

## ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

La Corporación de la Vivienda, por intermedio de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, solicitó en el mes de Agosto del presente año propuestas privadas para realizar estudios de Factibilidad de Anteproyectos para Vivienda y Desarrollo Urbano en diez ciudades del país en los plazos que se indican:

---

1.—Iquique .....	200 días
2.—Copiapó .....	165 días
3.—La Serena-Coquimbo .....	215 días
4.—San Antonio .....	150 días
5.—Talca .....	165 días
6.—Chillán .....	175 días
7.—Temuco .....	190 días
8.—Puerto Montt .....	165 días
9.—Coyhaique-Aysén .....	190 días
10.—Punta Arenas .....	215 días

Los estudios financiados a través de la "Agencia Internacional para el Desarrollo", A. I. D., serán realizados por firmas consultoras privadas y controlados por el Departamento de Planeamiento y Estudios Económicos y Departamento de Construcciones de la Corporación de la Vivienda.

La Metodología fue preparada por la Oficina de Evaluación de Proyectos de la Dirección de Presupuestos y revisada y aprobada por la "Agencia Internacional para el Desarrollo" y la Corporación de la Vivienda.

Los estudios han sido concebidos con el propósito de conciliar la solución del actual déficit habitacional con el crecimiento armónico de las ciudades, abordando así dos procesos críticos del desarrollo urbano que hasta el momento han sido considerados aisladamente y por organismos diferentes.

Citando textualmente el documento que llama a propuestas:

*"Se busca una planificación adecuada para las ciudades de Chile basada en su propia estructura interna, en el conocimiento científico de su realidad y en el mejor aprovechamiento de sus recursos.*

*Se busca un crecimiento armónico para las ciudades del futuro a la par que la solución definitiva de su actual déficit habitacional. Esto es, las viviendas se construirán primero en función de la vida de las ciudades, como fenómeno permanente y luego en función del déficit, fenómeno transitorio que se pretende eliminar.*

*Los estudios se inician a nivel de Proyectos Locales por las razones siguientes:*

*I.—Porque a la espera de un Plan o Política Nacional de Desarrollo, las ciudades siguen creciendo y aumentando su déficit habitacional.*

*II.—Porque el estudio de Proyectos Locales representativos, constituye una base importante para la formulación del Plan.*

*III.—Porque es importante que el Plan se encuentre con suficientes proyectos específicos identificados, necesarios para complementar las metas y objetivos globales enunciados.*<sup>1</sup>

*Hay que hacer notar que este último, la identificación y justificación de proyectos específicos de vivienda, constituye el objetivo fundamental del estudio."*

La pauta elaborada por la Oficina de Evaluación de Proyectos constituye un análisis prácticamente exhaustivo de lo que tal estudio debiera constituir.

Se inicia con un capítulo de Definiciones acerca de "deficiencia de vivienda" en contraposición a "déficit" en el sentido que este último no existiría ya que de una u otra manera la población se encuentra alojada.

Se hacen algunas consideraciones acerca de "necesidad de reposición de vivienda" por concepto de obsolescencia, destrucción, renovación urbana, etc. Se calcula un 1% de las viviendas aceptables por este concepto, según la clasificación censal.

Para los efectos del estudio se consideran tres tipos de vivienda.

Tipo	Sup. Edif.	Superficie Predio	Especificaciones
Mínima	25 a 30m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	Sin terminaciones
Media	35 a 65m <sup>2</sup>	160-180 m <sup>2</sup>	Terminaciones parciales
Superior	65 a 70m <sup>2</sup>	160-200 m <sup>2</sup>	Terminaciones completas

Se consideran asimismo algunos patrones habitacionales que dicen relación con la forma de vida y necesidad de la familia en las diversas regiones del país.

	Norte Grande y Norte Chico	Núcleo Central I y II	Concepción y La Frontera	Los Lagos	Los Canales
1. Sup. edificada por persona	9	11	12	13	
2. Densidad:					
a) en extensión	200 a 300 h/há		180 a 250 h/há		
b) en altura (3 a 5 pisos)	525 a 780 h/há				
3. % ocupación vivienda					
a) en extensión	55 a 60%				
b) en altura	17 a 19%				
4. Circulación	30%		máximo		
5. % Areas verdes	Como resultante de los demás				
6. % Servicios comunes	6% (para poblaciones de 500 hab. o más)				

---

La realización de los estudios deberá ceñirse a las condiciones siguientes:

1.—*Información básica y diagnóstico*

Considera la recopilación del material existente a nivel comunal y en algunos casos regional. Estos antecedentes localizarán, cuantificarán y calificarán las condiciones actuales de la Comuna: físicas, sociales y económicas; las estructuras territoriales y administrativas; las relaciones regionales y extra regionales de la ciudad. En algunos casos se hará referencia al desarrollo histórico y perspectivas futuras con énfasis en Vivienda, Equipamiento Comunitario y Urbanización.

Incluye un análisis del Plan Regulador y de sus proposiciones.

2.—*Estudio de Mercados.* (Determinación de necesidades).

Se realizará a nivel comunal, analizando separadamente las áreas urbanas y rurales. Se analizará la oferta y demanda tanto del producto (Vivienda, Equipamiento comunitario y Urbanización) como de los Insumos (materiales y mano de obra) en los sectores público y privado. Se dará énfasis al estudio de la demanda de Vivienda y pronósticos de oferta considerando la situación actual, las tendencias y las metas del programa de edificación anual a 6 años, hasta 1970 incluido.

3.—*Determinación del Programa de Construcciones del Sector Público*

Comprende la revisión del programa preliminar elaborado por Corvi y proposición de un programa definitivo para cada una de las ciudades señaladas. El estudio se hará en comparación con los patrones nacionales y a nivel urbano. Se detallarán las necesidades de Vivienda, Equipamiento y Urbanización que atenderá al Sector Público, repartidas anualmente hasta 1970.

4.—*Identificación de Proyectos Específicos y proposiciones de planeamiento urbano*

Estudios a nivel urbano con definición de nuevas estructuras urbanas y proposiciones alternativas.

Incluye zonificación, determinación de barrios, disponibilidad de terrenos para poblaciones o ampliaciones de las existentes e identificación de proyectos específicos de vivienda y erradicación, equipamiento, urbanización y áreas de remodelación.

Consulta además proposiciones de modificación de los Planos Reguladores existentes y recomendaciones sobre organización, administración y mantenimiento de los proyectos.

### 5.—*Estimación de costos de Inversión*

Este estudio se realizará para cada etapa de los proyectos. Incluye costo estimativo por concepto de terrenos, urbanización, construcción de viviendas, equipamiento, gastos de administración y costos de operación y mantenimiento.

### 6.—*Evaluación*

Se trata de obtener índices de prioridades relativas por proyecto y por etapa considerando los determinantes económicos, sociales y urbanísticos.

Las propuestas fueron resueltas con fecha 29 de Septiembre, habiéndose adjudicado a las siguientes empresas consultoras:

Copiapó: Consultores Asociados de Planificación (CONAP).

La Serena-Coquimbo: Consultores de Planificación (PLANCO).

San Antonio: Consultores de Planificación (CODEPLAN).

Talca: Instituto de Planificación Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica.

Chillán y Temuco: Oficina de Planificación Espacial, Económica y Social (O.P.E.E.S.).

Puerto Montt: Wilsey, Ham and Blair (W. H. B.).

Aysén-Coyhaique-Punta Arenas: Ingenieros Consultores Asociados (I.C.A.).