

Distr.
RESTRINGIDA

LC/R.1638
17 de abril de 1996

ORIGINAL: ESPAÑOL

CEPAL

Comisión Económica para América Latina y el Caribe

**RECUPERACIÓN Y DENSIFICACIÓN URBANA:
EL CASO DE COPIAPÓ**

Este documento fue preparado por el consultor señor Carlos de la Barra González en el marco del proyecto "Propuestas para la transformación productiva de la vivienda en América Latina y el Caribe" (HOL/93/S83), adscrito a la Unidad Conjunta CEPAL/CNUAH de Asentamientos Humanos de la División de Medio Ambiente y Desarrollo. Las opiniones expresadas en este trabajo, el cual no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad del autor y pueden no coincidir con las de la Organización.

96-5-406

INDICE

Resumen	v
INTRODUCCIÓN	1
I. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA OCUPACIÓN DE SUELO Y SU TENENCIA	4
II. LEGISLACIÓN QUE POSIBILITARÍA LA PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL EN UNA GESTIÓN DE REMODELACIÓN URBANA	7
III. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES	11
A. LAS VIVIENDAS FISCALES	12
IV. DETECCIÓN DE ALTERNATIVAS EN SECTORES POSIBLES DE IMPLEMENTAR CON UN PROCESO DE REMODELACIÓN Y DENSIFICACIÓN	14
V. ACCIONES LIGADAS A LA GESTIÓN INMOBILIARIA QUE POSIBILITAN POTENCIAR EL PATRIMONIO REGIONAL Y GENERAN AUMENTO DE ACTIVIDADES LIGADAS AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	16
VI. CONCLUSIONES	18
Notas	19
Anexo Gráficos	21

Resumen

El autor de este trabajo, de profesión arquitecto, con vasta experiencia en el diseño, programación y construcción de obras de arquitectura y profundamente conocedor de las realidades de la Provincia de Atacama y de Copiapó, su ciudad capital, concluye en que es fácilmente viable practicar un procedimiento para densificar el cuadro central de Copiapó y, por ende, de otras ciudades de características y posibilidades semejantes, en la misma y otras regiones chilenas. El procedimiento arranca de asociar esfuerzos de empresas inmobiliarias y constructoras, la red bancaria y el Estado.

El papel del Estado es facilitar la adquisición por privados de determinados segmentos de las manzanas centrales, de modo de contar con un lote con salida a las calles circundantes y superficies adecuadas en el corazón de las manzanas. Para lograr la conformación del lote es necesario sumar terrenos o parte de ellos, de propietarios diferentes, algunos comprobadamente dispuestos a vender a las empresas inmobiliarias la totalidad o superficies interiores con escaso uso de sus propiedades y otros a quienes el Estado puede expropiar, estrictamente a valor de mercado y en consecuencia sin daño económico para los propietarios. La justificación del apoyo a este tipo de proyectos de recuperación urbana por parte del Estado es el logro de amplios y trascendentes beneficios de carácter económico, social y medioambiental urbano.

Las empresas inmobiliarias y constructoras ejecutan los proyectos de recuperación y densificación urbana, utilizando sus propios recursos, y la red bancaria, mediante créditos hipotecarios, ensancha la demanda efectiva de vivienda, locales comerciales y oficinas.

También plantea el autor del trabajo, la posibilidad que el propio Estado sea demandante de unidades habitacionales para funcionarios públicos oriundos generalmente del centro del país y cuya concurrencia a provincias alejadas necesita ser incentivada mediante la facilitación de habitación en venta o arriendo a costos normales, pudiendo así eludirse la especulación que se produce en ciudades que, como Copiapó, debido a su auge económico, poblacionalmente están creciendo en magnitudes y calidades muy superiores a la media nacional.

Los recursos del Estado para las expropiaciones que resulten estrictamente necesarias y para la adquisición de unidades habitacionales a ser facilitadas a funcionarios públicos, provendrían de la venta a los propios ocupantes largamente arraigados en la ciudad con un amplio parque habitacional formado a través de los años.

INTRODUCCIÓN

El procedimiento que se expone en este documento para facilitar la práctica de recuperaciones urbanas y resolver más hacia adentro que hacia afuera el crecimiento de las ciudades con morfologías semejantes al caso estudiado, es coincidente con las ideas y propósitos centrales del proyecto "Propuestas para la transformación productiva de la vivienda en América Latina y el Caribe", planteadas en el documento que le proporciona su marco conceptual y establece su metodología general (CEPAL, LC/L.870).

En efecto, el autor de este trabajo hace suya la hipótesis consistente en que es posible que en la región y, desde luego en Chile, surja "La concertación de políticas y acciones entre el Estado, las empresas, los municipios y el sistema financiero, conducentes a la regeneración de las ciudades y a la racionalización de sus expansiones urbanas". También coincide en que los organismos responsables de la recuperación y desarrollo de las ciudades tendrían que "poner en práctica la recuperación de áreas urbanas deterioradas y de la vivienda y otros equipamientos existentes en ellas" y, que "esta línea de acción, aparte de contribuir a resolver problemas específicos de la vivienda, apuntaría a una necesaria regeneración de los sectores antiguos y muchas veces recientes de las ciudades, evitando que arrastren a las ciudades a expansiones debidas al deseo de rehuir las áreas en decadencia". El corolario de estas afirmaciones es que sería indispensable "una amplia concertación promovida por las autoridades gubernamentales, con inclusión de los municipios, de las agrupaciones de demanda, de las empresas inmobiliarias privadas y de la red bancaria u otros agentes financieros", ya que "es probable que proyectos complejos o aquellos dirigidos predominantemente a adquirentes de medio o bajo ingreso, tengan que ser apoyados con el aporte transitorio e indexado de recursos financieros públicos para cubrir la transición entre el desarrollo de los proyectos, su construcción y venta".

Este conjunto de ideas es compartido por los estudiosos del sector y en principio aceptadas por la autoridad política del sector de la vivienda, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, sin embargo hasta ahora son escasos y esporádicos los intentos de practicarlas.

Existe en Copiapó un precedente limitado pero exitoso de ocupación de interiores de una manzana del cuadro central, con una galería comercial unida a las cuatro calles que forman la manzana, íntegramente realizado por una inmobiliaria privada, sin los aportes facilitadores que se han señalado.

Una política de densificación de Copiapó, que mitigue la extensión excesiva, descontrolada, onerosa y que afecta el medio ambiente, fenómeno que viene ocurriendo y acelerándose en los últimos años, se justifica en el contexto del crecimiento previsto para la ciudad.

Para un escenario modesto de crecimiento del empleo se calcula que la ciudad incorporaría sobre 22 000 nuevos habitantes, lo cuál, sumado al déficit existente, demandaría casi 9 000 unidades habitacionales y no menos de 180 hectáreas de suelo urbanizado si no es densificada el actual área de la ciudad.

En cambio, el escenario optimista y más probable de incremento de las actividades económicas localizadas en la ciudad, exigiría más de 16 000 unidades habitacionales para otros 54 000 habitantes, con su correlato de extensión de la infraestructura y los servicios en no menos de 350 hectáreas de suelo, igualmente que en la apreciación anterior, si no es densificada el actual área de la ciudad.

Las cifras anteriores son propias de una de las ciudades chilenas que están creciendo más rápidamente. La población de Copiapó aumentó en un 40.9% en el período 1982-1992 y la cantidad de viviendas creció en un 57.4% en el mismo período.

El crecimiento de las actividades económicas de la ciudad y de la región urbana que encabeza y en consecuencia de la población de Copiapó, han desbordado la capacidad de la ciudad para acogerlos, lo que ha tenido las siguientes consecuencias:

- Demandas sociales insatisfechas en sectores de expansión urbana: servicios básicos, equipamiento, seguridad ciudadana, transportes.
- Acelerado consumo de terrenos fiscales utilizados fuera del área urbana para el desarrollo de los programas de vivienda social.
- Dificultades en el área de la vialidad urbana, que se expresan en dos problemas: i) congestión vehicular en el centro de la ciudad y en algunas vías estructurantes y ii) tránsito pesado de camiones mineros y agrícolas por el centro de la ciudad.
- Ocupación informal de terreno en laderas circundantes de los cerros que limitan el valle de Copiapó por parte de familias que carecen de ingreso para acceder a la oferta privada de vivienda promovida por el Estado o que exceden los cupos de este tipo de oferta.
- El colapso de los sistemas de tratamiento de aguas servidas.
- Una presión creciente por extender los límites urbanos hacia el oriente de la ciudad o por cambiar el uso de suelo, amenazando de este modo los escasos terrenos agrícolas que rodean la ciudad.

El interés y urgencia de encontrar maneras efectivamente practicables de enfrentar el crecimiento de la ciudad hacia dentro, se debe a que en el marco de las políticas públicas actuales, los agentes privados productores de vivienda y ciudad y los programas habitacionales públicos ven severamente limitadas sus perspectivas de desarrollo en el mediano y largo plazo. Desde ya, la escasa disponibilidad de terrenos y los déficits infraestructurales, especialmente referidos al saneamiento y al equipamiento para la educación y la salud, están presionando fuertemente los costos económicos, sociales y ambientales de la urbanización. Por el lado de las familias demandantes de vivienda y ciudad, una buena parte de ellas, al optar por una solución habitacional social en el borde de la ciudad, deben asumir individualmente aumentos del costo de vida al alejarse de los servicios, obligarse

a solventar su transporte para acceder a ellos y a los centros de trabajo o estudio y, en adición, deben soportar una importante y negativa dinámica de desarraigo.

De allí la necesidad de asumir en Copiapó -- y en otros casos similares -- una política urbana consistente y decidida, que asocie y encauce la acción habitacional pública y privada.

La política pública debería alentar un desarrollo hacia dentro de ésta y otras ciudades similares con pleno aprovechamiento de las actuales capacidades instaladas, valorizando el actual casco urbano, interviniendo directamente y de diversas formas en la renovación urbana para recuperar y reciclar edificios y barrios, favoreciendo la máxima utilización de los sitios eriazos y el desarrollo de actividades bajo la cota superficial del suelo público y privado.

Finalmente, la exploración ejecutada por este trabajo lleva a sostener que es importante revalorizar los planes reguladores comunales e intercomunales de modo que las normativas se basen en definiciones de largo alcance, con sentido anticipatorio y no reactivo a iniciativas específicas, sin discriminación en el tratamiento de situaciones, concordado por los agentes privados y sociales y con procedimientos administrativos ágiles y fundados en criterios conocidos y compartidos.

I. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA OCUPACIÓN DE SUELO Y SU TENENCIA

El presente estudio está referido específicamente a la ciudad de Copiapó, ubicada en la zona norte del país en la Región de Atacama.

Tiene actualmente 110 000 habitantes con una tasa media de crecimiento anual del 40.5%, la que genera una potencial demanda de viviendas. Una parte significativa de ésta corresponde a los sectores socioeconómicos medios y medio-bajos.

Una visión global de la evolución económica regional revela que entre 1985 y 1992, la región creció más que el país, observándose tasas promedios anuales de 7.1% en el Producto Interno Bruto (P.I.B.) regional, en tanto que este mismo indicador a nivel nacional alcanzó un 6.5% en el mismo período. Se desprende de lo anterior, que la economía regional presenta un mayor dinamismo que la economía del país en su conjunto".³

La trama urbana de Copiapó corresponde, en el casco antiguo o fundacional, al tradicional damero español, que a partir de la Plaza de Armas como centro geográfico, avanza 3 ó 4 cuadras hacia los 4 puntos cardinales.

La extensión urbana de Copiapó se ha visto limitada hacia el norte por las cadenas de cerros que la rodean, destacándose actualmente en su diseño urbano un primer anillo de circunvalación que rodea el núcleo central y a los sectores inmediatamente anexos a él, en el plano del valle.

El crecimiento más notorio de la ciudad se ha dado por la ocupación sistemática de los sectores altos (norte) a través de programas estatales de viviendas para estratos socioeconómicos bajos y medios bajos, área de expansión hoy saturada, por lo que se comienzan a formular planes de vivienda social hacia el sur, en áreas incluidas en el radio urbano pero en terrenos con cierta aptitud agrícola, no sometidos a explotación.⁹

Se observa también, crecimientos urbanos menores, producto de la gestión de inmobiliarias privadas tipo villas o similares destinadas a sectores socioeconómicos medios, que se han visto restringidos en sus proyecciones por el radio urbano que los limita hacia el poniente. Hacia el oriente se extiende más allá del límite urbano, a través de construcciones unifamiliares, en predios de características rústicas de aproximadamente 5 000 m² con escaso nivel de urbanización y muy baja densidad habitacional.

La realidad que hoy se enfrenta es la casi inexistencia de planes que permitan dar respuesta a la demanda de vivienda de los estratos socioeconómicos medios. Estos planes deberían constituir parte importante de las respuestas a un mejoramiento de la calidad de vida, con una base medioambiental sustentable y participación real y efectiva en un proceso de revalorización urbana.

Es posible establecer que atendidos los datos estadísticos que entrega el último censo, la población creció en Copiapó en un 25%, del cual por lo menos un 35% corresponde al estrato socioeconómico señalado en el párrafo anterior, lo que ha originado una demanda no resuelta en su totalidad, creando actualmente grandes distorsiones en el mercado de arriendo de viviendas.³

Las relativamente pocas experiencias de revalorización urbana llevadas a cabo por el sector privado en el área correspondiente al casco viejo de la ciudad no se han traducido en un aumento de la densidad habitacional del centro fundacional.

Lo anterior es producto de que el instrumento de planificación urbana en sus definiciones de uso, destino y ocupación de suelo no es excluyente de otras funciones que no sean las destinadas a la vivienda. Esto ha motivado gestiones que ofrecen respuesta a requerimientos relacionados con necesidades del sector de servicios, comercio y oficinas.

En un simple análisis es fácil deducir que la históricamente baja densidad de población del sector central ha disminuido.¹⁰

Es conocida la debilidad que en la región han mostrado los instrumentos de planificación física (plan regulador, plan director, normas asociadas a los planes), y la resistencia ante su rigidez de los actores del sector.

Son instrumentos pasivos que están a la espera de las iniciativas de construcción para admitirlas, rechazarlas o modificarlas, pero que por sí solos carecen de empuje para conducir a la ciudad adonde se desea.

A partir de los años cuarenta a sesenta, en que el crecimiento urbano se acelera, se inicia el desborde de la racionalidad del ordenamiento urbano, hasta llegar a los excesos que en la mayoría de las ciudades, y muchas veces aún en las pequeñas y medianas, se sufre hoy. Salvo excepciones, esta situación ha sido posible debido al abandono que las instituciones del Estado han hecho de su función rectora del desarrollo urbano, no reemplazada suficientemente por el Municipio, en la mayoría de los casos nacionales. Estos hechos se han ahondado en la medida que el vacío dejado por el Estado ha sido llenado por el mercado, sin un contrapeso que proteja los intereses generales y permanentes de las comunidades urbanas.¹

La subutilización del suelo, al no hacer un uso más racional de la normativa que define el instrumento de planificación urbana y que permite una mayor densidad constructiva (coeficiente de constructibilidad = relación m² a construir v/s superficie del suelo), agrega un elemento más de análisis.

Históricamente han fracasado en esta área diversas gestiones de adquisición de terrenos para ejecutar proyectos de desarrollo y relevancia urbana, producto de la excesiva fragmentación de la propiedad o tenencia del suelo en el casco central de la ciudad.

Estos predios, al igual que en la mayor parte de las ciudades de Chile, tienen como característica principal su escaso frente (entre 6 y 15 m) y profundidad media de 60 m, lo que en la ciudad de Copiapó se ha convertido en una grave limitante para la densificación del centro urbano.

Las únicas 3 gestiones inmobiliarias estatales que en los últimos 20 años produjeron, adicionalmente a la revalorización urbana, un aumento de la densidad de población en el casco central de Copiapó fueron posibles gracias a que se efectuaron en terrenos antiguamente ocupados por escuelas y edificios públicos que tenían su vida útil cumplida, y que fueron reedificados en terrenos más adecuados para su función. Los edificios construidos, de altura media (3 ó 4) pisos, son en su mayor parte aún de propiedad fiscal.

Gestiones de iniciativa estatal como la señalada, en las que no hubo participación, gestión y aporte de la empresa privada y que contaron con una alta carga de subsidio directo al proceso de remodelación y densificación, plantean una situación que a lo menos actualmente es difícil de entender.¹¹

II. LEGISLACIÓN QUE POSIBILITARÍA LA PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL EN UNA GESTIÓN DE REMODELACIÓN URBANA

a) La Ley N° 19175 "Ley orgánica constitucional sobre gobierno y administración regional"

Publicada en el diario oficial el 11 de noviembre de 1992 y actualizada a abril de 1993, contempla disposiciones importantes para los efectos del presente estudio.

En los artículos que se señalan se define la composición del patrimonio regional, su forma de enajenación y qué parte de dicho patrimonio puede ser enajenado. Podemos citar textualmente al respecto:

i) En el Capítulo II "Funciones y atribuciones del gobierno regional", Art. 20 "Atribuciones":

"Aprobar los planes reguladores comunales e intercomunales, de acuerdo con la norma que rija en la materia, como así mismo emitir opinión respecto de los planes reguladores regionales".

Así también el Consejo Regional, que tiene por finalidad hacer efectiva la participación de la comunidad regional, tiene atribuciones al respecto, como lo señala en el Capítulo III Art. 36:

"Aprobar los planes reguladores comunales, sobre la base del informe técnico que deberá emitir la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según lo dispone el Art. 20, letra f. Si el referido informe fuere desfavorable, el acuerdo del consejo deberá ser fundado".

ii) En el Capítulo V "Del patrimonio y del sistema presupuestario regionales", Art. 69 "El patrimonio del gobierno regional estará compuesto por:

- Los bienes muebles e inmuebles que le transfiera el Fisco;
- Los bienes muebles e inmuebles que adquiera legalmente a cualquier título y los frutos de tales bienes;
- Las donaciones, herencias y legados que reciba, de fuentes internas o externas, de acuerdo con la legislación vigente, las cuales estarán exentas del trámite de insinuación".

Art. 70 "El régimen de bienes de los gobiernos regionales estará sujeto a las siguientes disposiciones:

- Los bienes inmuebles sólo podrán ser enajenados, gravados, entregados en comodato o arrendados en caso de necesidad o utilidad manifiesta. El procedimiento que se seguirá para la enajenación será el remate o la licitación pública, cuyo valor mínimo no será inferior al avalúo fiscal y sólo podrá ser rebajado con acuerdo del Consejo Regional, todo ello en conformidad a lo dispuesto en la letra h) del artículo 36.

Disposición quinta transitoria: "Los bienes inventariables, muebles e inmuebles, adquiridos o construidos con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional, antes de la entrada en vigencia de esta Ley, cuyo dominio no haya sido transferido por aplicación del Art. 16 de la Ley N° 18267, siempre que estén actualmente destinados a los fines que se construyeron, deberán entenderse transferidos a las entidades públicas que no sean fiscales a los cuales estén asignados. Los referidos bienes, que actualmente estén utilizando los servicios fiscales deberán entenderse destinados a éstos. La transferencia del dominio de dichos bienes se perfeccionará mediante Decreto del Ministerio de Bienes Nacionales, el que deberá llevar además, la firma del Intendente de la Región respectiva. Las inscripciones y anotaciones que procedan, se efectuarán con el sólo mérito de la copia autorizada del respectivo decreto".

"Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, mediante Decreto fundado, expedido a través del Ministerio de Bienes Nacionales, el que será suscrito, además, por el Ministerio del Interior, determinados bienes se podrán destinar al patrimonio del gobierno regional".

- b) D.F.L. N° 485 del año 1975 "Ley general de urbanismo y construcciones y su correspondiente ordenanza

Reglamenta la Ley y define las Normas con aplicación en todo el país.

En este cuerpo legal están contemplados y normados, entre otros, todos los aspectos que dicen relación con la densificación de determinadas áreas, su destino y uso.

Por otra parte, cada comuna, asesorada y supervisada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, debe elaborar su propio Plan Regulador y Ordenanzas correspondientes y basándose en el espíritu y contenido generales más fundamentales de la Ley General de Urbanismo y Construcciones determinar aspectos particulares para el desarrollo de su territorio urbano.

La ciudad de Copiapó cuenta con un plano regulador comunal y su correspondiente Ordenanza.

- c) Ley N° 19281 "Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa":

El sistema que regula la citada ley, llamado también leasing habitacional, resulta innovador con respecto a los sistemas tradicionales de obtención de viviendas, básicamente porque el interesado no requiere tener ahorro previo para su postulación.

Por otra parte el Estado a previsto 3 tramos de subsidios para operar con este sistema:

MONTO SUBSIDIO	VALOR VIVIENDA A ADQUIRIR
US\$4 000	US\$12 500
US\$3 430	US\$12 500 a US\$18 750
US\$2 850	US\$18 750 a US\$37 500

Participan cinco tipo de actores:

- i) El interesado
- ii) Las instituciones recaudadoras (bancos, instituciones financieras y cajas de ahorro)
- iii) Las administradoras de fondos para la vivienda
- iv) Las sociedades inmobiliarias
- v) Las sociedades securitizadoras

El sistema descrito, independiente de las ventajas que representa en relación con la función para la que fue creado, tiene implicancias fundamentales en la regulación del manejo tanto del ahorro como de la gestión inmobiliaria, por cuanto las instituciones que se encargan de ambas acciones deben presentar características de especialización en el sistema, lo que optimiza el manejo de recursos y reduce los costos de operación.

Además, conforme se podrá visualizar gráficamente en el cuadro y esquemas que más adelante se incluyen, tiene incidencia directa en la corrección de las distorsiones, notorias en el caso específico de Copiapó, que dicen relación con el mercado de arriendo de las viviendas.

A modo de ejemplo, se desarrolla el cuadro comparativo que demuestra las distorsiones señaladas:

	VALOR	ARRIENDO ACTUAL	ARRIENDO LEASING
1er CASO	US\$37 500	US\$500	US\$275
2do CASO	US\$12 500	US\$250	US\$87.50

La cuota de arriendo en el sistema de leasing habitacional, se calcula tomando como base la tasa de interés de los Bonos de la República emitidos por el Banco Central, las que fluctúan entre un 8.5 y 9% anual.

A mayor valor de la vivienda la incidencia de la tasa de interés es mayor, produciéndose una aproximación al equilibrio entre la oferta actual de arriendos y el costo de arrendamiento por el sistema de leasing.

A menor valor de la vivienda la distorsión es mayor por efectos de la oferta v/s la demanda.

d) "Ley orgánica de los Ministerios de Vivienda y Urbanismo y de Obras Públicas"

Consulta la facultad de proceder a la adquisición vía expropiación, previa declaración de utilidad pública del bien a expropiar y que tenga directa relación con materias que le competan. En este caso específico el Ministerio indicado para actuar sería el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

III. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES

El gobierno de Atacama cuenta en la región con aproximadamente 600 viviendas, construidas con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) y distribuidas en las 3 provincias que conforman la III Región de Atacama. El grueso de estas viviendas (500 unidades) se encuentran en la ciudad de Copiapó.

Detectamos — conviene señalar 4 ejemplos construidos desde hace 20 años a esta parte — 4 conjuntos habitacionales de departamentos en altura de 3 y 4 pisos, ubicados tres de ellos en el sector próximo inmediato al centro geográfico de la ciudad, la Plaza de Armas, y uno de ellos construidos hace 21 años, a seis cuadras de la Plaza, en terrenos que en aquella época, estaban marcando el límite urbano de densificación normal, de lo que era la ciudad de Copiapó, por lo tanto eran terrenos que tenían cierta disponibilidad desde el punto de vista económico.

Los departamentos están distribuidos en:

- | | |
|--------------------|---|
| Villa El Sol | A dos cuadras de la plaza de Armas, 3 edificios de departamentos en un terreno que ocupaba el antiguo edificio de la Intendencia, la Gobernación y algunos servicios públicos, como Correos, Registro Civil, etc. Cuenta con 33 departamentos de entre 70 y 80 m ² . |
| Villa Los Abedules | Construida en terrenos de lo que era antiguamente el Liceo de Niñas de Copiapó. Edificios de 4 pisos con departamentos de superficie promedio 64 m ² ; son 58 departamentos. |
| Villa La Palmas | Dos edificios de departamentos de 4 pisos, construidos en los terrenos que correspondían al antiguo Mercado Municipal. |
| Villa El Alba | Construida hace 22 años, distante seis cuadras de la plaza. Son 7 edificios de departamentos de 4 pisos, de los cuales son fiscales un total de 62 departamentos, cuyas superficies fluctúan entre los 70 y 76 m ² cada uno. |

El total de departamentos fiscales de las 4 villas señaladas, corresponde a 194 departamentos disponibles, actualmente usados por funcionarios públicos.

Todas estas gestiones de densificación en el centro y alrededores al centro de Copiapó fueron posibles debido a que se contaba con terrenos de proporciones relativamente grandes en relación con las condiciones generales de la ciudad y que eran, además, de propiedad fiscal.

A. LAS VIVIENDAS FISCALES

a) Cómo se generan

El desarrollo de la actividad minera, que en el último tiempo se ha materializado con cuantiosas inversiones en la Provincia de Copiapó, ha sido posible fundamentalmente a través de gestiones de empresas del Estado y privadas.

Las inversiones mineras, que representan los proyectos iniciados desde 1990 a 1995, alcanzan a cerca de 860 millones de dólares de inversión real, con una proyección en los próximos 5 años que supera los 1 500 millones de dólares.

Estas empresas requieren de infraestructura y servicios tanto para su personal como para sus labores propias; por lo tanto, actúan como agentes promotores de nuevas inversiones y actividades anexas.

No obstante la tradicional importancia de la minería en la economía regional, desde hace algunos años han comenzado a perfilarse significativos avances en las actividades agrícola, pesquera y de cultivos marinos, orientadas hacia los mercados externos.

El surgimiento de estas nuevas actividades ha contribuido a diversificar la economía reduciendo su vulnerabilidad frente a los fenómenos cíclicos derivados de cambios en los mercados internacionales.

Ante esta situación, la fuerza laboral regional ha tenido una respuesta lenta a la demanda de mano de obra especializada y/o calificada, lo que ha permitido una importante inmigración de profesionales, técnicos y, en general, trabajadores calificados, dando lugar a una crisis frente a la escasa oferta de viviendas para la venta o arriendo, con las consiguientes distorsiones del mercado.

La respuesta del Estado a esta situación en el decenio de los setenta fue la construcción de edificios de viviendas fiscales para facilitar la llegada y permanencia de profesionales competentes para llevar a cabo el desarrollo esperado.

Con el tiempo y la falta de una reglamentación adecuada, la solución más bien ha generado un problema, alejándose de la intención original, ya que se han convertido en la mayor parte de los casos en viviendas permanentes, con funcionarios viviendo 15, 18 y hasta 20 años en estas viviendas, situación que tergiversó la idea original de transitoriedad en su uso.

b) El problema

Las facilidades otorgadas para la ocupación de estas viviendas fiscales en lo que dice relación con un canon de arriendo equivalente al 10% del sueldo base, tendían a que el funcionario en un plazo no mayor de 3 ó 4 años se radicase o emigrara. En caso de radicarse, ese período le habría permitido ahorrar.

El citado 10% no alcanza a representar un 15% del costo de arrendar en el mercado inmobiliario una vivienda similar en dimensiones y calidad (departamentos de 60 a 75 m² de superficie), originando que los arrendatarios no asuman su mantención (obligatoria en los contratos de arrendamiento particulares), lo que ha generado un enorme deterioro, que de continuar, puede llegar al extremo de ser irreversible en un plazo no mayor de 15 años.

Con los recursos correspondientes al 10% que percibe por concepto de este arrendamiento el Estado no alcanza a cubrir las necesidades de mantención y, por otra parte, no se justifica ocupar recursos del gobierno regional para estos efectos ya que ello iría en desmedro de otras necesidades más relevantes para los intereses de la comunidad regional.¹²

c) Qué significan como recurso disponible

El costo promedio de cada una de estas viviendas fiscales es de US\$30 750 lo que significan US\$15 375 000 inmovilizados. Si consideramos que el presupuesto anual regional 1995 es de US\$13 750 000 el patrimonio fiscal inmovilizado es superior al presupuesto anual (F.N.D.R. Tradicional) para toda la región, equivaliendo a 110% de dicho presupuesto.

Aun cuando la existencia de estas viviendas facilita la llegada de recursos humanos y profesionales esenciales para el éxito de cualquier estrategia de desarrollo regional, la falta de una legislación que regule el tiempo de uso y las obligaciones de los ocupantes de estas viviendas determinan la búsqueda de otras soluciones, que unidas al objeto de este estudio, podrían darse mediante la postulación de la enajenación de a lo menos parte de estas viviendas, solución política y socialmente beneficiosa al convertir a los actuales arrendatarios en propietarios, y así lograr a la vez la obtención de recursos frescos para promover la densificación y revalorización del casco urbano central de la ciudad de Copiapó, en una acción de gestión mixta con la empresa privada.

IV. DETECCIÓN DE ALTERNATIVAS EN SECTORES POSIBLES DE IMPLEMENTAR CON UN PROCESO DE REMODELACIÓN Y DENSIFICACIÓN

Al respecto conviene señalar que prácticamente todas las manzanas del área central o casco viejo, como lo hemos definido, tienen características relativamente similares: construcción perimetral de antiquísima data con muy mal estado de conservación y un núcleo central desprovisto de edificaciones y gran proporción. Todas estas manzanas posibilitan cualquier gestión inmobiliaria dirigida al desarrollo o densificación de dichos territorios urbanos.

No obstante, al definir la manzana que serviría como prototipo para postular en ella el proyecto de revalorización y densificación, hemos tenido en consideración lo siguiente:

- i) La manzana que estamos postulando se emplaza en uno de los vértices de la plaza histórica de Copiapó.
- ii) Se ha considerado el hecho que existen dentro de esa área dos operaciones inmobiliarias recientes, de relativa importancia: una que corresponde a un edificio de departamentos de 10 pisos de altura y, el otro, a un edificio de oficinas de 5 pisos.

Ambos edificios son construcciones efectuadas en los últimos 2 años. Están emplazados con frente a dos calles distintas, que conforman parte de la manzana. Se distingue en la esquina de ella, que enfrenta a la plaza central de Copiapó otra edificación de mayor antigüedad de 4 pisos de altura, también correspondiente a departamentos utilizados como viviendas con locales comerciales en el primer piso.

El edificio es parte del patrimonio regional y es ocupado por funcionarios públicos directivos de distintos servicios. Los locales comerciales son arrendados a través del Ministerio de Bienes Nacionales a entes privados.

El resto del sector corresponde plenamente a las características necesarias para este estudio: grandes paños con construcción de borde en proceso de deterioro avanzado, paños de terrenos eriazos y un núcleo central importante de la manzana con posibilidades de ser densificado.

Las otras dos calles que terminan por conformarla se encuentran con viviendas de muy antigua construcción y en estado precario de conservación, lo que presenta una situación que la hace fácilmente remodelable.

En el entorno inmediato de la manzana elegida se puede detectar que enfrenta a dos manzanas ya constituidas o en proceso de remodelación significativa:

i) Una manzana hacia el sector poniente que alberga varios edificios institucionales, entre otros, el correspondiente al Gobierno Regional, Gobernación Provincial, y dos edificios de servicios públicos que se complementan con la Biblioteca Municipal, la que cuenta además con un auditorio que es utilizado para los eventos más importantes de la Región, con capacidad para 300 personas.

El resto de las edificaciones de esta manzana está constituida fundamentalmente por edificios de departamentos fiscales, pertenecientes al patrimonio del gobierno regional.

ii) La otra manzana, hacia el sector sur de la ciudad, es motivo de una gestión inmobiliaria privada consistente en una edificación de 45 000 m², que está construida en poco menos del 60% y tiene habilitados:

- 2 subterráneos de estacionamientos
- 2 niveles (1° y 2° piso) de locales comerciales
- 2 torres, una de departamentos y otra de oficinas y servicios.

La segunda etapa de esta gestión inmobiliaria probablemente se encontrará en ejecución el próximo año.

Al implementar la manzana en estudio se estaría generando una área importante rodeando a la plaza principal y central de la ciudad de Copiapó, con a lo menos 2 caras y una manzana en diagonal de construcciones recientes y con una densificación cercana a los índices buscados, además de cambiar la potencialidad urbana del sector (véase el anexo).

Es preciso señalar que hasta hace 4 años atrás no existían en Copiapó, edificios que contaran con ascensores con la sola excepción del hospital que tiene 4 pisos, el cual por razones obvias cuenta con este tipo de implementación.

El grado de urbanización correspondiente a las calles que rodean a la manzana propuesta es de alto nivel:

- Redes de agua potable y alcantarillado
- Electrificación
- TV cable
- Telefonía, pavimentación
- Circulación de locomoción colectiva por dos de las calles principales que unen de oriente a poniente y de norte a sur la ciudad
- Cercanía de centros de servicios públicos y privados más importantes
- Es una de las manzanas tal vez mejor implementadas y con las mejores condiciones ya que es permeable para los postulados que pretendemos plantear en relación con la densificación del área antigua de Copiapó.

V. ACCIONES LIGADAS A LA GESTIÓN INMOBILIARIA QUE POSIBILITAN POTENCIAR EL PATRIMONIO REGIONAL Y GENERAN AUMENTO DE ACTIVIDADES LIGADAS AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El patrimonio que representan los 500 departamentos y casas que actualmente son de propiedad del gobierno regional corresponde a la suma de US\$16 000 000, cantidad que supera en 20% la cifra de recursos disponibles del fondo de desarrollo regional (F.N.D.R.) con que cuenta el gobierno regional de Atacama para proyectos de inversión y desarrollo durante un año presupuestario.

Esta cantidad de recursos inmovilizados del patrimonio regional, a nuestro juicio, es una situación que no puede sostenerse.

La tesis postula la enajenación de una parte de este patrimonio. La idea central corresponde a vender a los mismos funcionarios que actualmente ocupan estas viviendas o departamentos en calidad de arrendatarios.

El canon de arrendamiento, que pagan actualmente, asciende sólo al 10% de su sueldo base (sueldo nominal que no corresponde a los ingresos totales), lo que equivale a no más del 3% del ingreso mensual (promedio ingresos funcionarios US\$700 mensual; 3% = US\$21 mensuales).

El proyecto postula la venta a estos funcionarios mediante la aplicación del sistema de leasing habitacional mencionado, en que no es requisito, entre otros, tener ahorro previo como se exige en el sistema tradicional de gestiones hipotecarias efectuadas a través de entidades bancarias o financieras.

Lo anterior como método para que los actuales usuarios de viviendas fiscales pasen de su calidad de arrendatarios a constituirse en propietarios. A su vez esto le permitiría al gobierno regional transformar en activo parte de su capital inmovilizado, con el que puede dar inicio a la gestión de compra, vía expropiación, previa declaración de utilidad pública de los terrenos, o simplemente por acuerdo con los propietarios. De este modo se promueve la participación de las empresas ligadas a la gestión inmobiliaria con el objeto de que ellas efectúen los estudios pertinentes de factibilidad y mercado dirigidos a una gestión de renovación urbana. La única condicionante sería que se debiera incluir a lo menos una cantidad similar de viviendas a las que fueran enajenadas y con un valor de venta no superior a US\$38 000. Esta cifra posibilita por una parte, la densificación del área y, por otra, que los adquirentes puedan contar con el apoyo estatal a través de subsidios que se entregan para la adquisición de viviendas con un valor inferior a US\$38 000.

Este subsidio estatal fluctúa entre los US\$2 815 y US\$4 000, dependiendo del costo de la vivienda a adquirir.

El aporte efectuado por el gobierno regional sería licitado de modo que sea recuperado al término de la gestión o con antelación a ella, de acuerdo con dos sistemas:

- i) A través de la compra del terreno producto de la unificación de roles y la posterior venta para llevar a cabo la gestión inmobiliaria vía licitación a las empresas del sector privado.
- ii) La asociación con la empresa inmobiliaria seleccionada por licitación pública, de modo que al término de la gestión ésta traspase el valor preestablecido del terreno en un porcentaje de los m² construidos en viviendas. Todo lo anterior debidamente garantizado y con los correspondientes resguardos del interés fiscal.

Es importante señalar que lo que se está postulando es revertir el proceso de deterioro en construcciones existentes, que se convertirán en recursos no consultados por los procedimientos habituales de financiamiento de proyectos de inversión a nivel regional, para motivar gestiones inmobiliarias que postulen revalorizar el casco central de la ciudad de Copiapó.¹³

En este sentido es conveniente tener en cuenta que la gestión de venta a los actuales ocupantes debería ser por unidades de edificios completos a fin de que sea efectiva la detención del deterioro.

Es significativo señalar que las únicas gestiones efectuadas, que han significado revalorización y densificación urbana fueron de iniciativa estatal. No parece ser lógico que sólo el Estado continúe soportando el proceso de remodelación con la alta carga de subsidios que ello implica.

El Estado no puede limitar las oportunidades de inversión a la empresa privada y ésta, a su vez, tiene plena libertad para invertir en lo que y dónde sus análisis lo indiquen para que su inversión sea rentable.

El lucro que obtiene la empresa privada por su gestión es una justa retribución a las inversiones que efectúa, siempre y cuando esta acción no sea especulativa u origine alteraciones económicas que afecten más allá de su ámbito propio.

Consecuentemente y atendido lo anterior, cuando al Estado le interese orientar las inversiones del sector privado hacia áreas insertas dentro de su estrategia de desarrollo, éste debe asumir gestiones motivadoras o aquellas que la empresa privada no pueda resolver y en lo posible si así amerita, a vía de ejemplo, proporcionar los subsidios que focalizados socialmente conlleven al objetivo postulado.

El gobierno regional puede incentivar, motivar y actuar para cortar el círculo vicioso en donde la empresa privada no puede intervenir por falta de recursos legales que le posibiliten su acción.

VI. CONCLUSIONES

La proposición tendría capacidad para producir los siguientes efectos:

- i) Frenar el deterioro del patrimonio regional -departamentos y casas de propiedad del gobierno regional que participan en la gestión - por el solo mérito de traspasar a sus actuales usuarios desde su calidad de arrendatarios a propietarios.
- ii) Disminuir el porcentaje de incidencia del rol subsidiario del Estado en el mercado del arriendo.
- iii) El gobierno regional obtendría recursos actualmente no disponibles y, a la vez, posibilitaría la gestación de nuevas oportunidades de inversión insertas dentro de su estrategia de desarrollo.
- iv) El gobierno regional, en asociación con el sector privado, actuaría como motivador en una gestión de revalorización urbana, resolviendo la anexión de roles vía compra por expropiación previa declaración de utilidad pública, o por simple acuerdo con los propietarios de los terrenos por adquirir.
- v) Interviene en la limitación del crecimiento inorgánico de la ciudad, densificando y revalorizando las áreas centrales poseedoras de alto nivel de urbanización y actualmente deprimidas y subutilizadas.
- vi) Posibilita la utilización de un sistema alternativo, en vías de implementación, en lo que se refiere a la compraventa de viviendas (leasing habitacional).
- vii) Es una experiencia repetible en otras ciudades de características y posibilidades semejantes, en la misma y otras regiones chilenas.
- viii) Facilita la participación de inversiones del sector privado insertas en la estrategia de desarrollo regional.
- ix) Utiliza legislaciones existentes o en vías de pronta implementación.
- x) Potencia el proceso de revalorización y densificación de la ciudad de Copiapó.¹⁴

Notas

1. Unidad Conjunta CEPAL/CNUAH de Asentamientos Humanos, División de Medio Ambiente y Desarrollo de la CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) (1994), Proyecto "Propuestas para la transformación productiva de la vivienda en América Latina y el Caribe". Marco conceptual y metodología general, (LC/L.870), Santiago de Chile, 12 de septiembre.
2. CEPAL (1996), Informe de la Reunión Regional de América Latina y el Caribe Preparatoria 15 de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), (LC/G.1889/CONF.85/4), Santiago de Chile, 24 de enero.
3. De la propuesta de la Secretaría Regional Ministerial de Planificación y Coordinación - Región de Atacama (1994), Documento propuesta "Estrategia de desarrollo regional", (Región de Atacama 1994 - 2000) Chile, noviembre e Instituto Nacional de Estadísticas Censo 1992.
4. Las cifras señaladas se refieren a la estimación de creación de empleos básicos que generarían los tres sectores más significativos de la economía regional: minería, agricultura y pesca. Este crecimiento económico impactaría no sólo a la capital regional, Copiapó, sino a nivel de la provincia, lo que incluye además a las comunas de Caldera y Tierra Amarilla.
5. El número de viviendas catastradas en el último censo (1992), se distribuía en: Copiapó, 24 932 viviendas; Caldera, 4 760 viviendas; y Tierra Amarilla, 2 850 viviendas (SERPLAC Región de Atacama).
6. De los antecedentes que se citan se deduce que el mayor crecimiento urbano seguirá afectando porcentualmente en mayor proporción a la ciudad capital.
7. Galilea, Sergio (Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile) (1995), La situación habitacional en Chile 1996-2000: los énfasis en financiamiento, movilidad y política urbana. Documento presentado en el cuarto seminario subregional del proyecto "Propuestas para la transformación productiva de la vivienda en América Latina y el Caribe", La Habana, diciembre.
8. Véase en el anexo el "Análisis gráfico de la manzana individualizada".
9. Dice el Instituto de la Vivienda de Cuba (1995), en su trabajo Hacia un nuevo modelo productivo de viviendas bajo un enfoque sustentable, presentado en el cuarto seminario subregional del proyecto "Propuestas para la transformación productiva de la vivienda en América Latina y el Caribe", La Habana, diciembre: "... existió falta de integralidad en la inversión urbana al presentarse a la misma más atención sectorial que territorial".

Viene al caso citar esta reflexión, si bien es cierto que la gestión emprendida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el área denominada El Palomar, ubicada al sur de la ciudad de Copiapó, da respuesta a la solución mediata al problema de falta de suelo urbano para el desarrollo de sus programas de construcción de viviendas sociales, no es menos cierto que es una solución parcial que se agotará a breve plazo. Es fundamental formular una estrategia seria de desarrollo urbano para la ciudad capital que por esencia debe dejar fuera cualquier visión cortoplacista y sectorial, enfocándola como señala el párrafo citado, con un visión fundamentalmente territorial que incluya planes de densificación y puesta en valor de las áreas centrales deprimidas.

10. Es conocida la debilidad que han mostrado en la región los instrumentos de planificación física (Plan Regulador, Plan Director y normas asociadas a los planes), y la resistencia a promover la movilidad laboral de la población atacameña desde sectores económicos deprimidos hacia sectores o áreas de la producción emergentes, lo que concentra emigración hacia la ciudad capital, adelantando la etapa de colapso urbano.

11. El solo ahorro que implica recuperar áreas deterioradas de la ciudad que cuentan con una buena condición de urbanización y servicios debería motivar la radicación de familias en dichos sectores, junto con implementar incentivos a las empresas que estén dispuestas a participar en este tipo de gestiones, asegurando entre otras medidas una mayor dosis de subsidio a la demanda. Éste será recuperado, directa o indirectamente por parte del Estado, por el mérito de disminuir inversiones en la ampliación de la infraestructura urbana existente, mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, proximidad a las fuentes de trabajo y servicios, ahorro en el tiempo de traslado y su directa implicancia en la descongestión de las vías urbanas.

12. Es necesario poner en práctica medidas que permitan la recuperación y mantención de este fondo habitacional de propiedad del gobierno regional, mientras subsista esta condición de tenencia (Fiscal), para no producir un mayor deterioro de este patrimonio.

Un primer paso se ha realizado al respecto mediante el traspaso a los funcionarios de los servicios que ocupan dichas viviendas. Esto no tendrá efectos concretos si sólo se traspasa el inmueble y el problema de su recuperación y mantención, sin postular en paralelo un financiamiento adecuado para ello. Creemos que atomizar la solución del problema incorporando a los distintos servicios usuarios de dichas viviendas es lejos la peor solución, por cuanto no permite canalizar y focalizar prioridades y recursos a través de un solo organismo responsable de revertir la situación actual.

13. Los sistemas que se señalan sólo tienen valor ejemplificador. Creemos que la operación global debe ser licitada, partiendo desde la gestión que implica la venta de la parte del patrimonio correspondiente al fondo habitacional, hasta la adquisición de los lotes necesarios para llevar a cabo la gestión inmobiliaria. Esto posibilitaría simplificar la operación y hacerla más expedita traspasando la gestión a la empresa privada, por cuanto el gobierno regional no cuenta con una orgánica que le permita actuar con la expedición que requiere este emprendimiento. Todo lo anterior, obviamente, en la participación que al Estado le corresponda en cuanto la aplicación y uso de la legislación que lo faculta.

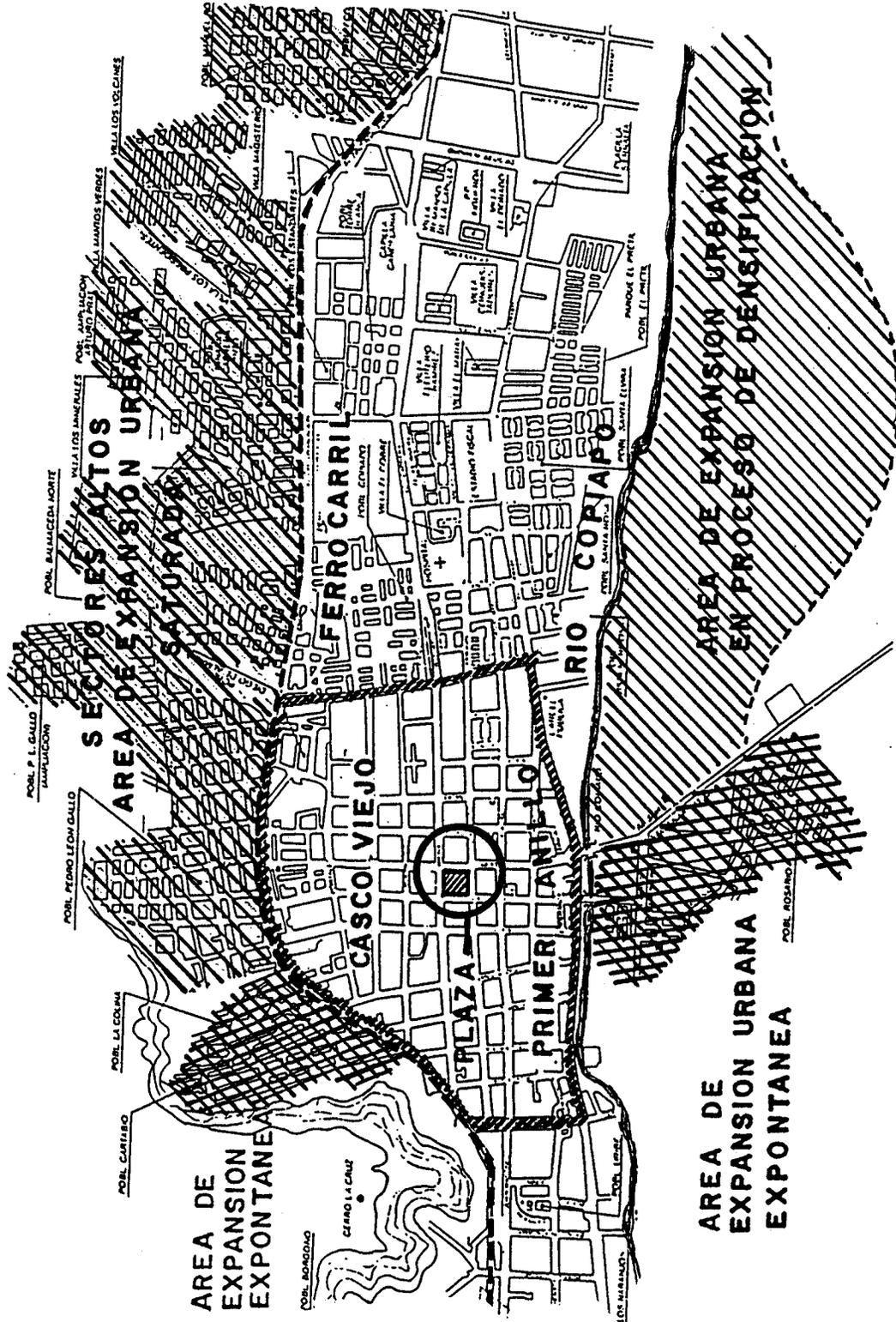
14. Atendido todo el desarrollo del estudio, los antecedentes contenidos, las proyecciones, la visión actual y futura del desarrollo urbano de la ciudad capital de la Región de Atacama, la casi inexistencia de suelo a destinar para dar respuesta de vivienda a los desafíos a que nos enfrentará el próximo milenio, podemos concluir expresando:

"Desde un punto de vista Regional, nuestra estrategia no versará, por tanto, sobre el desarrollo alternativo del hábitat sino sobre un desarrollo del hábitat que no posee otra alternativa que no sea la recuperación, densificación y puesta en valor del casco antiguo de la ciudad capital de la Región de Atacama". (Paráfrasis de la última conclusión del estudio "Hacia un nuevo modelo productivo de viviendas bajo un enfoque sustentable", elaborado y presentado por el Instituto Nacional de la Vivienda de Cuba en el cuarto seminario regional del proyecto (La Habana, 6-8 de diciembre de 1995).

ANEXO

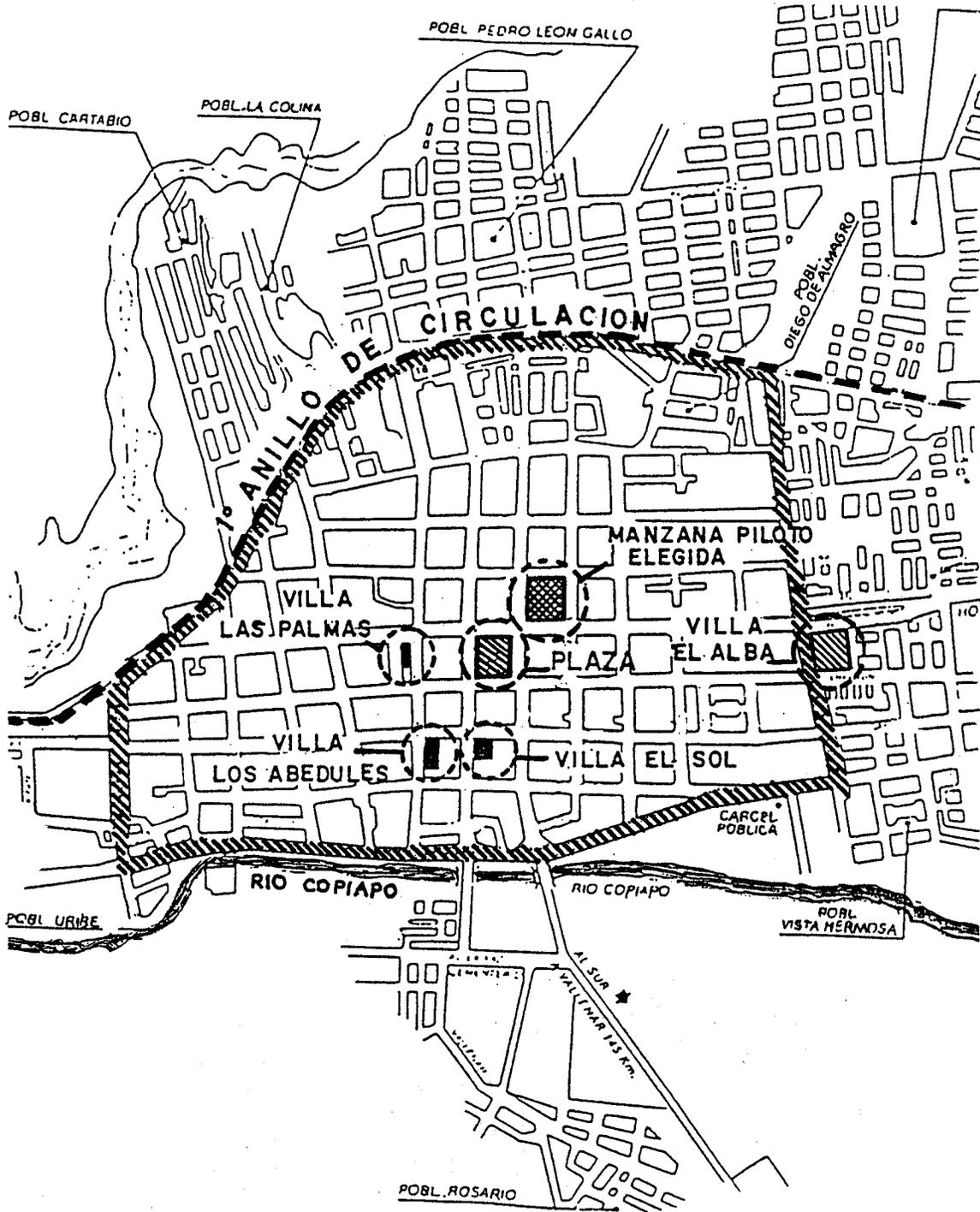
PLANO DE LA CIUDAD DE COPIAPO

Capital: Región de Atacama

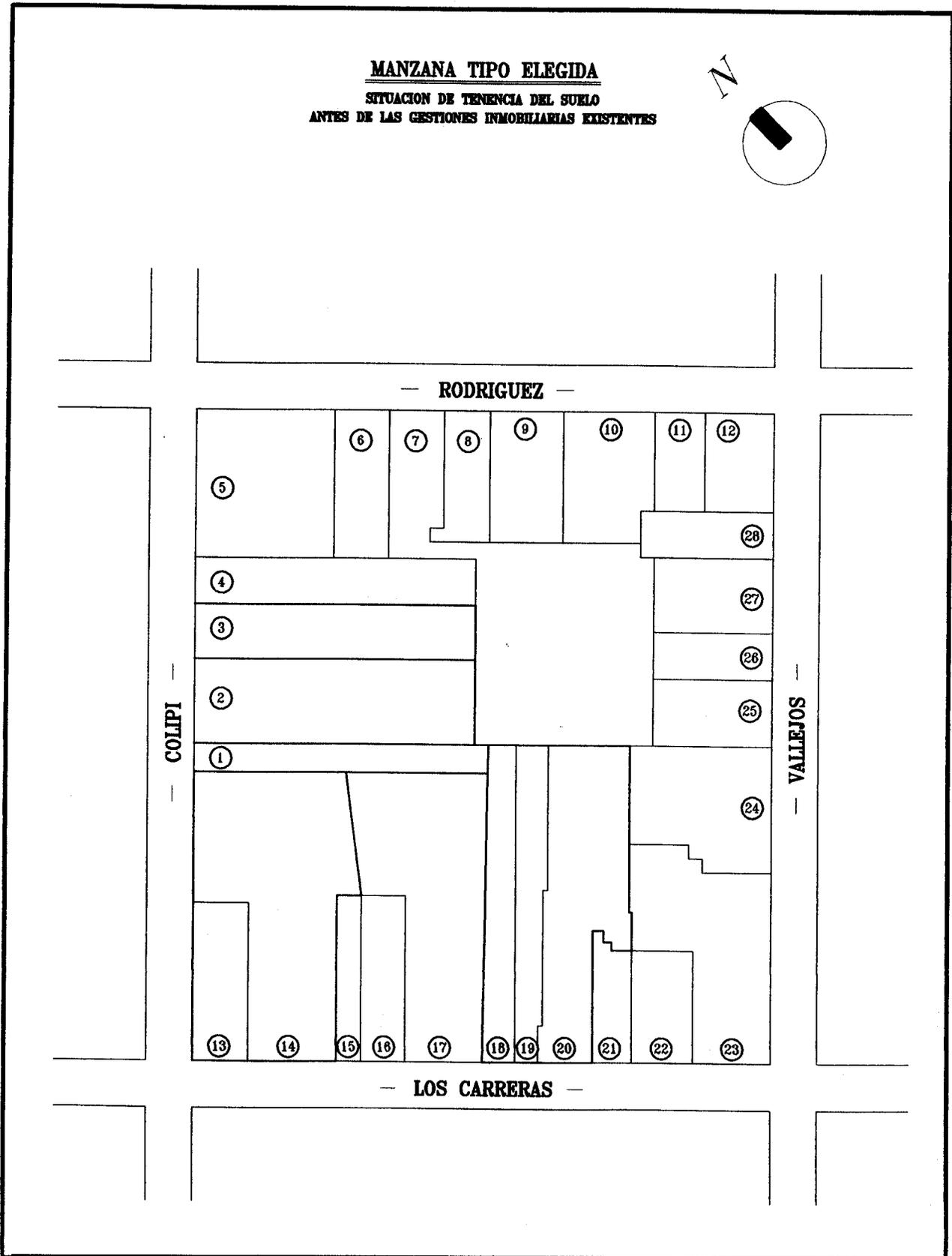
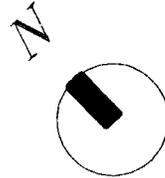


SECTOR CONSOLIDADO CASCO VIEJO

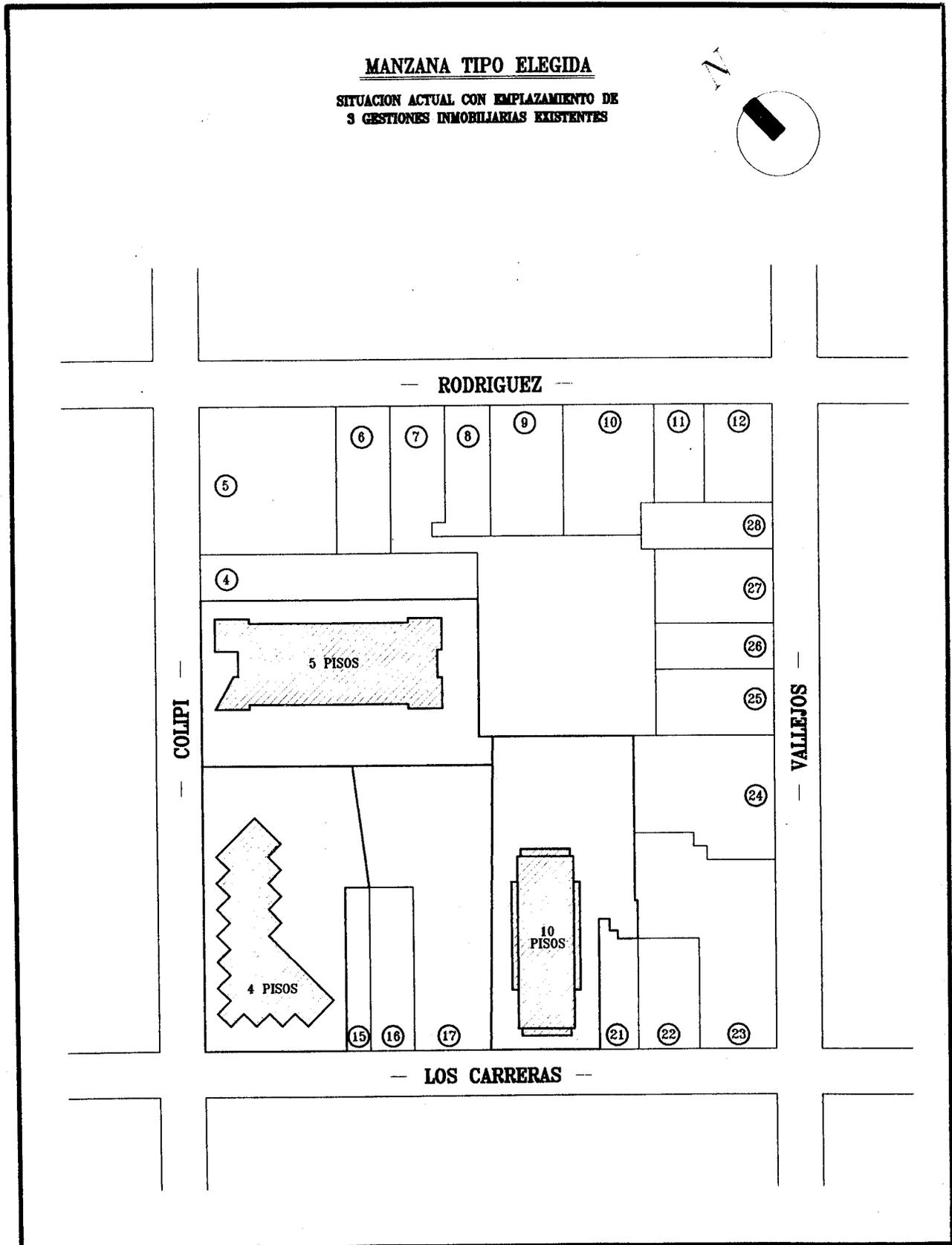
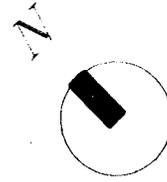
Emplazamiento de cuatro conjuntos habitacionales de propiedad fiscal



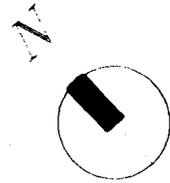
MANZANA TIPO ELEGIDA
SITUACION DE TENENCIA DEL SUELO
ANTES DE LAS GESTIONES INMOBILIARIAS EXISTENTES



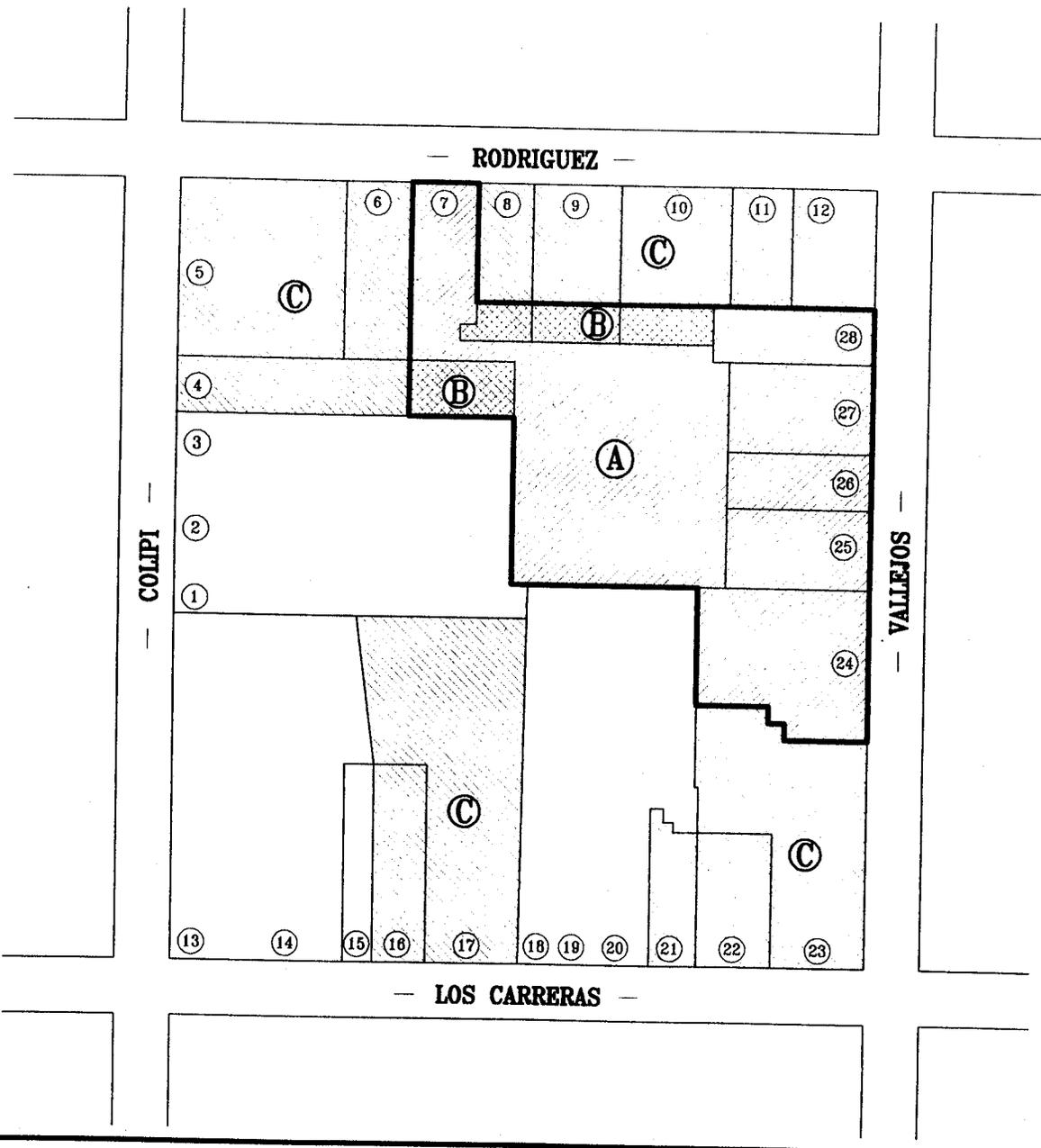
MANZANA TIPO ELEGIDA
SITUACION ACTUAL CON EMPLAZAMIENTO DE
3 GESTIONES INMOBILIARIAS EXISTENTES



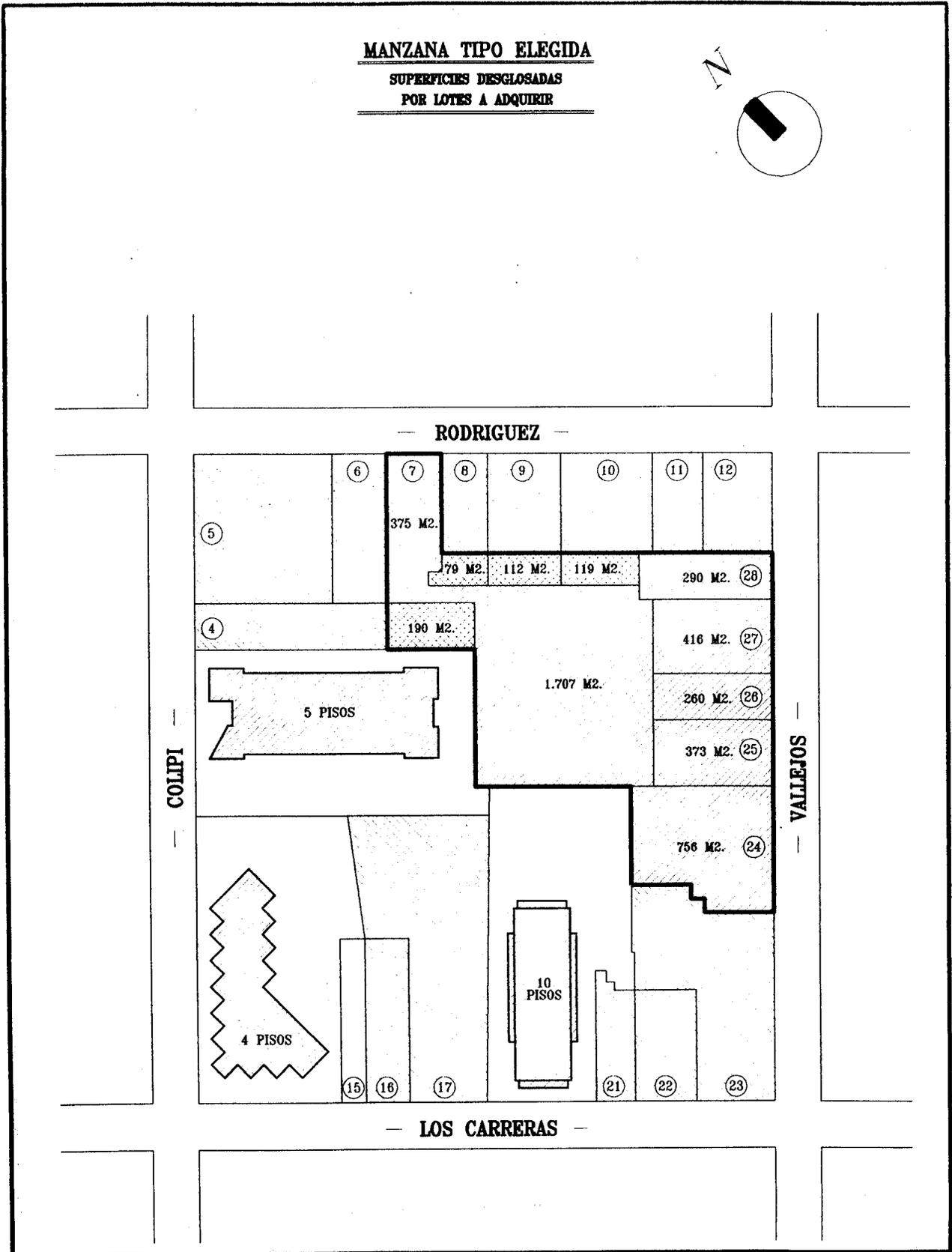
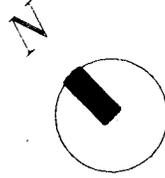
MANZANA TIPO ELEGIDA
PROPOSICION DE UNIFICACION DE ROLES



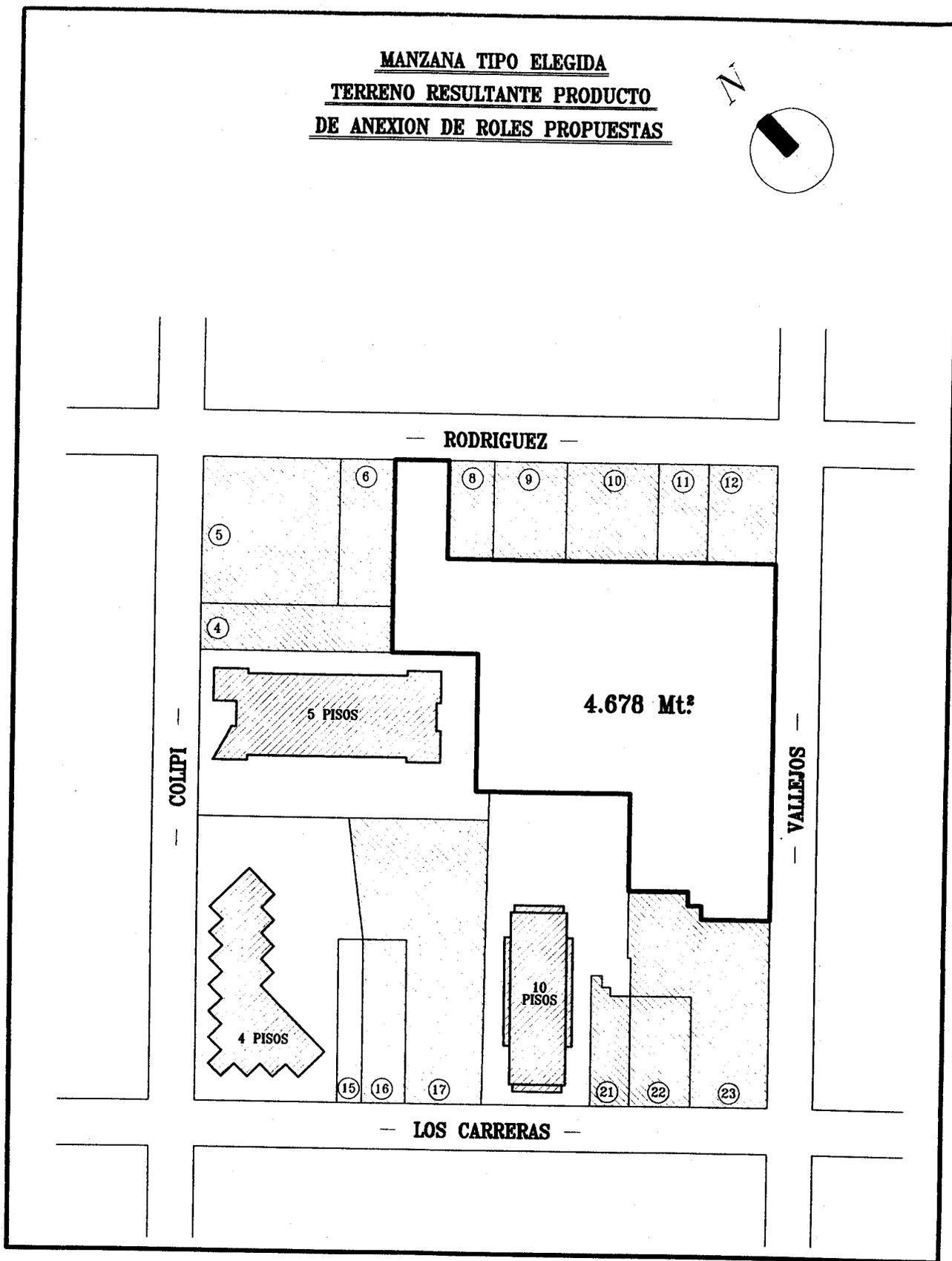
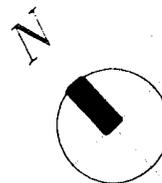
- Ⓐ - LOTES A UNIFICAR POR COMPRA VIA EXPROPIACION O MUTUO ACUERDO PROPIETARIO --GOBIERNO REGIONAL.
- Ⓑ - FONDOS DE PREDIOS PARA ADQUIRIR Y ANEXAR A UNIFICACION DE ROLES.
- Ⓒ - LOTES QUE QUEDAN EN PODER DE SUS ACTUALES PROPIETARIOS, VALORIZANDOSE VIA PLUSVALIA QUE OTORGA LA GESTION INMOBILIARIA INICIAL. (OPORTUNIDAD DE INVERSION POR GESTION DIRECTA PROPIETARIOS EMPRESAS INMOBILIARIAS .- 2a FASES DE REMODELACION SIN INTERVENCION ESTATAL.)



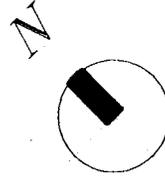
MANZANA TIPO ELEGIDA
SUPERFICIES DESGLOSADAS
POR LOTES A ADQUIRIR



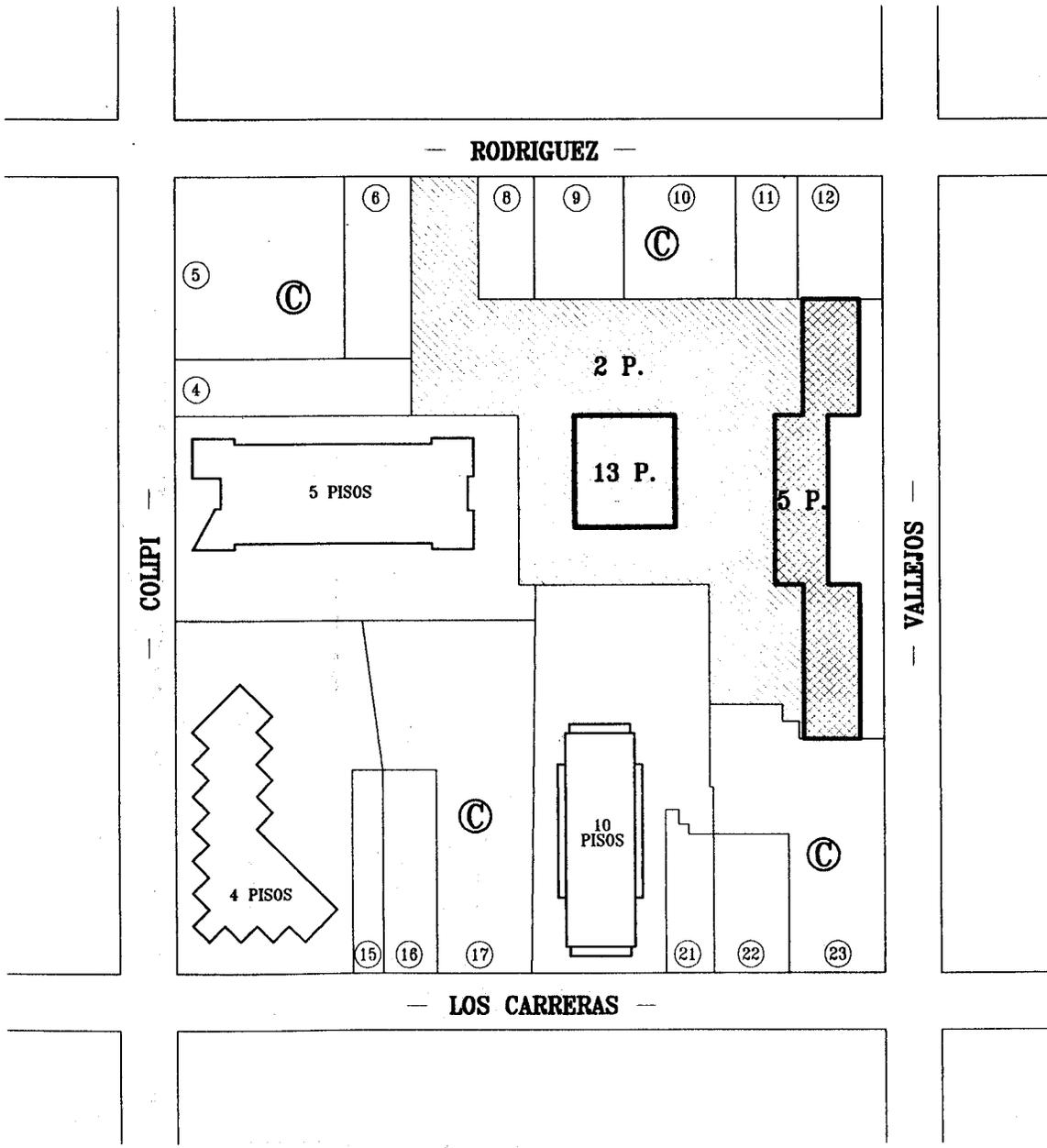
MANZANA TIPO ELEGIDA
TERRENO RESULTANTE PRODUCTO
DE ANEXION DE ROLES PROPUUESTAS



MANZANA TIPO ELEGIDA
PROPOSICION DE DENSIFICACION



- SUPERFICIE TERRENO = 4.768,00 M2.
- SUPERFICIE MAXIMA A EDIFICAR = 21.694,00 M2.
- UNICA LIMITANTE A CUMPLIR SERA LA CONSTRUCCION DE UN MINIMO DE 50 VIVIENDAS DE 60 M2. MINIMO CON UN VALOR DE VENTA NO SUPERIOR A US\$ 37.500.



CUADRO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE COSTO DEL TERRENO A ADQUIRIR

Nº Lote	UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL M2	AVALÚO FISCAL TOTAL US\$	AVALÚO COMERCIAL TOTAL	SUPERFICIE ÁREA A COMPRAR US\$	VALOR COMERCIAL DEL ÁREA A COMPRAR US\$	OBSERVACIONES
7	Rodríguez #750	2 082	217 098	650 625	2 082	650 625	VALOR COMERCIAL PROMEDIO M2 DE SUPERFICIE A COMPRAR US\$247
4	Colipí #588	620	70 620	115 000	190	17 812	
8	Rodríguez #752	300	33 393	37 500	79	7 406	
9	Rodríguez #760	480	51 946	75 000	112	10 500	
10	Rodríguez #786	600	84 324	93 750	119	11 156	
28	Vallejos #585	290	24 566	45 312	290	45 312	
27	Vallejos #571	416	26 305	65 000	416	65 000	
26							
25	Vallejos #537	1 390	101 867	347 250	1 390	347 250	
24							
TOTALES					4 678	1 155 061	

LEASING HABITACIONAL

Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa
Ley N 19 281

