

caja central de ahorros y préstamos

LA VIVIENDA ECONOMICA Y EL CONCURSO EN EL SINAP

El Sistema de Ahorros y Préstamos, logró entre los años 1965 y 1969 un progresivo crecimiento de los depósitos de ahorros, las ventas de hipotecas y de pagarés reajustables, incrementándose las disponibilidades para financiar viviendas en una proporción cada vez mayor. Este rápido incremento del ahorro reforzado además por un préstamo efectuado por el BID en 1967 por un monto de US\$ 6.000.000.— obligó a la Caja Central a tomar medidas para convertir rápidamente el dinero en viviendas DFL-2.

Para orientar mejor al lector respecto a la importante incidencia del SINAP en el financiamiento de viviendas económicas, se publica el siguiente cuadro:

Año	Nº Viviendas financiadas por SINAP.	Porcentaje dentro del Sector Privado	Porcentaje dentro del total del país
1965	8.093	51.55	15,51
1966	8.389	54.72	29,19
1967	8.994	55.34	20,21
1968	10.725	52.27	20,13
1969	15.613	63.29	43,16
	51.814		

NOTA: De la columna "Viviendas financiadas por el SINAP" debe considerarse que el 50% aproximadamente son operaciones de construcción y de éstas la 3.a parte son Coops. de Viviendas, vale decir, grupos de ingresos pequeños o medianos que, generalmente son propietarios de terrenos sin urbanización.

Frente al problema planteado por la urgencia en construir a un ritmo cada vez mayor, sin desmejorar calidad y aprovechando al máximo los actuales recursos, la Caja Central de Ahorros y Préstamos respondió a través del siguiente plan:

1.— Promoción de los préstamos destacando la rapidez y seguridad de ellos por estar basados siempre en el Ahorro Previo, es decir, en el esfuerzo previo de cada individuo en el cual se fundamenta la solidez del Sistema de Ahorros y Préstamos.

2.— Implantación de financiamientos favorecidos especialmente para grupos organizados de personas que deseen construir, prefiriéndose dentro de estos grupos, a las Cooperativas de Viviendas.

3.— Establecimiento del Concurso Oferta, sistema que consiste, previa fijación de un precio, en solicitar en licitación pública ofertas de diseño y presupuesto a equipos formados por Arquitectos y Empresas Constructoras.

Con la experiencia acumuladas de las primeras licitaciones convocadas por la Caja Central desde 1962, se llegó a la conclusión que el tradicional sistema de Propuestas es una forma que deberá desaparecer en el futuro porque ya no se adecúa a las exigencias actuales.

LOS CONCURSOS OFERTA DE LA C.C.A.P.:

Llevar en sí involucrados los conceptos de productividad en la construcción.

Invierten los términos habituales de la propuesta tradicional: En vez de tener el diseño como constante fija y llamar a Empresas Constructoras para que compitan en la organización de la obra y obtengan los menores precios, se fijan los precios y se llama a competir en el **producto final**, incorporando así varios factores nuevos a las licitaciones:

1.— El diseño del producto vivienda

Considerándolo en términos arquitectónicos y constructivos, es decir, de habitabilidad y confort, de calidad integral.

2.— **La relación del diseño con la ejecución**, considerando la experiencia de los que ejecutan las obras, los recursos con que cuentan (capitales, equipo, personal), llevando a diseñar para el mejor aprovechamiento de ellos.

3.— **Nuevas técnicas constructivas**, que al no excluirse de las licitaciones los sistemas tradicionales, aparecen en su verdadera dimensión de competencia.

4.— **La exigencia del trabajo de un equipo interdisciplinario** mínimo: Arquitecto, Ingeniero, Empresa Constructora. Esto plantea que cada especialidad no trabaja aisladamente sino que el diseño arquitectónico y la organización constructiva se alimentan y realimentan entre sí hasta obtener considerables beneficios bajo el punto de vista de cada especialidad y por ende para el resultado global del producto.

5.— **Invita y recoge la inmensa experiencia y poder creador existentes** en todos los sectores del ramo.

6.— **Permite el incremento de la investigación** que realizan los equipos licitantes que es a su vez su bagaje tecnológico, incrementado con los aportes de la competencia. Esta experiencia puede ser usada en los continuos Concursos Oferta que siempre tienen factores comunes permitiendo así ir mejorando el producto (vivienda) que se ofrece.

7.— **Búsqueda del mejor producto para un precio fijo**, es decir, la competencia por mejorar el producto sin alterar el precio.

8.— **Permiten fijar previamente los montos de inversión**, en forma exacta lo cual es una necesidad de la C.C.A.P. ya que los adquirentes cuestan con fondos precisos que desean emplear en su totalidad.

La selección de las ofertas la efectúa una Comisión Técnica Calificadora compuesta por las siguientes personas:

1.— Un Arquitecto en representación del Colegio de Arquitectos.

2.— Un Arquitecto en representación de la Caja Central de Ahorros y Préstamos.

3.— Un Arquitecto en representación de la Asociación.

4.— 2 representantes de los propietarios.

El Organismo Asesor, si lo hay, está representado también por un arquitecto en cuyo caso la representación de los propietarios aumenta en una persona. Esta Comisión califica las ofertas y determina cual es la mejor y por lo tanto, la que merece la adjudicación.

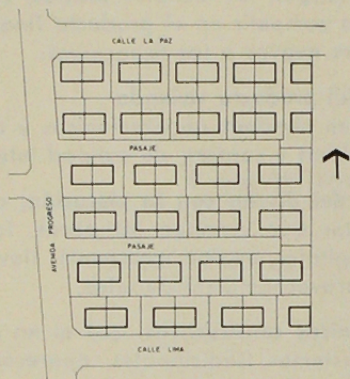
Hasta la fecha presente se han efectuado desde 1968 unos **30 Concursos Ofertas** que proporcionaron 2.500 viviendas en distintos lugares del país, no registrándose ningún fracaso.

Proyecto Seleccionado por
Caja Central de
Ahorros y Préstamos

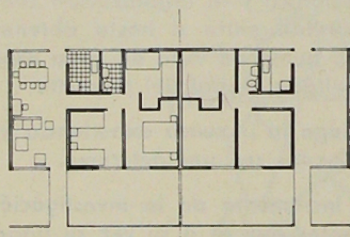
Arquitectos: Raúl Pellegrín, Pablo De
Carolís.

Empresa Constructora: SEC Inge-
nería S. A.

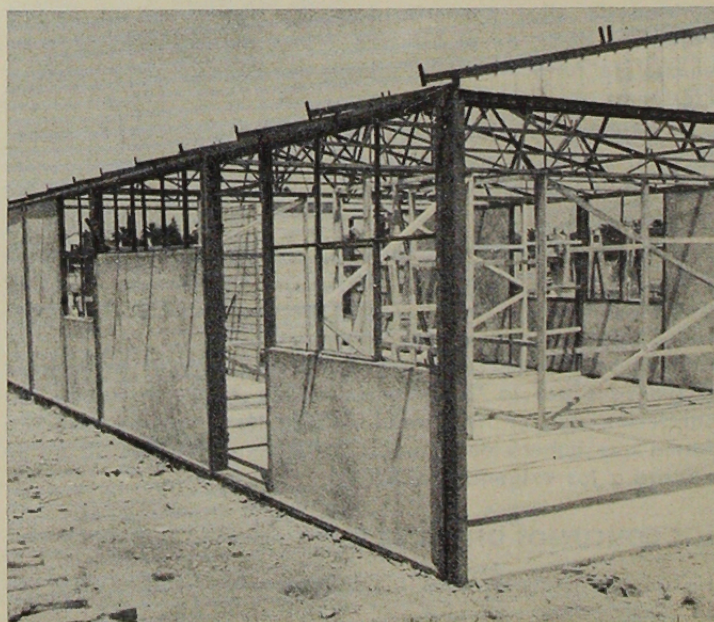
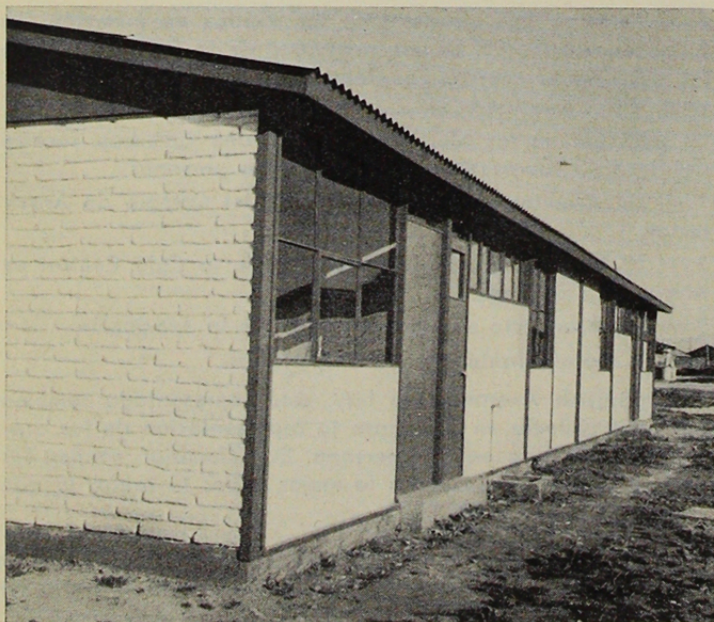
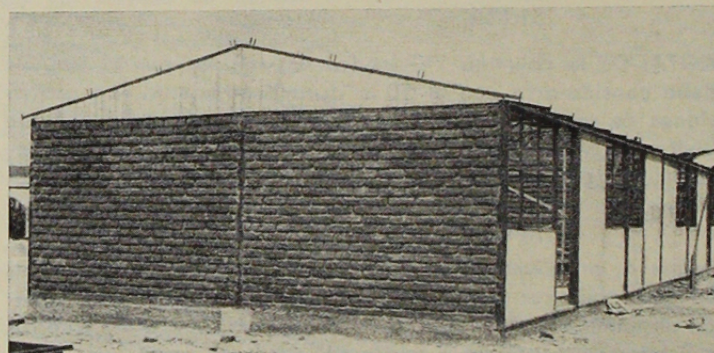
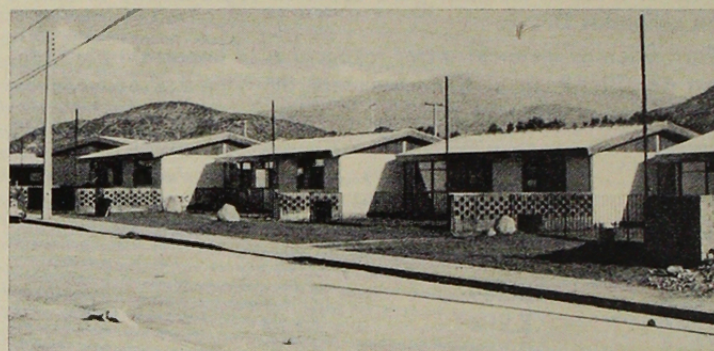
Ingenieros: Eduardo Schuster, Hernán
Fernández.



Planta de Conjunto



Planta de Unidad tipo



cooperativa 11 de septiembre

PRODUCTIVIDAD

El estudio se limitó sólo a la vivienda misma, debido a que el plano general fue proporcionado como base del concurso.

El sistema constructivo que se empleó fue el tradicional debido a experiencias anteriores que demostraban que era posible lograr una buena solución dentro del costo base de la propuesta.

La solución arquitectónica que se planteó fue incorporar dentro del espacio construido la posible ampliación de la vivienda para facilitar ésta y por otra parte impedir el deterioro espacial producido por crecimientos incontrolados de la casa. Para ésto se proyectó la obra gruesa de una manzarda que contendría en el futuro dos dormitorios cuyo acceso se produce por una escalera dentro de la doble altura del estar. Uno de los dormitorios de primer piso pasa a transformarse en comedor, solucionando así el problema de que, al ampliar la capacidad de personas en la vivienda, se diese más superficie a las zonas de esparcimiento y de comer.

En el dimensionamiento de los espacios se integraron dos factores principalmente: la posibilidad de ubicación de las camas y el uso racional de los materiales de construcción de manera que no existiese pérdida por sobrantes. Uno de los dormitorios podría transformarse en pieza de una cama y construirse un nuevo baño, para lo cual se dejó la fenestration necesaria.

Las condiciones de este proyecto permitieron a sus usuarios efectuar la ampliación antes de terminada la vivienda con un costo de E⁹ 300.— el m².

Arquitectos: Carlos Neira S., Hugo Novoa F. y Roberto San Martín S.

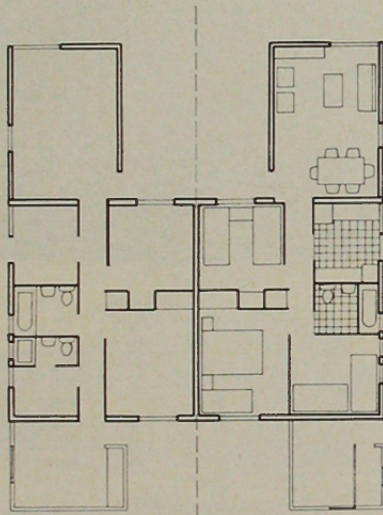
Proyecto seleccionado por
Caja Central de Ahorros y Préstamos

Arquitecto; Roberto Goycolea I.

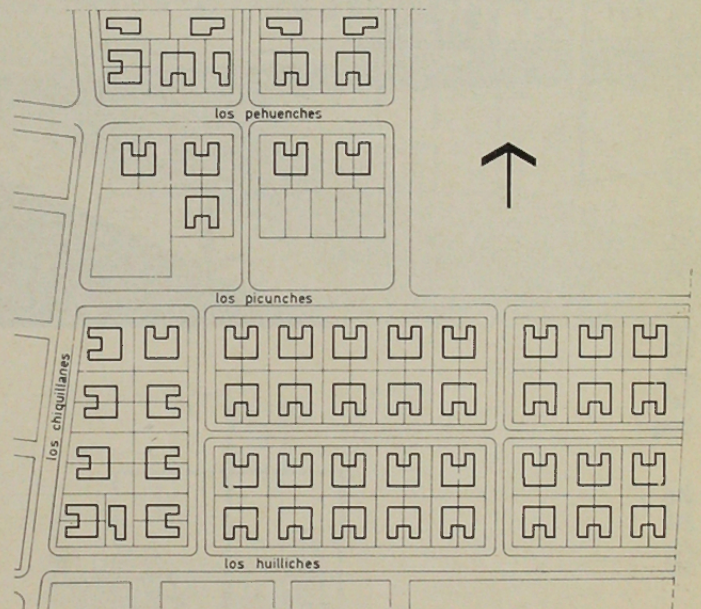
Arquitectos Asociados: Ramón Jofré S., Luis Soto A

Empresa: E.C.V.E. HUALPEN.

A.A.P.; Isabel Riquelme - Laja.



Planta Vivienda Tipo



Planta de Conjunto

