

## Integralidad e intersectorialidad, ejes claves en la producción del hábitat. Reflexiones a partir de la experiencia chilena

**Rubén Patricio Sepúlveda Ocampo**

En la actual coyuntura Latinoamericana, caracterizada por las profundas transformaciones estructurales orientadas a abrir las economías a la competencia externa, se han producido profundos cambios en las políticas urbanas y habitacionales que se han orientado a la liberalización y desregulación, con una importante participación del sector privado, que han tenido una fuerte implicancia en la forma de dar respuesta a la carencia habitacional, especialmente de los sectores en situación de pobreza, incluso en aquellos países como Chile, en que la política habitacional se reconoce como exitosa desde un punto de vista cuantitativo. Pero a la luz de la experiencia chilena, es necesario realizar profundas transformaciones orientadas a diseñar acciones habitacionales integrales, que requieren de una mirada holística del problema y por ende, de una gestión intersectorial y participativa.

**Palabras claves:** Integralidad, intersectorialidad, ejes claves en la producción del hábitat, liberalización, desregulación, gestión intersectorial y participativa.

In the present Latin-American context, shaped by the deep structural transformations aiming at opening the economies to foreign competition, deep changes have taken place in planning and housing policies. They have been oriented to the liberalisation and deregulation with an important participation of the private sector which has had a strong influence on the way it reacts to the housing need, specially in the poor sectors, even in countries like Chile where the housing policy is granted as successful from a quantitative point of view. Nevertheless, under the light of the Chilean experience, it is necessary to make deep transformations aiming at designing integral housing actions which require a holistic perspective and thus a cross-section and participatory management.

**Key words:** Integration, cross-section, key axis in the production of habitat, liberalisation, deregulation, cross-section and participatory management.

## INTRODUCCIÓN

En el marco de un período caracterizado por el cambio permanente, se requiere de la reflexión de los diversos componentes de la sociedad, para construir acciones que tiendan a satisfacer integralmente las necesidades de ella. En ese sentido, se espera contribuir al debate con algunas reflexiones a partir de la actual política habitacional chilena –promovida fuertemente por diversas agencias multilaterales– mostrando sus aciertos y también, sus debilidades.

Las reformas estructurales sufridas por los países orientadas a abrir las economías a la competencia externa, estuvieron asociada a sustanciales cambios en el ámbito urbano y habitacional, traducidos en un conjunto de políticas orientadas a la liberalización y desregulación (entre otras, carencia de instrumentos que normen un desarrollo equilibrado y equitativo de los territorios, fomento al desarrollo de ciertos sectores de las ciudades, donde la plusvalía es mayor, liquidación de reservas estatales de suelo, etc.).

Los procesos de inserción de las economías latinoamericanas en un mundo globalizado – incluyendo firmas de tratados de libre comercio– están produciendo fenómenos de redistribución del crecimiento urbano, favoreciendo la expansión y fragmentación de las ciudades. Con la desconstrucción del Estado de Bienestar, se han generado nuevas modalidades de gestión urbana y de implantación de políticas habitacionales, basadas en el modelo de subsidio directo a la demanda, que implican desregular y privatizar las áreas de producción y servicios, dismi-

nir la inversión del Estado y descentralizar o desconcentrar políticamente las competencias sobre estas áreas.

En Latinoamérica, los cambios implementados se han traducido en un crecimiento sostenido de la urbanización en áreas rurales y semirurales de la periferia de los centros urbanos, con una variada oferta de productos inmobiliarios para estratos medios y altos, caracterizados por ser urbanizaciones cerradas ▶ 1 en que los promotores garantizan seguridad, paisaje y un menor valor de la tierra (por ejemplo, parcelaciones de agrado, clubes de campo, barrios privados, etc.), un deterioro de ciertas áreas de las ciudades, al decaer su dotación de servicios, cambios en el uso de suelo vinculados al sector terciario avanzado, que se expresa en grandes edificios de diseño innovador y emblemático con la aplicación de tecnologías constructivas de punta, concentración en una localización específica de un espectro muy variado de productos y servicios (entre otros, diversos tipos de servicios financieros, comerciales, salud, ocio y esparcimiento), procesos de renovación urbana acompañados de gentrificación (por ejemplo, la renovación urbana de Santiago de Chile, que ha significado la expulsión de las familias residentes en situación de pobreza). Como contrapartida, importantes sectores de nuestra sociedad residen en soluciones habitacionales ofertadas por el Estado de calidad insuficiente (nichos de acumulación de pobreza) o que solo pueden acceder por su propia cuenta a un techo informal, llamado chozas, favelas, chabolas, etc., de una baja calidad residencial, con un alto grado de inseguridad ciudadana, carencia de equipamientos

1 ◀ El fenómeno de las urbanizaciones cerradas ha generado variadas investigaciones, al respecto se puede revisar el Nº 59 de la Revista CIUDADES. Ed. Red Nacional de Investigación Urbana. ISSN 0187-8611. Puebla, México. Julio – Septiembre 2003.

públicos y sociales, inadecuados sistemas de vialidad y transporte, agua potable, eliminación y procesamiento de desechos, escaso respeto al entorno ambiental y un alto grado de vulnerabilidad a los fenómenos naturales.

En la región el proceso de superación de la pobreza se ha estancado desde 1997 y según CEPAL, a fines del 2003 había 20 millones más de latinoamericanos pobres que en 1997. Lo anterior implica un gran desafío, que obliga a que las acciones habitacionales estén insertas en programas integrales concertadas con el resto de las políticas sociales.

La aplicación de este modelo de economía neoliberal, se refleja claramente en la desigual distribución de los ingresos, que como bien lo indica A. Borón ha significado que *“el 1 % más pobre de las sociedades latinoamericanas perdió casi el 14 % de sus miserables ingresos mientras que los super-ricos acrecentaron los suyos en un 52 %, aumentando extraordinariamente la distancia que los separa de los primeros. El famoso “efecto derrame” (trickle down) tan propagandizado por los ideólogos y publicistas del neoliberalismo demostró ser apenas un dispositivo retórico que la experiencia histórica refuta impiadosamente y destinado a alimentar la resignación y el conformismo de las víctimas del capitalismo”* (A. Borón, 2002: 12).

La accesibilidad a las distintas opciones de viviendas producidas por el Estado, está determinada por las leyes de la oferta y demanda, en que importantes sectores de la sociedad quedan fuera del círculo de reproducción del capital, a pesar de los esfuerzos creativos y tesoneros que realizan los habitantes para resolver sus necesidades.

En ese contexto, en la mayoría de los países de la región se ha aplicado la estrategia propugnada por el Banco Mundial denominada de facilitación del mercado, en que la producción habitacional se entrega al sector privado, incluso se reconoce la necesidad de incorporar la producción habitacional del sector informal a la acción del mercado, para lo cual se propugna efectuar los cambios a las normativas urbanas y de construcción, que permitan ampliar el universo de propietarios y mejorar el precario parque habitacional informal. Todo este esfuerzo se orienta a transformar la vivienda de bien social en una mercancía transable en el mercado.

La visión reduccionista de esta estrategia que simplifica un problema estructural a un mero caso de ajuste administrativo-institucional (mejorar desajustes, ineficiencias, distorsiones y falencias), con el objetivo de lograr una sostenida producción habitacional con una mayoritaria participación privada, se ha demostrado altamente ineficiente para resolver el problema de la carencia habitacional de la población en situación de pobreza desde una perspectiva de construir ciudad y satisfacción residencial. Por ejemplo, en Chile, la estrategia se implementó hace 25 años, con una amplia gama de programas habitacionales orientados a satisfacer diversas fases de la dinámica urbana: expansión, densificación, renovación y rehabilitación, pero si bien ha garantizado una sostenida producción habitacional, ha sido insuficiente para satisfacer la demanda habitacional de la población en situación de pobreza y ha incrementado sostenidamente la fragmentación de las ciudades.

Esta reconceptualización del papel del Estado va acompañada de procesos de desconcentración y descentralización administrativa (que generalmente no son un traspaso efectivo de decisiones). La descentralización debe ser una estrategia de concertación en equidad, que puede aportar a la consolidación institucional y al fortalecimiento de la participación con capacidad de tomar decisiones. Ello implica un desarrollo del poder político local, dado no sólo por el manejo directo de recursos, sino también por la formación de una base de sustentación política a través de la participación directa y activa de la comunidad.

También es necesario enfatizar que existen criterios excesivamente localistas que plantean la descentralización como la gran solución a diversos problemas, en circunstancias que normalmente se está transfiriendo crisis cuyo origen es de responsabilidad de los lineamientos surgidos de los niveles centrales o subnacionales.

En el marco de la gestión habitacional, la descentralización desde los gobiernos nacionales o centrales a los gobiernos locales, plantea por una parte, problemas coyunturales, como la carencia de estructuras organizativas y cuadros técnicos y políticos preparados para elaborar políticas habitacionales locales y manejar su gestión; y por otra, problemas estructurales, como el de las limitaciones propias de la escala reducida de gestión y de poder de gran parte de los gobiernos locales, en particular, si se trata de municipios pequeños o de provincias económicamente debilitadas, frente a la magnitud del poder económico, político y técnico de los actores locales o

de origen externo interesados en obtener beneficios de los procesos de solución habitacional, generalmente entendidos, en estos casos, como gestión inmobiliaria privada.

Por ello se reconoce la importancia de realizar alianzas estratégicas entre los niveles locales, subnacionales y nacionales, como también, con el resto de actores que habitan en las comunas – territorios, especificando cuál es el grado de autonomía real alcanzable en las decisiones locales y qué capacidades institucionales efectivas y reales existen actualmente o deben existir en el ámbito local.

Se requiere de un profundo debate de los diversos actores involucrados en el proceso habitacional, para diseñar políticas habitacionales solidarias que contribuyan a gestar un modelo integrador de crecimiento económico y mejoramiento de la calidad de vida del conjunto de la sociedad, que propicie el respeto a la diversidad en todos sus ámbitos especialmente, cultural y social. Esto significa que la acción concertada de los diversos sectores que tienen injerencia en la construcción del hábitat, debe ser el eje principal de la acción, concibiendo la *“política social en forma más integrada, de modo que se conjugue los principios de universalidad, solidaridad y eficiencia en forma acorde con las exigencias y posibilidades del desarrollo económico, superando a la vez la visión de la centralidad estatal”* ▶ 2

Es preciso ampliar el debate sobre los aspectos claves de una acción habitacional integral, abordando entre otros tópicos ¿Qué se entiende por acción integral? ¿Es válido postergar la construcción de un

hábitat residencial, porque los recursos son escasos? ¿Cómo los distintos sectores del quehacer público generan los instrumentos y normativas que faciliten la intersectorialidad, incorporando al sector privado y la comunidad? ¿Cuál es el papel de los gobiernos locales? ¿Cómo debe abordarse la carencia habitacional de las familias en un alto grado de vulnerabilidad social? ¿Tiene un papel importante el diseño residencial para lograr niveles de satisfacción de los habitantes?

#### ALGUNOS ENFOQUES TEORICOS DE LAS POLITICAS HABITACIONALES

La formulación de políticas habitacionales se inserta en determinados enfoques teóricos, que desde HABITAT I celebrado en Vancouver en 1996, enfatiza que la vivienda se entiende no sólo como la unidad que acoge a la familia, sino que es un **sistema** integrado además por el terreno, la infraestructura de urbanización y de servicios, y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto cultural, socioeconómico, político, físico-ambiental. Al mismo tiempo, se expresa en diversas **escalas y lugares**, esto es: localización urbana o rural, barrio, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda. Sus diversos **atributos** se reflejan en aspectos funcionales, espaciales, formales (estéticos y significativos), materiales y ambientales. Desde un enfoque como **proceso** habitacional, incluye todas las fases del fenómeno, entre ellas la prospección, la planificación, la programación, el diseño, la construcción, la asignación y transferencia, el alojamiento, transforma-

ción y mantención, el seguimiento y evaluación. En dicho proceso participan como **actores** las personas y entidades de los sistemas público, privado, técnico-profesional y poblacional, entre otros.

Esta visión es la que denominamos **enfoque cualitativo**, es decir, entender a la vivienda como un conjunto de componentes que involucra aspectos físicos, psicológicos y sociales relacionados con el desarrollo integral de las personas. Lo anterior implica que una acción habitacional debe preocuparse no sólo de aquellos elementos que se pueden medir cuantitativamente: recursos, materialidad, tecnología, etc. sino también, de las necesidades, características y cultura del hombre que la habitará, que en definitiva permitirá establecer las propias particularidades que debe tener el satisfactor correspondiente.

Por lo anterior, se requiere abordar la problemática del hábitat residencial desde una perspectiva sistémica, que aborde simultáneamente los rasgos estructurales del problema, la coyuntura histórica donde se realiza la acción sociohabitacional y las significaciones de las mismas, con sus respectivas interacciones. Por ello, para lograr un impacto en la satisfacción residencial de los individuos, no es suficiente la mera dotación de soluciones habitacionales, sino se requiere del fortalecimiento de las relaciones sociales y de cómo se contribuye a construir ciudad como espacio de ciudadanía.

Las acciones habitacionales deben contribuir al **mejoramiento de la calidad de vida de las personas, desde una perspectiva humanista e interdisciplinaria** basada en el protagonismo real de

ellas, como individuo y sociedad, teniendo claro que el hombre requiere satisfacer necesidades que trascienden lo básico (por ejemplo, protección al medio ambiente), que dichas acciones deben constituirse en un sistema dinámico o dialéctico de necesidades y satisfactores, que varían según lugar y tiempo (Max Neef, 1986). En ese sentido, la acción concertada de los diversos sectores involucrados (tanto públicos como privados) en la construcción del hábitat, debe ser la base del diseño de políticas habitacionales que apunten al mejoramiento de la calidad de vida.

De esta forma la vivienda es un lugar para morar, para establecer raíces, para identificarse como individuo y grupo, con una historia pasada y por construir. El proceso de habitar, entonces, no se limita a las relaciones que establecen entre sí el individuo y el objeto, van muchos más allá; articulándose con todo el proceso social de la producción, intercambio y consumo de bienes y servicios habitacionales, que define los satisfactores habitacionales y las formas de consumirlos y de apropiación.

Las políticas habitacionales generalmente han estado orientadas a disminuir físicamente el déficit mediante programas que no tienen un interés en la calidad integral del hábitat, sino en garantizar una producción sostenida de unidades habitacionales, sin voluntad de contribuir a superar la desvertebración urbana y social, expandiendo las ciudades con periferias atomizadas, sin participación de los habitantes, especialmente los más postergados, que se han ido quedando marginados de los sistemas oficiales de acceso a la vivienda. Por ello, es necesario

abrir el debate integrando los distintos enfoques epistemológicos que faciliten la comprensión del problema habitacional con una visión integral, incluso en el marco de una economía neoliberal, en que el habitante puede ser entendido como un cliente de la acción habitacional, que requiere de un óptimo producto para dar respuesta a sus necesidades.

#### LA EXPERIENCIA HABITACIONAL CHILENA

Chile posee una larga y extensa experiencia habitacional desde fines del siglo diecinueve, con políticas habitacionales imbuidas por diversos enfoques, entre los cuales se puede mencionar: higienistas, asistencialistas, estructuralistas y sectoriales, siendo pionero en programas habitacionales, tales como lotes con servicios y autoconstrucción y ayuda mutua. A través del tiempo, se construyó una sólida institucionalidad del sector – en el marco del Estado de Bienestar- concordante con los enfoques ideológicos y económicos de los diversos gobiernos de la época ▶ 3, que sufrió profundas transformaciones en el período de la dictadura militar (1973-1990), con la implantación de un modelo económico neoliberal, que en el ámbito de la vivienda, significó que el Estado asumiera un rol subsidiario y regulador ▶ 4, en que el acceso a la vivienda no es un derecho por sí, sino que se obtiene por el esfuerzo compartido entre los ciudadanos y Estado. Se diseña una normativa para asegurar un acceso expedito y transparente a una solución habitacional, con el apoyo del

3 4 Se puede consultar Bravo L., Martínez C. (Ed.), 1993: "Chile: 50 Años de Vivienda Social 1943-1993" Ed. Universidad de Valparaíso. Valparaíso, Chile. 1993.

4 4 Para una mayor profundización del tema, consultar Gilbert, A. 2003: "Poder, ideología y el consenso de Washington: desarrollo y expansión de la política chilena de vivienda". En Boletín INVI N° 47. Volumen 18. Ed. INVI FAU U. Chile. Santiago, Chile. Mayo 2003. Pág. 133 a 156.

Estado mediante un subsidio que será mayor en el caso de las familias que se encuentren en alta vulnerabilidad social.

Son indiscutibles los éxitos de orden cuantitativo que presenta la experiencia habitacional chilena en estos 25 años ▶ 5, habiéndose consolidado “culturalmente” la trilogía de ahorro, subsidio directo y crédito hipotecario, con procedimientos transparentes e informados, que han garantizado una producción habitacional que supera la formación de nuevos hogares, expresado en un aumento de la oferta y una activación de la demanda. No esta sujeto a discusión que la política habitacional ha sido capaz de generar reglas claras y transparentes, dinamizar el sector de la construcción de viviendas, canalizar en forma clara la demanda habitacional, fomentar el ahorro popular, crear diversos instrumentos de financiamiento

habitacional y generar mecanismos de participación, que han contribuido a disminuir el déficit habitacional, pero se presentan algunos puntos críticos que son claramente materia de reflexión y discusión.

No sólo es valiosa la paulatina reducción del déficit habitacional desde 1992 en adelante, también se reconoce como positivo el aumento progresivo de la superficie entregada por unidad habitacional ▶ 6, la mejora de los estándares de los loteamientos referidos a los espacios públicos, áreas verdes, equipamientos, etc., la diversificación de los diversos programas habitacionales públicos ▶ 7, la dictación de leyes para garantizar la Calidad de la Vivienda y la Ley

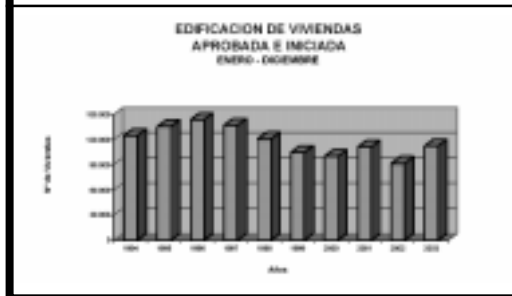
5 4 Se han construido más viviendas nuevas que las que se necesitan para cada pareja que cumpliera 18 años en este período (750.000 hombres y 750.000 mujeres que cumplieran 18 años entre 1989-1998). Se han construido más de 100.000 unidades anuales, en comparación al promedio de 37.449 soluciones anuales del período de la dictadura militar (1973-1989).

6 4 La superficie construida en vivienda social, aumentó desde 38,93 m2 en 1990 hasta 45,81 m2 en el año 1999.

7 4 Programas Habitacionales que van desde el Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda (US\$ 7.500), al Programa de Vivienda Nueva Básica (US\$ 7.500 - US\$ 15.000), el Subsidio Rural, con sus variantes (US\$ 7.500) y el Subsidio Unificado, con sus variantes (US\$ 43.269).

8 4 Ley N° 19.537-97 Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento D.S. MINVU N° 46-1998

Cuadro 1: Viviendas aprobadas e iniciadas 1994-2003



FUENTE: BOLETIN ESTADÍSTICO MINVU N° 265. 2003.

de Copropiedad Inmobiliaria y su respectivo Reglamento ▶ 8, que regula los condominios privados y conjuntos sociales.

Se han generado políticas de financiamiento de largo plazo, que permiten distribuir en el tiempo, el gasto que demanda la inversión en vivienda. En ese sentido, se ha estimulado por una parte, el ahorro personal y familiar para adquirir viviendas y por otra, a los inversionistas a destinar recursos al sector, garantizando la recuperación de los fondos con una rentabilidad adecuada. Los instrumentos de ahorro e inversión que se generan en el financiamiento habitacional son al portador y transables en el mercado secundario, lo que facilita la incorporación de los inversionistas institucionales (Administradoras de Fondos de Pensiones, Compañías de Seguros, Sociedades de Inversiones, etc.).

Son grandes desafíos abordar los problemas inherentes a dicho modelo, como son la **escasez de una oferta de suelo urbanizable** a un costo accesible

para programas orientados a los más pobres, que presenten una localización satisfactoria sustentable ▶ 9; **el fuerte crecimiento en extensión**, producto de los procesos espontáneos de tomas de terreno, de los programas de vivienda social llevados a cabo por las distintas administraciones de las últimas tres décadas y de la liberalización de la normativa urbana y de la libre acción del mercado, que llevan a concentrar a los más pobres en sectores de la ciudad donde el suelo urbano es de menor precio, lo que ha traído como consecuencia fuertes procesos de fragmentación y segregación de la pobreza; **la deficitaria calidad del parque habitacional social**, por su tamaño, calidad constructiva y tipo de hábitat que genera, que ha generado una importante proporción de viviendas abandonadas (que ha llevado a propuestas legislativas, para su recuperación); **la carencia de una visión integral de asentamientos humanos**, que impide una adecuada respuesta en término de ciudad; **la carencia de una política de recuperación y mantención del parque habitacional** existente, que contribuye al aumento de áreas deterioradas, que en un futuro cercano incrementarán la carencia habitacional; **la desigualdad en el acceso a los servicios y equipamientos urbanos**, manifestado en las diferencias de calidad y cantidad de los servicios y equipamientos urbanos existentes en las diversas zonas de la ciudad (grandes áreas de vivienda social aisladas y carentes de ellos); **las rigideces de un sistema administrativo centralizado** para la obtención y distribución de los recursos del Estado, que impiden la coordinación intersectorial de inversiones y una adecuada respuesta a las necesidades regionales y locales; **la falta de programas de asistencia técnica** efectiva que



apoyen los procesos de autoproducción social de viviendas; **el aumento de los problemas ambientales**, traducidos en congestión vehicular, altos niveles de contaminación acústica y del aire, manejo de los residuos, etc.; **la seguridad urbana**, que ha llevado a acciones tales como enrejamientos de viviendas, pasajes, construcción de barreras y cerramientos de áreas comunes en zonas de departamentos, etc. por lo que la comunidad social se empieza a atomizar progresivamente constituyendo enclaves territoriales desvinculados unos con otros, aportando con eficacia a la segregación de la ciudad, etc.

A los problemas anteriores, se agregó un progresivo **incumplimiento del pago de la cartera hipotecaria** respecto a los créditos otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que implica romper el sentido solidario del sistema, ya que al no restituir el crédito hipotecario, se afecta el presupuesto del sector para reinvertirlo en nuevas soluciones. ▶ 10

9 ◀ Por ejemplo, en el segundo semestre del 2002 en el Área Metropolitana de Santiago (AMS), los precios de suelo aumentaron, en promedio, de US\$ 128 a US\$ 177 por m<sup>2</sup>. Este fenómeno incide en la provisión de vivienda social, por la fuerte incidencia en los costos de construcción que tiene el valor del suelo.

10 ◀ Según antecedentes del MINVU, en 1998 había 273.567 deudores hipotecarios de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) con una deuda equivalente a US\$ 634.896.057 (UF 22.009.730), de los cuales 88.736 estaban al día y 184.831 se encontraban morosos, es decir, un 67.6% del universo, con un valor en mora ascendente a US\$ 112.176.057 (UF 3.888.770).





Por otra parte, se han generado **cambios en la composición de la demanda**, como lo indica el último Censo de Población del 2002, que muestra nuevas formas de organización familiar, que obligan a generar alternativas distintas de acceso al sistema de postulación habitacional. Por ejemplo, es de alta relevancia generar alternativas orientadas al grupo etéreo de los Adultos Mayores.

El actual gobierno del Presidente Ricardo Lagos (2000-2006), consciente de las debilidades existentes ha implementado un conjunto de acciones de corto plazo para abordar en forma paulatina estas deficiencias, que se ha denominado **Nueva Política Habitacional**, cuyas orientaciones estratégicas fortalecen el rol subsidiario y regulador del Estado, ampliando el papel del sector privado (empresas privadas, ONGs, fundaciones, comunidad organizada, etc.), incentivando el respeto por la diversidad geográfica, cultural y social, la descentralización y participación, como el incentivo para la renovación y rehabilitación de áreas patrimoniales.

A partir de estas orientaciones estratégicas, se ha focalizado la acción en la población en situación de pobreza, en especial aquella que no es sujeto de crédito, a través del Programa denominado **Vivienda Social Dinámica sin Deuda**, que financia el valor de ella sólo con subsidio y ahorro previo. Está orientado a las personas que no tienen posibilidad de obtener crédito en las entidades financieras, cuyo puntaje según el instrumento de caracterización socioeconómica llamado CAS, sea inferior o igual a 543 puntos. En caso de postulación colectiva, este límite corresponde al puntaje CAS promedio del grupo. El subsidio máximo entregado es de US\$ 7.000 (280 UF), considerando en ese valor US\$ 4.500 (180 UF) para la construcción y US\$ 3.000 (120 UF) para terreno y urbanización. El precio máximo de la vivienda es de US\$ 7.500 (300 UF) y el ahorro mínimo requerido para postular es de US\$ 250 (10 UF). La solución entregada es una solución de 25 m<sup>2</sup>, ampliable a 50 m<sup>2</sup>, en conjuntos habitacionales de hasta 300 unidades, conformadas por subsectores de máximo 60 viviendas con un cierto nivel de equipamiento comunitario. Existe en el proceso de postulación una discriminación positiva para ciertos grupos etéreos, como los Adultos Mayores, pero por la relevancia del tema, es todavía insuficiente.

Para la población objetivo del Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda, es adecuada la fórmula de financiamiento constituida por subsidio directo a la demanda y ahorro, considerando que son 177.000 hogares en condición de indigencia, que significa que 850.000 personas sobreviven con un ingreso de US\$ 32 (US\$ 160 por hogar), pero es altamente probable que el tiempo para enterar el ahorro de US\$ 250 (10

UF), se prolongue en forma desmesurada. Estimamos que para esta población objetivo, la respuesta que debe dar el Estado involucra otros sectores distintos al de vivienda, son claves la habilitación e inserción social y laboral, y el papel de articuladores de los gobiernos locales.

Este programa habitacional se estima pertinente para abordar los problemas de carencia habitacional de los grupos más vulnerables de la sociedad, ya que incorpora el *principio de la integración social*, generando espacios de negociación, que pueden constituirse en efectivos canales de relacionamiento entre actores múltiples reconocidos por la sociedad civil.

Es destacable también la creación del **Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios** (D.S. MINVU N°155/2001), orientados a familias organizadas en grupos (mínimo 10 postulantes), patrocinadas por una Entidad Organizadora (municipios, ONGs, fundaciones, etc.), que cuentan con un proyecto habitacional aprobado por la Dirección de Obras Municipales y que se encuentran viviendo en situación de extrema pobreza. Un subsidio junto con el ahorro de las familias les permite la construcción de alguna de las siguientes soluciones habitacionales:

- Vivienda que como mínimo debe considerar estar-comedor, cocina, baño y un dormitorio.
- Densificación predial (construcción de otra vivienda en el mismo sitio).
- Construcción de viviendas en el mismo sitio en que las familias residen.
- Construcción de viviendas en nuevos terrenos.

- Adquisición y mejoramiento de viviendas usadas.
- Adquisición y rehabilitación de viviendas en cités.
- Adquisición, rehabilitación y subdivisión de edificios antiguos, para convertirlos en viviendas.
- Otros programas similares.

Se busca complementar esta solución con proyectos de áreas verdes y equipamiento comunitario que permitan mejorar las condiciones del barrio. Junto al subsidio, se otorga la asesoría técnica a los proyectos seleccionados para la contratación y ejecución de las obras (dicha asistencia técnica estimamos que podría extenderse a la fase de consolidación del asentamiento). El proyecto habitacional se financia con un subsidio del Estado de hasta US\$ 7.000 (280 UF) y se debe tener un ahorro por familia equivalente a US\$ 250 (10UF). Este concurso privilegia la focalización en familias de extrema pobreza (80% en el puntaje) y es fallado por un jurado compuesto por representantes regionales, presididos por el Intendente (jefe del gobierno regional), con representación del capítulo correspondiente de la Asociación de Municipalidades respectiva (20%).

Con respecto al Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios, es interesante por el aporte creativo involucrado (se pueden generar formas organizativas solidarias que trascienden la vivienda) y por la incorporación de otros actores (fundaciones, municipios, iglesias, etc.), que permiten desarrollar sinergias muy importantes para la fase de consolidación del hábitat, pero tiene serias limitaciones en la medida que no se aborde el tema del suelo urbano ▶ 11, no se establezcan canales para conciliar las estrategias de

11 ◀ Por ejemplo, en Santiago de Chile, en el tercer trimestre del 2001 no hubo ofertas de terrenos con precios inferiores a US\$ 25 por m<sup>2</sup>, que dificulta la construcción de viviendas sociales. Ello mismo ocurre en grandes ciudades como Concepción, Temuco y Puerto Montt.

desarrollo regional y comunal, los cambios de la estructura urbana y sus consecuentes temas de vialidad, transporte, fuentes laborales, etc. Puede tener resultados iniciales satisfactorios, pero difícilmente se sustenta en el largo plazo y puede contribuir a la segmentación territorial.

La población en situación de pobreza que vive en asentamientos precarios, es atendida por el **Programa Chile Barrio**, que es una acción gubernamental chilena creada en 1997, que tiene por objetivo general contribuir a la superación de la pobreza de familias de escasos recursos residentes en asentamientos precarios a través de un mejoramiento sustancial de la calidad de su hábitat y de sus oportunidades de inserción social y laboral. Es un esfuerzo que reorienta, modifica y articula programas y servicios sectoriales existentes, para su aplicación de acuerdo a la realidad de los distintos asentamientos precarios a través del país, en los cuales al municipio les cabe el rol de articulador de la inversión pública, privada y el aporte de las propias comunidades beneficiadas, enfatizando no solamente en la habilitación física del asentamiento (muchos ejemplos existen en Iberoamérica, ya que reportan beneficios políticos cortoplacistas), sino también en la habilitación social y laboral (proceso complejo y de más largo plazo), que permita transformar a los excluidos en ciudadanos.

Se pretende que al 2006, la situación de las 105.000 familias que en 1996 ▶ 12 vivían en campamentos de 20 y más unidades, haya accedido a una solución habitacional digna. El valor de la solución habitacional varía entre US\$ 7.925.- (317 UF) y US\$ 9.500.- (380 UF).

Una limitante en este Programa, lo constituye el menor financiamiento que sustenta la línea de Habilitación Social y Laboral, que descompensa la aplicación de una Estrategia Integral. Es necesario fortalecer este punto, como también el apoyo de Pre-Inversión y Estudios Prospectivos, que facilite a las instancias comunales y regionales el diseño de proyectos de una alta calidad técnica y su respectiva materialización.

Es destacable entre los programas sectoriales involucrados, el denominado "Un Barrio para mi Familia", que tiene por objetivo fortalecer el proceso de consolidación a través del apoyo integral a las familias que han obtenido una solución habitacional por medio del Programa Chile Barrio. Este programa fortalece o reconstruye los vínculos en el ámbito individual, familiar y comunitario, claves para lograr una adecuada inserción de las familias.

Este programa se constituye en un buen ejemplo de una acción habitacional integral e intersectorial, que demuestra una forma de gestión participativa que involucra múltiples actores, en que el mejoramiento o dotación de la vivienda es un componente más para abordar la situación de familias que se encuentran en una alta vulnerabilidad social.

En las modificaciones introducidas en el 2001, se ha considerado el **Programa Nueva Vivienda Básica**, orientado a personas que se encuentren calificadas para obtener crédito en entidades financieras privadas, contando para ello con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La postulación podrá ser individual o colectiva. Tratándose de

postulación colectiva, ésta podrá ser sin proyecto, a través de Comités de Vivienda. Si se postula con proyecto, se postulará a través de una Entidad Organizadora. Se entrega un certificado de subsidio que le permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de entre US\$ 7.500 (300 UF) y US\$ 15.000 (600 UF). Contempla 3 tramos de vivienda, con un ahorro mínimo de US\$ 500 (20 UF) y subsidio que fluctúa entre US\$ 3.500 (140 UF), US\$ 3.000 (120 UF) y US\$ 2.500 (100 UF).

En este programa, el Estado subsidia a los habitantes, establece los niveles de calidad e incentiva el financiamiento privado. El sector privado proyecta, construye y otorga el crédito hipotecario y maneja la cartera respectiva.

El entregar la totalidad del accionar al sector privado en el Programa de Vivienda Nueva Básica - por la experiencia anterior con el Programa Vivienda Básica Modalidad Privada - implica un riesgo que se refleja en una concentración de ofertas donde los valores son más altos y por ende, se requiere adoptar decisiones que aseguren un stock mínimo de producción habitacional para cada tramo. Los cambios introducidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para incentivar la participación del sector financiero privado, aparecen como demasiado generoso con las ofertas de subsidio a la originación, subsidio implícito y seguro de remate.

Para abordar la carencia habitacional de la población que vive en el área rural, existe el **Sistema de Subsidio Rural** de cobertura nacional orientado a familias de escasos recursos del sector rural que están

vinculadas a diferentes actividades productivas a través de sus modalidades contenidas en sus Títulos I (orientado a familias de escasos recursos que poseen un terreno emplazado en área rural, financia la construcción o adquisición de la vivienda), II (orientado a familias de escasos recursos organizadas en grupos de 30 integrantes como mínimo, que aplicarán el beneficio en localidades del sector rural interesadas en conformar nuevos villorrios o adosar proyectos habitacionales a poblados existentes, en que el grupo puede tener como mínimo 10 integrantes. Este título permite obtener una vivienda de US\$ 5.875 (235 UF) y III (dirigido a familias rurales de escasos recursos, propietarios solamente de la vivienda rural que habitan, la cual requiere de mejoramiento: saneamiento sanitario, recuperabilidad habitacional y ampliaciones en caso de hacinamiento).

La conformación de nuevos villorrios o la integración a asentamientos humanos existentes (máximo 2500 habitantes), puede ser un eje de una acción integral, en la cual el gobierno local debe constituirse en un efectivo articulador de las acciones públicas y privadas, estableciendo las debidas conexiones con el ámbito regional.

De igual forma se han introducido modificaciones en el **Sistema de Subsidio Unificado** orientado a familias de sectores medios, comerciantes, empleados y profesionales que están dispuestas a realizar todos los trámites para comprar o encargar la construcción de su vivienda, que poseen una capacidad de ahorro y puede pagar los dividendos de un crédito hipotecario, si lo solicitan, a un banco o sociedad financiera, el cual calificará su solvencia, capacidad de pago y

señalará las condiciones para su otorgamiento. Este programa permite adquirir viviendas de un monto máximo de US\$ 25.000 (1.000 UF).

Mención especial se debe hacer a los **Subsidios de Tipo Territorial**, para incentivar la Renovación Urbana, Áreas de Desarrollo Prioritario o potenciar Áreas de Interés Patrimonial, que permiten adquirir viviendas cuyo valor fluctúa entre US\$ 15.000 (600 UF) y US\$ 50.000 (2000 UF), con un ahorro mínimo de US\$ 2.500 (100 UF) y subsidio máximo de US\$ 5.000 (200 UF). Este subsidio puede incrementarse a US\$ 6.250 (250 UF) en el caso de viviendas que estén en áreas de interés patrimonial.

Es importante mencionar la existencia del **Programa de Movilidad Habitacional** orientado a los deudores SERVIU o de una institución bancaria, que tengan una vivienda con prohibición vigente de vender por cinco años, que permite a las familias beneficiadas cambiarla por otra de acuerdo a la evolución de sus necesidades.

Es necesario fortalecer los vínculos entre las acciones habitacionales contempladas en la Nueva Política Habitacional -con los ajustes correspondientes- con el Programa Social, denominado **Chile Solidario** ▶ 13, que tiene por objetivo mejorar las condiciones de vida de las 225.000 familias más pobres del país, permitiéndole superar la indigencia y mejorar sustantivamente las condiciones de inclusión social garantizándoles el acceso a la salud, educación y previsión social.

13 4 Mayores informaciones sobre el Programa Chile Solidario, consultar: [www.chilesolidario.gov.cl](http://www.chilesolidario.gov.cl)

El presidente Lagos en su mensaje presidencial del 2002, ha enfatizado que los cambios

introducidos a la Política Habitacional Chilena se harán *“sin reducir ni sacrificar programas destinados a sectores pobres y emergentes y a sectores de clases media. Más aún, 85.000 viviendas y subsidios anuales, 107.000, vamos a construir 94.500 viviendas más de lo presupuestado para el período 2002 - 2006. Todos estos programas habitacionales que están en marcha y el conjunto de éstos, configura el programa de vivienda más ambicioso que jamás hayamos tenido en Chile”* ▶ 14

Es meritorio el esfuerzo emprendido por las autoridades sectoriales por mantener una producción habitacional sostenida y ejecutar los cambios normativos para mejorar las debilidades manifiestas, especialmente en superar la desfocalización que ha sufrido la política habitacional, en que ha habido un aumento paulatino del valor de la vivienda básica y una menor ejecución de viviendas progresivas, por la incidencia del valor del suelo, que hace casi imposible construir este tipo de solución en las grandes ciudades.

Para lograr las metas que el propio Presidente de la República ha planteado, se requiere de una fuerte voluntad política expresada entre otras acciones, en legislar sobre el suelo y las generaciones de plusvalías, en profundizar los procesos de descentralización y concertación de acciones públicas y privadas relativas a la construcción del hábitat residencial, en estudiar nuevos mecanismos que contribuyan a dinamizar el financiamiento inmobiliario, especialmente del segmento de Adultos Mayores con capacidad de endeudamiento, en desplazar el eje orientador de la política habitacional centrado en el volumen de la

14 4 Mensaje Presidencial ante el Congreso Nacional, 21 de Mayo del 2002.

oferta, hacia una dimensión cualitativa, superando los agotados enfoques sectoriales, en especial en la acción orientada a la población en situación de pobreza, la que se debe abordar desde sus múltiples y complejas aristas. De esta forma se estará contribuyendo a dar una respuesta integral a la carencia habitacional.

También es clave concertar la nueva política habitacional chilena con las acciones y procesos que se están llevando a cabo en el marco de la **Reforma Urbana** ▶ 15, que está orientada a mejorar la calidad de vida de las ciudades chilenas, haciéndolas más flexibles y competitivas. Este proceso considera las siguientes dimensiones como básicas para el conjunto de acciones a emprender:

- Manejo y planificación integral del Territorio.
- Planificación integrada del transporte y los usos del suelo
- Calidad de servicios en Ciudades
- Espacio Público, Participación y Ciudadanía
- El Mercado como regulador urbano y territorial
- Financiamiento de la gestión y desarrollo de las ciudades
- Las Ciudades como centros de actividad económica
- Instrumentos y mecanismos de regulación urbana y territorial
- Incorporación de la dimensión ambiental al desarrollo urbano
- Institucionalidad y Gestión de las Ciudades

Es fundamental para lograr una adecuada calidad residencial, considerar el conjunto de interacciones

mutuas que se realizan con el contexto donde se localiza un determinado conjunto habitacional estableciéndose jerarquizaciones de orden fisiológico, sicosocial, cultural, económico y político y por ello, se estima prioritario el papel de los gobiernos locales para concertar los diversos sectores involucrados en hacer ciudad.

Los cambios introducidos en el 2001 en la política habitacional chilena van en la dirección correcta, pero todavía queda un largo camino por recorrer, principalmente en construir los componentes que faciliten la intersectorialidad de las acciones públicas, debidamente concertadas con la sociedad civil garantizando los mejores resultados de la inversión que realiza el Estado. Por ejemplo, son temas relevantes, la discusión de qué ciudad se pretende construir, con las significaciones asociadas que revierta la desintegración actual, el diseño de una moderna política de suelos, el mejoramiento del parque habitacional existente, el incremento paulatino de la gestión habitacional local, la generación de una entidad que otorgue un sello de calidad (no sólo constructiva) a la oferta del sector privado para el pago de los subsidios, el mejorar la oferta orientada a la población de Adultos Mayores, entre otras.

#### RASGOS DE UNA POLÍTICA HABITACIONAL INTEGRAL

Se considera que una política habitacional integral debe contemplar un conjunto de aspectos entre los cuales se puede mencionar los siguientes:

- Las políticas habitacionales deben ser consideradas **políticas de Estado**, compatibles con el sistema económico, técnica y económicamente eficientes en dar respuesta a las necesidades de las personas, en la gestión financiera e institucional, en ayudar a construir ciudad, en aportar a la superación de la pobreza y en el mejoramiento de la calidad de vida, con soluciones ambientalmente sustentables que trascienda el período de los gobiernos de turno.
- Se debe tender a una efectiva **descentralización, que signifique un traspaso integral de competencias, recursos y poderes de decisión**. Esto requiere una dispersión del poder, con autonomía, capacidad de normar, con autoridades elegidas democráticamente y con un efectivo control social por parte de la sociedad civil, debidamente informada. Muchas veces, los niveles subnacionales y locales, reclaman al nivel central que hay una falta de descentralización en la toma de decisiones, pero esos propios niveles locales son muy incapaces de traspasar decisiones a los niveles sublocales, es decir, fortalecer las organizaciones comunitarias que puedan existir en un determinado territorio. También hay que reconocer las situaciones que afectan a las organizaciones sociales, producto del efecto desestructurador que tiene el modelo económico imperante en las mencionadas organizaciones.
- Se debe enfatizar en la **caracterización de la demanda** y no sólo en el déficit habitacional, con respecto al contexto político, económico, social y cultural con un enfoque integral centrado en el ser humano, con respeto a la diversidad, con eficiencia, equidad, sostenibilidad y gobernabilidad.
- La política habitacional debe no sólo entregar viviendas, sino ayudar a **generar un hábitat más digno**, para lo cual se debe concertarse con otras instituciones públicas y privadas, que permitan construir hábitat que cuenten con áreas verdes, equipamientos, vialidad, transporte, salud, servicios, entre otros.
- Se requiere reconocer **las limitaciones del enfoque sectorial** y la necesaria integralidad de las políticas sociales incluidas las habitacionales, en el marco de construir ciudadanía. Esto es especialmente relevante, en el caso de las acciones orientadas a familias que se encuentran en situación de pobreza.
- Se requiere **diseñar una política de suelo**, que regule un mercado esencialmente imperfecto.
- Se requiere un **mejoramiento de la gestión pública**, descentralizando con una activa participación de los actores locales y un efectivo control social, como un elemento primordial para el fortalecimiento de la sociedad civil.
- Se requiere diseñar planes de **ordenamiento territorial**, de manera de construir barrios y sus respectivas articulaciones urbanas. Desde el punto de vista teórico, el espacio urbano constituye un producto de la operación de distintos sistemas sociales, siendo en forma simultánea, un escenario

de un conjunto de procesos socioespaciales. En la actual sociedad las características típicas del espacio transformado en lugar, se han alterado por la emergencia de relaciones transespaciales, cuyo fundamento de identificación no es reforzado por el territorio, puesto que debe favorecer la comunicación entre sistemas cada vez más numerosos y distantes y también, por la sobre modernidad expresada en la abundancia de relaciones en espacios cada vez más extensos, multiplicándose los ejes de tránsito, los no lugares. Cada vez es más difícil la construcción de un sentido global para la ciudad, tendiéndose a fragmentarse su significación en escalas territoriales más pequeñas.

- Se requiere generar **requerimientos de diseño** que permitan revalorizar el diseño arquitectónico como conformador de ciudad y lugares, enfatizando en las unidades habitacionales sus características de expansibilidad, versatilidad y convertibilidad.
- Se debe **valorizar la asistencia técnica**, especialmente en los programas habitacionales evolutivos (considerando la reinversión, construcción y posterior consolidación del conjunto habitacional) y la evaluación constante de las políticas sociohabitacionales y de los impactos generados.
- Se requiere que las acciones habitacionales de ONGs y otras fundaciones, contribuyan a **hacer ciudad y no fragmenten el espacio público**.
- Se requiere generar **programas de mejoramiento y rehabilitación del parque habitacional** existente, para lo cual se debe flexibilizar la normativa vigente

(aspectos legales y administrativos), como también, generar los correspondientes incentivos.

- Se debe fomentar la **prefabricación e industrialización de componentes livianos** que apoyen los procesos de producción social de la vivienda.
- Se debe fomentar la **participación de pequeñas y medianas empresas habitacionales**, que den apoyo a la progresividad de las viviendas, como al mejoramiento y mantención del parque habitacional existente. Esta propuesta genera nuevos empleos y puede ser un eje de programas orientados a familias en situación de pobreza extrema.
- Se debe fomentar un **programa de recuperación de espacios públicos**, erradicando los sitios eriazos, reutilizando los intersticios o retazos de espacios, incentivando la animación urbana que fomente la identidad de las comunidades.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- **ARDITI C. ET AL, 2003:** GESTIÓN DEL SUELO URBANO PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Ed. INVI. FAU. U. de CHILE. Santiago, Chile, 2003.
- **ARRAIGADA CAMILO, 2003:** AMÉRICA LATINA: INFORMACIÓN Y HERRAMIENTAS SOCIODEMOGRÁFICAS PARA ANALIZAR Y ATENDER EL DÉFICIT HABITACIONAL. ED. CEPAL. Serie Población y Desarrollo N° 45. ISBN 92-1-322255-6. Santiago de Chile. Octubre.



- **ARRAIGADA CAMILO, RODRÍGUEZ JORGE, 2003:** SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN ÁREAS METROPOLITANAS DE AMÉRICA LATINA: MAGNITUD, CARACTERÍSTICAS, EVOLUCIÓN E IMPLICACIONES DE POLÍTICA. ED. CEPAL. Serie Población y Desarrollo N° 47. ISBN 92-1-322273-4. Santiago de Chile. Octubre.
- **BRAVO L., MARTINEZ C. (ED.), 1993:** "CHILE: 50 AÑOS DE VIVIENDA SOCIAL 1943-1993". Ed. Universidad de Valparaíso. Valparaíso, Chile. 1993.
- **BORON ATILIO, 2002:** LAS "REFORMAS DEL ESTADO" EN AMÉRICA LATINA: SUS NEGATIVAS CONSECUENCIAS SOBRE LA INCLUSIÓN SOCIAL Y LA PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA. Documento Preliminar presentado en Seminario "MITOS Y REALIDADES SOBRE INCLUSIÓN SOCIAL PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DESARROLLO LOCAL". Organizado por SEHAS, POLIS y DESCO, Proceso de Investigación e Intercambio - Programa Urbano NOVIB. Córdoba, Argentina. Noviembre 21, 22 del 2002.
- **CEPAL, 1999:** CONSENSOS URBANOS. APORTES DEL PLAN DE ACCIÓN REGIONAL DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE SOBRE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Docto. Preliminar para discusión. La Habana. Octubre 1999.
- **CEPAL, 2000:** EQUIDAD, DESARROLLO Y CIUDADANÍA. Docto. CEPAL. Vigésimoctavo Período de Sesiones, México, D.F. Abril 2000.
- **CEPAL, 2000:** DE LA URBANIZACIÓN ACCELERADA A LA CONSOLIDACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE: EL ESPACIO REGIONAL. Docto. CEPAL LC/2116 (CONF. 88/3). Conferencia Regional de América Latina y el Caribe. Santiago, Chile. Octubre 2000.
- **GILBERT, A. 2003:** "PODER, IDEOLOGÍA Y EL CONSENSO DE WASHINGTON: DESARROLLO Y EXPANSIÓN DE LA POLÍTICA CHILENA DE VIVIENDA". En Boletín INVI N° 47. Volumen 18. Ed. INVI FAU U. Chile. Santiago, Chile. Mayo 2003. Pág. 133 a 156.
- **INE, 2003:** CENSO POBLACIÓN Y VIVIENDA 2002. Ver [www.ine.cl](http://www.ine.cl)
- **INVI, 1997:** CATASTRO DE ASENTAMIENTOS PRECARIOS. INVI. FAU. U. CHILE. Santiago, Chile. 1997.
- **LAGOS E. RICARDO, 2002:** MENSAJE PRESIDENCIAL 2002. Congreso Nacional. Valparaíso, Mayo 21 del 2002.
- **MAX NEEF, M. ET AL, 1986:** DESARROLLO A ESCALA HUMANA. UNA OPCIÓN PARA EL FUTURO. Ed. CEPUR, Fundación Dag Hammarskjöld. Development Dialogue, Motala, Sweden, 1986.
- **MIDEPLAN, 2001:** RESULTADOS ENCUESTA CASEN 2000. División Social Docto Trabajo. Santiago, Chile. Julio 2001
- **MINVU, 2003:** PAGINA [WWW.MINVU.CL](http://WWW.MINVU.CL)
- **RED NACIONAL DE INVESTIGACIÓN URBANA, 2003:** REVISTA CIUDADES N° 59 "PRIVATIZACIÓN DE LA CIUDAD". Ed. Red Nacional de Investigación Urbana. ISSN 0187-8611. Puebla, México. Julio – Septiembre 2003.

- **SEPULVEDA OCAMPO RUBEN, 2000:** SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN AMERICA LATINA Y EL CARIBE. EL CASO CHILENO. En Boletín INVI N° 40. Volumen 15. Ed. INVI FAU U. Chile. Santiago, Chile. Pág. 7 a 20.

- **SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS, 2003:** [www.sbf.cl](http://www.sbf.cl)

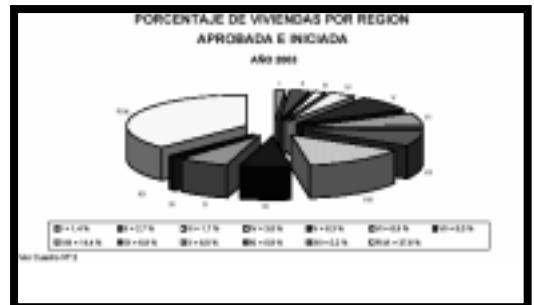
ANEXO ESTADISTICO: EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS APROBADAS E INICIADAS POR EL SECTOR PRIVADO Y PUBLICO 1989-2003

**2. EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS APROBADAS E INICIADAS, SECTORES PRIVADO Y PÚBLICO**  
NÚMERO DE VIVIENDAS, SUPERFICIE Y PROMEDIO DE M<sup>2</sup> POR VIVIENDA

**AÑOS 1989 - 2003**

REGION	1989			1990			1991			1992			2003 (P)		
	Nº	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /vivienda	Nº	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /vivienda	Nº	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /vivienda	Nº	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /vivienda	Nº	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /vivienda
TOTAL	114.283	6.886.182	60,32	99.838	6.807.485	68,42	111.281	6.979.109	62,68	91.728	6.698.875	73,16	102.898	6.783.772	66,00
I	4.242	212.014	49,98	1.327	84.910	63,44	6.405	355.135	41,30	2.580	131.582	50,99	1.584	82.408	52,02
II	1.829	105.360	57,62	3.282	177.201	53,99	4.480	230.117	51,61	4.245	290.808	68,10	2.299	181.883	80,58
III	1.475	70.007	47,46	2.241	110.971	49,52	1.740	104.855	60,05	1.251	57.535	45,97	1.860	94.898	45,18
IV	7.763	380.684	49,04	6.466	316.572	51,64	5.315	254.262	47,27	5.028	229.778	45,70	4.248	205.324	47,87
V	13.857	864.734	62,40	11.471	643.852	55,90	8.600	558.558	65,00	6.410	445.108	64,32	9.243	580.284	62,83
VI	5.577	286.175	51,47	8.485	413.228	48,60	7.530	366.687	51,60	5.099	287.388	56,20	7.739	422.893	54,80
VII	9.482	476.900	50,30	7.174	390.327	54,41	6.685	322.151	48,19	5.290	304.828	57,44	5.643	308.352	52,38
VIII	18.738	954.560	51,46	12.912	748.701	57,96	15.675	824.283	52,60	15.119	735.885	48,62	15.172	864.331	56,95
IX	5.844	274.050	46,11	5.771	316.906	54,80	6.001	294.257	49,00	7.500	340.738	45,18	7.808	308.598	40,36
X	5.814	348.221	59,80	7.699	417.395	54,00	7.981	440.333	55,14	5.487	325.418	59,31	7.024	435.134	61,97
XI	757	38.895	51,35	779	37.391	47,96	1.032	50.133	48,55	697	32.533	46,68	999	44.578	44,62
XII	1.418	88.254	62,32	1.677	47.137	43,62	93	5.008	53,60	26	2.211	85,08	212	15.778	74,42
total	44.447	2.874.287	64,62	31.873	2.731.173	85,69	38.036	2.006.734	76,69	32.044	2.400.571	75,18	42.393	2.287.108	70,52

(\*) Fuente: Instituto Nacional de Estadística.  
(P) Obra/Proyecto.  
(7) Atribución a Puntos.



FUENTE: BOLETIN ESTADÍSTICO MINVU N° 265. 2003.



ENTREGA VIVIENDA SOCIAL DINÁMICA SIN DEUDA. FUENTE: ARCHIVO CHILE-BARRIO