tipo.

Junto a lo anterior, la empresa cancela un porcentaje del valor de venta de las viviendas por concepto de gestión de venta que realice la Corporación, para lo cual esta última asegura un porcentaje de venta con relación al total del proyecto.

Los proyectos generados bajo esta figura, al contar con una promoción conjunta con la Corporación para el Desarrollo y con el respaldo de la municipalidad, les imprimió un componente de calificación ante la demanda, lo que derivó en velocidades de venta superiores a la velocidad de construcción, con lo que se generó una explosión de oferta habitacional que superó la capacidad de captación de ésta por parte de la Corporación.

Bajo esta fórmula, se concretaron tres convenios de acción conjunta con Inmobiliarias que mostraron interés por explorar la generación de oferta habitacional en la Comuna, provenientes todas del sector oriente de la ciudad, sector donde hasta la fecha concentraban su accionar, perfilando su oferta habitacional, preferentemente a valores de venta superiores a las 1.200 UF.

Paralelamente, se estableció una nueva relación institucional con la Cooperativa Habitacoop, manteniendo en gran medida los tópicos anteriores, sin cobro de cánones de promoción y venta por tratarse de una institución con connotación social, perfilando su oferta habitacional en valores inferiores a las 1.200 UF.

El producto de esta fase, cuyo término podríamos situar a fines de 1996, fue la generación de 2.226 viviendas concentradas en 9 proyectos inmobiliarios.

### *Fase III: Consolidación (1997 en adelante)*

A partir de 1997, el programa se consolida en términos de que el sector inmobiliario asume en forma decidida la generación de oferta habitacional en la comuna de Santiago, sin la necesaria intervención directa del Municipio o Corpo-

ración para el Desarrollo de Santiago, limitándose esta última a la continuidad o establecimiento de nuevos convenios de acción conjunta, en los que se establece un sistema de enlace fundado en el otorgamiento de asesoría inmobiliaria y promoción de proyectos habitacionales por parte de la Corporación, con la correspondiente generación de oferta habitacional por parte del sector privado.

No se establecen compromisos de venta por parte de la Corporación para el Desarrollo, limitándose al otorgamiento de la asesoría y promoción descritas, facilitando su imagen corporativa como un adicional intangible que se constituye como un componente de gran incidencia en la efectividad en las ventas de las viviendas por parte de las empresas. A estas alturas, la Corporación había pasado a ser un asesor estratégico al negocio inmobiliario debido a que llevaba el registro de todas las operaciones desarrolladas en la década. Estaba en condiciones de aconsejar a los inversionistas respecto del mercado, del perfil de la demanda, terrenos, capacidades constructivas, características de la oferta competitiva, etc.

Al 31 de diciembre de 1997, durante el desarrollo de esta tercera fase, se habían generado 1.856 viviendas a través de 6 proyectos inmobiliarios.

## **Los logros**

A casi diez años de iniciado el proceso de revitalización urbana, concentrándose en los últimos seis la gestión urbana propiamente, las cifras son elocuentes en cuanto a los resultados obtenidos, a saber;

- Sobre 8.000 viviendas generadas con directa participación del Municipio y Corporación para el Desarrollo.
- Sobre 8.600 grupos familiares captados, organizados y precalificados para acceder a vivienda dentro de la comuna de Santiago, de los cuales, un 75% ya ha concretado dicho acceso.
- 6.726 subsidios de renovación urbana otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la región metropolitana, de los cuales, sobre un 80% corresponde a la comuna de Santiago.
- Sobre 1.122.880 m<sup>2</sup> de permisos de edificación otorgados para vivienda desde 1989, concentrándose un 69% en el período 1995 - 1997.
- 8.200 viviendas nuevas con permiso construidas o en construcción en la comuna entre 1992 y 1998. De éstas, aproximadamente, un 40% se ges-

tionaron o gestionan con la participación de la municipalidad y con la Corporación para el Desarrollo de Santiago, a través de los convenios de acción conjunta, antes descritos, del programa de repoblamiento.

Finalmente, un hecho importante de destacar es el efecto demostrativo que la acción en el municipio central puede tener sobre los que se encuentran en su frontera inmediata, que presentan condiciones muy similares y sobre el resto del sistema urbano chileno, en el que, en las ciudades más grandes se producen muchas de las condiciones de deterioro central, así como las mismas razones para explicarlo todo.

## **Anexo**

Programas Habitacionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo en Chile.

### 1. Programas de Marginalidad Habitacional:

Orientado a sectores de mayor vulnerabilidad social y económica, cuyos ingresos son inferiores a U\$ 390:

- \* Programa de Vivienda Progresiva<sup>11</sup>: Sitio con Unidad Básica Sanitaria, con posibilidad de ampliación en una segunda etapa.

Primera Etapa: Sitio con unidad básica sanitaria

Subsidio Estatal : 100 UF (U\$ 3.295)<sup>12</sup>

Ahorro Postulante : 3 UF (U\$ 100)

Crédito Estatal : 17 UF (U\$ 560)

Segunda Etapa : Ampliación (35 m<sup>2</sup> aproximadamente.)

Subsidio Estatal : 35 UF (U\$ 1.155)

Ahorro Postulante : 5 UF (U\$ 165)

Crédito Estatal : 30 UF (U\$ 990)

---

<sup>11</sup> Este programa dejó de ofrecerse durante 1999.

<sup>12</sup> La Unidad de Fomento (U.F.) es una moneda ficticia indexada que se usa en Chile en el mercado financiero y en particular en el mercado inmobiliario cuyo valor a la fecha equivale a ch\$14.950.- ó aproximadamente a US\$33.00.

- \* Programa de Vivienda Básica: Vivienda construida de aproximadamente 40 m<sup>2</sup> en material sólido (albañilería de ladrillo de arcilla cocido con estructura de hormigón armado) de hasta un valor máximo de 250 UF (U\$ 8.235), generada por encargo del sector público;

Subsidio Estatal : 140 UF (U\$ 4.610)  
Ahorro Postulante : 10 UF (U\$ 330)  
Crédito Estatal : 100 UF (U\$ 3.295)

- \* Programa de Vivienda Básica de Libre Elección: Vivienda económica de hasta un valor máximo de 400 UF (U\$ 13.175), la cual es elegida por el postulante de entre la oferta del mercado privado;

Subsidio Estatal : 140 UF (U\$ 4.610)  
Ahorro Postulante : 20 UF (U\$ 660)  
Crédito Estatal : 100 UF (U\$ 3.295)  
Crédito Privado : 140 UF (U\$ 4.610)

## 2. Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional:

Sistema de financiamiento habitacional orientado a postulantes de ingresos medios y medios-bajos, cuyos ingresos son inferiores a U\$ 1.600:

- \* Tramo I: Viviendas ofrecidas por el mercado privado de un valor de hasta 500 UF (U\$ 16.470):

Subsidio Estatal : 140 UF (U\$ 4.610)  
Ahorro Post. mínimo : 50 UF (U\$ 1.650)  
Crédito Privado Máximo. : 310 UF (U\$ 10.210)

- \* Tramo II: Viviendas ofrecidas por el mercado privado de un valor hasta 1.000 UF (U\$ 32.935):

Subsidio Estatal : 110 UF (U\$ 3.625)  
Ahorro Post. mínimo : 100 UF (U\$ 3.295)  
Crédito Privado máximo. : 790 UF (U\$ 26.015)

\* Tramo III: Viviendas ofrecidas por el mercado privado de un valor hasta 1.500 UF (U\$ 49.390):

Subsidio Estatal : 90 UF (U\$ 2.965)

Ahorro Post. mínimo : 150 UF (U\$ 4.940)

Crédito Privado máximo. : 1.000 UF (U\$ 32.930)