



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Postgrado
Magister en Urbanismo

Taller 2 – “Urbanismo Metropolitano”

Caso de estudio 2018: “Laboratorio de Gestión Urbana y de Vivienda”

Profesores: Ernesto López – Camilo
Arriagada
Semestre: Segundo
Número de créditos: 6
Horas de trabajo presencial exigidas: 3
Horas de trabajo no presencial exigidas: 3

Objetivos Generales del Taller

1. Capacitar y entrenar a los alumnos en análisis espacial urbano de escala metropolitana con enfoque primordialmente cuantitativo, estadístico y geo-referenciado.
2. Cuantificar y localizar problemas intersectoriales urbanos vinculados al acceso a vivienda junto con fenómenos espaciales de carácter supra-comunal que afectan la factibilidad y posibilidades de atención eficaz y eficiente.
3. Demostrar capacidad de definir un Modelo urbano de ciudad, identificando propuestas fundadas y realistas, en términos de gestión territorial y administrativa, y en el plano normativo y socio económico.

Objetivos Específicos del Taller:

1. **Simular en sala una Oficina de Gestión Inmobiliaria Estatal de Vivienda de Interés Público y Barrios**, cuyo mandante es una entidad metropolitana como GORE o SEREMI MINVU o asociación de Municipios. Esta Oficina estará orientada a proveer hábitat adecuadamente equipado e integrado a la ciudad, localizado en zonas urbanas con alta conexión a redes y bienes públicos, de alto interés inmobiliario privado, y de acuerdo a normativas vigentes.
2. Desarrollar una **Zonificación Estratégica** de áreas de oportunidad y proceder a la construcción de un **Plan Maestro** ad hoc, con capacidad de dar respuesta al problema planteado por el Taller, con propuestas factibles y eficaces en términos sociales, urbanos y económicos.
3. En **tres equipos**, el Taller entregará propuestas de diagnóstico de déficit habitacional en el Área Metropolitana del Gran Santiago, alternativas de localización en función de acceso a redes y bienes públicos, propuesta de localización para un volumen definido de hogares y personas mediante modalidades a determinar por cada equipo, incluida la definición de predios a intervenir o generar, maximización de cabida de suelo, cumplimiento de normativas vigentes, y plan de gestión (público-privado) e impacto social y urbano.

Fases del Taller:

Cada fase culmina con una entrega con evaluación cualitativa y nota. Las sesiones intermedias sirven para corrección en sala.

Fase 1. Diagnóstico de Déficit y Estudio de Localización a nivel metropolitano (seis semanas)

- 1.1. Estudio de déficit habitacional cuanti y cuali e identificación macro de áreas prioritarias de demanda potencial de Localización, Mejoramiento y/o Rehabilitación de Viviendas.
- 1.2. Estudio de perfil socio-demográfico de la demanda potencial vis a vis tendencias de conformación socioeconómica general de la ciudad.
- 1.3. Estudio de cantidad, localización, cercanía y acceso a bienes públicos (educación, salud, áreas verdes).
- 1.4. Oferta de transporte y “capital espacial”, tendencias de movilidad cotidiana (Encuesta Origen-Destino).
- 1.5. Perfilamiento de la oferta inmobiliaria (2000-2017) a nivel comunal través de permisos de edificación, encuestas inmobiliarias (Adimark), entre otros.
- 1.6. Revisión de base de datos del Conservador de Bienes Raíces (CBRS) para precios de suelo y vivienda.

Fase 2. Sensibilización del Encargo Oficina a FODA por áreas (dos semanas)

- 2.1. Conceptos y Ejemplos de planes Maestros. Prácticas y modelos nacionales e internacionales.
- 2.2. Construcción de Matriz de Facilitadores y Obstaculizadores y Ajuste de áreas prioritarias por factibilidad, eficacia y eficiencia
- 2.3. Propuesta Preliminar de Zonificación y Priorización de áreas de Oportunidad por Modalidad de Proyectos

Fase 3. Propuesta de localización de proyecto y predios a intervenir a nivel local (cuatro semanas)

- 3.1. Disponibilidad de terrenos para cuanti media densidad y cuali para (eventualmente) recuperación de inmuebles.
- 3.2. Incidencia de Plan Regulador Comunal (PRC), Plan de Desarrollo Comunal (Pladeco) y Planes de gestión municipal y orientaciones de Política Pública (PP) en territorio.
- 3.3. Priorización de zonas o cuadrantes según ejes PRC o Pladeco vigentes.
- 3.4. Cuantificación y descripción de terreno, normativas que aplican, entorno.

Fase 4. Anteproyecto de vivienda y entorno (seis semanas)

- 4.1. Plan maestro de gestión inmobiliaria social en macro lote, conjunto no menor a 5.000 habitantes. El Plan debe abrirse ampliamente a un modelo de ciudad y modelo de gestión mixto, considerando elección de arriendo o adquisición (producto del análisis de déficit cada sector)¹.
- 4.2. Definición de aspectos materiales y morfológicos: densidad, altura, N de viviendas, áreas comunes, accesibilidad, materialidad, inclusión movilidad reducida, etc.
- 4.3. Cada Plan debe ir acompañado de obras urbanas de apoyo de acuerdo a diagnóstico de déficit en equipamiento urbano y/o capital espacial.
- 4.4. Análisis de Modelo de Gestión, adquisición/traspaso a propiedad pública o municipal identificando actores dentro del proceso, y considerando canales participativos sociales.
- 4.5. Proyección de costos financieros desagregados a través de una evaluación económica del proyecto propuesto.

Entrega final

Presentación de PowerPoint máximo treinta minutos.

Memoria resumen de intervención (máximo dos mil palabras), en formato digital, Word.

Metodología de trabajo:

- a) Tratamiento de datos de fuente secundaria, con manejo de bases de dato censo, CASEN, SII, PRC, PLADECO, EOD, CBR, etc.
- b) Se trabajará en SIG, los estudiantes deberán tener instalado el software en sus computadores.
- c) Desde la Fase 1, cada equipo elaborará una hipótesis de abordaje, a través de la formulación de una ecuación cuyos factores principales (no los únicos) son: 1. acceso transporte público 2. suelo precio del suelo 3. alto déficit de vivienda 4. cercanía bienes públicos 5. Regulaciones de suelo y políticas municipales 6. Interrelación de actores dentro de la gestión inmobiliaria estatal de vivienda de interés público.
- d) Cada equipo debe ser interdisciplinario y contar con al menos un arquitecto/a en el grupo.
- e) Se espera que los estudiantes participen presencialmente en el Taller desde comienzo a final (15-18 hrs). El Taller es un espacio de trabajo colectivo. Se recomienda traer notebooks y material de trabajo a la sala.
- f) En cada sesión se realizarán presentaciones, tanto de docentes como de alumnos, incluyendo también invitados expertos en temas incidentes.

Requisitos de aprobación y forma de evaluación:

Asistencia 80% mínimo.

Aprobación por sobre 4.0 nota ponderada final.

¹ En áreas con predominancia de hogares jóvenes, el arriendo tiene sentido, pero en sectores con déficit y rango de edad avanzado, la propiedad puede ser la alternativa más ad hoc. Incluso, casos mixtos podría ser una alternativa dependiendo del perfil demográfico del sector.

Cronograma de clases y evaluaciones:

# clase	Fecha	Contenido
1	24-8	Presentación taller - Conceptos, Metodologías y Fuentes de Estudio del déficit habitacional cuanti y cuali por Comunas y distritos o zonas censales.
2	31-8	Corrección 1.1 y 1.2
3	7-9	Corrección 1.3 y 1.4
4	14-9	Corrección 1.5 y 1.6
5	21-9	Feriado
6	28-9	Entrega Fase 1 (30% ponderación)
7	5-10	Corrección 2.1, 2.2 y 2.3
8	12-10	Entrega Fase 2 (10% ponderación)
9	19-10	Corrección 3.1 y 3.2
10	26-10	Corrección 3.3 y 3.4
11	2-11	Feriado
12	9-11	Entrega Fase 3 (20% ponderación)
13	16-11	Corrección 4.1 y 4.2
14	23-11	Corrección 4.3 y 4.4
15	30-11	Corrección 4.5
16	7-12	Corrección general
17	14-12	Corrección general
18	22-12	Entrega Fase 4 y Final Completa (40% ponderación)

Bibliografía obligatoria:

Arriagada, C. (2011). Evaluación de la experiencia censal reciente sobre vivienda y hogar. Serie Población y Desarrollo 101, CELADE, Naciones Unidas. Recuperado en 22 abril 2014 de <http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/4/43184/lcl3312-P.pdf>

Arriagada, C. (2006). El déficit habitacional 2002 desde la perspectiva de género: una aplicación centrada en el ciclo vital. En: Siclari, P. (ed.), Grupos vulnerables, déficit habitacional y espacio público (pp. 14-20). Santiago: MINVU.

Arriagada, C. y Moreno J. (2006). Atlas del déficit habitacional 1992-2002. Santiago: DITEC, MINVU. Recuperado en 23 de abril 2014 de

Arriagada, C. (2005). Déficit habitacional México y Brasil y sus dos mega ciudades. Naciones Unidas : Serie Población y Desarrollo, CELADE.

- Arriagada, C. (2003). La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina. Serie Población y Desarrollo 33, CEPAL. Recuperado en 23 de abril 2014 de <http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/5/11995/lcl1843-P.pdf>
- Arriagada, C. (ed.) (2002). El déficit habitacional en Chile: medición de los requerimientos habitacionales y su distribución espacial. Serie VII: Política habitacional y planificación. Santiago: MINVU. Recuperado en 23 abril 2014 de <http://www.minvu.cl/incjs/>
- Imilan, W., Larenas, J., Carrasco, G., Rivera, S. (2017) *¿Hacia dónde va la vivienda en Chile? Nuevos desafíos en el hábitat residencial*. Santiago: Adrede.
- López-Morales, E. (2005) Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona, 1 agosto 2005, 9 (194). Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-47.htm>
- López-Morales, E. & Herrera, N. (2018) “Arriendos por las nubes: efecto de creciente concentración de la propiedad”, *CIPER*. 19 julio. Disponible en: <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad/>
- López-Morales E., Arriagada C., Jirón P., Eliash H. (Eds) (2013) *Chile Urbano hacia el Siglo XXI: Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile*. Santiago: Editorial Universitaria.
- Pavez, M. I. (2015) *Diseño urbano inclusivo para Santiago Centro. Concurso internacional 1972. Santiago de Chile*. Santiago: Ediciones FAU-U. de Chile.
- Raposo, A., & Valencia, M. (2004). Práctica Política del Diseño Urbano: Notas sobre la Vida Institucional y Labor de la Corporación de Mejoramiento Urbano, CORMU. 1966-76. *Boletín del Instituto de la Vivienda*, 18(49), 112-143.

Bibliografía complementaria:

- Arriagada, Camilo y Juan P. Urrutia (2017) *Guía de Formulación de Planes Maestros Integrales de Recuperación de Viviendas y Barrios*. Santiago: FAU-U. de Chile - Programa QMB MINVU.
- Arriagada, Camilo (2014), Jefe Estudio índice de Demanda Habitacional y Déficit de Vivienda en Chile, en Libro Consejo de Políticas de vivienda y Barrio, (2014) Bases para una propuesta de Política de vivienda y Barrio, Enero 2014, Cámara Chilena de la Construcción.
- Arriagada, C., Moreno, J. C., & Cartier, E. (2007). *Evaluación de Impacto del Subsidio de Renovación Urbana: Estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006*. Santiago: MINVU.
- Arriagada, C. y Rodríguez, J. (2003). Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución, e implicaciones de política. Serie Población y Desarrollo 47, Santiago: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, CEPAL.
- Arriagada, C. (2003). América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional. Serie Población y Desarrollo 45, Santiago: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, División de Población, CEPAL.
- Arriagada, C., & Simioni, D. (2001). Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano. Santiago: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Ffrench-Davis, R., López-Morales, E., & Arriagada, C. (2013). Crecimiento desigual económico y urbano: desafíos de políticas pro equidad para las ciudades de las próximas décadas. In E. López-



- Morales, C. Arriagada, P. Jirón & H. Eliash (Eds.), *Chile Urbano hacia el Siglo XXI: Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile*. Santiago: Editorial Universitaria.
- Gámez, V. (2006). El Pensamiento Urbanístico de la CORMU (1965-1976). *Urbano*, 9(13), 9-18.
- Hidalgo, R. (2005). *La Vivienda Social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*. Santiago: Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos.
- López-Morales, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova*, 12(270).
- López-Morales, E. (2009) *Urban Entrepreneurialism and Creative Destruction: A Case-study of the Urban Renewal Strategy in the Peri-centre of Santiago de Chile, 1990-2005*. Tesis de PhD, University College London. URL <http://discovery.ucl.ac.uk/18707>
- López-Morales, E., Meza D., Gasic I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, N°58.
- López-Morales, E., Arriagada, C., Jirón, P., & Eliash, H. (Eds.). (2013). *Chile Urbano hacia el Siglo XXI: Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile*. Santiago: Editorial Universitaria.
- Lukas, M. y López-Morales, E. (2017) Linking real estate production and transport infrastructure: about the geographies of mobility and spatial contestation in Santiago de Chile, *Journal of Transport Geography*.
- Raposo, A., Valencia, M., & Raposo, G. (2005). *La Interpretación de la Obra Arquitectónica y Proyecciones de la Política en el Espacio Habitacional Urbano*. Santiago: Universidad Central de Chile.