

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
VICERRESIDENCIA
SECRETARIA TECNICA
Y DE COORDINACION
JSA.MRG.mkr.

(MINUTA)
REMDELACIONES EN PROGRAMA
CORPORACION DE MEJORAMIENTO URBANO.

En cumplimiento de una de sus funciones principales, la de remodelar las áreas deterioradas de las ciudades, la Corporación de Mejoramiento Urbano ha cumplido una etapa de la mayor importancia para el desarrollo Urbano de la Metrópolis: la de fijar una política de remodelación de la ciudad expresada a través de proyectos específicos desarrollados íntegramente en todos sus aspectos técnicos, urbanísticos y económicos.

La tarea de la remodelación, que significa reconstruir los sectores deteriorados y mal aprovechados de la ciudad, aumentando su densidad habitacional, liberando una alta proporción del suelo respectivo para fines de higiene ambiental y de recreación de sus habitantes, y aprovechando su ubicación central para el uso más eficiente del equipamiento urbano y de la infraestructura actuales, representa una conquista que enorgullece a Chile, pues lo coloca en el nivel más avanzado a que se pueda llegar en este campo, que tanto preocupa a todos los países del mundo.

Dicha tarea, emprendida por CORMU, se manifiesta en los proyectos de remodelación y construcción de las áreas del Hospital San Borja, en el Fundo San Luis de la Comuna de las Condes, Mapocho Bulnes del Sector Santiago Poniente y Polígono de Tiro en Recoleta entre el cerro Blanco y el Cerro San Cristóbal.

En esta acción, la labor de CORMU consiste principalmente en establecer las condiciones urbanísticas y arquitectónicas generales del área de Remodelación; de sus ocupantes, el conflictivo problema de despejar dichas áreas. Diseñar y ejecutar las obras de infraestructura general; financiar las obras de edificación mediante aportes de capital propio o encauzando hacia éste objetivo otros recursos; racionalizar los costos de edificación; y asumir la comercialización.

Una acción conjunta con los Empresarios de la Construcción, que signifique una unión de esfuerzos, en la cual cada participante aporte lo que le es propio y cuya resultante final se traduzca en la consecución de un logro de evidente beneficio público; que el desarrollo de la Sociedad moderna exige, ha sido lo que Cornu ha planteado para la ejecución de la vasta e interesante tarea de la remodelación urbana.

El Estado aporta la planificación adecuada, el conjunto de sus facultades legales y sus recursos administrativos que permiten solucionar ágil y armónicamente los obstáculos e inconvenientes de tipo administrativo de una Remodelación. Aporta además los terrenos, la urbanización, la erradicación y ubicación de otras viviendas para sus ocupantes, la infraestructura y parte del capital necesario para abarcar de inmediato su realización. El Empresario de la Construcción por su parte, aporta su capacidad empresarial para llevar a cabo la obra, sus nuevas técnicas, constructivas, su organización especializada y la parte del capital necesario para completar el financiamiento propuesto.

Las ventajas de tal unión de esfuerzos conducirá, evidentemente,

a:

- 1.- Permitir una solución habitacional y urbanística contemporánea en sectores importantes de la ciudad.
- 2.- Facilitar al sector privado una vía expedita y continua de trabajo a la cual dedicar su técnica y procesos creativos.
- 3.- Obtener economías de costo y una mayor agilidad en la rotación de los capitales.
- 4.- Lograr un beneficio directo para los usuarios de los inmuebles que se construyan, ya que al reducirse los costos, un mayor número de miembros de la Comunidad tendrá acceso a la solución.

Con todo esto se logra dejar a la vivienda fuera de los factores especulativos.

SAN BORJA: El proyecto de Remodelación San Borja, por su situación urbana y por las características de las viviendas afectadas en su primera etapa, ha sido considerado de carácter impersonal. Por las condiciones de dicho sector, esquina norte-oriente del 2º anillo, confluencia de las arterias más importantes de la ciudad, vecino inmediato a áreas verdes ya establecidas y nudo importante actual y futuro de los sistemas de transporte colectivo que lo colocan a pocos minutos del centro urbano y accesible al resto de la ciudad, aparece justificado plantear la remodelación llevándola a una densidad habitacional óptima-máxima y ampliar los terrenos originales del Hospital San Borja (oportunidad dada por los planes de redistribución hospitalaria que supone un desdoblaje en dos etapas consecutivas del Hospital) con los sectores inmediatos adyacentes, que por su destino y densidad justifican su incorporación para lograr una unidad generadora de su propio desarrollo. Esta extensión del programa significó el traslado de 300 familias de las cuales 16 eran propietarios residentes, siendo el resto arrendatarios y ocupantes de diferentes niveles socio-económicos. Todas estas familias de acuerdo con el art. 65 de la Ley 16.391, por el hecho de ser trasladadas adquieren prioridad para la adquisición de viviendas en la Remodelación, y fue así como, aquellas familias cuya capacidad adquisitiva no les permitió optar a una vivienda, recibieron de Cormu una bonificación para completar el ahorro previo en una operación dirigida por los organismos del Minvu y encontrar y encontrar así una solución inmediata a su problema habitacional.

En la actualidad el Proyecto Remodelación San Borja se encuentra en una avanzada etapa, estando próxima la inauguración, entre los meses de Julio y Noviembre de este año de las 12 primeras edificaciones Torre, asignada la construcción de la 2ª Etapa "A" que comprende 5 edificaciones Torre y por adjudicarse la 2ª Etapa "B" con un máximo de 7 nuevas torres, lo que daría un total de 24 edificaciones Torre y 2.880 departamentos de 70 m².

Este programa ha significado a la Corporación hasta la fecha, una inversión de aproximadamente \$ 94.000.000,00 sin considerar el costo de terreno. El presupuesto para el año 1970 en este proyecto alcanza a \$ 199.577 que comprende la terminación de la Primera Etapa, parte del equipamiento comercial y parte de la Segunda Etapa.

SAN LUIS: Este proyecto que contempla la ejecución de un total de aproximadamente 13.025 viviendas en Edificios Torres de 20 pisos, Bloques de 12 pisos y Bloques de 4 pisos, comprende la incorporación a la comuna de 153,40 Hás. de terreno libre sin un destino específico en la actualidad.

La Corporación de Mejoramiento Urbano ha realizado a la fecha los estudios completos del Seccional del Sector, determinando uso del suelo, densidad, ubicación de sistemas viales y edificios, áreas verdes y equipamiento, iniciando la ejecución de las obras con la próxima apertura de las calles Man quehue y Alonso de Córdova y la formación de sociedades con Empresas Constructoras para la Construcción de los 10 primeros edificios torres.

Como presupuesto para este año de la Remodelación San Luis, la Corporación cuenta con la suma de \$ 9.900.000 aproximadamente que corresponden a última cuota de adquisición del terreno y urbanización.

Se ha logrado interesar al Sector Privado, que con el concurso financiero de Asociaciones de Ahorro y Préstamo, permitirá iniciar la construcción de los edificios con un mínimo de aporte fiscal, encauzando su participación en un conjunto urbano de gran significado y trascendencia.

Polígono de Tiro.

El área del seccional Polígono de Tiro constituye un sector importante de ser remodelado por las siguientes razones:

- a) Proximidad al centro metropolitano y al área Oriente de Santiago.
Esta última relación se ha hecho más fluida y evidente con el nuevo trazado de Av. Perú.
- b) Ubicación en el área de servicios a nivel metropolitano (Cementerios General y Católico- Cerro Blanco, San Cristóbal).
- c) Baja densidad (80 - 100 hab/Há).
- d) Desarrollo de fuentes de trabajo de industria mediana pequeña y artesanal.
- e) Necesidades de reubicar un sector de viviendas que se encuentran deterioradas.
- f) Carácter de transición del área entre el Sector del Salto y el centro metropolitano.

Ante estos problemas que el área presenta se han adoptado las siguientes políticas:

- 1- Aumento de la densidad: 400 a 500 hab/Há.
- 2- Habilitación de un área de servicios complementarios para ambos cementerios.
- 3- Relación entre ambos centros de esparcimiento (Cerro Blanco y San Cristóbal) mediante un área libre.
- 4- Reordenación en el área de la industria mediana, pequeña y artesanía.
- 5- Acceso a la vivienda propuesta en el seccional, de la gente que habita actualmente en el área. Esto implica desarrollar una política que haga posible el acceso del sector de bajos ingresos a la vivienda de 4 y 5 pisos.

Antecedentes Generales.-

Superficie del terreno	=	30 há.
Densidad	=	452 hab/há.
Número de viviendas	=	2.263 viviendas
Número de personas	=	13.578 habitantes
Índice familiar	=	6 personas por vivienda.
Superficie por vivienda	=	70 m ² promedio.

La inversión programada para esta remodelación alcanzaría a la suma de \$ 12.000.000 para la ejecución de 3 edificios torre en primera etapa si la Corporación lo ejecutara como labor directa.

Tanto en esta remodelación como en Mapocho-Bulnes se está estudiando la posibilidad de sus

ejecución con financiamiento de la Agencia Internacional de Desarrollo, a través de préstamos para vivienda al Sector privado chileno.

Mapocho Bulnes: En este sector se ha fijado un área congelada, que comprende un área de Remodelación y un área de Rehabilitación en base a un modelo de densidad óptima propuesto para el sector, que tiene una superficie total aproximada de 42,5 Há., de las cuales 11,2 Há. corresponden al área de Rehabilitación de 31,3 Há. al área de Remodelación.

Se propone una densidad entre 450 a 500 Hab/Há. para el área de Remodelación, lo que significa un margen de 12.500 a 15.000 personas en el Área de Remodelación total, y un total aproximado de 14.800 a 17.300 personas incluyendo el área de Rehabilitación.

En todo caso, esta proposición general deberá ser confirmada posteriormente, una vez conocidos los antecedentes que determine la encuesta que se realiza en el sector.

PROGRAMA PARA LA PRIMERA ETAPA:

La primera Etapa está constituida por 2 sectores:

Programa Resumen S.1 y S.2.

- Sup. Aprox. = 8,3 Há.
- Densidad Media
- ✓ - resultante = 440 Hab/Há. (margen de 420 Hab/Há. a 490 Hab/Há.)
- ✓ - Nº de vivienda = margen de 634 a 730 viviendas
- ✓ - Nº de personas = margen de 3.500 personas a 4.050 pers.

NOTA: Estos margenes dependerán del uso de torres de 12 pisos a 20 pisos en el sector 2.

La inversión programada para la primera etapa de la Remodelación Mapocho Bulnes alcanza a la suma de \$ 4.000.000 con un edificio torre, si se ejecutara como labor directa, pudiendo ejecutarse en primera etapa 634 viviendas si se cuenta con financiamiento externo.

SANTIAGO, 6 de Abril de 1970.