



## Acta

Modalidad on-line

Miércoles 14 de Mayo, 17:35 horas

**Región Metropolitana de Santiago**

### ASISTENTES:

- **SERVIU:** Nathalie Becerra, Encargada Participación Ciudadana Serviu Metropolitano; Eduardo Zenteno, Jefe del Departamento Gestión Inmobiliaria (DGI); Macarena Retamal, Encargada Equipo Gestión de Suelos DGI.
- **Seremi de Vivienda y Urbanismo:** Mario González Gutiérrez; Encargado SIAC y Transparencia Seremi RM, Cecilia Caro, Periodista, Siac y Transparencia.
- **Instituciones, comités civiles y organizaciones sociales:**

| N° | ORGANIZACIÓN                                                   | REPRESENTANTE                |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1  | Comité de Vivienda Nuevo Amanecer<br>Pedro Aguirre Cerda       | María Soledad Arriola Farías |
| 2  | Comité de Vivienda Los Adobes Quilicura                        | Victoria Pérez Urbina        |
| 3  | Comité Vivienda Mapun Villa Frei<br>Ñuñoa                      | Katherine Fernandez Diaz     |
| 4  | Comité para la Vivienda Luchando por Nuestros Sueños Talagante | Ema Romero Sepúlveda         |
| 5  | Comité de Allegados Frula Nien Ruca II<br>La Pintana           | Aracelli Monsalve Huenchual  |
| 6  | CVD La Esperanza de Mamiña Puente Alto                         | Claudia Martinez Ramos       |

|    |                                                            |                                |
|----|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 7  | Organización Social CVD<br>Monseñor Larraín<br>Pudahuel    | Derlinda Araya Castillo        |
| 8  | Escuela de Trabajo Social<br>Universidad Católica de Chile | Alejandra Rasse Figueroa       |
| 9  | Instituto de la Vivienda – FAU<br>Universidad de Chile     | Jorge Larenas Salas            |
| 10 | Colegio de Arquitectos de Chile<br>A.G.                    | José Ignacio Díaz<br>Matamoras |
| 11 | Colegio de Ingenieros de Chile<br>A.G.                     | Silvana Frontier Frontier      |
| 12 | Fundación Eres                                             | Glenda Durán Caro              |
| 13 | Corporación Mujeres en<br>Construcción (MUCC)              | Tatiana Londoño                |
| 14 | Fundación Vértice Urbano                                   | Paulina Gatica Araya           |

- **Moderadores Serviu:** Secretaria Ejecutiva COSOC, Nathalie Becerra y **Presidente de COSOC**, Jorge Larenas.
- **Secretaria de Acta:** Cecilia Caro.

### **Contenidos de la reunión:**

Presentación del profesional de Serviu, Eduardo Zenteno, Jefe de Departamento Gestión Inmobiliaria (DGI) y Macarena Retamal, también de ese departamento, quienes realizaron una presentación al Consejo de la Sociedad Civil de Serviu- Seremi sobre los Planes Maestros y Planes Urbanos Habitacionales.

#### **1. RESUMEN DE LA REUNIÓN:**

✓ **Comienza la sesión a las 17:35 PM**

*Jorge Larenas, saluda a las consejeros y consejeras y a los equipos SERVIU-SEREMI presentes.*

*Eduardo Zenteno, jefe DGI abrió la reunión indicando que se hablaría desde los Planes Maestros hasta hoy día que son los Planes Urbanos Habitacionales (PUH).*

*Indicó que el Departamento Gestión Inmobiliaria tiene a cargo la administración de los inmuebles que son propiedad de Serviu Metropolitano y ya son 11 años desarrollando los Planes Maestros, y que hoy son los PUH en terrenos que son propiedad de SERVIU.*

## **Origen y Evolución de los Planes Urbanos Habitacionales (PUH)**

Durante la presentación de Serviu se indicó que el proceso de desarrollo de los Planes Urbanos Habitacionales, tuvieron su inicio entre los años 2013-2014. Previo a esa fecha se habían entregado subsidios sin proyectos, por lo tanto existía una gran cantidad de familias con subsidios en mano, sin proyectos habitacionales disponibles en el territorio. Fue entonces que en el 2013- 2014 se evaluó terrenos en la RM de distintas entidades públicas o privadas y bien localizados.

La idea primero fue hacer un Plan Maestro para encontrar un mecanismo y, a través de concurso, poder adjudicar estos terrenos y asegurar un estándar mínimo de desarrollo. Se buscaba tener proyectos con mejor diseño. Primero no fue tan aceptado por las autoridades, porque pensaban iba a ser un desarrollo que iba implicar más tiempo y gestión, pero finalmente se aceptó la propuesta y con los terrenos adquiridos y que se comenzó a desarrollar estos planes a contar del año 2015 en adelante.

Se comenzaba a desarrollar un proceso de las macro estructuras que son las vialidades la dotación de servicio y urbanización para estos proyectos y modificación de norma, porque muchos de estos proyectos no tenían la norma adecuada para desarrollar el proyecto de vivienda. SE comenzó con Mariscal, Antumapu, el Sauzal, Maestranza, Santa Luisa, Comaico y las Viñitas y todo eso fue gestión entre entidades públicas y privadas: adquisiciones, expropiaciones, transferencias de Bienes Nacionales y se logró cerrar un set de proyectos. Se pudo desarrollar la idea de que este Ministerio de Vivienda era también de barrio y ciudad, por lo tanto, este Plan Maestro, apuntaba en esas dos direcciones, y también asegurar una buena distribución de las áreas verdes y el estándar de infraestructura. Se fue eliminado todo lo que eran pasajes, por la dificultad que generaba en muchos proyectos en los espacios públicos, pues eran usados como estacionamiento, impidiendo la circulación peatonal y permitió regular la densidad, de acuerdo a cada comuna. Permitted acceder a un suelo que estaba subutilizado, de degradación por mucho tiempo; lugares de basurales, depósitos de escombros, o lugares con delincuencia, y se vio que esto traía un cambio en varios territorios y que en el fondo, significaba mejoras en las condiciones de los vecinos, no solamente con las viviendas, si no en el entorno.

También al desarrollar los concursos de entidades patrocinantes, se aseguraba las empresas también incorporamos varios elementos que ya están instalados en la política como innovación, optimización de los recursos, incorporábamos, la mejora en eficiencia energética, y que antes no eran parte de las exigencias de un proyecto regular.

También en este proceso que no era tan rápido, al reunirse con las familias, se sabía que se estaba haciendo proyectos de escala mayor, y había un camino que recorrer que significaba una mayor calidad del proyecto y mejor calidad de vida de las familias en el futuro. También

se puso énfasis en la exigencia arquitectónica, de volumetría, de diversidad en las tipologías de las viviendas; todos esos elementos que apuntaban a mejorar la calidad de los proyectos.

Luego se instaló esta metodología de trabajo como un lineamiento ya no solo regional, sino nivel país y planteó esta figura de los PUH que son proyectos similares a los Planes Maestros, pero bajo una línea definida por el Ministerio, más formal. Un Plan Urbano habitacional que permitía estas condiciones de urbanización de calidad de los espacios públicos, mejor oferta de las unidades de vivienda, y bajo esa dinámica de trabajo y se ha estado a cargo de varias instancias dentro de ese proceso para evaluar la adquisición de varios terrenos y entender qué se requería una modificación normativa y elaborar las estrategias de desarrollo y definición de la línea de financiamiento. También coordinar con las municipalidades y otros organismos una serie de definiciones que requieren este tipo de proyectos que son muy complejos, de gran cantidad de hectáreas.

Hay mucha interacción con muchos servicios con temas con MOP, canalistas, municipalidades, servicios y mucha coordinación que efectuar. También instalamos que antes de desarrollar un PUH, había que efectuar un proceso de participación ciudadana.

### **Modelo de Desarrollo Inicial y sus Deficiencias:**

Inicialmente, el servicio identificaba terrenos y las autoridades los cedían para que fueran desarrollados, pero los resultados no siempre eran muy buenos.

### **Adopción de un Modelo Mejorado:**

Posteriormente, se adoptó una figura en la que el propio servicio desarrollaba los proyectos para luego disponerlos mediante un mecanismo de venta, asegurando así un mínimo de desarrollo para cada proyecto de vivienda.

### **Características y Proceso de los PUH**

#### **Evaluación y Modificación Normativa:**

Las modalidades de los PUH implicaban evaluar en qué terrenos se requería o no una modificación normativa.

#### **Coordinación y Participación Ciudadana:**

Se realiza una gran coordinación con las distintas municipalidades y servicios. Además, se instaló la práctica de desarrollar un proceso de participación ciudadana antes de elaborar un PUH, involucrando no solo a las familias futuras, sino también a las familias existentes en el

territorio y a todas las organizaciones. Este proceso es relativamente nuevo, implementado a partir de los últimos tres planes maestros.

### **Alcance de la Convocatoria Ciudadana:**

La convocatoria a estas consultas ciudadanas es amplia, abarcando desde clubes hasta juntas de vecinos, aunque a veces es difícil identificar a todas las organizaciones.

### **Ejemplos de Proyectos Actuales:**

Proyectos como "Volcán 2", desarrollado en 2016 y que ahora vuelve a ser un encargo, y "Las Pataguas" en San José de Maipo, son ejemplos de planes en desarrollo.

## **Desafíos y Logros en la Ejecución de Proyectos**

### **Complejidad Extrema:**

Los proyectos son sumamente complejos, implicando una gran cantidad de coordinaciones e inyecciones de recursos, lo que requiere una dinámica muy intensa de conversación y búsqueda de soluciones. Esto exige un gran esfuerzo de todos los equipos.

### **Innovación y Acceso a Terrenos:**

Se ha logrado desarrollar proyectos sumamente innovadores, consiguiendo modelos de vivienda que superan los estándares mínimos anteriores. Esto ha permitido llegar a terrenos más cercanos al centro de la ciudad, que antes eran muy difíciles de visualizar para la inversión.

### **Dimensiones Mínimas de Terrenos:**

Para el desarrollo de proyectos, en algún momento se habló de 3 hectáreas, y actualmente se están considerando 5 hectáreas.

### **Equipamiento Urbano y Servicios:**

Se busca que los proyectos incluyan equipamiento de escala mayor, como colegios, y se trabaja para que los servicios (alcantarillado, etc.) lleguen de manera más ágil, aunque esto ha sido complejo.

**La Problemática de la "Permisología":** La obtención de permisos atrasa significativamente los megaproyectos. Esta realidad afecta a diario y se es consciente de que proyectos de esta envergadura son de largo aliento (20-30 años).

**Deuda con la Urbanización:** Se critica el urbanismo de años anteriores (años 90), ya que tocó "desarmar" y trabajar sobre ello, buscando generar espacios y dimensiones de mejor calidad para los vecinos.

## **Visiones y Proyecciones a Futuro**

### **Cambio de Foco en Adquisición de Terrenos:**

Se sugiere cambiar el foco de la adquisición de terrenos: no solo comprar donde sea posible, sino donde se desee, con una mirada clara de hacia dónde se quiere apuntar la ciudad.

### **Análisis de la Demanda y Diversificación:**

La demanda de vivienda ha cambiado, incluyendo a familias del sector medio que no encuentran crédito y bajan a proyecto DS 49. Se plantea la necesidad de estudiar y analizar la demanda en su real magnitud, ya que no es el mismo panorama que hace 10 años.

### **Necesidad de Financiamiento Específico para PUH:**

Se considera que los PUH deberían tener financiamiento propio y líneas presupuestarias autónomas, ya que la herramienta existente (el subsidio 49) no siempre se ajusta a su alcance y necesidades a largo plazo.

### **Posibilidad de Cooperativas de Vivienda:**

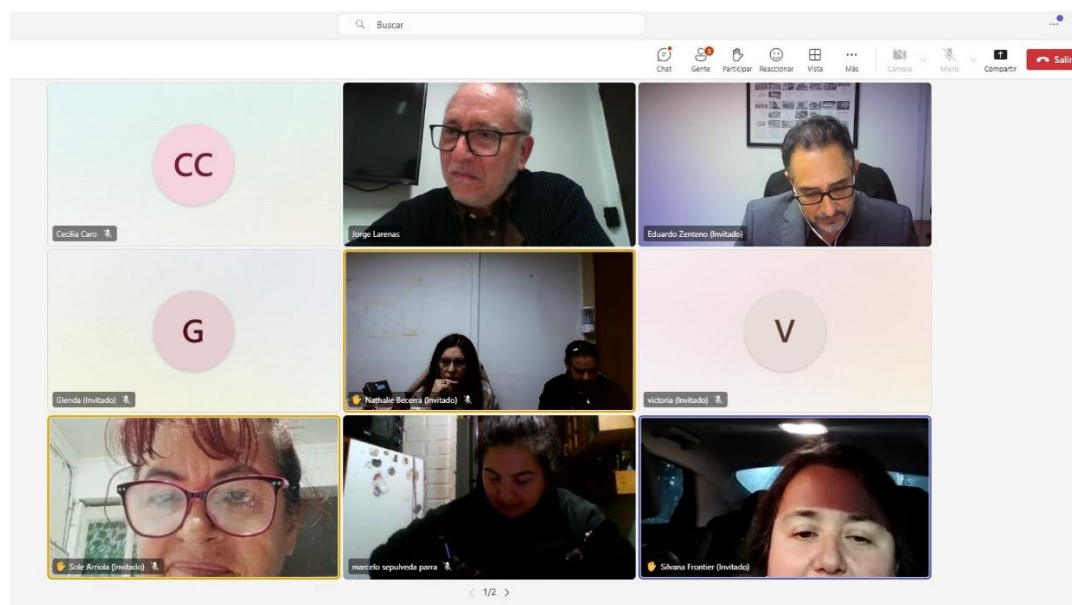
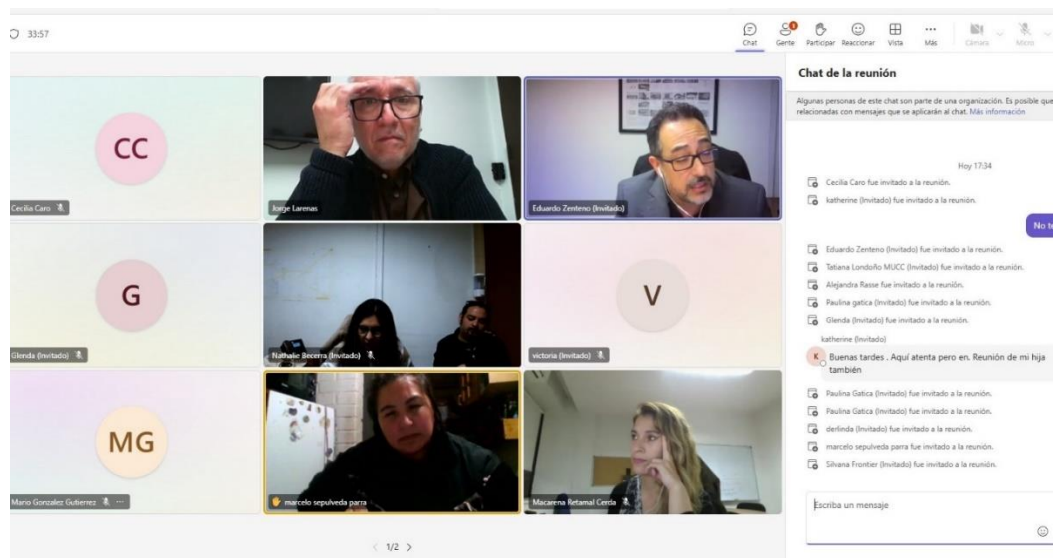
Se menciona la existencia de casos donde se han puesto terrenos a disposición de cooperativas. Aunque es complejo y lleva tiempo, se cree que las cooperativas podrían explorar la compra de terrenos con una lógica de la "vieja usanza". Existe un equipo en el Ministerio trabajando en temas de cooperativas y se están ofreciendo cursos de capacitación.

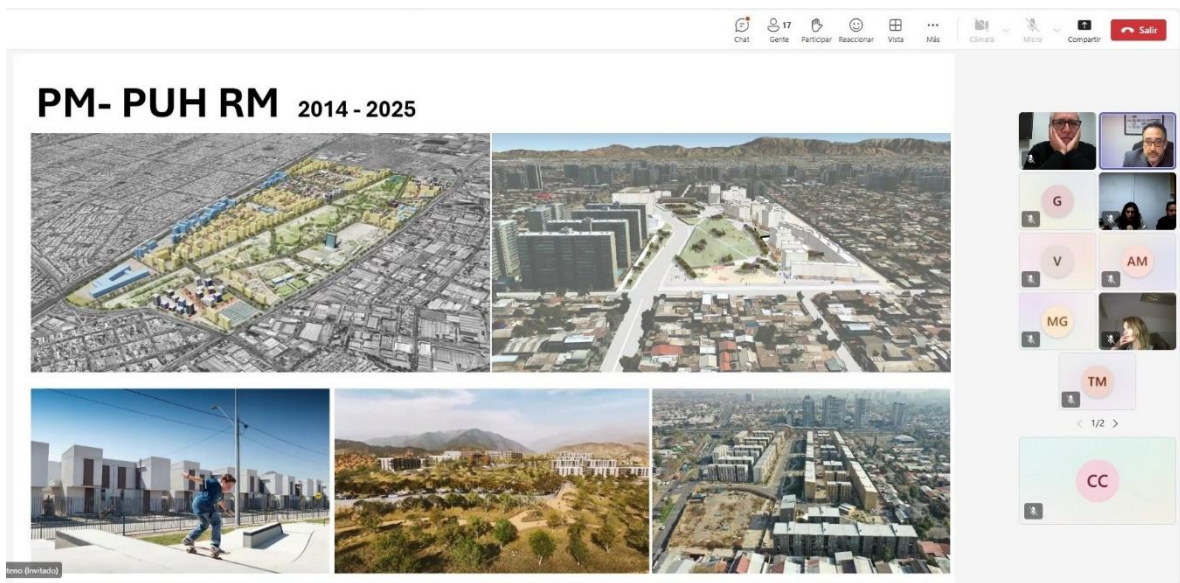
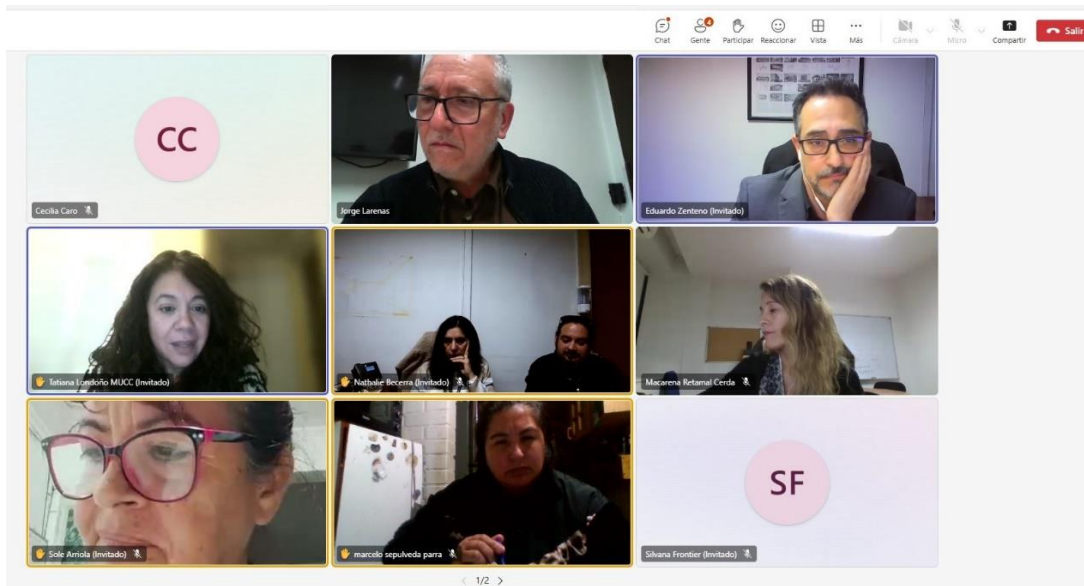
### **Preocupación por la Vulnerabilidad Habitacional:**

Existe preocupación por las mujeres que son sujetos de subsidios y están envejeciendo sin tener dónde vivir, destacando la importancia de abordar esta realidad.

- Al finalizar esta Presentación, se informó que el Consejero José Ignacio Díaz del Colegio de Arquitectos no seguiría en el COSOC, porque postuló a un trabajo en Serviu Metropolitano.

## Fotos reunión on line:







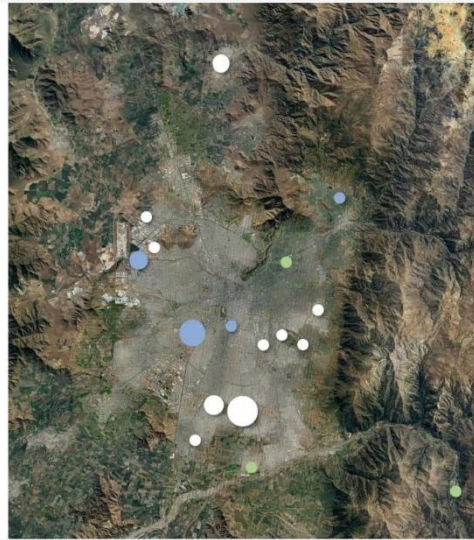
**PM- PUH RM 2014 - 2025**

- ☒ Cotina (Jardines de Esmeralda)
- ☒ Quilicura (Santa Luisa)
- ☒ La Pintana (Antumapu, La Platina)
- ☒ San Bernardo (Mariscal)
- ☒ La Florida (Planta Asfáltica, Alto Tobalaba)
- ☒ Peñalolén (Sausal, Las Perdices)
- ☒ Las Viñitas, (Cerro Navia)
- 
- ☒ Cerrillos (CPB)
- ☒ Lo Barnechea (Vistas del Águila)
- ☒ San Miguel (Ciudad del Niño)
- ☒ Cerro Navia (Santa Elvira)
- ☒ Cerro Colorado, (Las Condes)
- 
- ☒ Volcán II, (Puente Alto)
- ☒ Las Pataguas (San José de Maipo)

**500 ha**  
terrenos

**102 ha**  
Áreas verdes

**26.000**  
viviendas



**PUH**

Una línea de acción impulsada por MINVU, cuyo propósito es “habilitar terrenos urbanos de propiedad de Serviú, bajo un marco de planificación integrado, de forma armónica y coherente con la ciudad y su visión de desarrollo urbano” (Res. 1911\_2020)

## LÍNEAS DE TRABAJO SERVIU METROPOLITANO

- a) Evaluación / adquisición terreno
- b) Evaluación si aplica o no una modificación normativa
- c) Elaboración estrategia desarrollo y definición líneas de financiamiento
- d) Coordinación con municipalidad u otros organismos
- e) Participación ciudadana (externa mediante consultoría o interna)
- f) Diseño Plan Maestro
- g) Aprobación Plan Maestro Seremi VyU-Serviu-MINVU
- h) Licitación diseño y ejecución Macro infraestructura
- i) Concurso Entidades Patrocinantes o Desarrolladoras (PAS)
- j) Ejecución proyecto

