

S E M I N A R I O

ADI | Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Centro UC
Políticas Públicas

**Ciudad con
Todos:**
**Diálogo
para una
densificación
equilibrada**



www.politicaspUBLICAS.uc.cl

| #CiudadConTodos

| @cppublicasuc

PRESENTACIÓN

**Ciudad con
Todos:
Diálogo
para una
densificación
equilibrada**

ADI | Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Centro UC
Políticas Públicas



PÍA MORA
Coordinadora del proyecto



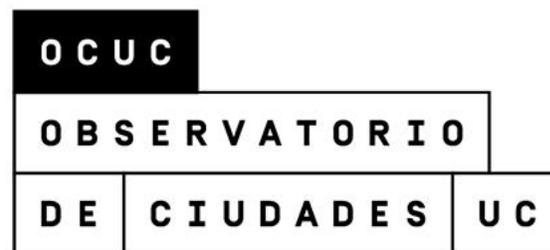
¿QUIÉNES SOMOS?

UNA INICIATIVA DE:



Centro UC
Políticas Públicas

COLABORAN:



APOYA:





NUESTRO PROYECTO



¿Qué buscamos?

Constituirnos como una **plataforma** para posibilitar y conducir el **diálogo** transparente, informado y propositivo, para la promoción de procesos de **densificación equilibrada,** **articulando** representantes del mundo público, privado y la sociedad civil organizada y no organizada.



¿Para qué?

- **Democratizar** el acceso a las oportunidades que da la ciudad.
- **Aprovechar de manera racional** los recursos y la inversión existente y futura.

—
*(...) y así mejorar
la calidad de vida
de las personas*



CONTEXTO



¿Qué
entendemos
por
densidad?

Cantidad de habitantes o viviendas

Superficie



Altura de edificación

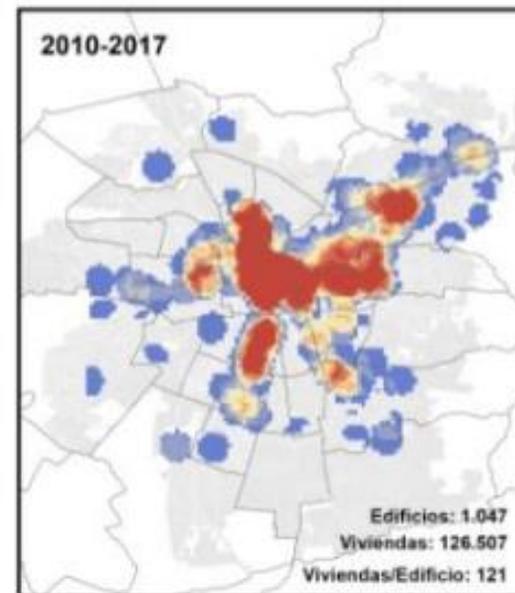
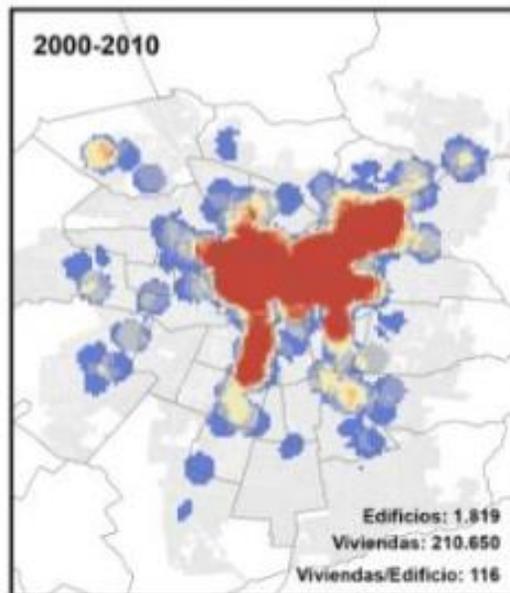
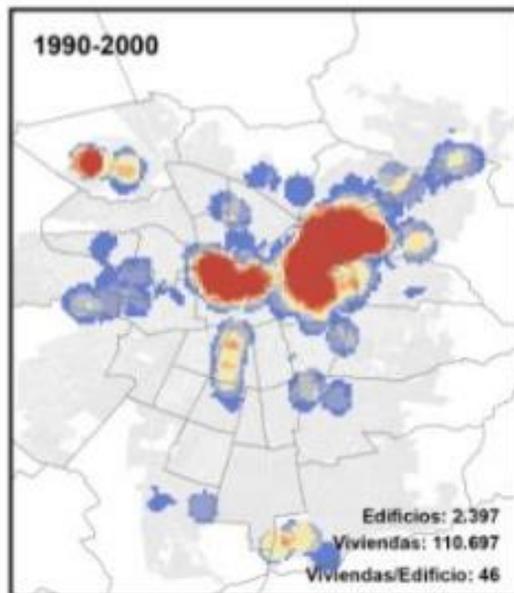
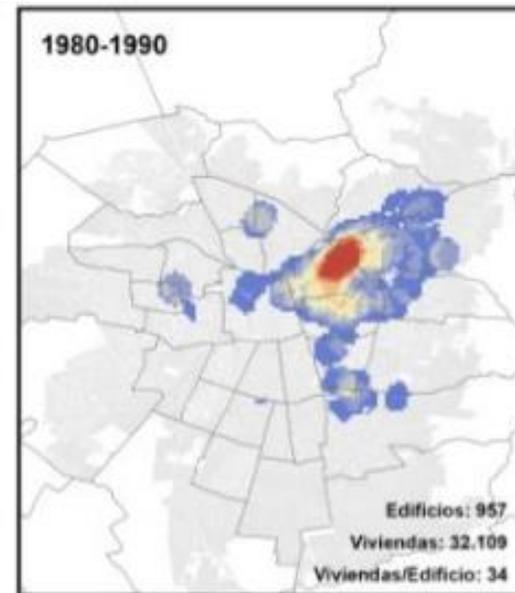
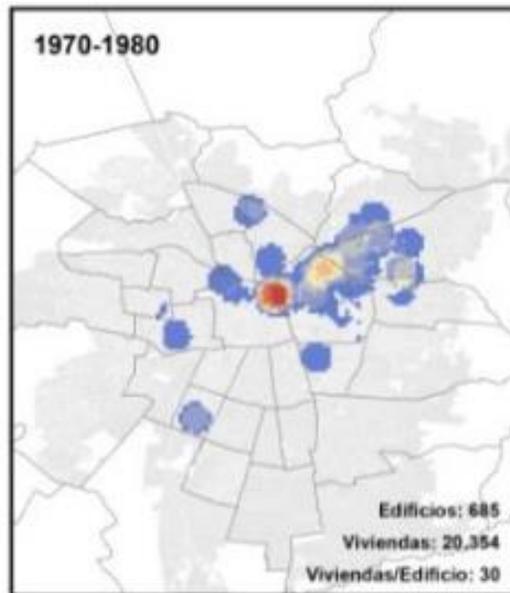
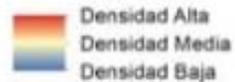


Tendencias de mercado al primer semestre de 2018 (RM)

- **Stock acumulado:** Al primer semestre del 2018 hay un 65% de casas y un 35% de departamentos construidos y entregados.
- **Estado actual RM (promesas):** mayor peso de departamentos versus casas (77% y 23% respectivamente).

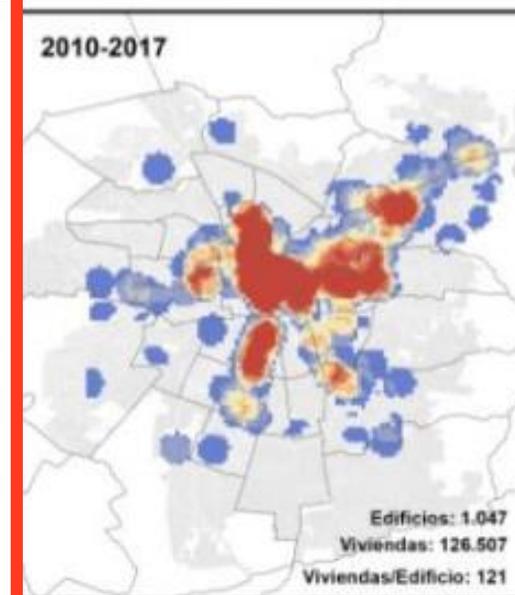
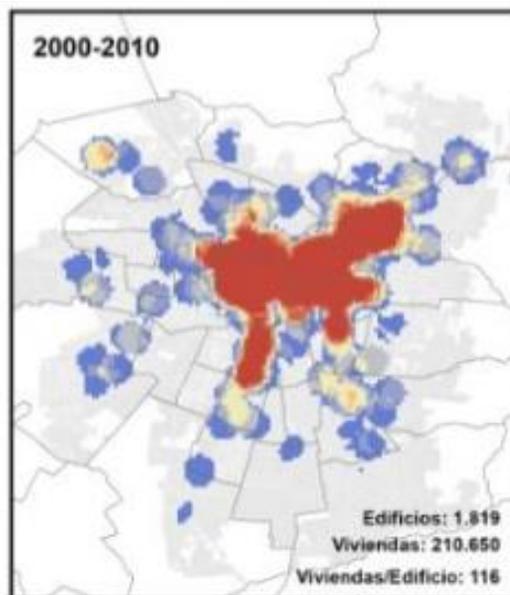
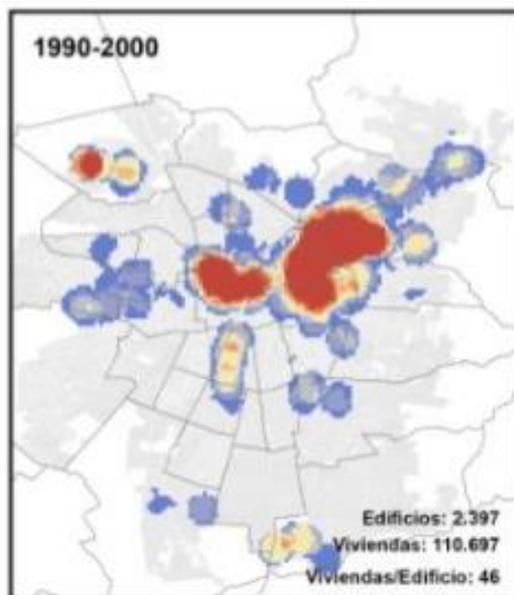
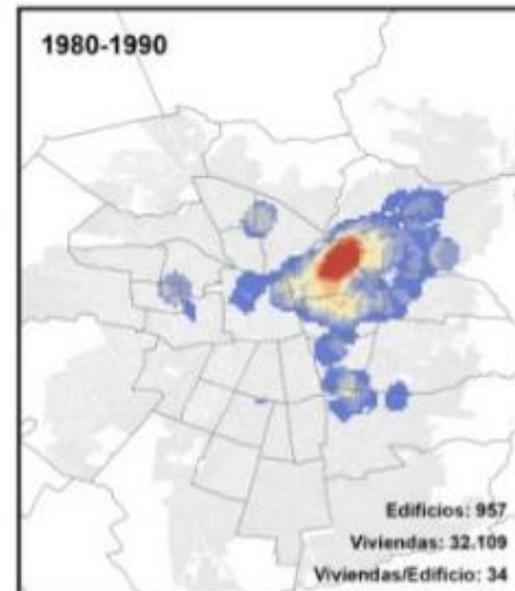
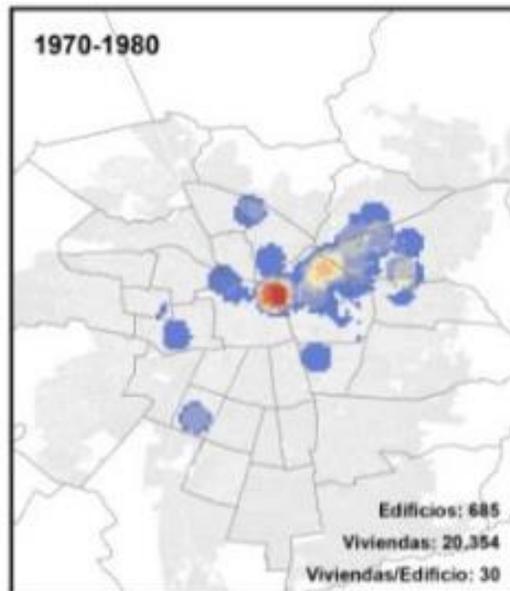
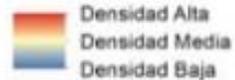
Distribución histórica de densidad de departamentos nuevos en el Gran Santiago 1970 - 2017

Índice de Densidad



Distribución histórica de densidad de departamentos nuevos en el Gran Santiago 1970 - 2017

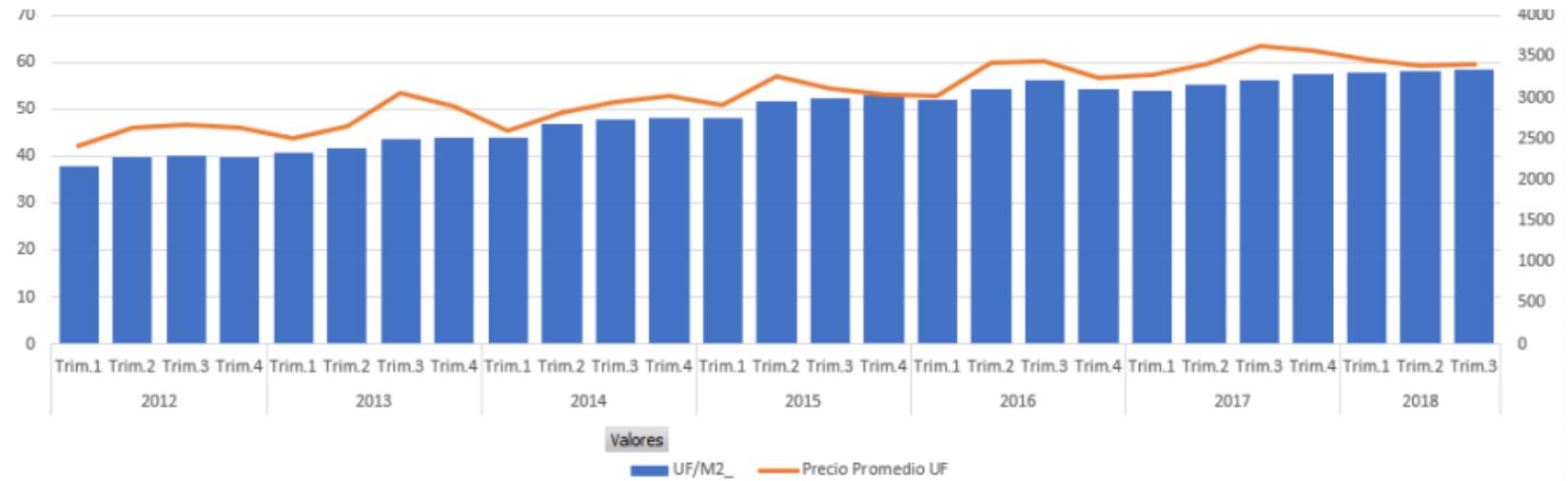
Índice de Densidad





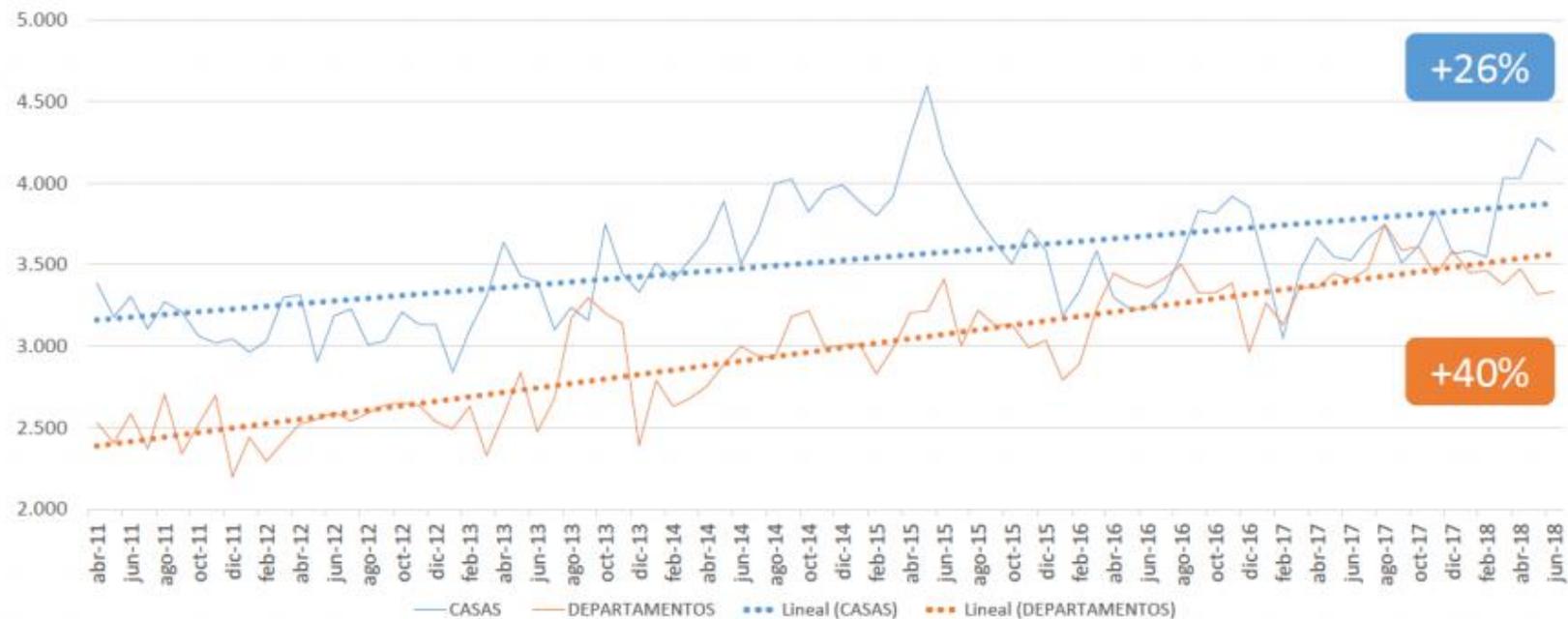
Aumento del precio promedio de departamentos

Precio promedio departamentos y UF/M² por trimestre 2012 - 2018





Aumento del precio promedio de departamentos





**¿Qué
entendemos
por
densificación
equilibrada?**



Proceso PLANIFICADO



Que favorezca la INTEGRACIÓN



Diseñado e implementado de manera EFICIENTE



Que considere la PARTICIPACIÓN
CIUDADANA



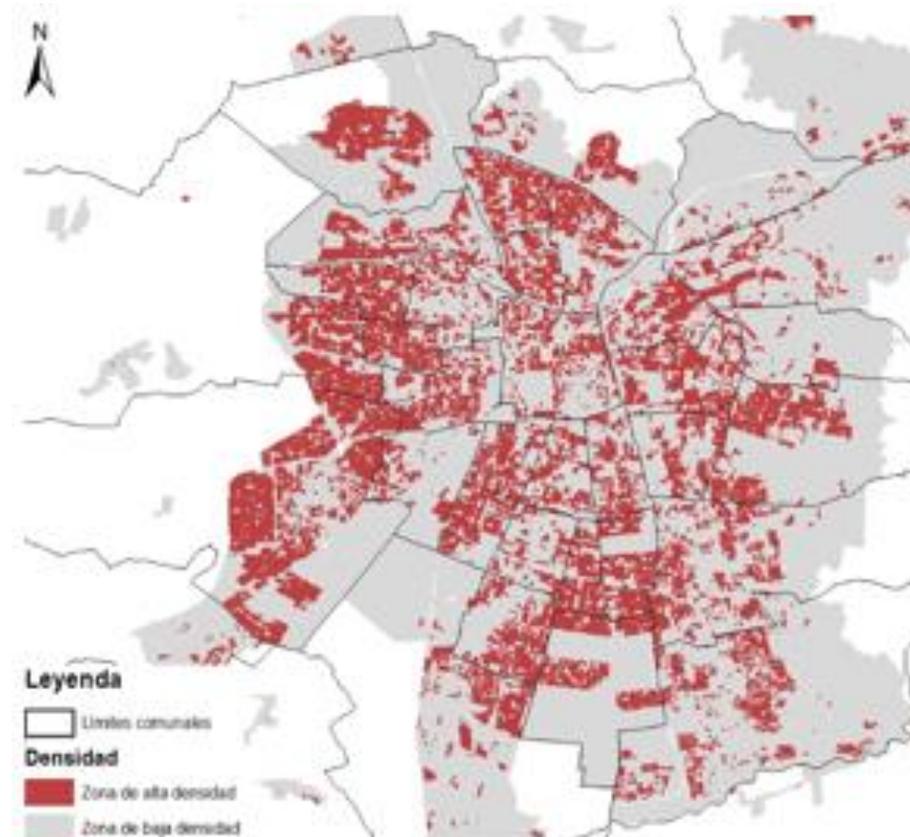
Con equilibrio entre la SUSTENTABILIDAD
ECONÓMICA Y SOCIAL



PROCESO PLANIFICADO



Zonas de alta y baja densidad en Santiago

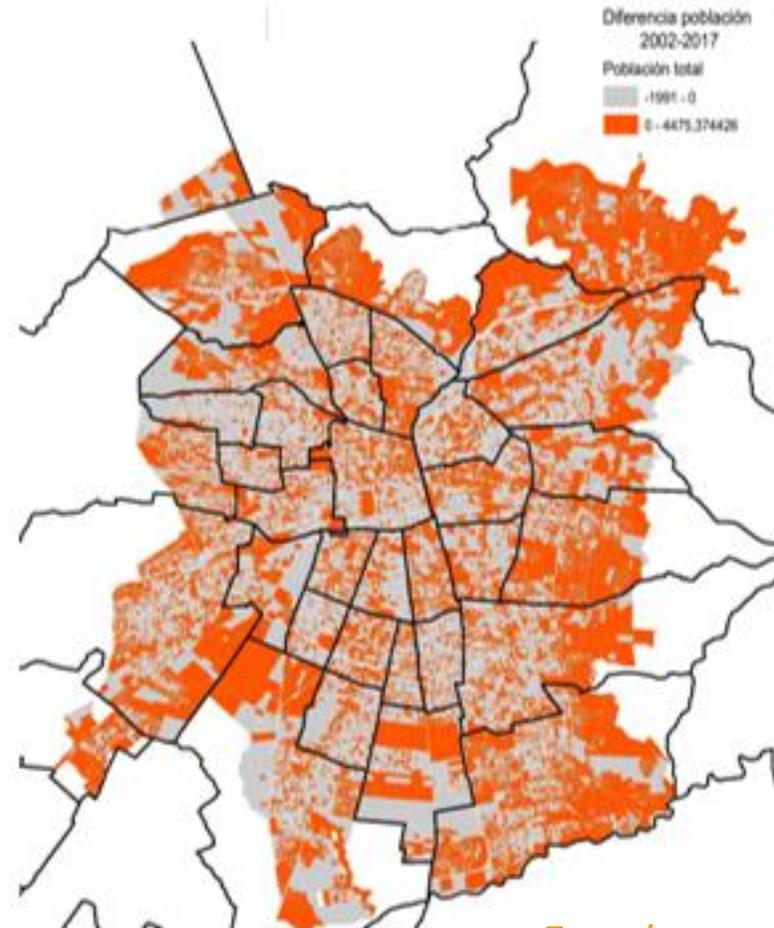


- Pese a la creciente demanda por acceder a buenas localizaciones, **hay zonas céntricas donde la densidad sigue siendo baja.**

En rojo se muestran las manzanas con densidades mayores a 150 habitantes por hectárea



Variación de la población por manzana entre 2002 y 2017

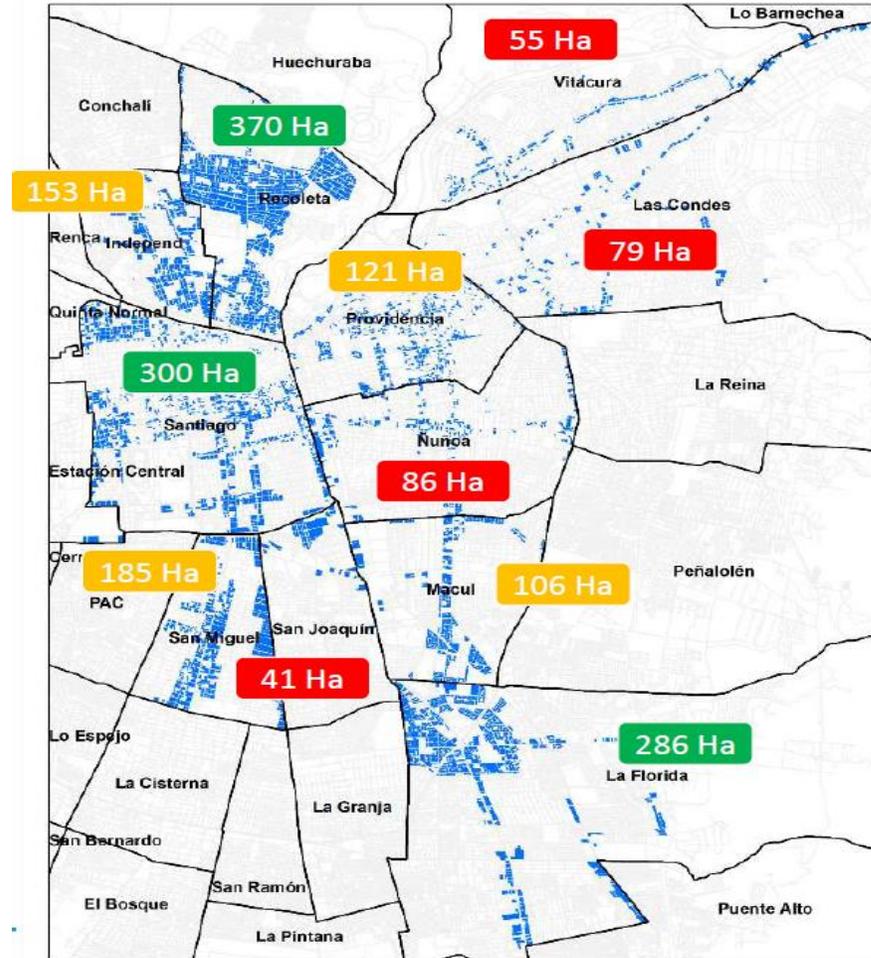


- Pese a la creciente demanda por acceder a buenas localizaciones, **hay zonas céntricas que están perdiendo población.**

En color naranja se muestran las manzanas que tuvieron un aumento de la población desde el 2002 al 2017. Las manzanas en gris han mantenido o disminuido su población



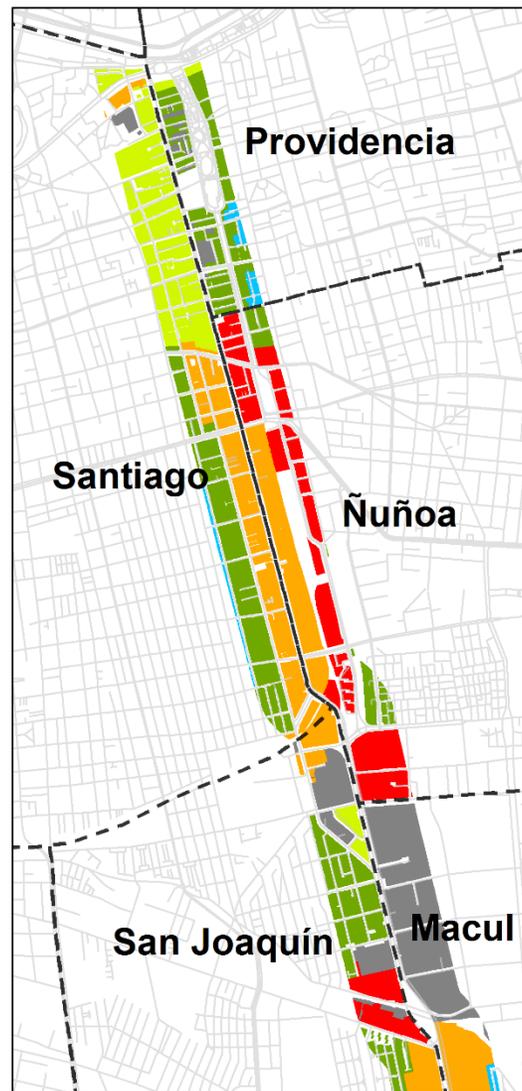
Suelo disponible en comunas céntricas con potencial inmobiliario



- La cantidad de viviendas que sería posible construir en 11 comunas con potencial inmobiliario en Santiago es de **534.100** en zonas de 7 o más pisos.



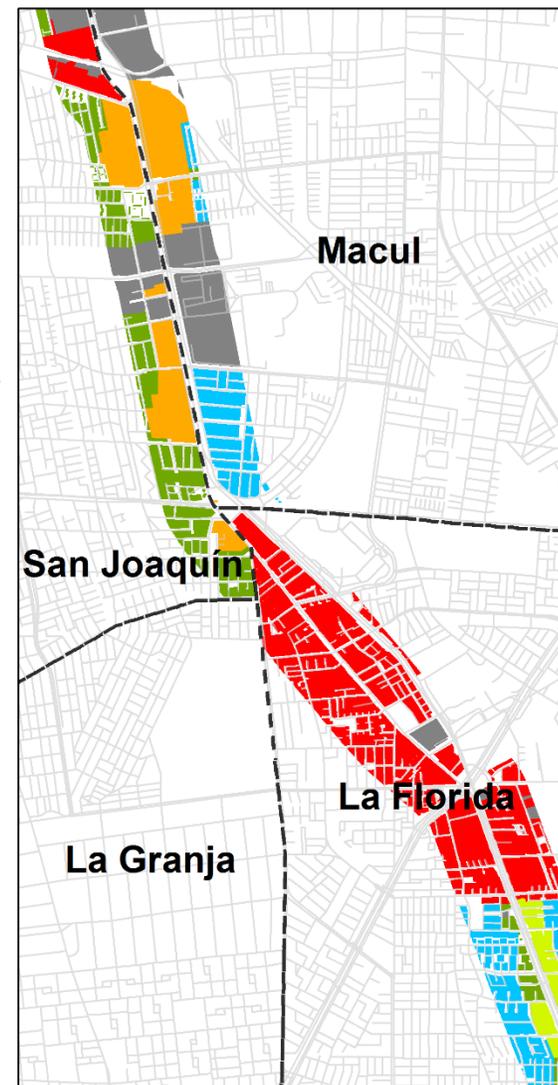
Ejemplo de falta de visión integral: Vicuña Mackenna:



Norma de altura
en el eje
Vicuña Mackenna

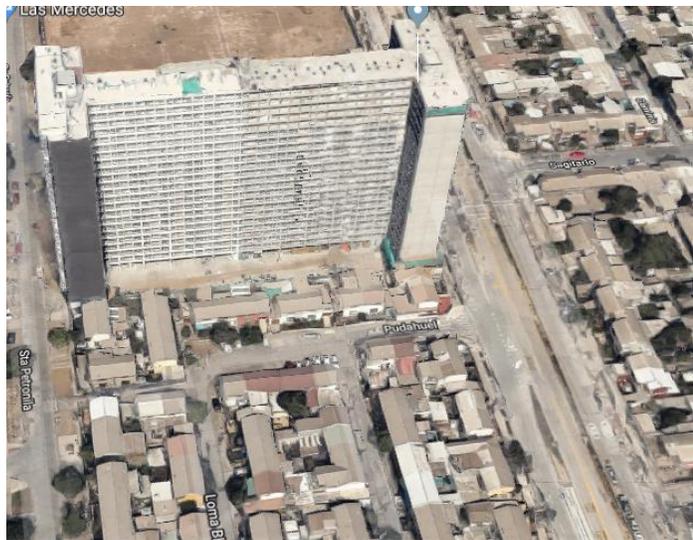
Nº de pisos

- Sin altura
- 1 - 3
- 4 - 8
- 9 - 12
- 13 - 25
- Altura libre





Desequilibrio de densidad a escala local

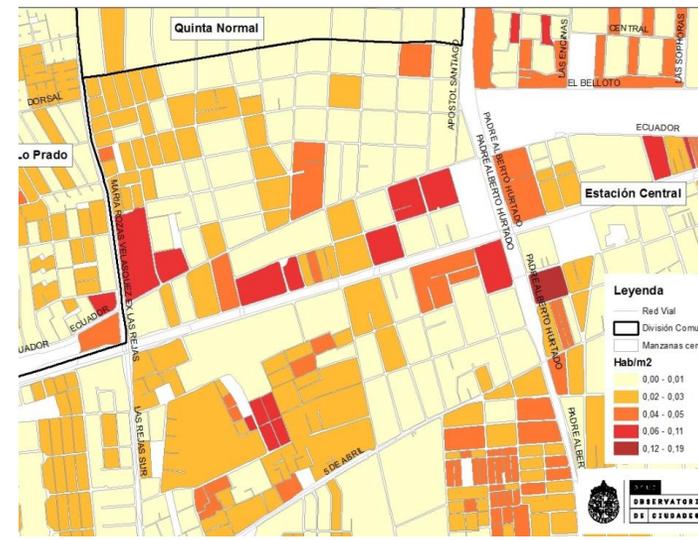


Fuente: www.maps.google.cl



Fuente: <http://lanacion.cl>

Fuente: www.lanacion.cl



Fuente: OCUC



Fuente: maps.google.cl



**QUE FAVOREZCA LA
INTEGRACIÓN**



Cantidad de allegados por zona censal

COMUNA	N° DE HOGARES ALLEGADOS
Santiago	9.916
Recoleta	3.407
Estación Central	3.328
Maipú	3.189
La Florida	3.043



Leyenda

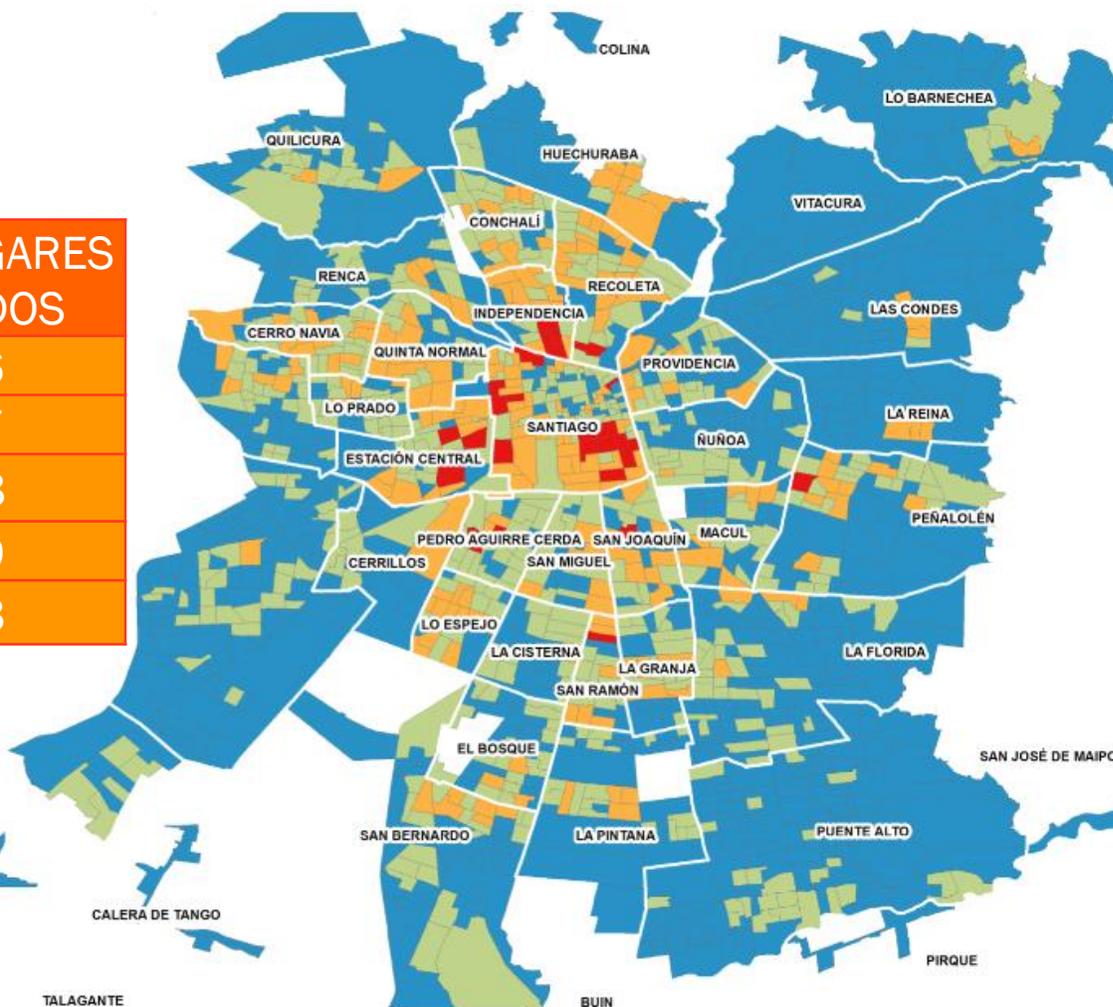
COMUNAS	
ZONA CENSAL	
Casos_de_h	
1 - 33	Blue
34 - 75	Light Green
76 - 159	Orange
160 - 341	Red

LAMPA

PADRE HURTADO

TALAGANTE

TALAGANTE





Sueldos promedio requeridos para acceder a una vivienda de un dormitorio según comuna

comuna	uf/m2	m2 depto	precio_uf	precio_ \$	sueldo_20	sueldo_30
Quinta Normal	46	32	1434	\$39.223.279	\$726.644	\$562.216
Independencia	53	29	1548	\$42.337.486	\$784.338	\$606.854
La Cisterna	47	34	1549	\$42.363.097	\$784.812	\$607.221
Estación Central	52	30	1554	\$42.495.452	\$787.264	\$609.118
Conchalí	48	34	1605	\$43.886.187	\$813.029	\$629.053
San Bernardo	49	35	1615	\$44.159.315	\$818.088	\$632.968
San Miguel	58	34	1964	\$53.717.435	\$995.161	\$769.971
La Florida	57	35	1991	\$54.444.643	\$1.008.633	\$780.395
Recoleta	58	35	2003	\$54.784.065	\$1.014.921	\$785.260
Maipú	63	33	2087	\$57.062.556	\$1.057.132	\$817.919
Macul	61	35	2124	\$58.070.629	\$1.075.807	\$832.369
Santiago	66	34	2239	\$61.223.197	\$1.134.211	\$877.557
San Joaquín	64	37	2365	\$64.683.675	\$1.198.319	\$927.158
Promedio					\$1.365.581	\$1.056.571
Ñuñoa	74	39	2838	\$77.619.235	\$1.437.962	\$1.112.573
La Reina	80	45	3580	\$97.902.098	\$1.813.719	\$1.403.302
Las Condes	104	40	4162	\$113.812.369	\$2.108.470	\$1.631.356
Providencia	98	51	4888	\$133.666.059	\$2.476.276	\$1.915.933
Lo Barnechea	89	59	5193	\$142.004.360	\$2.630.750	\$2.035.452
Vitacura	93	68	6475	\$177.076.744	\$3.280.496	\$2.538.170

El ingreso mínimo para comprar en Quinta Normal el departamento de 1 dormitorio es **\$726.644**

Los valores fueron calculados según las ventas reales que se han realizado el año 2018 (6500 promesas de 1 dormitorio hasta julio) con las siguientes condiciones: 20 años plazo con una tasa de interés de 3.5% y un pie del 20%.



Sueldos promedio requeridos para acceder a una vivienda de dos dormitorios según comuna

comuna	uf/m2	m2 depto	precio_uf	precio_	sueldo_20	sueldo_30
Quinta Normal	39	46	1784	\$48.785.353	\$903.790	\$699.276
Renca	40	47	1835	\$50.189.025	\$929.794	\$719.396
La Cisterna	44	42	1874	\$51.238.650	\$949.239	\$734.441
San Bernardo	37	53	1930	\$52.791.372	\$978.005	\$756.697
Conchalí	44	48	2137	\$58.429.287	\$1.082.452	\$837.510
Estación Central	46	47	2171	\$59.374.069	\$1.099.955	\$851.052
Independencia	48	46	2216	\$60.604.360	\$1.122.747	\$868.686
Puente Alto	42	53	2234	\$61.097.378	\$1.131.880	\$875.753
Cerrillos	39	58	2287	\$62.545.488	\$1.158.708	\$896.510
Pudahuel	44	54	2387	\$65.261.799	\$1.209.030	\$935.445
San Miguel	49	52	2549	\$69.706.962	\$1.291.380	\$999.161
San Joaquín	58	47	2742	\$74.991.240	\$1.389.276	\$1.074.904
La Florida	51	57	2878	\$78.695.418	\$1.457.899	\$1.127.999
Maipú	53	55	2914	\$79.694.515	\$1.476.408	\$1.142.320
Macul	54	55	2919	\$79.820.009	\$1.478.733	\$1.144.118
Recoleta	53	56	2971	\$81.247.959	\$1.505.187	\$1.164.586
Santiago	59	51	2975	\$81.346.871	\$1.507.019	\$1.166.004
Promedio					\$1.880.578	\$1.455.032
Huechuraba	53	72	3780	\$103.354.207	\$1.914.724	\$1.481.451
Ñuñoa	70	62	4417	\$120.784.330	\$2.237.631	\$1.731.290
La Reina	76	70	5343	\$146.097.126	\$2.706.572	\$2.094.117
Peñalolén	59	95	5584	\$152.692.702	\$2.828.761	\$2.188.656
Las Condes	90	79	7107	\$194.343.942	\$3.600.385	\$2.785.673
Providencia	90	80	7165	\$195.932.587	\$3.629.816	\$2.808.444
Lo Barnechea	86	98	8330	\$227.779.214	\$4.219.801	\$3.264.925
Vitacura	97	107	10275	\$280.972.964	\$5.205.260	\$4.027.390

El ingreso mínimo para comprar en Quinta Normal el departamento de 2 dormitorios es \$903.790

Para arrendar, \$993.227

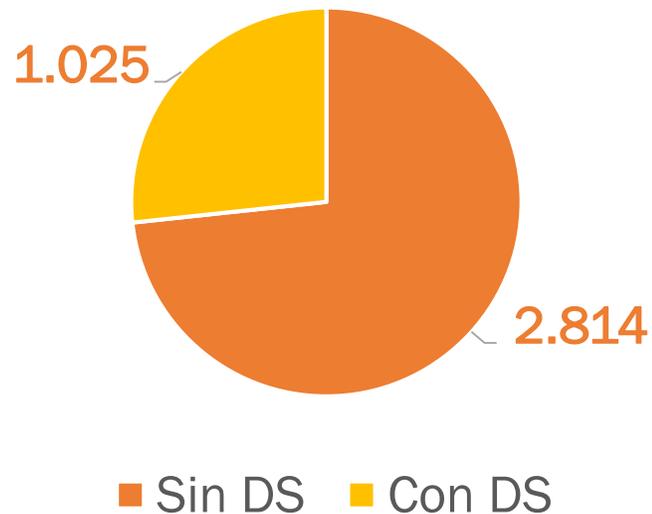
*Los valores fueron calculados según las ventas reales que se han realizado el año 2018 (8700 promesas de 2 dormitorios hasta julio) con las siguientes condiciones: 20 años plazo con una tasa de interés de 3.5% y un pie del 20%.

*Supuesto cálculo arriendo: equivale a 33% del sueldo

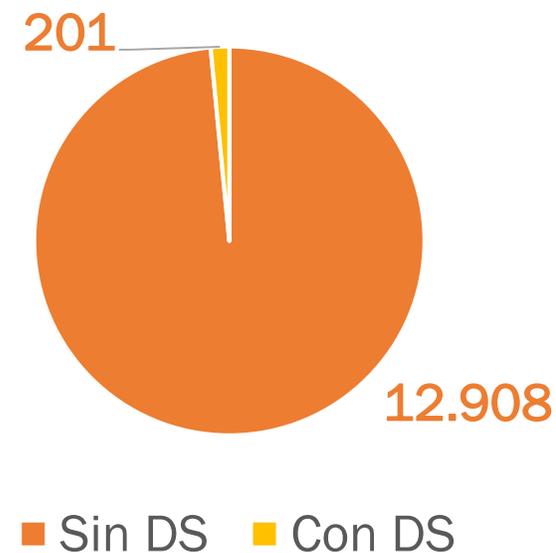
**Limitado peso
del Estado
en integración
bajo
densificación**



Casas prometadas
(1er semestre 2018)



Departamentos prometados
(1er semestre 2018)



- En el caso de las casas, las viviendas de integración social DS19/116 representaron el **27% de las promesas** en la RM. En el caso de los departamentos, **solo el 1,5%**
- Queda pendiente la tarea de generar mecanismos para garantizar **buenas localizaciones** a los subsidios de integración



**DISEÑADO E IMPLEMENTADO
DE MANERA EFICIENTE**



Zonas de Buena Accesibilidad

¿QUÉ SON?

- Zonas dentro del Área Metropolitana de Santiago que cumplen con estándares de accesibilidad a infraestructura, definidos por el CNDU:

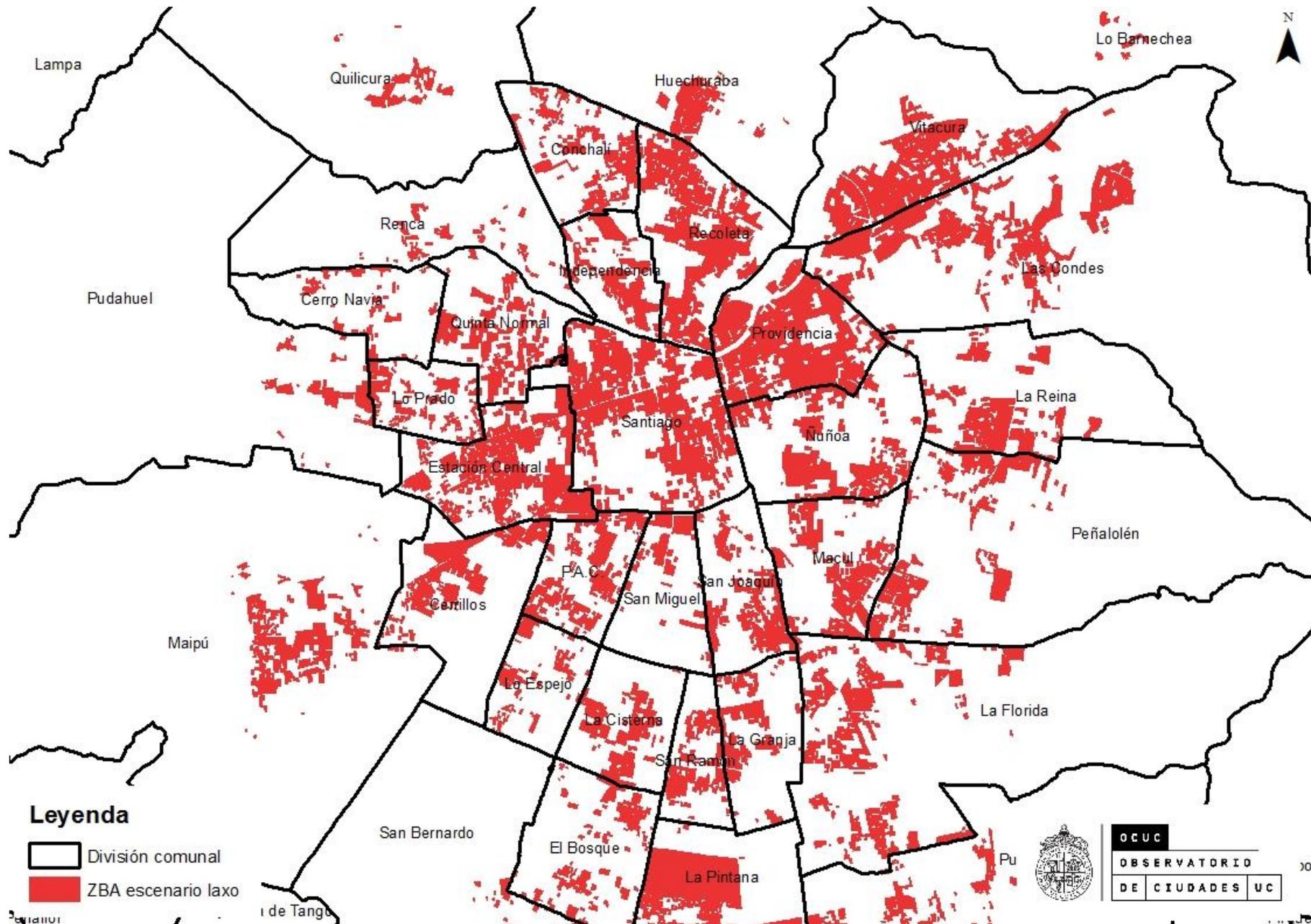
Áreas verdes | Educación | Salud | Transporte

¿CÓMO SE DETERMINARON?

- Zonas que cumplen con los estándares de al menos 3 de las 4 dimensiones.

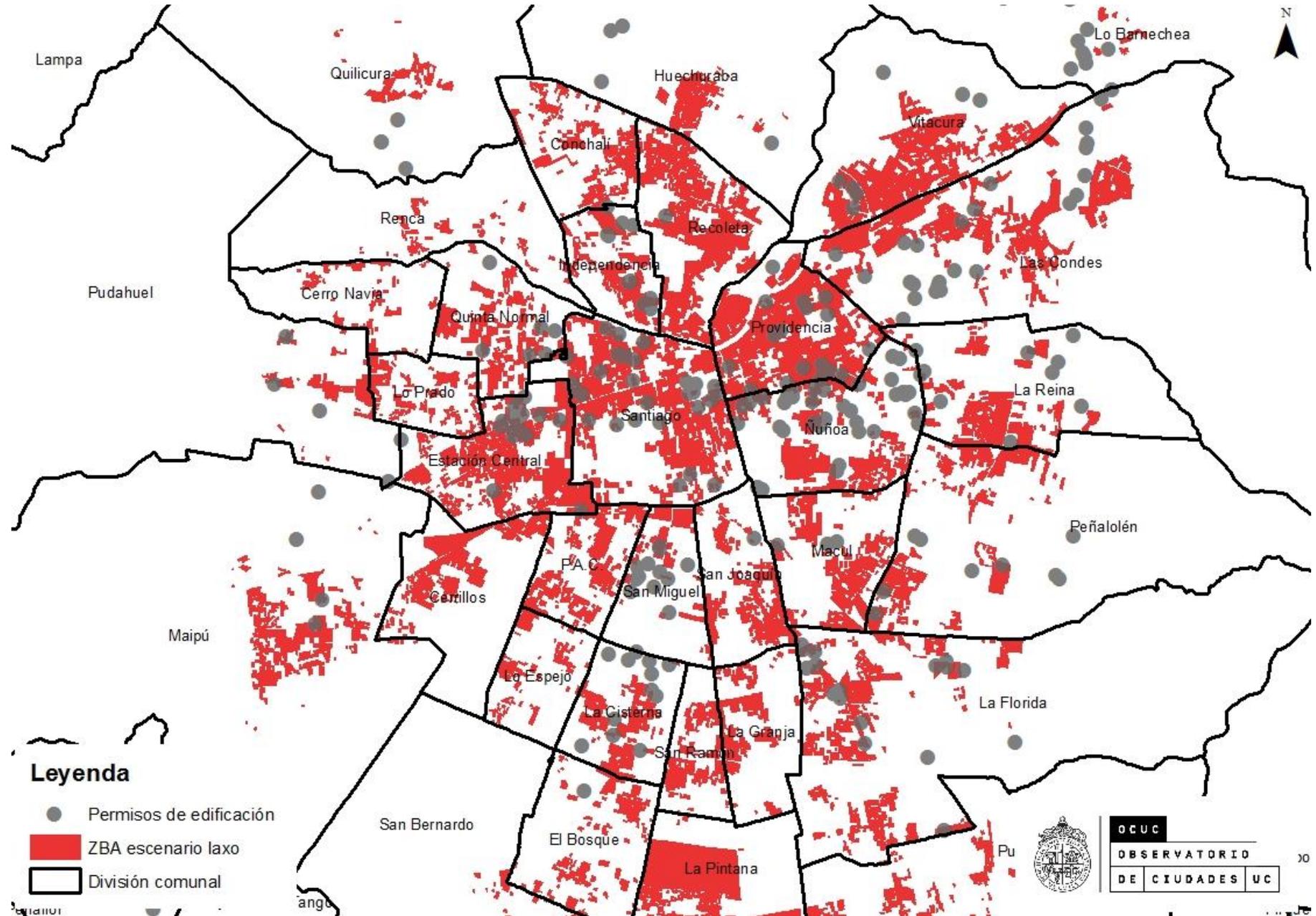


Zonas de Buena Accesibilidad en la AMS



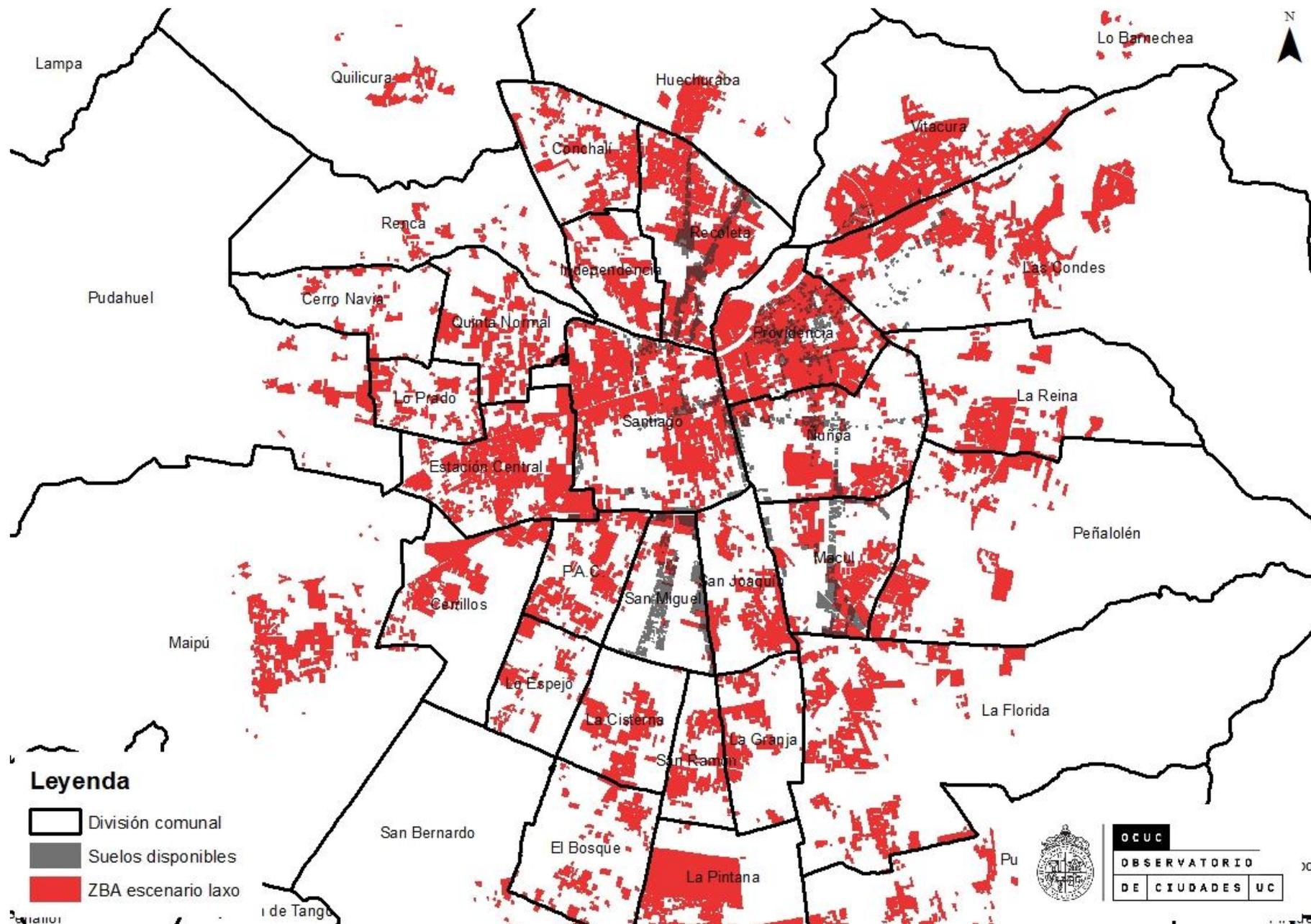


Permisos que se ubican dentro de alguna de las ZBA



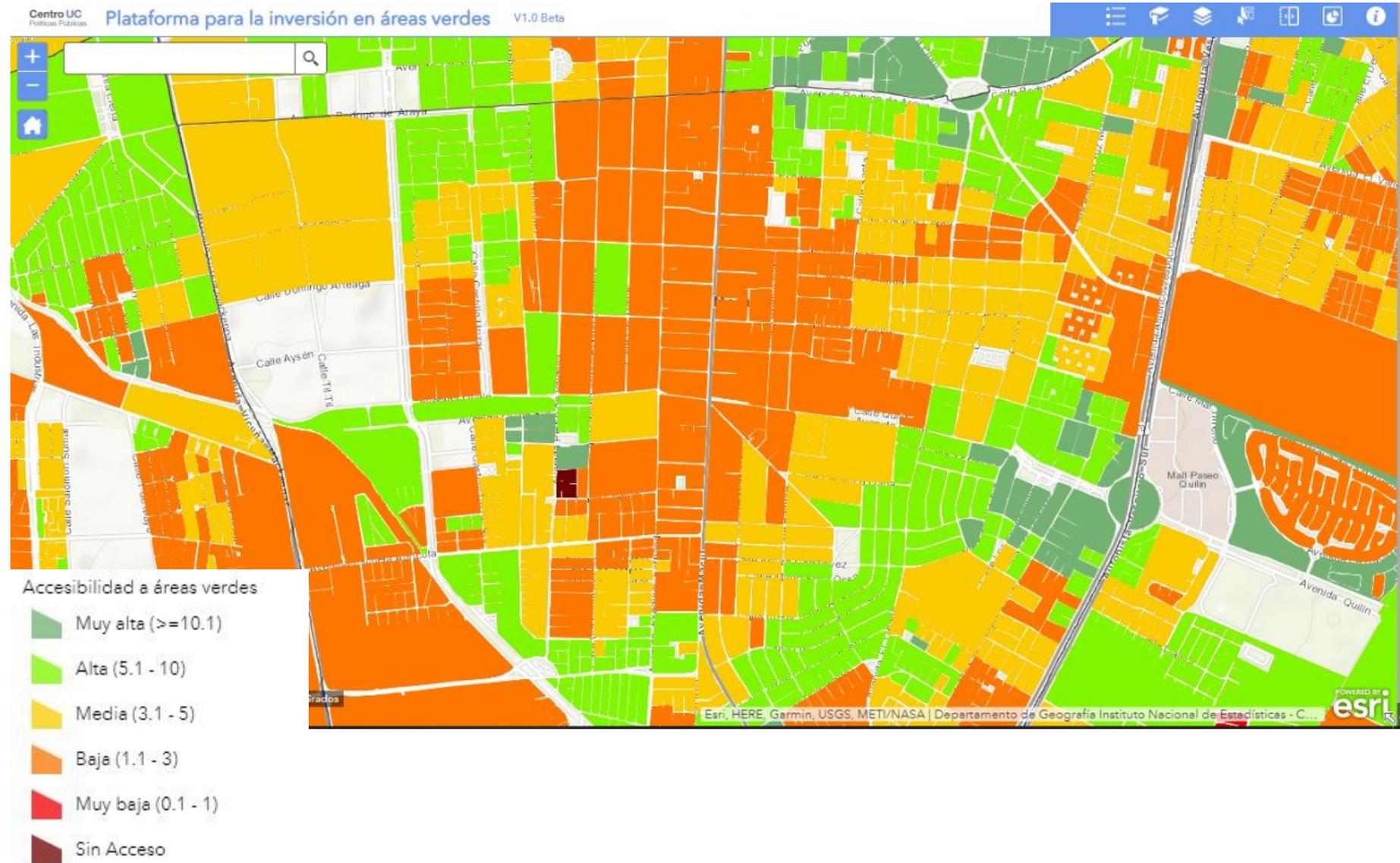


ZBA y suelo disponible

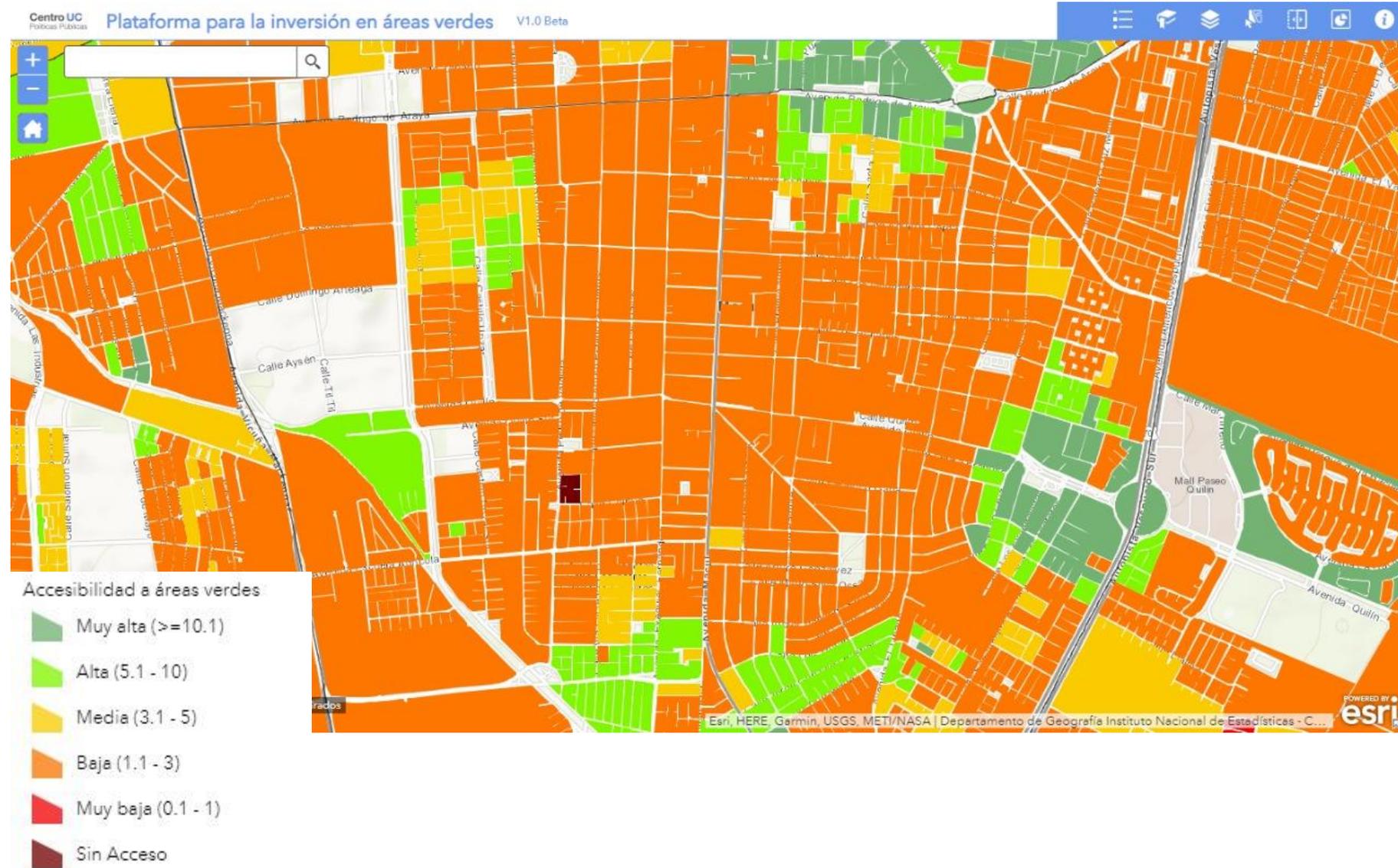




Ejemplo: Accesibilidad a Áreas Verdes en Macul



Ejemplo:
Accesibilidad
a Áreas
Verdes
agregando
permisos
aprobados





**QUE CONSIDERE LA
PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Minvu apostará por "densificar" zonas céntricas de Santiago para construir viviendas sociales

El ministro de Vivienda, Cristián Monckeberg, se reunió con un grupo de alcaldes y aseguró que "a las familias no les vamos a seguir construyendo soluciones habitacionales en la periferia".

25 de Julio de 2018 | 13:18 | Por Pía Larrondo, Emol



17

EL COMENTARISTA OPINA

Feminismo y machismo: ¿Decidir por otra vida?

19 5

Matias Carrasco

¿Cómo puedo ser parte del Comentarista Opina?

AHORA SE DEBATE



¡Una nueva iniciativa de @LavinJoaquin! Propone una "cuota" de viviendas sociales a inmobiliarias que construyen nuevos edificios. ¿Qué te parece? #MuchoGusto



Cooperativa @Coopera... · 3m Vecinos de Cerrillos se manifestaron para exigir soluciones habitacionales #CooperativaConversa bit.ly/2mEznCn



MINVU - Chile @Minvu · 52m Ministro @cmonckeberg "vamos a presentar un proyecto de ley que nos ayude a agilizar los eventuales cambios en los planes reguladores y generar densificaciones más acordes con las nuevas necesidades de la ciudad"



En 14 comunas de la Región Metropolitana, según estudio de Atisba: Nuevas normas municipales bajan a la mitad cabida para departamentos

La constructibilidad pasó de cerca de 828 mil a unas 412 mil unidades. En este escenario, los precios seguirán subiendo, señala el urbanista Iván Poduje.

Evópoli pide a Piñera crear comisión por una "ciudad justa"

P. Catena
El viernes, la directiva de Evópoli envió una carta al Presidente Piñera para pedirle que convoque a una comisión para un acuerdo "por una ciudad justa". La

vertir en ciudades una ruta a la igualdad ciudadana, al desarrollo de las personas y un sentido de pertenencia". En la carta recalcan que al igual que poner a "los niños primero en la fila" fue uno de sus primeros desafíos como par-

para el partido. "Varios de nuestros fundadores participaron de la creación de Un Techo para Chile mientras se encontraban en la universidad. Más tarde, en su primer gobierno, el exsubsecretario de Vivienda Francisco Izarrá-

Zonas que han congelado planes reguladores: Dos tercios de allegados de la RM viven en comunas donde se restringió la construcción

Proyecto colaborativo "Ciudad con todos" busca reflexionar y generar propuestas para habilitar o edificar nuevos inmuebles en zonas centrales del Gran Santiago.

LATERCERA Vecinos de Av. Pocuro se oponen a torres de siete pisos

Residentes de este barrio de Providencia piden que los edificios de departamentos tengan una altura máxima de tres pisos.



Percepciones sobre la densificación



Fuente: Juan Pablo Martínez



Percepciones sobre la densificación



Fuente: Juan Pablo Martínez



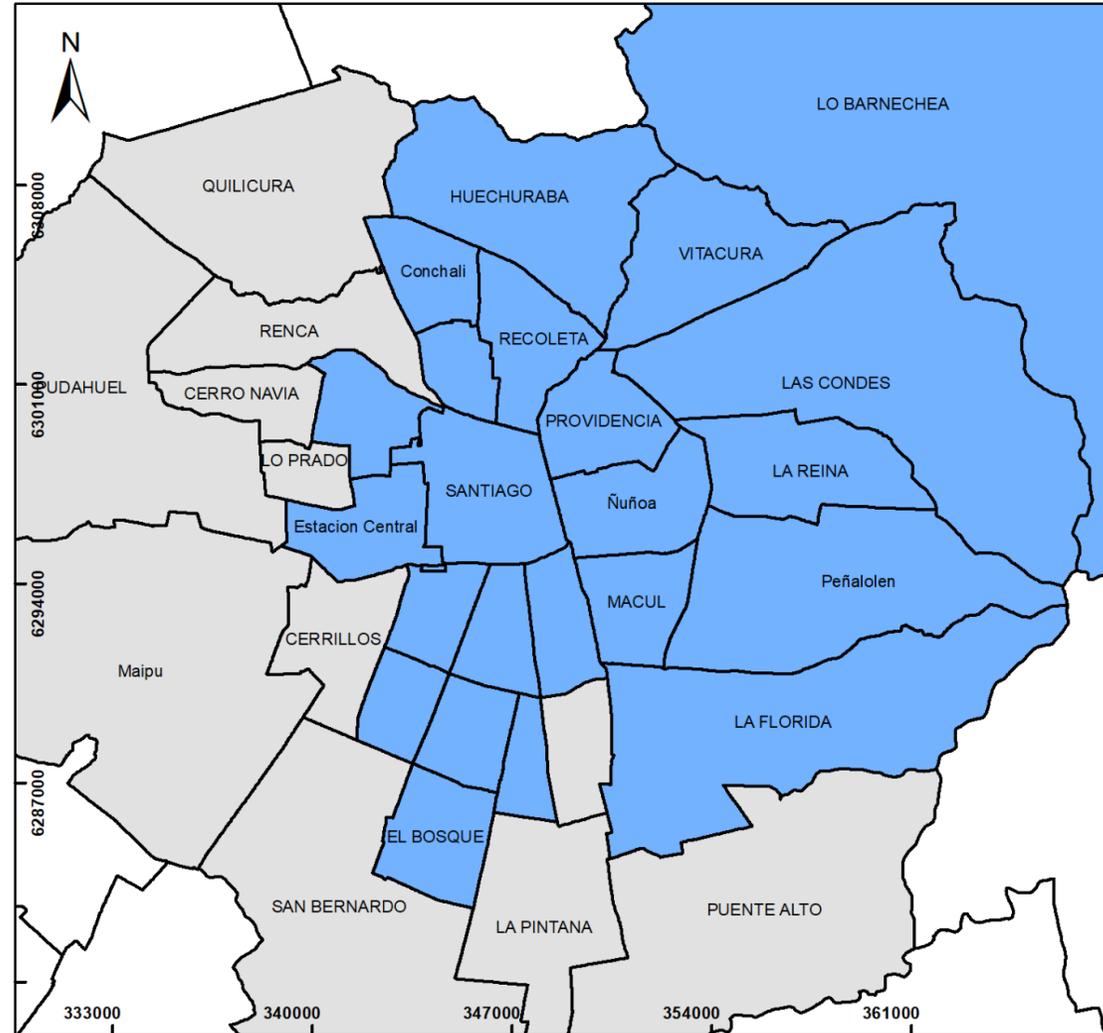
Percepciones sobre la densificación



Fuente: Juan Pablo Martínez



Gran cantidad de comunas han empezado a congelar sus Planes Reguladores



Leyenda

-  Comunas con su plan regulador total o parcialmente congelado
-  Límite comunal

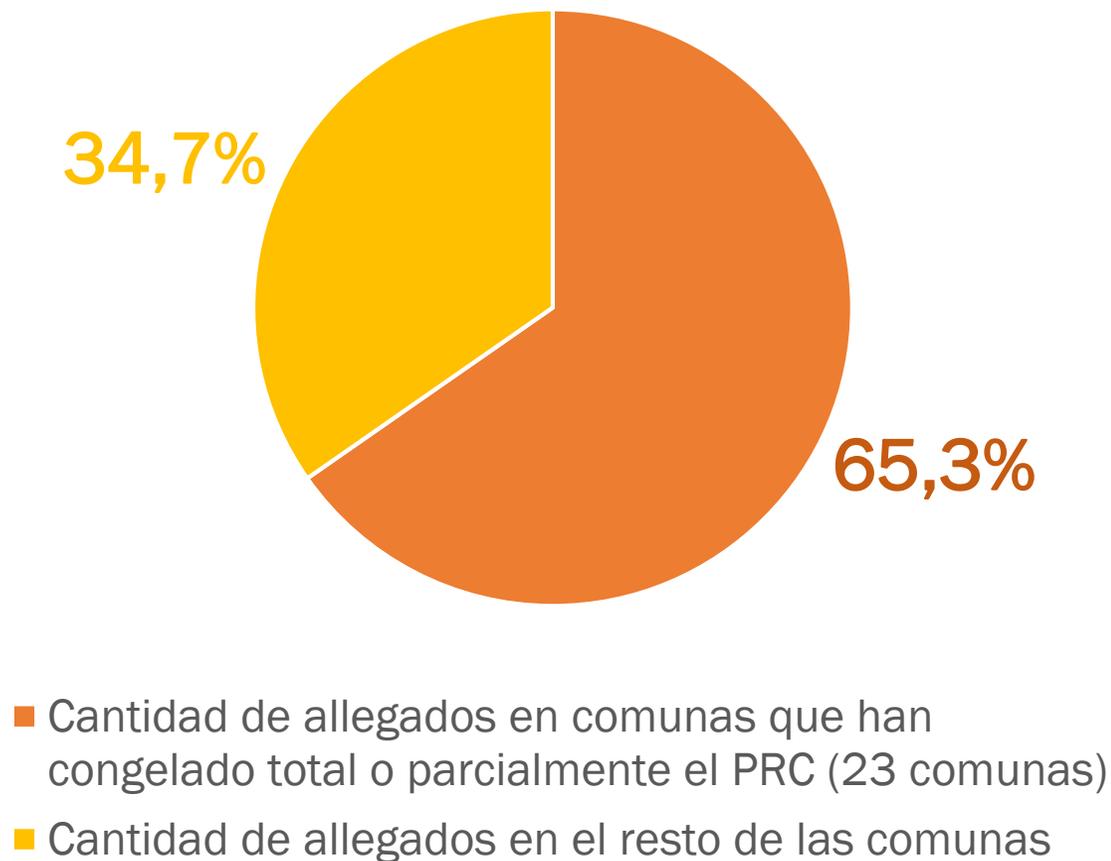
0 5 10 Km



** Comunas centrales y pericentrales que han congelado sus Planes Reguladores*



Cantidad de allegados en comunas que han congelado total o parcialmente sus PRC*



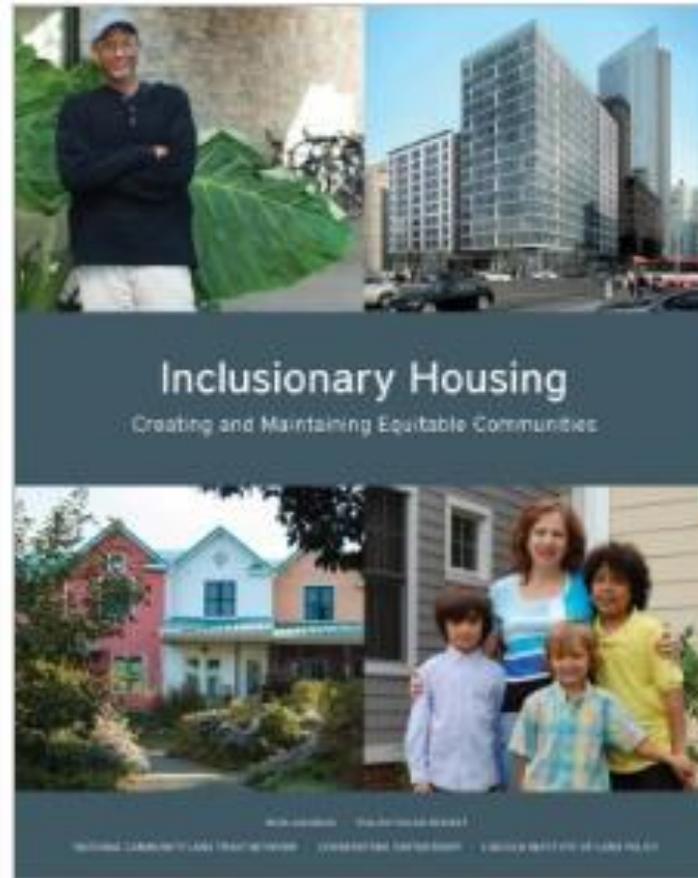
* *Comunas con potencial de densificación que han comenzado a congelar sus Planes Reguladores*



**CON CRITERIOS DE
SUSTENTABILIDAD
ECONÓMICA Y SOCIAL**



Importancia de considerar la sustentabilidad económica y social



3 Executive Summary

5 Chapter 1 An Introduction to Inclusionary Housing

- 7 Inclusion Is Possible
- 7 A Definition
- 8 Prevalence of Programs
- 10 Untapped Potential

11 Chapter 2 Understanding the Economics

- 12 Fairness
- 14 Absorbing the Costs
- 14 Impacts on New Development
- 16 Offsetting Opportunity Costs
- 16 Suiting the Market
- 17 Conclusion

18 Chapter 3 Building Support for Policy Adoption

- 19 Understanding Housing Needs and Tools
- 19 Appealing to the Public



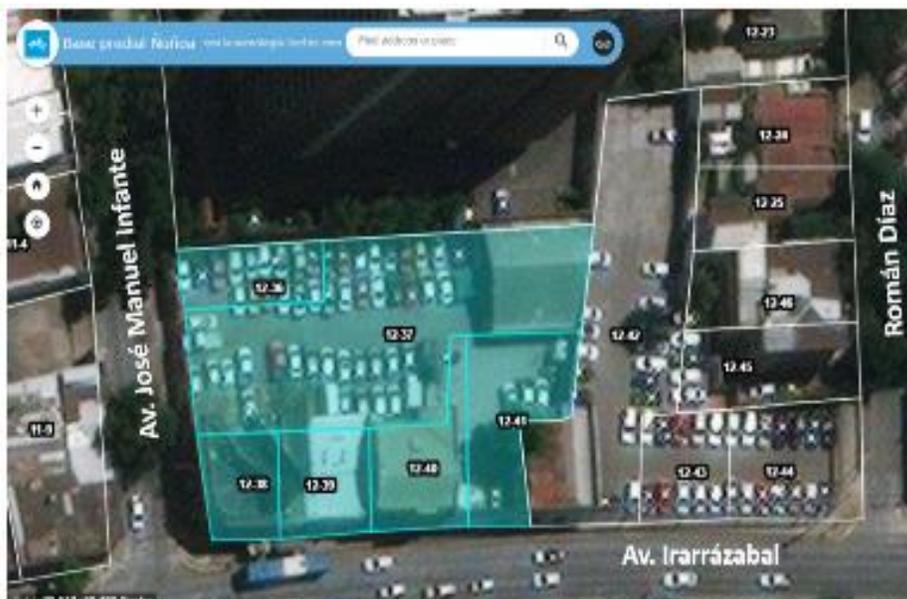
3



5



Análisis paño eje Irarrázabal



Información del paño

6 predios
Terreno total de 2000 m²
Ubicado en zona congelada

Zona PRC futura

Zona Z1B
Altura 10 pisos
Densidad 400 viv/há
Constructibilidad 3,2



7.680m² construibles
80 departamentos
96m² por departamento



71 UF/M2 x 96 M2 = 6.816 UF

Precio
promedio por
departamento



CONCLUSIONES

Conclusiones



Falta de planificación integral: fragmentación



Vivienda asequible no es espontánea: se necesita acción pública



Ineficiencia en relación a inversión: sub y sobre utilización



Varias aristas sociales: i) presión por bloqueo de PRCs, ii) demanda por acceso, y iii) ¿nuevas comunidades?



Riesgo de normas inadecuadas: Amenaza al bien común



**DETALLES
DEL PROYECTO**



Etapas y principales actividades

- **ETAPA 1: DIAGNÓSTICO (diciembre-mayo)**
 - Seminarios (2)
 - Taller académico (1)
 - Hito social (1)
 - Taller con mesa de adherentes (1)
 - Jornada participativa (1)
 - Boletín electrónico (2)
 - Página web (1)

- **ETAPA 2: PROPUESTAS (junio-octubre)**
 - Seminario (1)
 - Taller con mesa de adherentes (1)
 - Jornada participativa (1)
 - Reuniones de afinamiento de propuestas (4)
 - Boletín electrónico (2)
 - Publicación online (1)

S E M I N A R I O

ADI | Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Centro UC
Políticas Públicas

**Ciudad con
Todos:**
**Diálogo
para una
densificación
equilibrada**



www.politicaspUBLICAS.uc.cl

#CiudadConTodos

@cppublicasuc

PRESENTACIÓN

**Ciudad con
Todos:
Diálogo
para una
densificación
equilibrada**

ADI | Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Centro UC
Políticas Públicas

PANEL DE COMENTARIOS



Pía Mora
Investigadora del Centro
de Políticas Públicas UC



Carlos Montes
Senador y presidente
del Senado



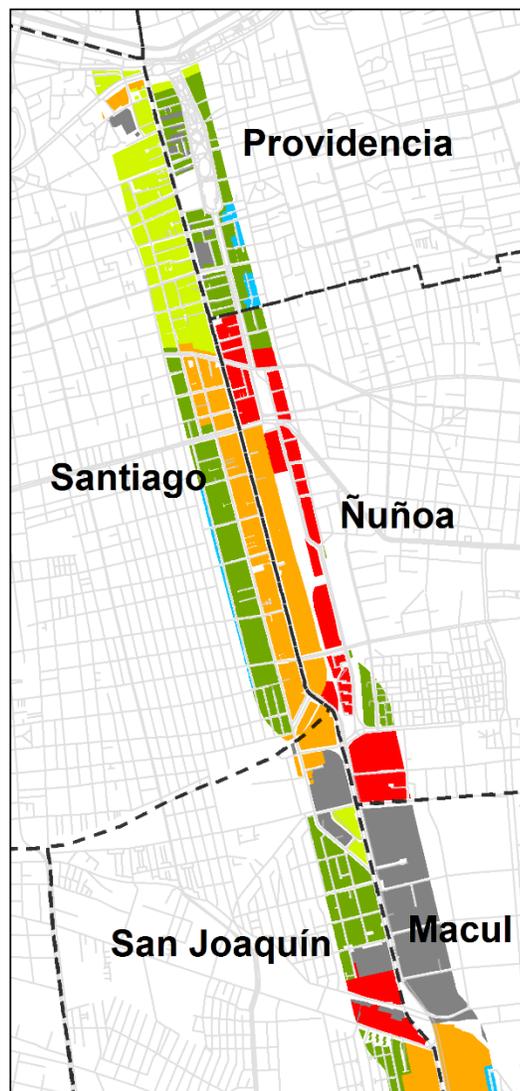
**Luis Eduardo
Bresciani**
Director de la Escuela de
Arquitectura UC



Camila Ramírez
Directora de Gestión
Urbana de Urbanismo
Social



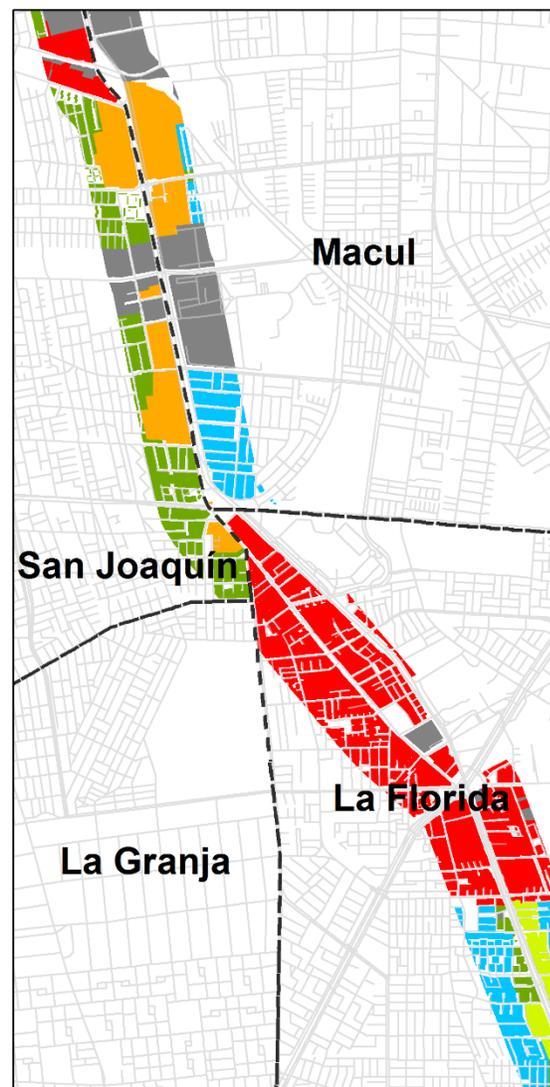
Mauricio Varela
Presidente de la Asociación
de Desarrolladores
Inmobiliarios



Norma de altura
en el eje
Vicuña Mackenna

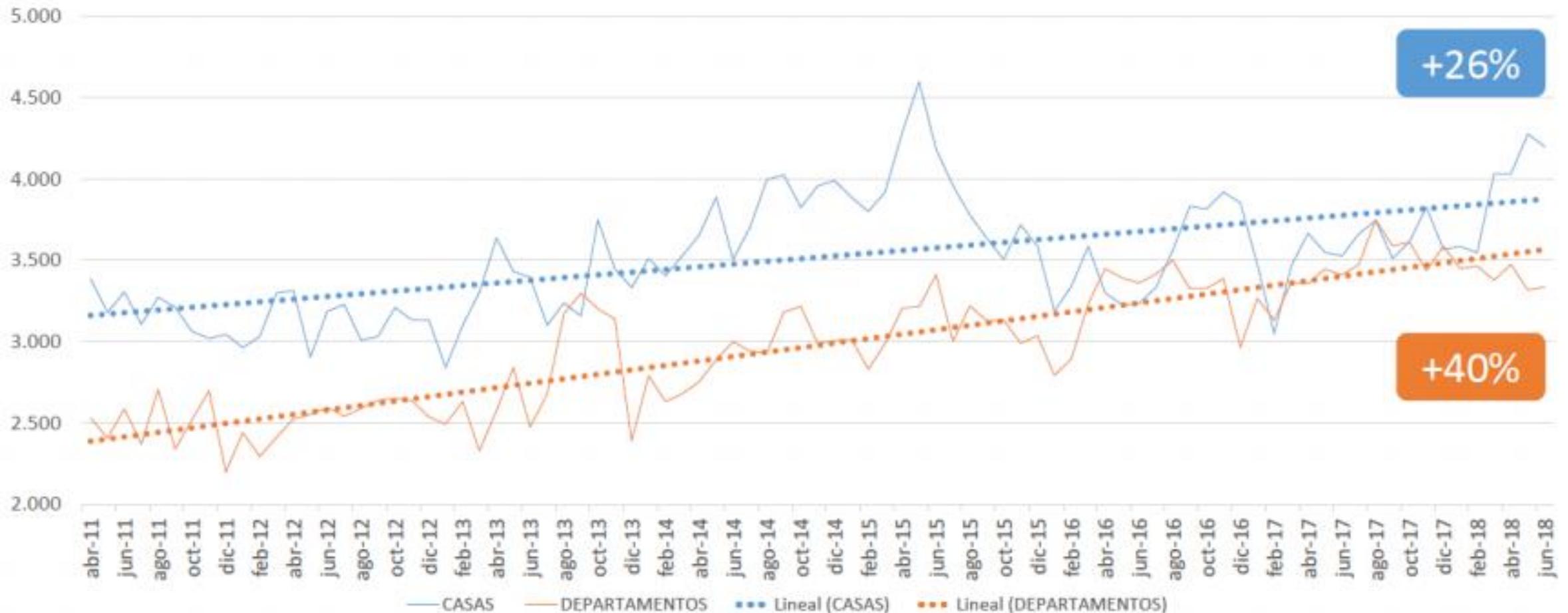
Nº de pisos

- Sin altura
- 1 - 3
- 4 - 8
- 9 - 12
- 13 - 25
- Altura libre

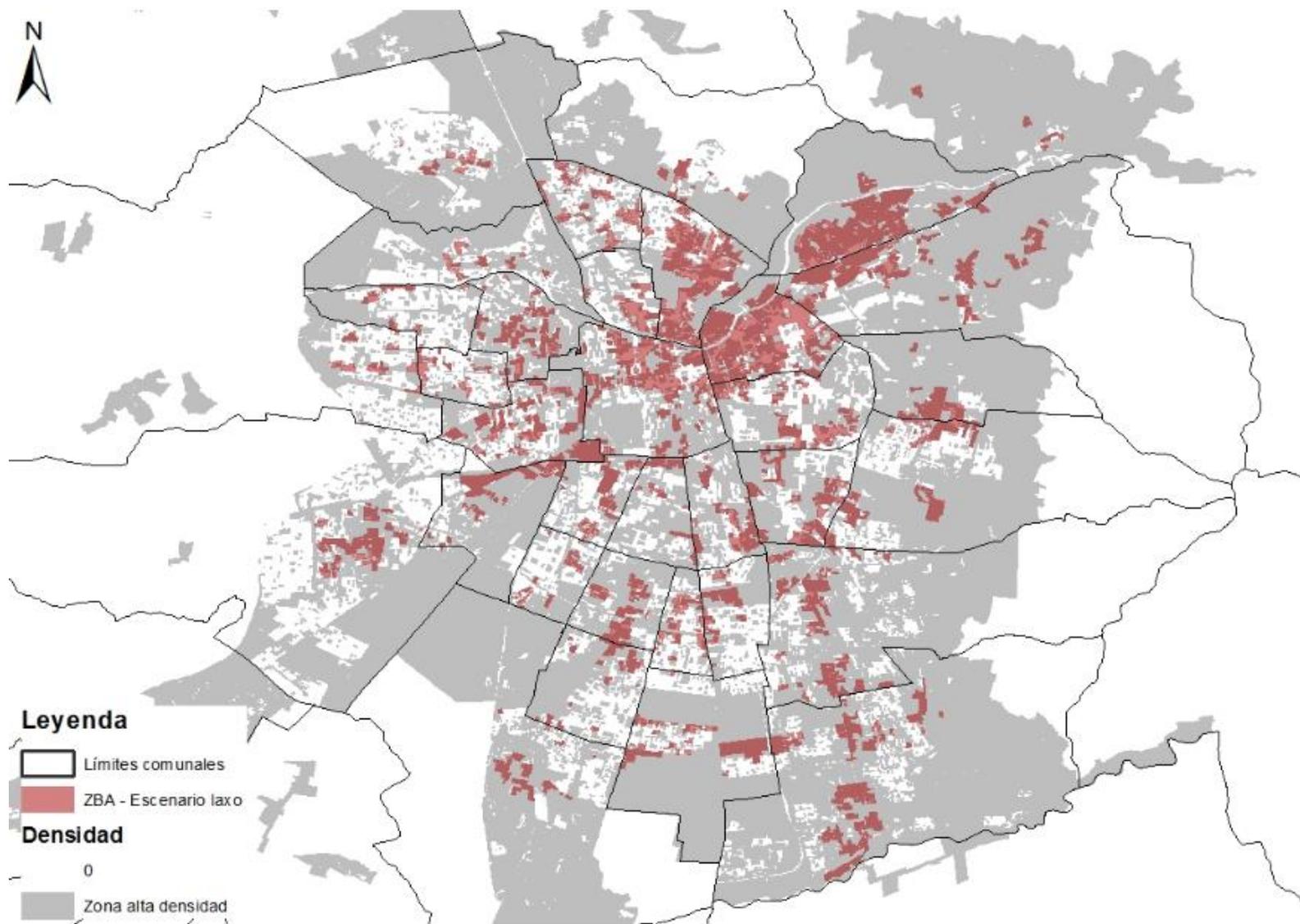


**Vicuña
Mackenna:
7 comunas,
7 realidades**

Aumento del precio promedio de departamentos



Zonas de buena accesibilidad en el Área Metropolitana de Santiago



Percepciones sobre la densificación



Fuente: Juan Pablo Martínez



Percepciones sobre la densificación

PRESENTACIÓN

**Ciudad con
Todos:
Diálogo
para una
densificación
equilibrada**

ADI | Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Centro UC
Políticas Públicas

PANEL DE COMENTARIOS



Pía Mora
Investigadora del Centro
de Políticas Públicas UC



Carlos Montes
Senador y presidente
del Senado



**Luis Eduardo
Bresciani**
Director de la Escuela de
Arquitectura UC



Camila Ramírez
Directora de Gestión
Urbana de Urbanismo
Social



Mauricio Varela
Presidente de la Asociación
de Desarrolladores
Inmobiliarios

S E M I N A R I O

ADI | Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Centro UC
Políticas Públicas

**Ciudad con
Todos:**
**Diálogo
para una
densificación
equilibrada**



www.politicaspUBLICAS.uc.cl

#CiudadConTodos

@cppublicasuc