VIVIENDA

¿rápido ~~o~~ bien?

y

VIVIENDA

¿rápido ~~o~~ bien?

y

1. Presentacion del (aparente) conflicto: ¿rápido o bien?

2. La triple brecha
   - **Tamaño** de cada vivienda
   - **Cantidad** de viviendas al año
   - **Tiempo** de espera por vivienda

3. Brecha de Cantidad y Tiempo = Campamentos y Hacinamiento

4. Brecha de Tamaño
   - Riesgo de vidas
   - Desvalorizacion
   - Choriamiento

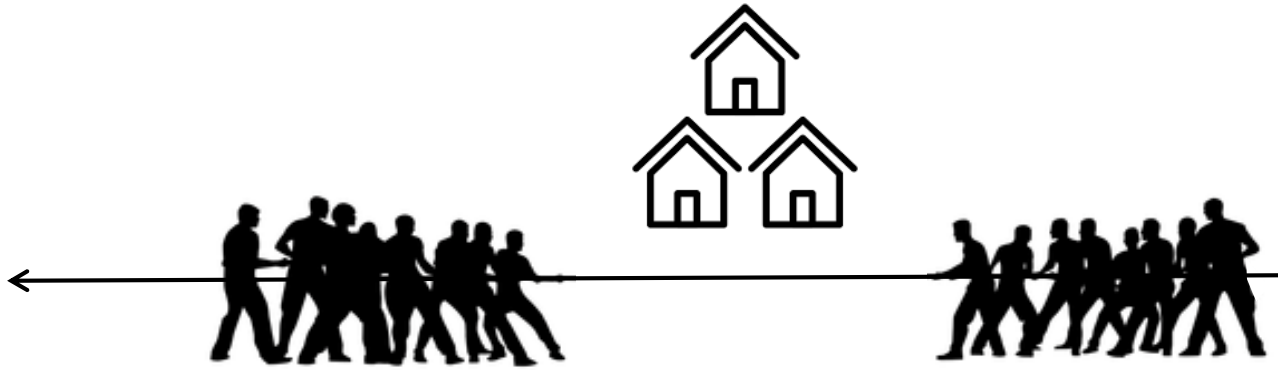
5. ¿Qué hacer? Una posibilidad: **Incrementalidad**

6. **Participación** y Diseño
   a. Localización
   b. Espacio colectivo (entre público y privado)
   c. Lo más dificil primero
   d. Estructura para tamaño final
   e. ADN de clase media

7. Caja de Herramientas
   a. Unidad de Servicios Básicos (USB)
   b. Ampliaciones visibles
   c. Ampliaciones interiores
   d. Lote con servicios vertical (loft)
   e. Reconversion del lote 9x18

Se ha anunciado que una de las vías para
canalizar la reactivación económica
será la **VIVIENDA**

$$$



¿Hacerlo distinto?

No empeorar
el problema

¿o igual que siempre?

Hacerlo rápido
(no enredarse)

Anuncio:
Una de las vías para canalizar
la reactivación económica
será la vivienda

$$$

¿Hacerlo distinto?

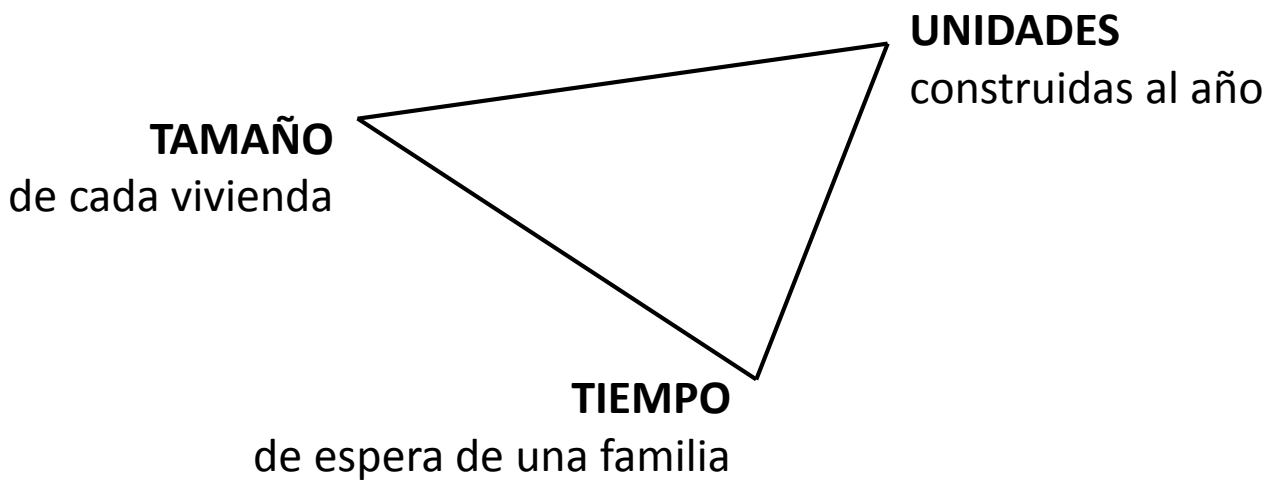
No empeorar
el problema

Demora la mitad si se hace
focalizando mejor dentro de
politica habitacional vigente

¿o igual que siempre?

Hacerlo rápido
(no enredarse)

Igual que siempre es lento

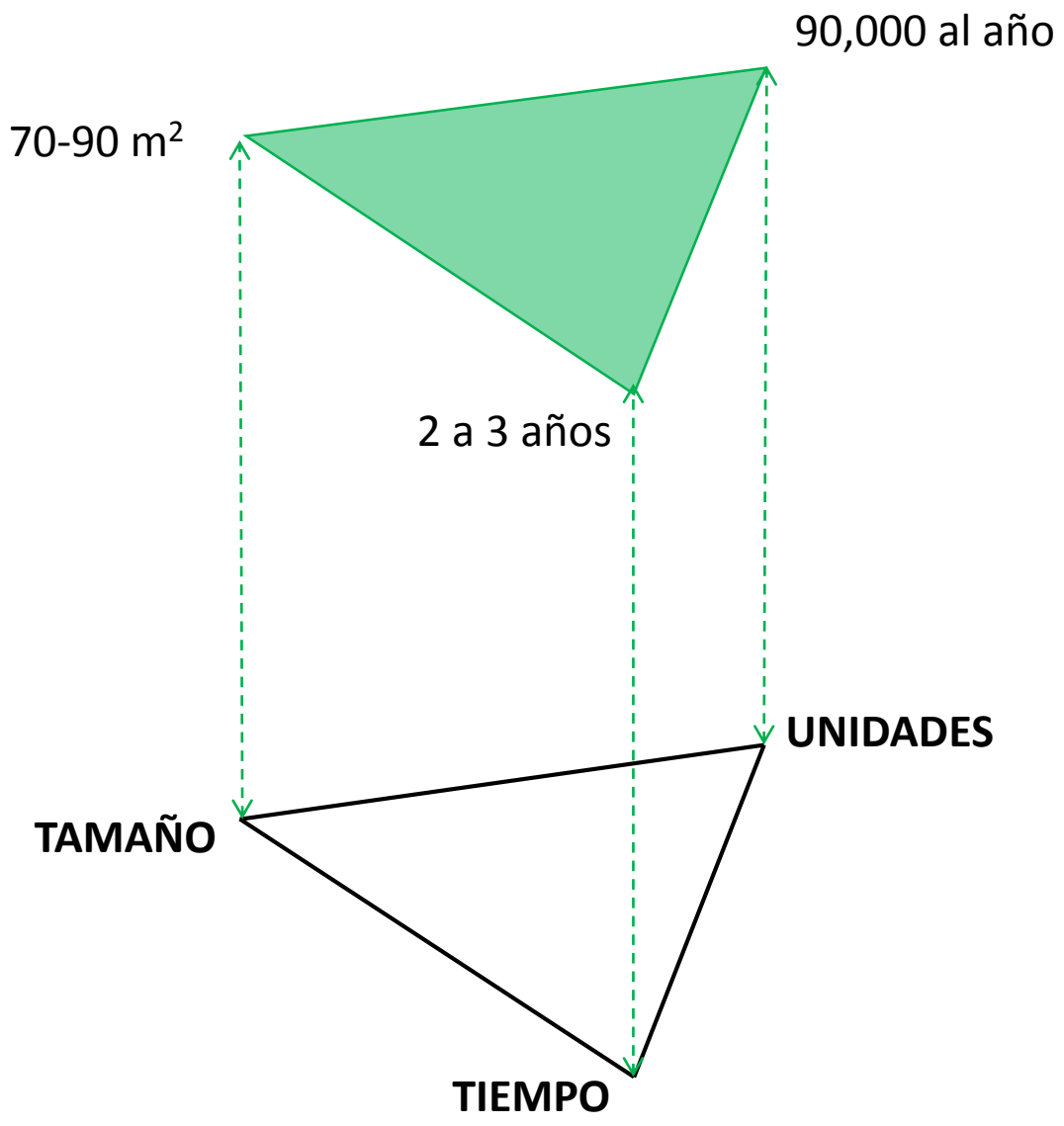


La **CANTIDAD** tiene al menos 3 dimensiones:

1. La cantidad de **UNIDADES** que se debe construir al año, tanto para reducir déficit como para responder al crecimiento de la demanda (demográfico, migración e inmigración)
2. La cantidad de **SUPERFICIE** que cada vivienda requiere
3. La cantidad de **TIEMPO** que debe esperar una familia (tal que se desincentive la toma ilegal de terrenos)

La **CALIDAD** implica cuestiones como:

A. Localización de la vivienda = **INTEGRACIÓN** en vez de segregación de los servicios y oportunidades que la ciudad concentra.
B. La **VALORIZACIÓN** en el tiempo tal que se pueda hablar de inversión y no sólo de gasto social
C. Sentido de pertenencia e **IDENTIDAD** tanto del barrio como de la unidad



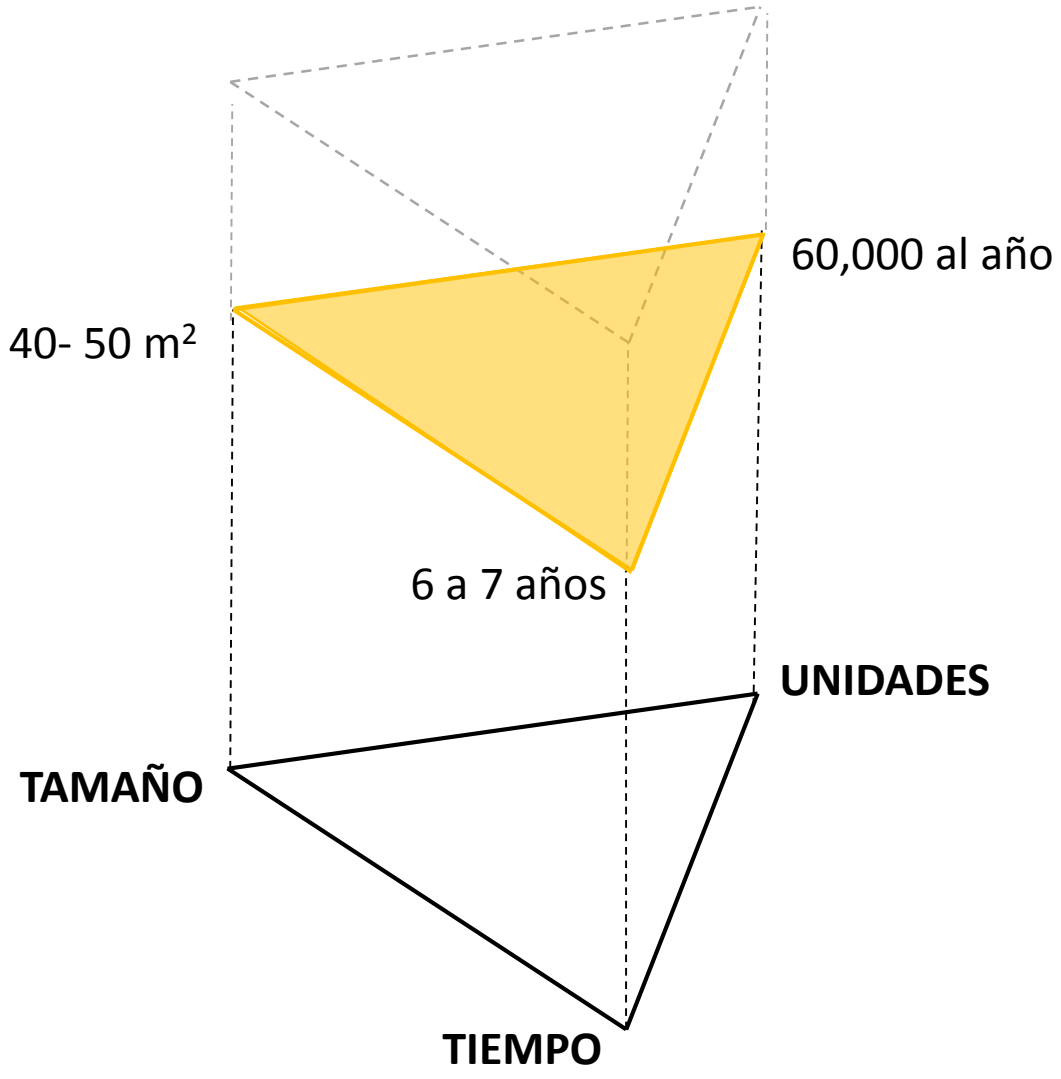
CANTIDAD

UNIDADES
En Chile, el déficit de vivienda requiere la construcción de 90,000 unidades de vivienda al año (1).

TAMAÑO
Tanto los estándares internacionales como la evidencia empírica muestran que una vivienda razonable debiera tener alrededor de 20m^2 por persona.

TIEMPO
Dado que haber participado en una toma es una condición inhabilitante para postular al subsidio, la lista de espera de los programas oficiales de vivienda debiera correr lo suficientemente rápido tal que efectivamente se desincentive la toma de terrenos.

(1). El déficit lo desccribimos hoy en términos de unidades. Se podría considerar hablar en términos de familias que necesitan vivienda porque la diversidad de su constitución requiere instrumentos más modernos (familias extendidas, con jubilados como parte del núcleo familiar) y porque familias de diversa naturaleza pueden permitir una mayor flexibilidad en la respuesta.



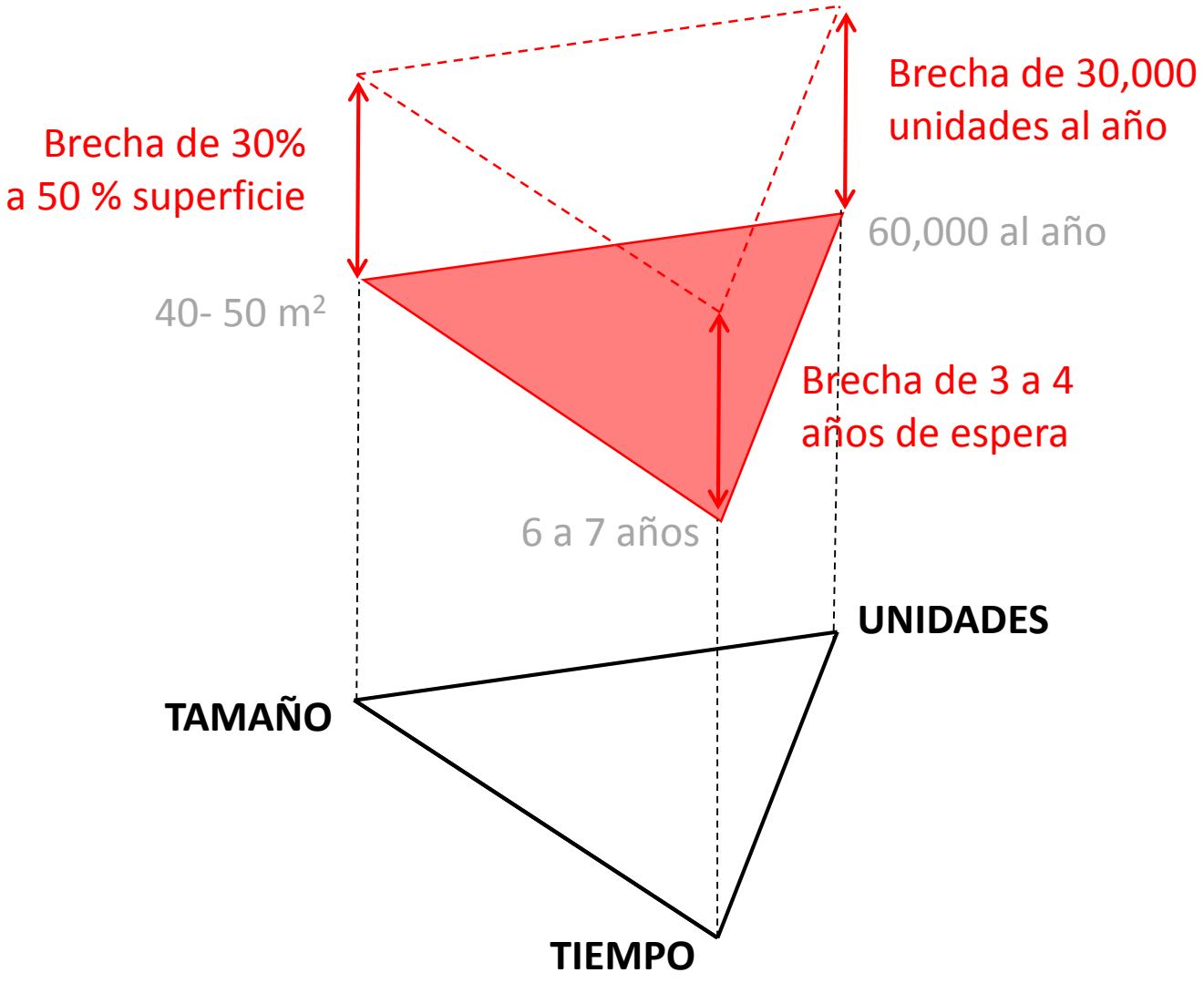
CANTIDAD

Lamentablemente en Chile tenemos una escasez de recursos y de tiempo para responder a la demanda.
Esto ha llevado a una doble reacción por parte del Estado y del mercado:
ACHICAR: reducir el tamaño de cada unidad
ALEJAR: localizarlas ahí donde es suelo cuesta prácticamente nada.

UNIDADES
El conjunto de programas del MINVU está pudiendo entregar 60,000 unidades al año.
Además hay un 20% de subsidios asignados que no encuentran proyectos

TAMAÑO
Para las familias más vulnerables estamos siendo capaces de entregar viviendas de entre 40 y 50 m²

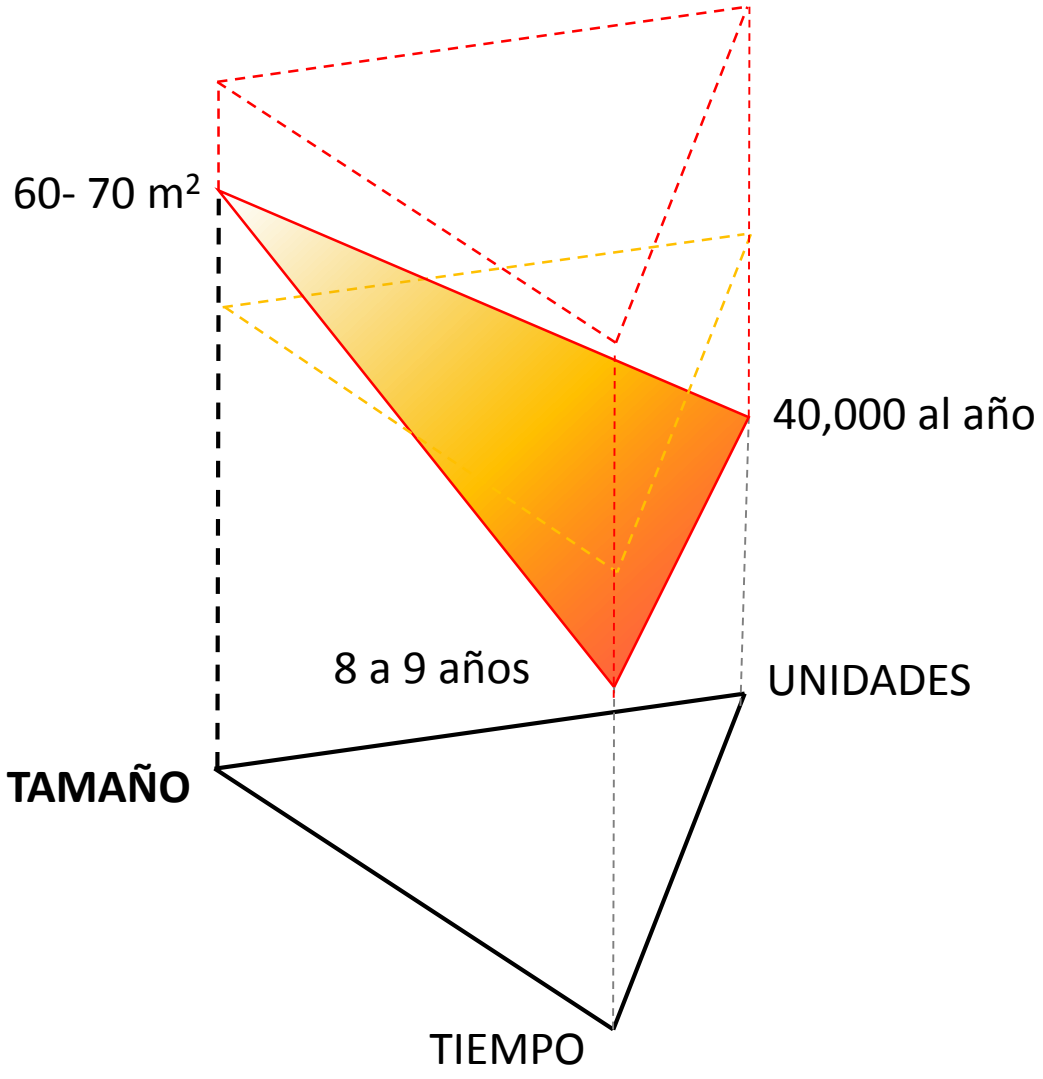
TIEMPO
El tiempo de espera por una solución habitacional puede ir entre 6 años, una década y más.



CANTIDAD

Por lo tanto tenemos una **TRIPLE BRECHA** entre lo que hoy de hecho podemos entregar y lo que de hecho se necesita

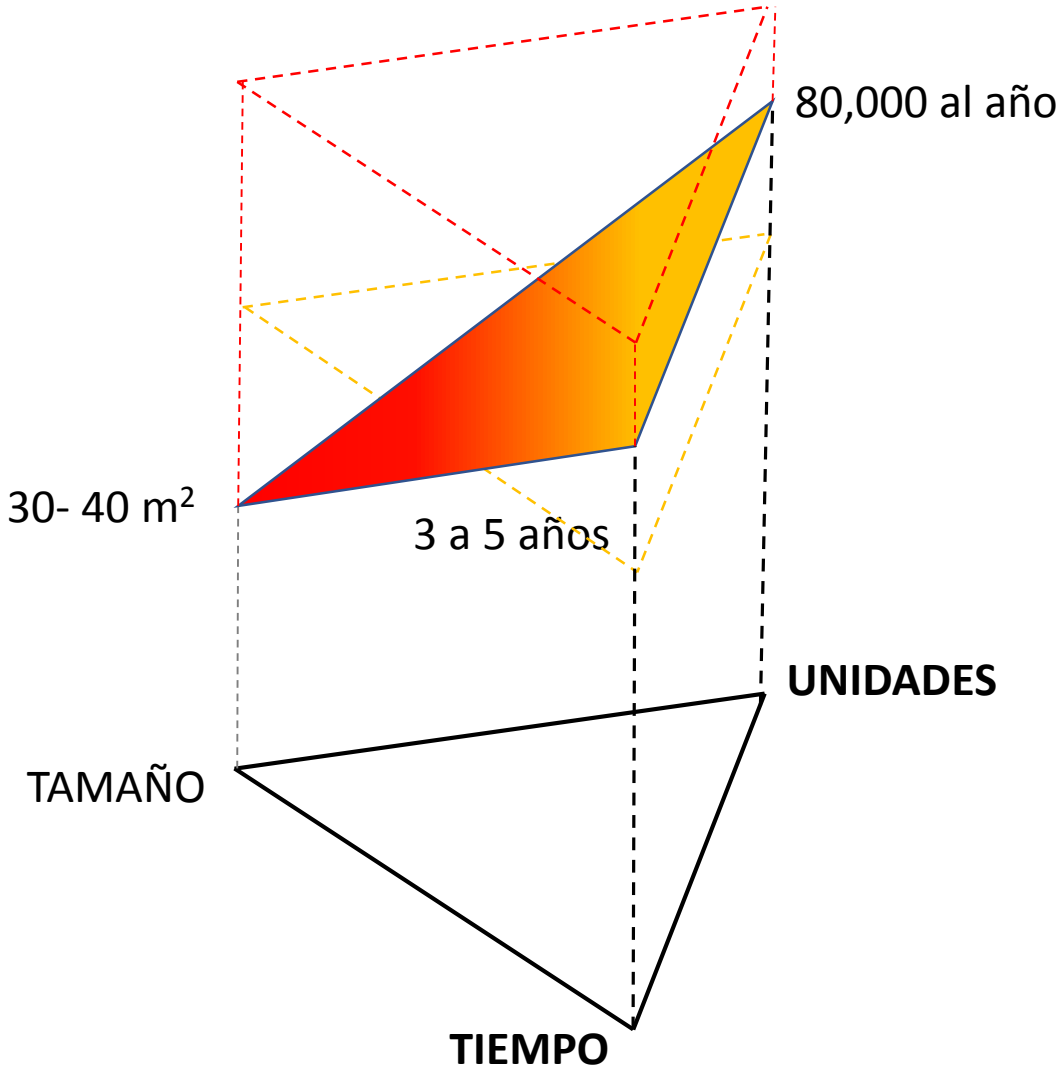
- 30,000 unidades al año
- Entre 30% y 50% de la superficie
- 3 veces más tiempo del necesario.



CANTIDAD

Como estos 3 factores están ligados y son interdependientes unos de otros, a la reducción de los déficit se suma la dificultad de tener que hacerlo de manera simultánea y equilibrada

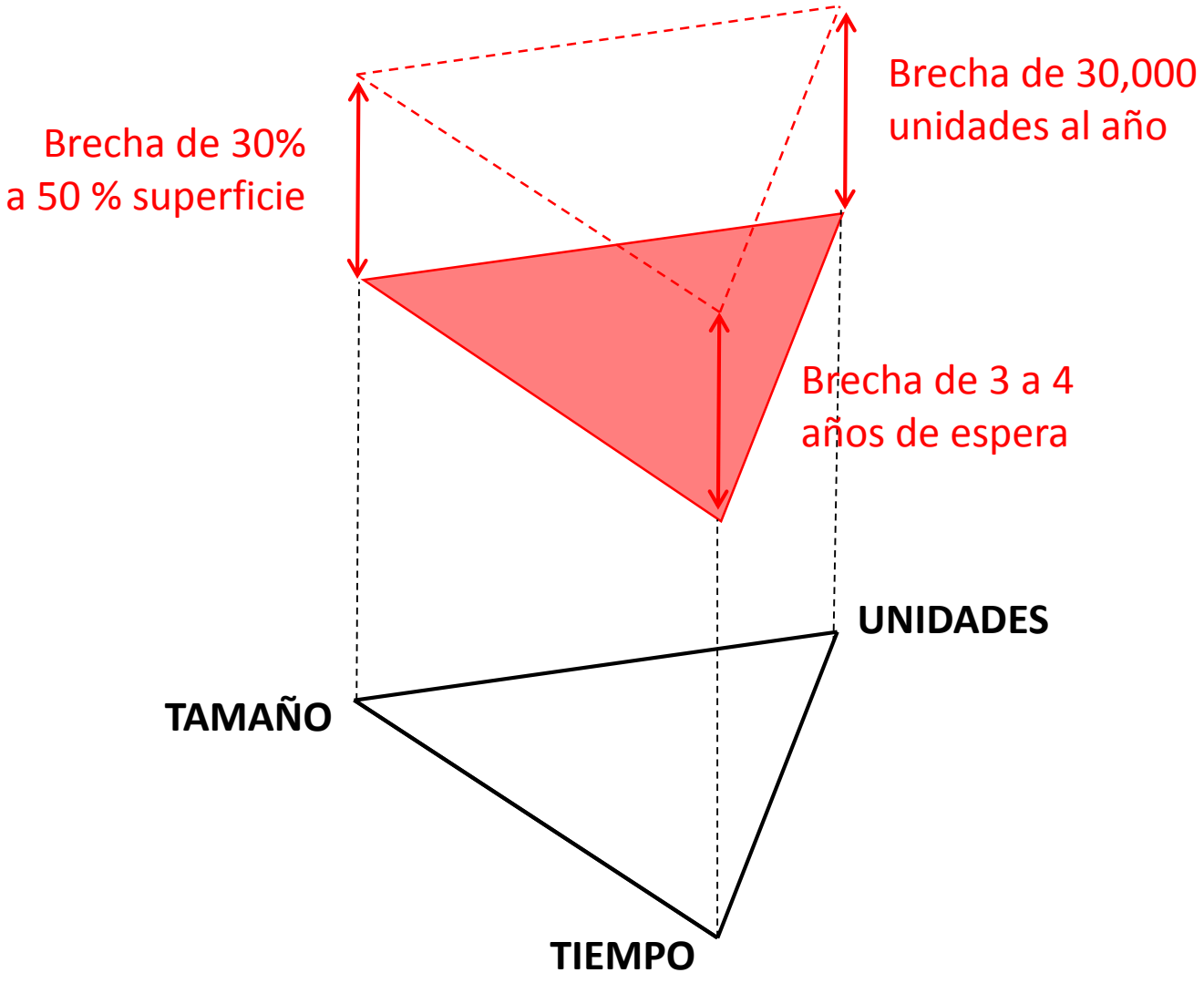
Si simplemente aumentamos la superficie de cada unidad (exigencia de los mínimos en cuadro normativo del SERVIU), necesariamente veríamos empeorar aún más la brecha de cantidad de unidades al año y/o de los tiempos de espera (lo que dispararía el hacinamiento y los campamentos).



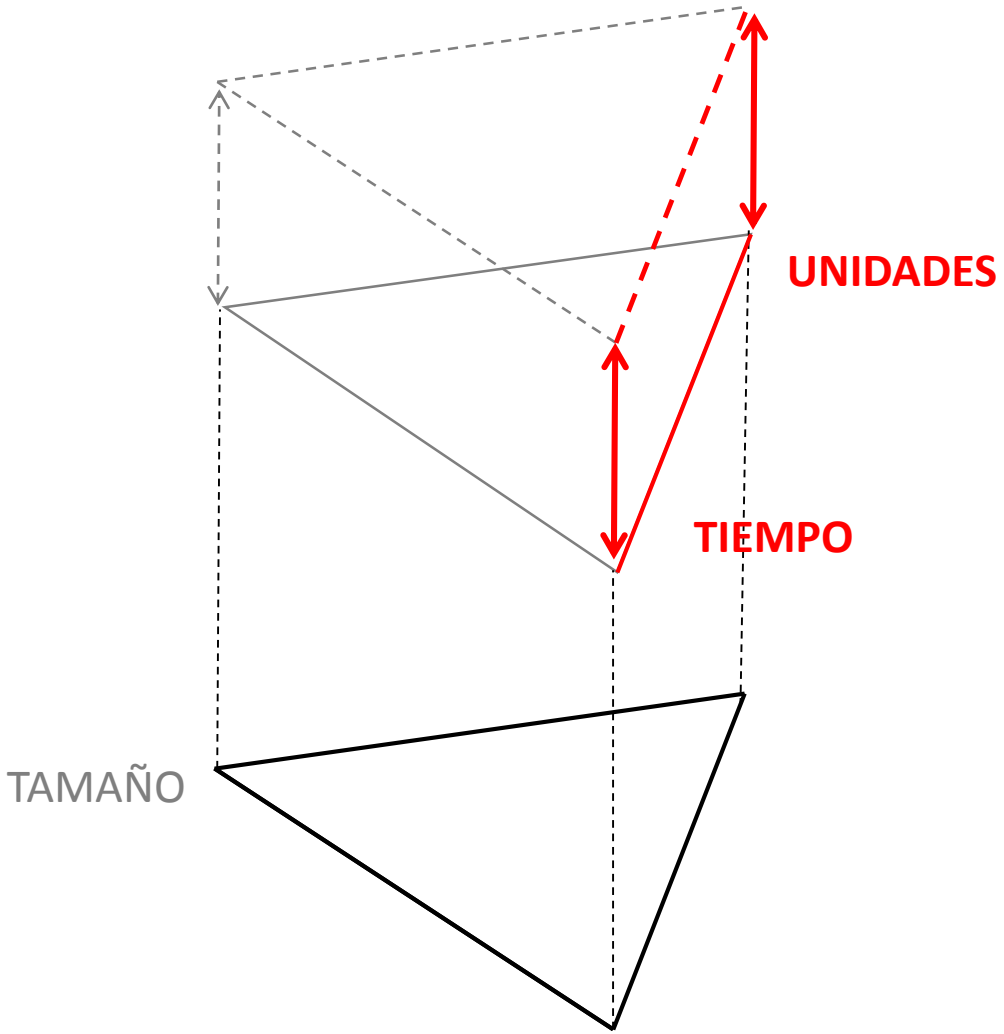
CANTIDAD

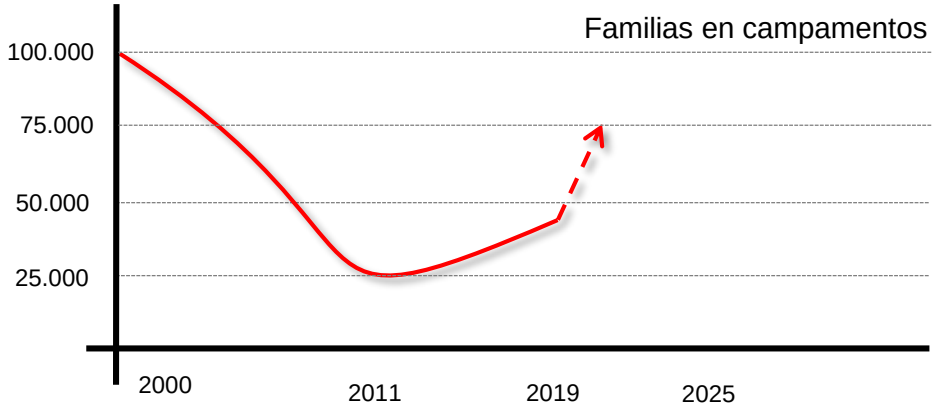
Si en cambio, quisiéramos aumentar la cantidad de viviendas entregadas cada año y con ello reducir los tiempos de espera de las familias, esto se reflejaría en una reducción del tamaño de cada unidad.
El año 2001 por ejemplo, entregábamos 100,000 subsidios al año, pero el tamaño mínimo era de $25m^2$.

¿Qué pasa si no reducimos las brechas?



¿Qué pasa si no reducimos las brechas?





CAMPAMENTOS
HACINAMIENTO

Según censo 2017, 500,000 hogares
El 28% de los migrantes vive hacinado

CAMPAMENTOS

#QuedateEnCasa
#LavateLasManos

Dos recomendaciones que parecen simples son imposibles de ser cumplidas cuando no hay casa ni servicios básicos

Si se le da una solución a la toma ¿qué se les dice a las familias que disciplinadamente han estado esperando un llamado del SERVIU? Incentivo peligroso

Si no se les da una solución ¿cómo evitamos pandemia, informalidad y marginalidad extrema, mafias?

Lampa, 26 de Julio de 2020, 11 am

Toma en Cerrillos hace dos semanas

Terreno 6 há.
500 familias
Haitianos
(no elegibles para subsidio)

¿Quien se hace cargo de la **emergencia** de la **vivienda**?

MINVU
(vivienda)

- DS 52 Arriendo
- DS 27
  - Mejoramiento de barrio y condominios
  - Mejoramiento y Ampliación vivienda
  - Equipamiento
- DS 01 Vivienda social con deuda
- DS 49 Vivienda social
- DS 19 Vivienda de Integración social

6 a 7 años
60.000 por año

- Programa Campamentos
  - Urbanización y saneamiento
  - Loteo y permisos
  - Regularización de propiedad

1,200 UF

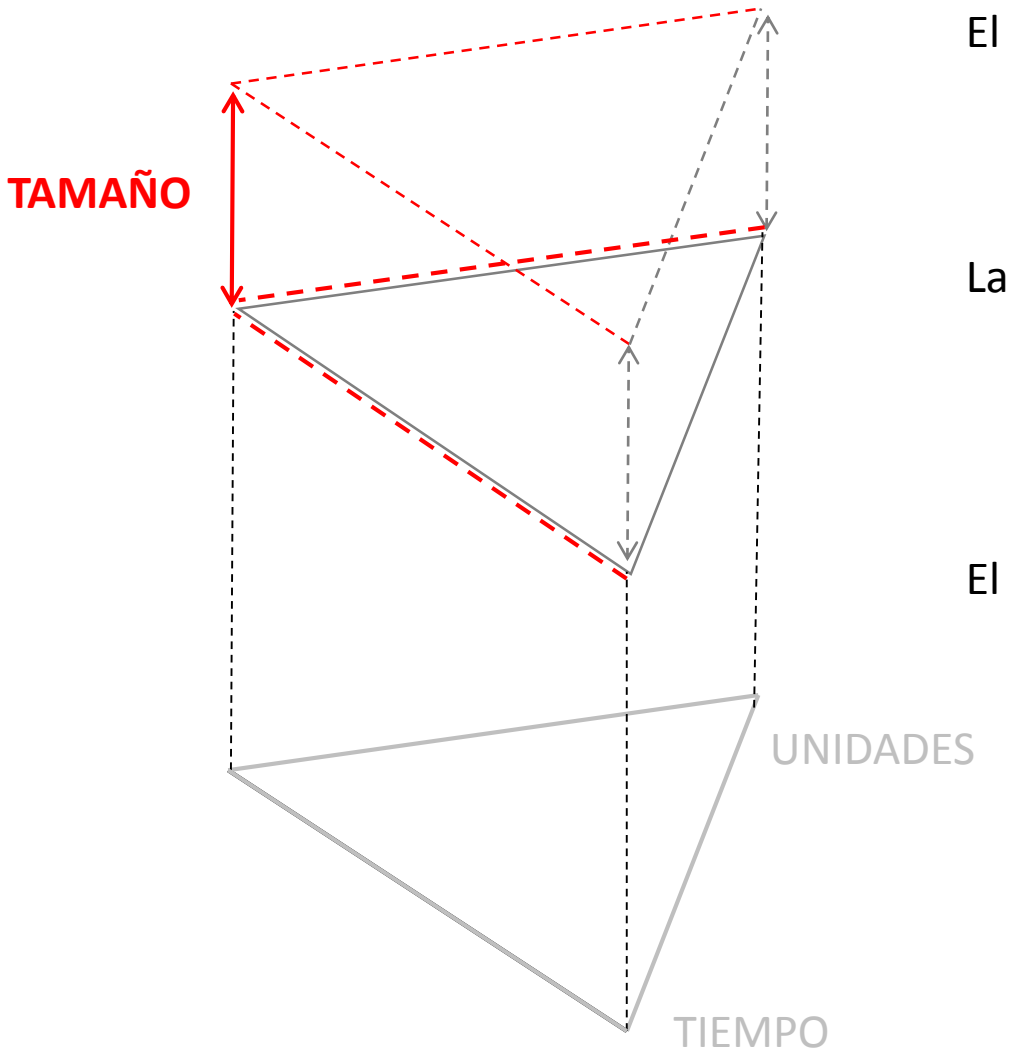
2 a 3 años y luego postula a programas SERVIU

Un vacio: o emergencia o vivienda pero no ambos, nadie llega

MINISTERIO INTERIOR
ONEMI
(emergencia)

- Viviendas de emergencia = mediaguas
- Aldeas de emergencia = agua en algibe, fosa séptica
- Albergues = escuelas y gimnasios
- Insumos básicos = agua, alimentos frazadas

¿Qué pasa si no reducimos las brechas?



El riesgo estructural

Ampliaciones a pesar de los diseño
(y no gracias a ellos) = debilitamiento de estructura

La desvalorización

Vivienda como **herramienta económica** (no sólo protección de intemperie) por ser transferencia de fondos públicos a patrimonio familiar más importante que una familia recibe (por una única vez)
Aumento de valor = Inversión más que gasto social.
Vivienda social = % demasiado alto se desvaloriza.
Factores: **mala localización**, segregada de servicios.
Ampliaciones mal hechas afectan tasación de la vivienda.

El choriamiento

Mala calidad de vida sostenida = bomba de tiempo social

Columna de opinión en The Clinic:
¿Qué tiene que ver la vivienda con la pandemia,
el estallido y la reactivación económica?

BRECHA TAMAÑO

El riesgo estructural

La desvalorizacion

El choriamiento

Colapso de pisos superiores sobre inferiores debilitados

El riesgo estructural

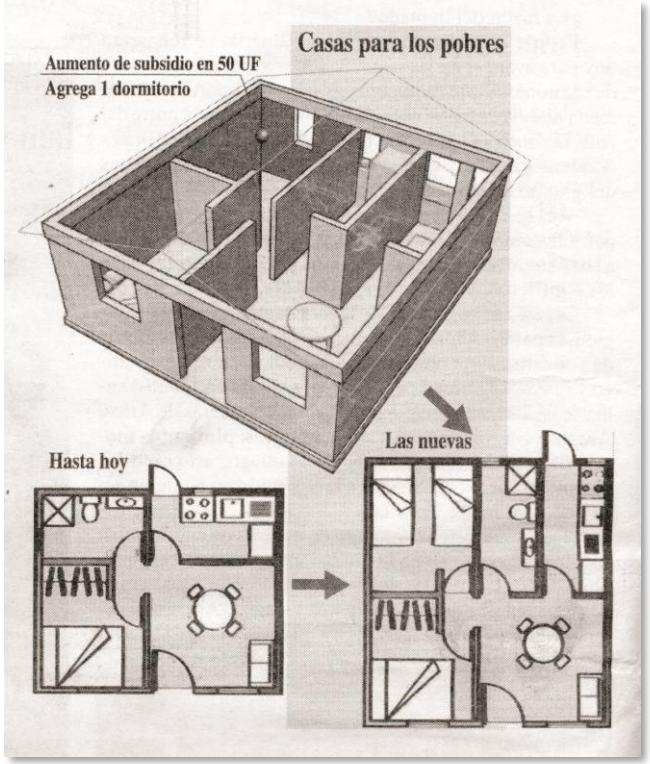
BRECHA TAMAÑO

La desvalorizacion

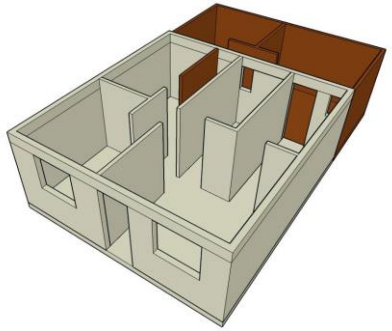
El choriamiento

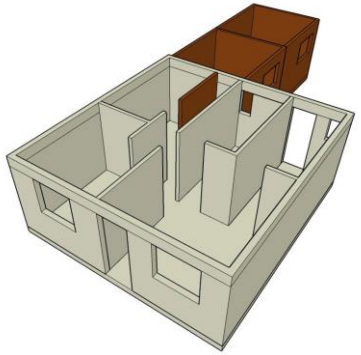
una familia difícilmente puede hacer bien,
estructuras antisísmicas,
techos impermeables,
medianeros cortafuego,
fundaciones consolidadas.
Esto se traduce en deterioro
de las viviendas y de los barrios.

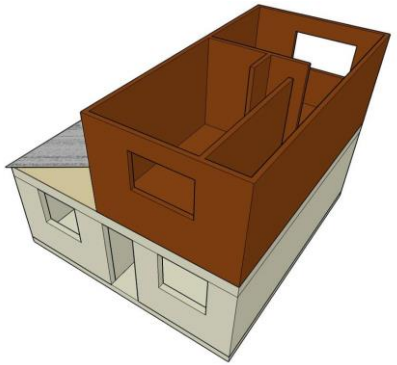
BRECHA TAMAÑO

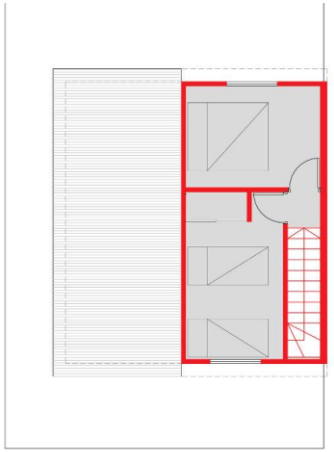


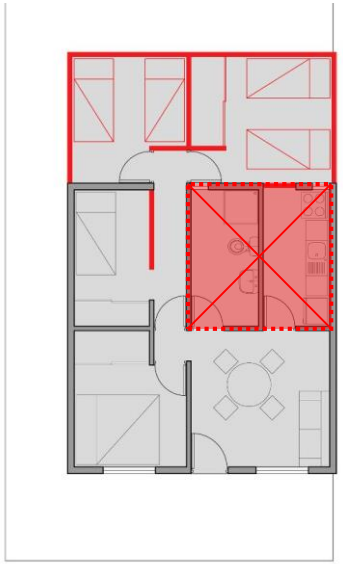
El choriamiento



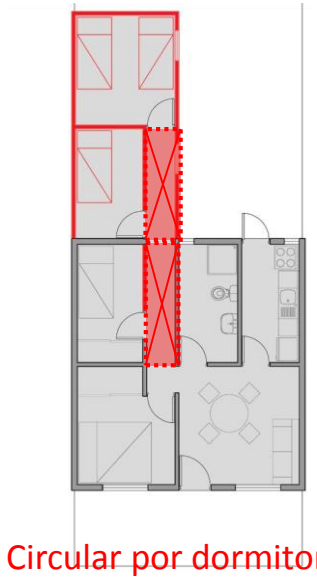




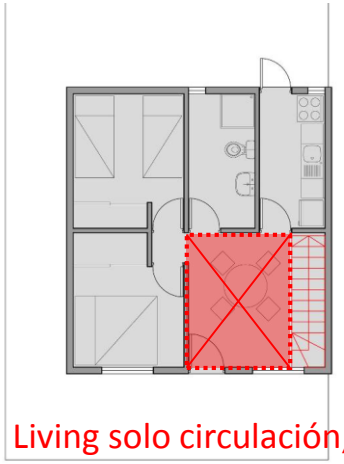




baño y cocina sin ventilación



Circular por dormitorio, nueva pieza caras



Living solo circulación, nueva pieza caras

¿Cómo salvar la triple brecha? Una posibilidad: INCREMENTALIDAD

Si **NO** hay **TIEMPO**, ni **PLATA** para hacerlo todo…

SISTEMA ABIERTO PROGRESIVO

Foco en lo que una familia no puede hacer bien por cuenta propia

Foco en lo que puede amenazar el bien común

El recurso escaso no es la plata sino la coordinación.

Clave: **PRIORIZAR**

Primero:
infraestructura y Estructura
Luego:
Recintos y Terminaciones

Espacios colectivos
(no sólo públicos o privados)

Cubrir un % del frente urbano

cambiar el foco de la vivienda mínima a la **vivienda necesaria** y **deseable**, en etapas

Para PRIORIZAR es clave la PARTICIPACION

miedo politico: entregar algo que no parezca terminado.

→ Se ha privilegiado el “look” de algo que parece definitivo aunque sea deficitario

→ Vivienda es un proceso no un producto

→ familias son parte de la solución, no del problema.

→ Lo bueno: política habitacional, obliga a un plan de participación con los comités de vivienda

Participación

Terminaciones son la parte más lenta de la obra. Familias pueden personalizar la repetición monótona, problema histórico de la vivienda social

Participación

Una dimensión inesperada de la incrementalidad, fue la relevancia de la identidad y sentido de pertenencia de cada vivienda. Un proceso abierto, una y otra vez, ha permitido que se incluya un sentido de orgullo de cada familia por participar en la solución del problema.

“Parte que hace mi papá”

Participación

Cuando se incluye a los beneficiarios en el proceso, decisiones en las que políticos y técnicos se autocensuran, tienen una margen de maniobra mucho mayor.

El año 2007 por ejemplo, se inauguraba un proyecto de vivienda incremental en Lo Espejo. La entonces Presidenta Michelle Bachelet, en el recorrido previo por las viviendas les pidió disculpas a las dirigentes porque a ella le habría gustado entregar las casas pintadas.
Joanna Vera, la presidenta del comité de vivienda le contestó: no se equivoque Presidenta! En el proceso de participación a nosotros nos quedó claro que pintar las casas era algo relativamente fácil, pero hacer el techo en el tercer piso o los muros medianeros para el tamaño final iba a ser más complejo. Así que nosotros como comité optamos por usar la plata que podíamos ahorrar en terminaciones para hacer lo que era más difícil.

Hay 5 condiciones de diseño claves un proyecto de vivienda incremental, y que en la medida que se incorporan como variables de la ecuación, reducen el riesgo de colapso de estructuras, aumentan la plusvalía y disminuyen la presión interna del hacinamiento.

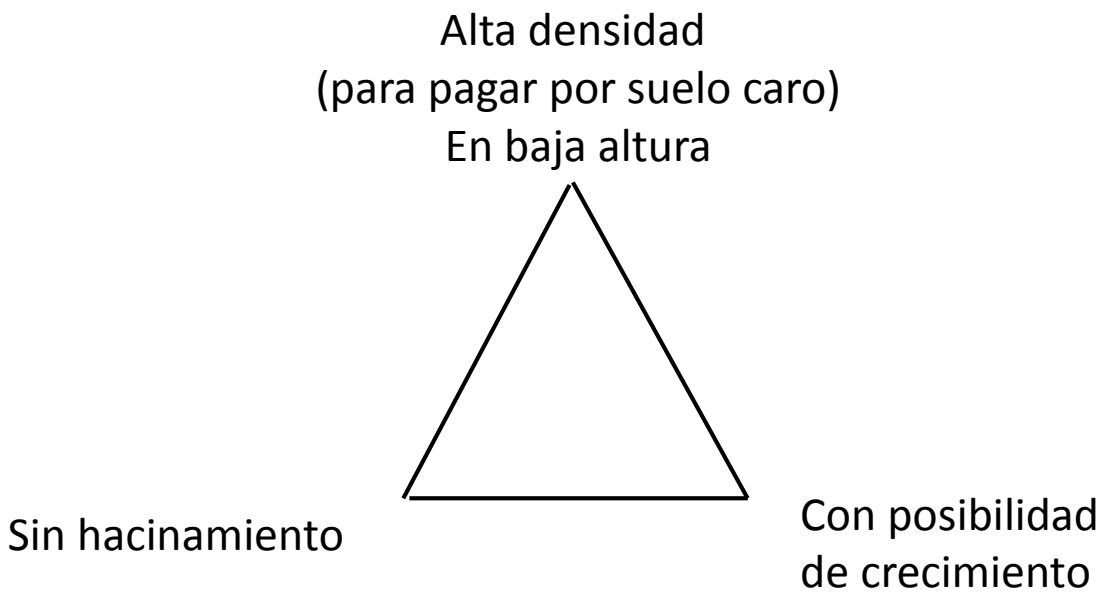
A. Buena Localización

B. Introducción de lo colectivo.

C. Hacer primero lo más difícil.

D. Estructura para el tamaño final.

E. ADN de clase media.



A. Buena Localización

B. Introducción de lo colectivo.

C. Hacer primero lo más difícil.

D. Estructura para el tamaño final.

E. ADN de clase media.

Esto permite menor frecuencia de calles (distancia de manzana tradicional en vez de 1 cada 2 fondo de lote) y por lo tanto ahorro en la urbanizacion

A. Buena Localización

B. Introducción de lo colectivo.

C. Hacer primero lo más difícil.

D. Estructura para el tamaño final.

E. ADN de clase media.

ADN de clase media para los tamaños

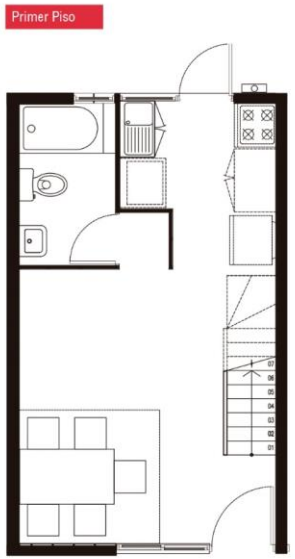
1. Dormitorios que puedan tener camas matrimoniales (por allegados)
2. en los que se pueda hacer la cama
3. Living-comedor; no living “o” comedor
4. Crujía mínima 4,5m
(3m para recintos y 1,5 para circulación y servicios)

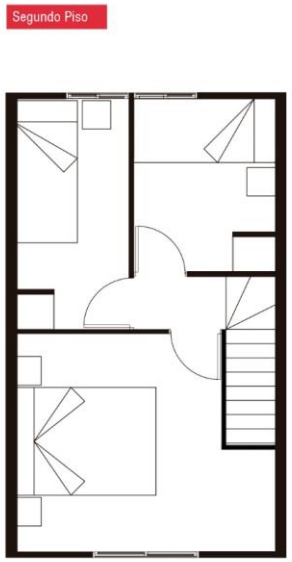
ADN de clase media para las relaciones de los recintos

5. No circular por el living para ir al baño
6. Posibilidad de crecer hacia el patio
7. Sin bloquear baños ni cocina

ADN de clase media para el programa

8. Posibilidad de segundo baño
9. Si no tiene living ahora, que pueda tener en el futuro
10. Posibilidad de extender living comedor hacia terraza





3,5m

Casas GRANEROS V49 m2 aprox.

Subsidio Automático SIN POSTULACIÓN

Casas
V49 m2 aprox.

3 dormitorios / 1 baño
Living comedor

LA CAJA DE HERRAMIENTAS

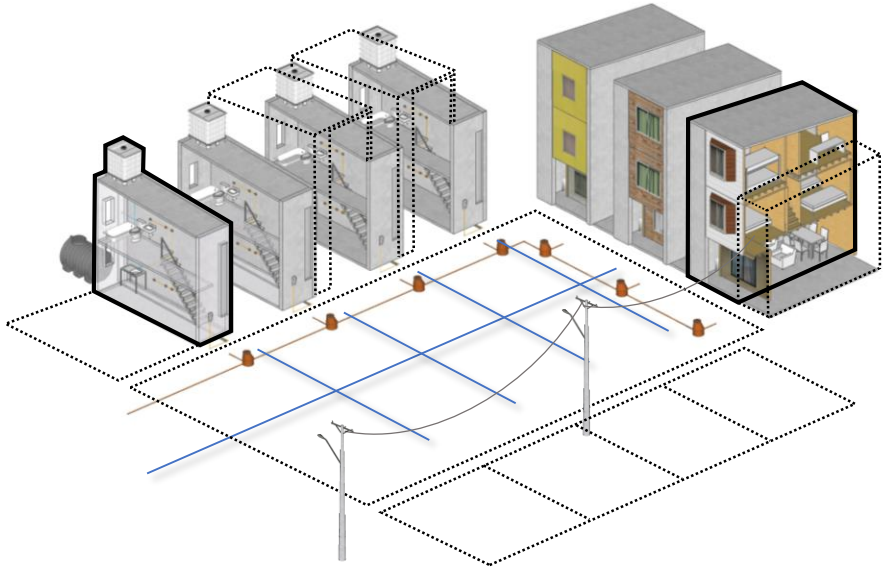
5 opciones

1. USB Unidad de Servicios Básicos
2. Vivienda Ampliacion Lateral
3. Vivienda Ampliacion Interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. 9x18 version 2,0

La caja de herramientas

5 opciones

1. **USB**
2. Ampliación visible
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

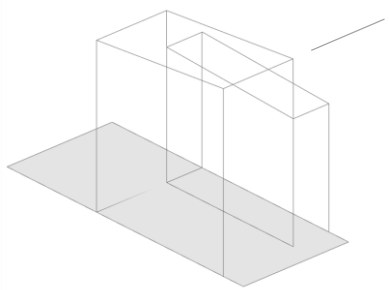


La **Unidad de Servicios Básicos**
infraestructura sanitaria
+ estructura para el tamaño final

Espacio entre USB se puede completar con recintos hasta llegar a una vivienda con estándar de clase media.

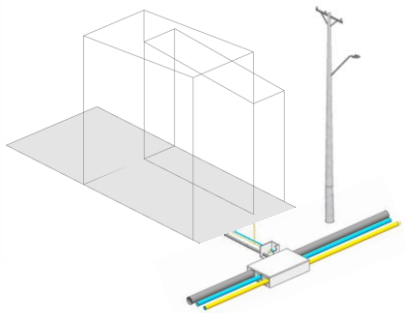
Dependiendo de la urgencia, se puede seguir el esquema clásico de lotear, urbanizar, instalar las USB y luego ampliar en el tiempo, o partir por una urbanizacion transitoria, instalar las USB y al final del proceso hacer la urbanización definitiva.

1. SUELO



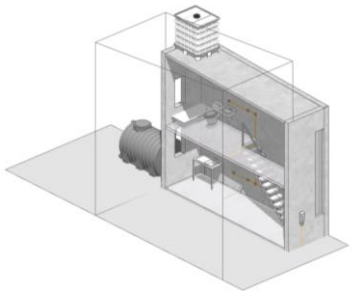
UF variable

2. URBANIZACIÓN



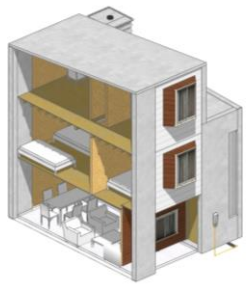
UF 200

3. USB



UF 400

4. AMPLIACIÓN



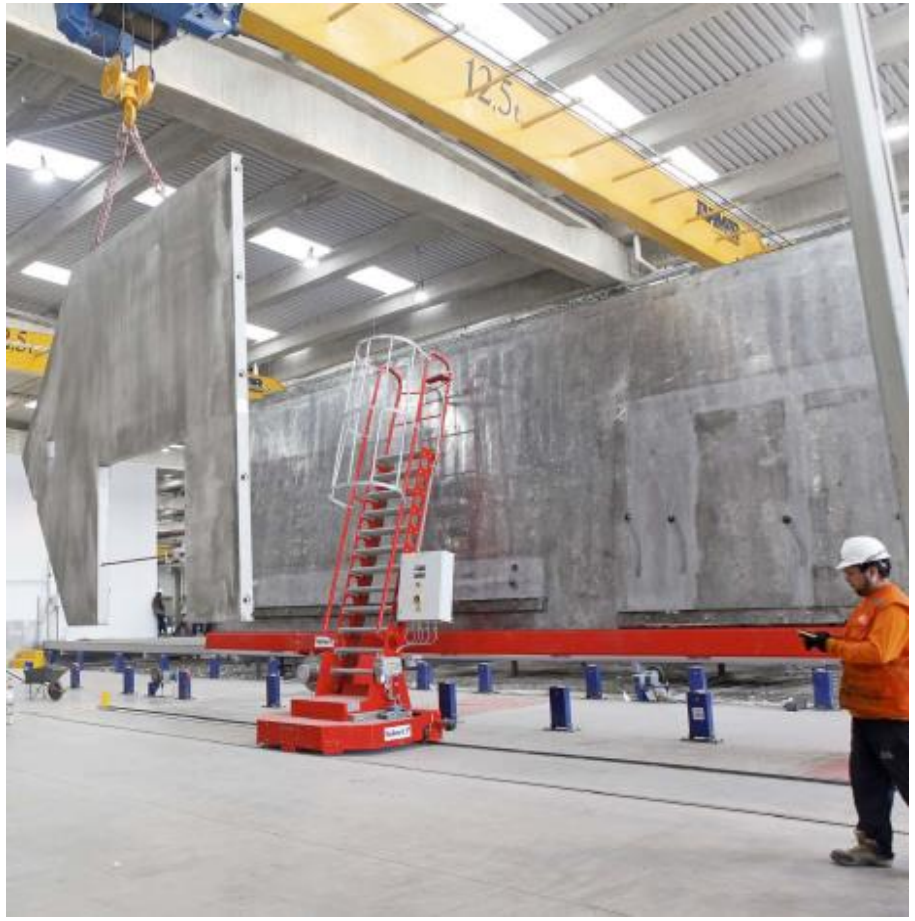
UF 200

La caja de herramientas

5 opciones

1. **USB**
2. Ampliación visible
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

El nucleo basico permite la concurrencia de empresas constructuras y prefabricadores. La ampliación posterior que completa el espacio entre núcleo básicos, permite la concurrencia de PYMES transformando la vivienda de emergencia en una vivienda de clase media: 90 m^2, 4 dormitorios, living y comedor, baño con tina y cocina.



Capacidad de producir 10 viviendas por día.

La caja de herramientas

5 opciones

1. **USB**
2. Ampliación visible
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

1. Campamento

2. Limpieza y fundaciones

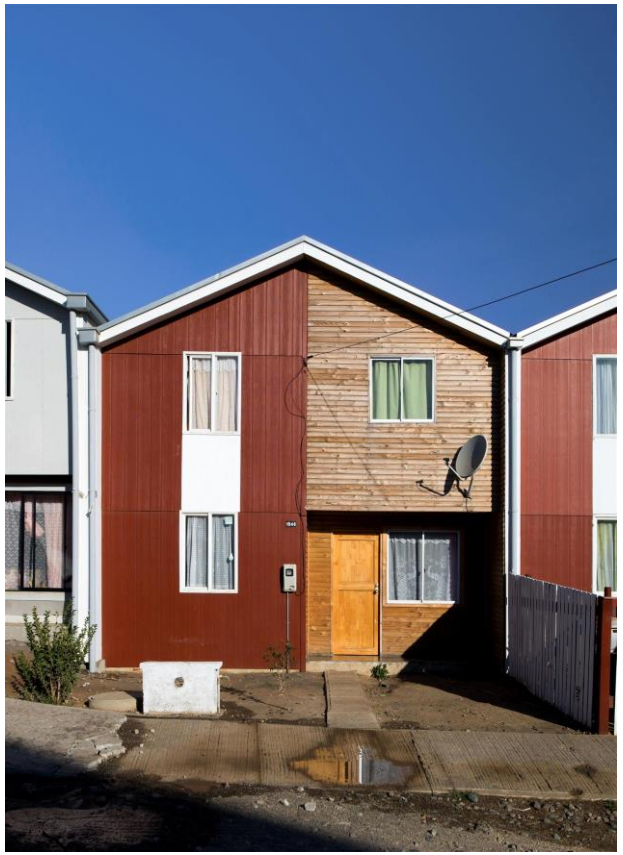
3. USB – Unidad de Servicios Básicos

4. Vivienda clase media urbanizada

La caja de herramientas

5 opciones

1. USB
2. **Ampliación visible**
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0



- planta inicial de 3m x 7m en dos pisos (42m^2)
- 84m^2 finales.
- costo de 850UF (incluído el valor del suelo) para los primeros 42m^2
- ampliación se ha ejecutado a un costo promedio de 140UF.
- Densidad 55 y 60 viv/há.
- tiempo de ejecución el del orden de 16 meses.

La caja de herramientas

5 opciones

1. USB
2. **Ampliación visible**
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

La caja de herramientas

5 opciones

1. USB
2. **Ampliación visible**
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

La caja de herramientas

5 opciones

1. USB
2. **Ampliación visible**
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

La caja de herramientas

5 opciones

1. USB
2. Ampliación visible
3. **Ampliación interior**
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

- sustituir los m^2 por m^3
- La densidad neta de esta tipologia es de 100 viv/há.
- Como referencia, la densidad promedio de Santiago es de 22viv/há.

La caja de herramientas

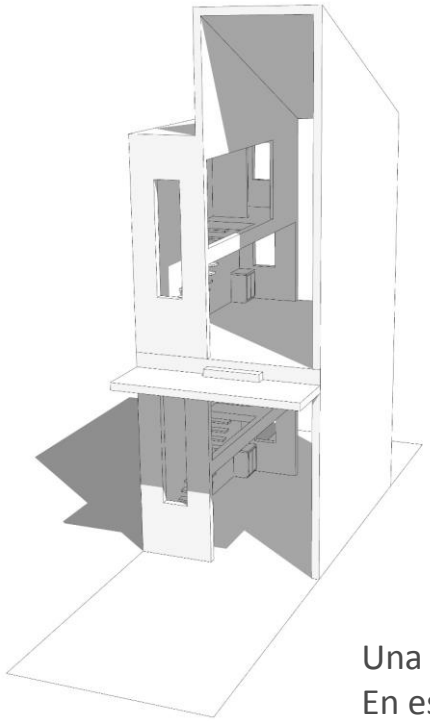
5 opciones

1. USB
2. Ampliación visible
3. **Ampliación interior**
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

La caja de herramientas

5 opciones

1. USB
2. Ampliación visible
3. **Ampliación interior**
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. Lote 9x18 versión 2.0

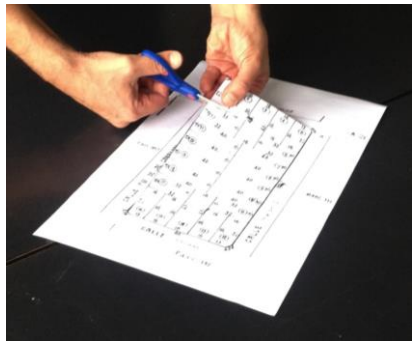


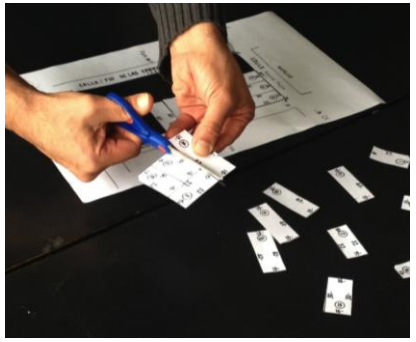
Una variación de este esquema es superponer una unidad dúplex en primer nivel sobre la cual se dispone un triplex.
En este caso se suma una losa entre ambas unidades que funciona como una especie de medianero horizontal que extendido fuera de la planta de la unidad, es el corredor de acceso a las unidades superiores. En este caso, la densidad se eleva hasta 150 viv/há. sin necesidad de ascensor. Al prorratear entre más unidades el costo del suelo, se puede pagar por mejores localizaciones.

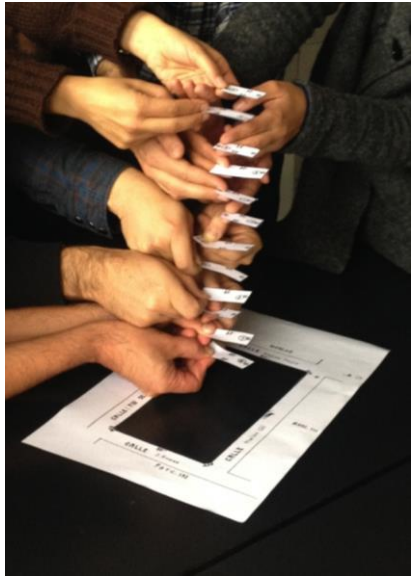
La caja de herramientas

5 opciones

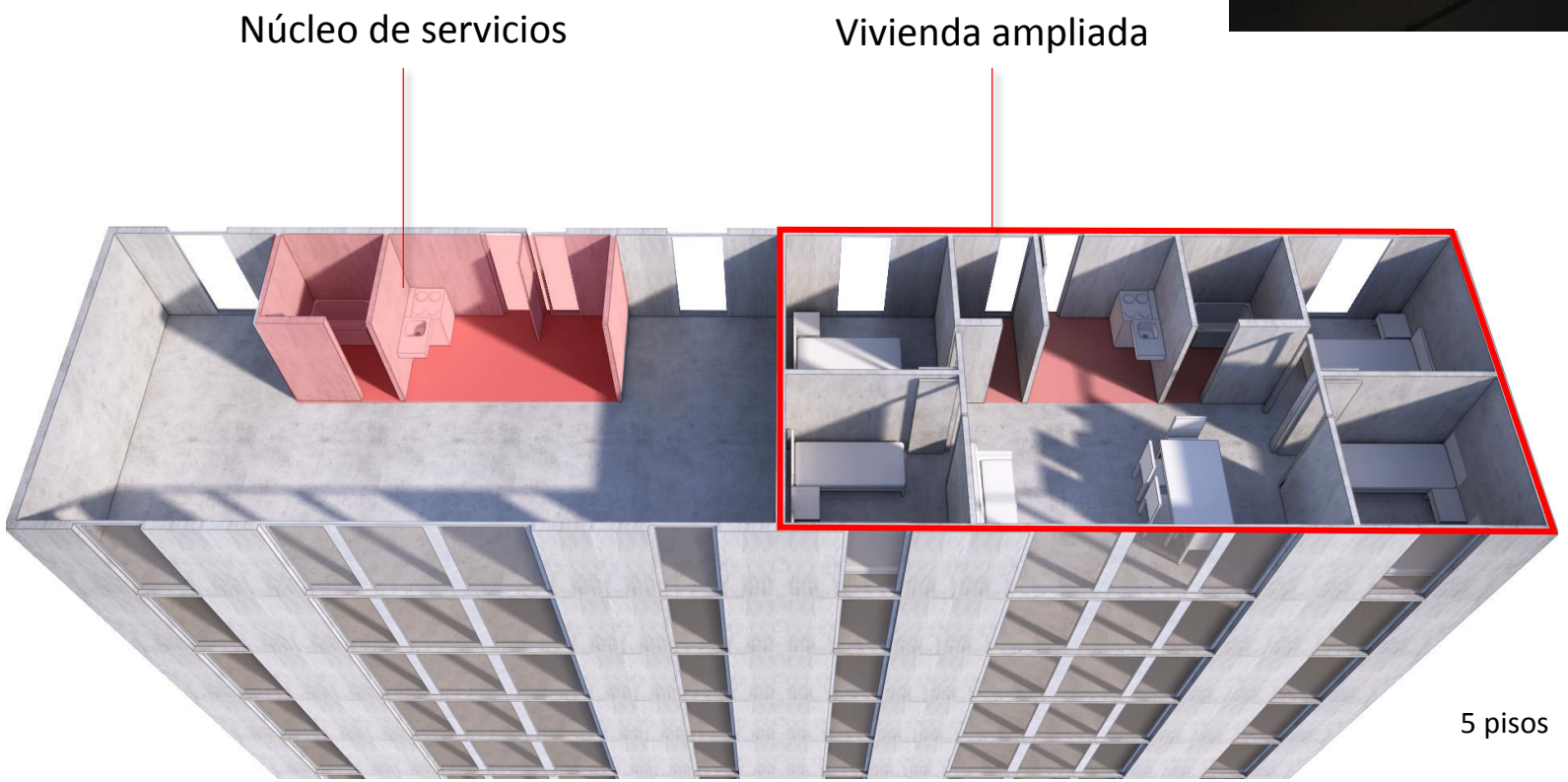
1. USB
2. Ampliación visible
3. Ampliación interior
4. **Lote con servicios vertical (Loft)**
5. Lote 9x18 versión 2.0







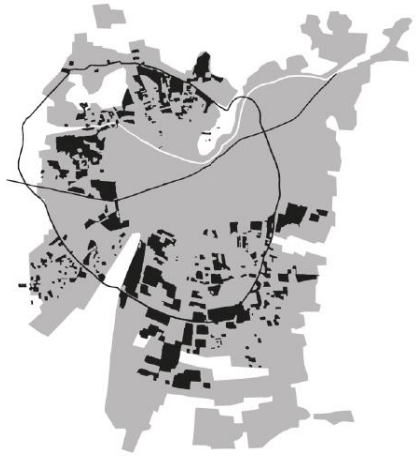
edificio de departamentos = multiplicación en vertical de un lote con servicios.
Focalizar los recursos en entregar la mayor cantidad de losa posible (como si un departamento se tratara de un lote) y posicionar estratégicamente en ese lote los núcleos de servicios (para baño, cocina y las canalizaciones eléctricas) para en el futuro agregar un segundo baño y un tercer y hasta cuarto dormitorio.



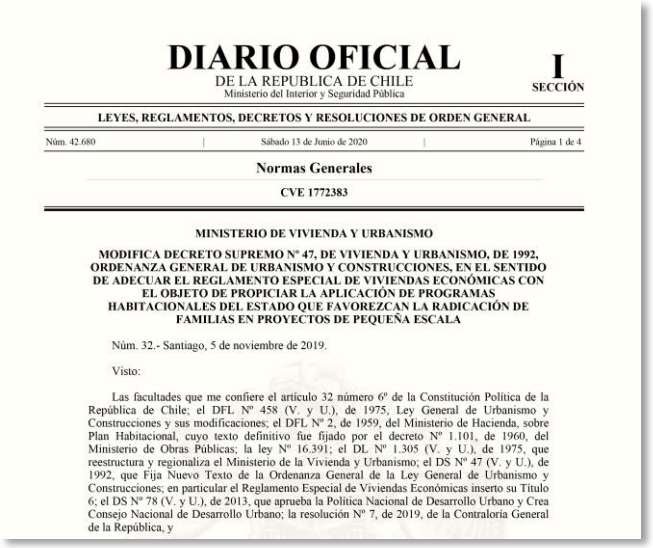
La caja de herramientas

5 opciones

1. USB
2. Ampliación visible
3. Ampliación interior
4. Lote con servicios vertical (Loft)
5. **Lote 9x18 versión 2.0**



Lotes 9x18 en Santiago,
catastro taller Vergara-Palmer, 1990



DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 42.680 | Sábado 13 de Junio de 2020 | Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 1772383

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICA DECRETO SUPREMO Nº 47, DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN EL SENTIDO DE ADECUAR EL REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CON EL OBJETO DE PROPICIAR LA APLICACIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO QUE FAVOREZCAN LA RADICACIÓN DE FAMILIAS EN PROYECTOS DE PEQUEÑA ESCALA

Núm. 32.- Santiago, 5 de noviembre de 2019.

Visto:

Las facultades que me confiere el artículo 32 número 6º de la Constitución Política de la República de Chile; el DFL Nº 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones; el DFL Nº 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, sobre Plan Habitacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto Nº 1.101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas; la ley Nº 16.391; el DL Nº 1.305 (V. y U.), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el DS Nº 47 (V. y U.), de 1992, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; en particular el Reglamento Especial de Viviendas Económicas inserto su Título 6; el DS Nº 78 (V. y U.), de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; la resolución Nº 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, y

Piloto nueva normativa

50% de adosamiento en 9 metros de altura

Hay 200,000 en Santiago. Al haberse construido hace varias décadas, están en general hoy bien localizados.

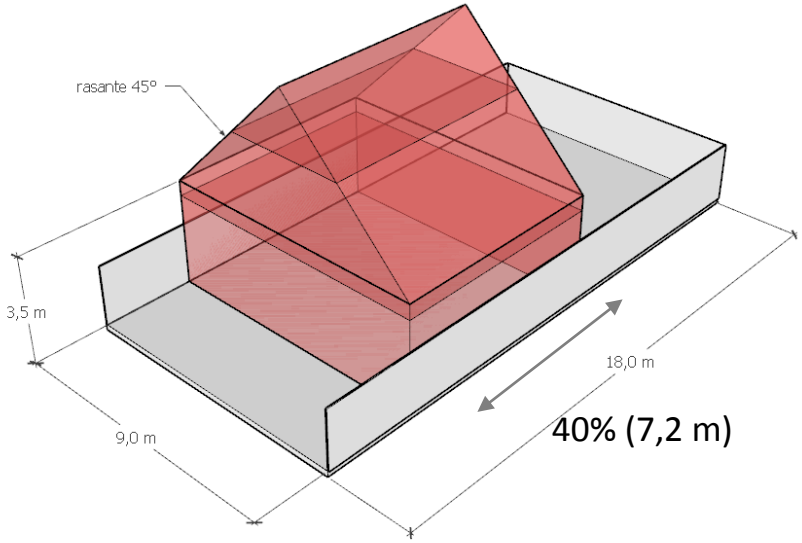
Nueva norma = 60% de pareo en vez del 40% habitual y en una altura de 6 metros en vez de los 3,5m típicos. En 9 metros de alto se puede hasta 50% de pareo

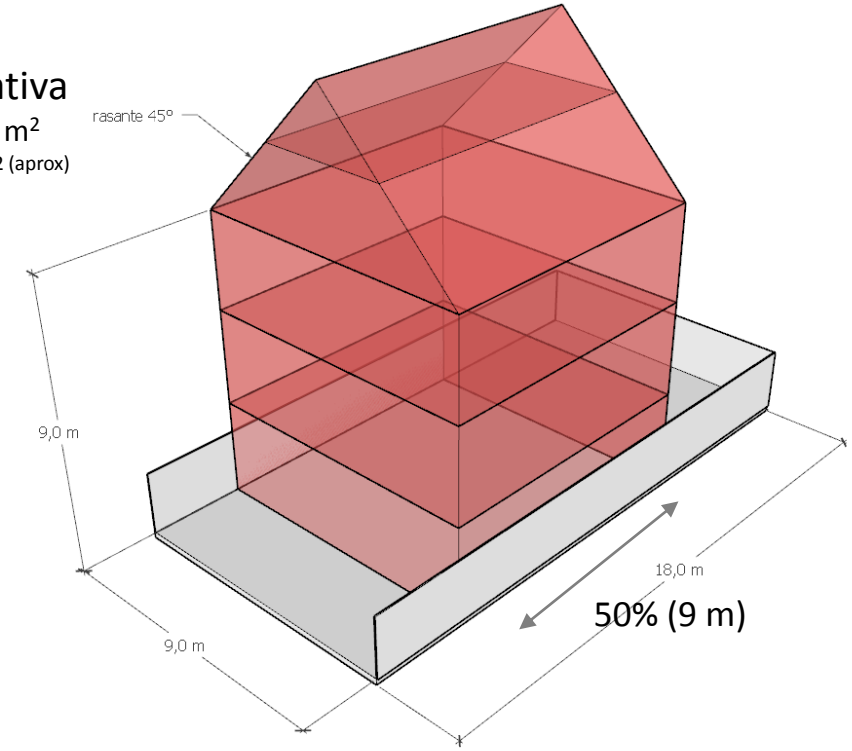
En todos los casos se logran multiplicar varias veces la constructibilidad, lo que abre el camino a micro inmobiliarias

Se podría pensar en arriendo con demanda asegurada con lista de postulantes del Serviu si el propietario no logra llenar vacancia con mercado

Normativa antigua

Area por nivel: 65 m^2
Area total: 100 m^2 (aprox)



Nueva Normativa

Area por nivel: 81 m^2
Area total: 320 m^2 (aprox)