

Política habitacional chilena ¿un instrumento para abordar la construcción de un hábitat integral?

Rubén Sepúlveda Ocampo

El artículo hace un análisis crítico de la situación habitacional en Chile confrontando los éxitos reconocidos del sistema vigente con las limitaciones que afectan la calidad del hábitat residencial de la población, especialmente la más precaria. Como resultado de este balance propone que se incorpore la participación de todos los actores al sistema, que el Estado se transforme en un garante del desarrollo sostenible y democrático, que se reconozca la diversidad social y urbana, que se impulse una descentralización, que se abran efectivos mecanismos de control social por parte de la sociedad civil, que se contribuya al desarrollo y formación del capital humano, que se avance con una legislación que integre el ordenamiento territorial y urbano, que se reconozca que el suelo urbano es un bien económico escaso, que se valore la asistencia técnica, que se genere un programa de mejoramiento del parque habitacional existente y se estructure un mecanismo de evaluación de la producción habitacional. Fue presentado en el VI Encuentro de la Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda, Córdoba, Argentina, octubre, 2000.

This article presents a critical analysis of the housing situation in Chile comparing the known success of the present system with the limitations affecting the residential habitat quality, specially in poorer areas.

As a result of this analysis a proposition is made for all the actors to take part in the system, to transform the state into a guarantee for sustainable and democratic development, to acknowledge the social and urban diversity, to promote a decentralisation, to develop effective social control methods by the citizens, to contribute to the development and formation of the human capital, to advance in the laws that integrate the territorial and urban order, to acknowledge the urban soil as a scarce economic good, to value the technical assistance, to develop a program to improve the existing housing stock and to structure a mechanism to evaluate the housing production. It was exposed at the VI Encuentro of the Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda, Córdoba, Argentina, october, 2000.

PALABRAS CLAVES: POLÍTICA HABITACIONAL - CHILE. CALIDAD DE VIDA.

KEY WORDS: HOUSING POLICY- CHILE. LIFE QUALITY.

INTRODUCCION

Chile posee una larga y extensa experiencia habitacional desde inicio del siglo pasado, con políticas habitacionales imbuidas por enfoques 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, concordante con los enfoques ideológicos y económicos de los diversos gobiernos de la época, que se dismanteló en el período de la dictadura militar, con la implantación de un modelo neoliberal, que en el ámbito de la vivienda social, significó asumir el Estado un rol de subsidiario y regulador, en que la vivienda no es un derecho por sí, sino se obtiene por el esfuerzo compartido entre los ciudadanos y Estado.

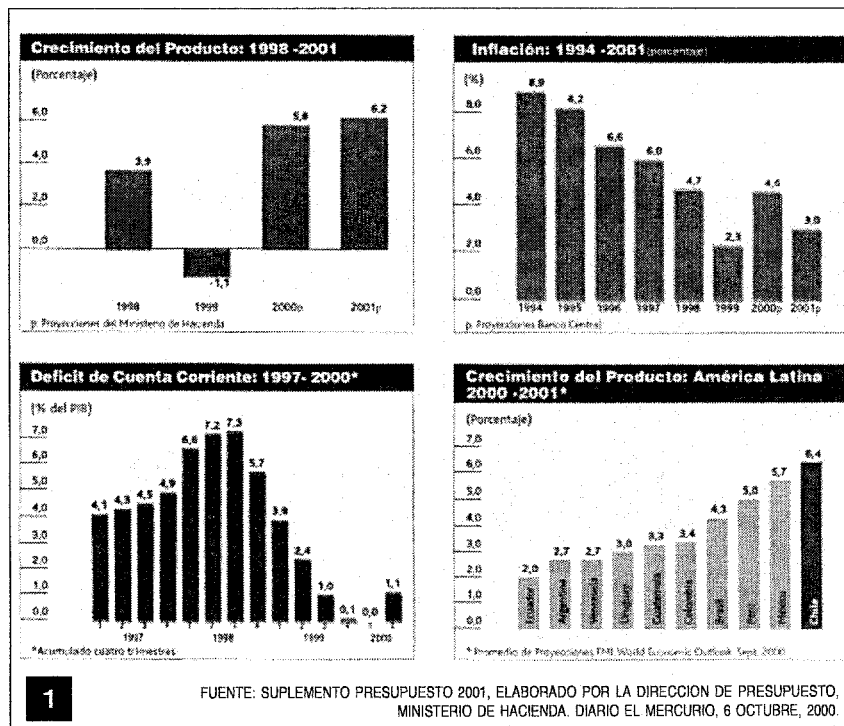
La política habitacional vigente, reconocida internacionalmente como exitosa, al cumplir 22 años demuestra fuertes debilidades y contradicciones que son necesarias de analizar, especialmente cuando se pretende replicar dicho modelo en diversos países de la región, sin conocerlo en profundidad, con sus aspectos positivos y limitaciones.

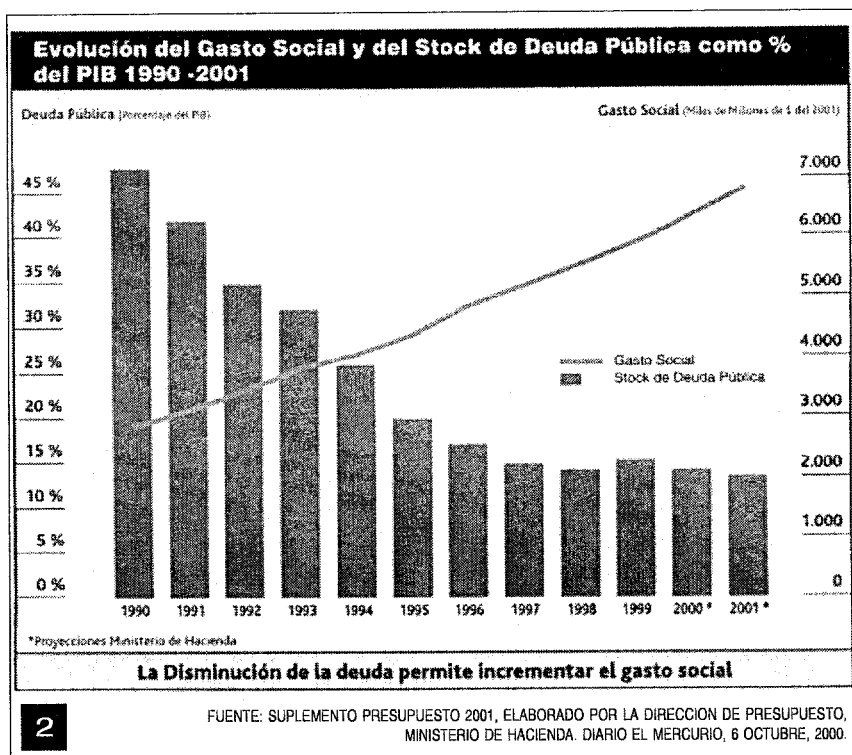
Es reconocido internacionalmente, que el país se encuentra en un período de desarrollo caracterizado por un crecimiento económico sostenido y un fortalecimiento del proceso democrático, que se muestra a través de diversos indicadores económicos, sociales y políticos (por ejemplo, el PIB y el ingreso per cápita han ido mejorando en forma

paulatina y sostenida, como también los indicadores macroeconómicos son más estables, pero ha aumentado la inequidad en la distribución del ingreso¹. Ver fig 1. A pesar de ello, se han mantenido los problemas de desigualdades sociales, alto grado de marginación y segregación socioespacial y el "endurecimiento" de focos de pobreza que no logran acceder a la acción subsidiaria del Estado. Ver fig. 2.

Se debe reconocer que la política habitacional chilena ha sido capaz de estabilizar el déficit habitacional, dinamizar el sector de la construcción de viviendas, canalizar en forma clara la demanda, fomentar el ahorro popular, crear diversos instrumentos de financiamiento

habitacional y generar mecanismos de participación, pero se presentan algunos puntos críticos que son claramente materia de reflexión y discusión. Estos aspectos se refieren a las rigideces que tiene el modelo para enfrentar una creciente descentralización de sus programas que fortalezca el rol de los gobiernos regionales —principalmente del nivel local—, la calidad de la producción habitacional —no sólo constructiva, sino también en cuanto a la generación de hábitat residenciales adecuados (con equipamientos, áreas verdes, espacios comunes, etc.)—, los crecientes niveles de deterioro ambiental y de violencia urbana, la carencia de una política global de ordenamiento territorial con capacidad de articular efectivamente





el desarrollo económico con el crecimiento de asentamientos humanos ambiental y socialmente sustentables, etc.

El revisar la experiencia habitacional chilena es un referente para la reflexión sobre el pensar y el hacer en la elaboración de políticas, programas y proyectos habitacionales en el contexto de la economía global imperante y en el agotamiento de los enfoques sectoriales, que hacen necesario el fortalecimiento y desarrollo de las capacidades que permitan a los técnicos que trabajan en este ámbito, articular con coherencia visiones realistas y eficientes para lograr mejoras efectivas en la calidad de vida de nuestra sociedad.

Para entender el modelo habitacional chileno vigente –utilizado como paradigma por las agencias internacionales-, se debe considerar que éste es reflejo de las profundas transformaciones que sufre el sistema capitalista en la región, consolidándose el modelo liberal a partir de las profundas transformaciones que sufre la sociedad chilena en la dictadura militar y por los ajustes impuestos a los países en vías de desarrollo por parte de diversas agencias internacionales, tales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial. Estos cambios afectan intensamente la estructura del Estado, en sus aspectos institucionales, organizativos y simbólicos, que llevan a crear las

condiciones que disminuyen su presencia y la injerencia de la administración pública en el ordenamiento institucional y económico de la sociedad.

En la profundización del proceso democrático del país, se requieren realizar cambios profundos en las políticas sociales, incluidas las habitacionales, de manera de lograr un crecimiento sostenido, sustentable y equitativo, que permita mejorar las opciones a los sectores más pobres de la sociedad y mejorar en forma paulatina la calidad del hábitat residencial.

PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA POLÍTICA HABITACIONAL CHILENA

El modelo habitacional chileno vigente descansa en tres pilares básicos que son **el ahorro, el subsidio directo a la demanda otorgado por el Estado y el Crédito Hipotecario.**

Se fomenta el ahorro por parte de las familias, garantizándoles un interés preferencial y recuperabilidad de los recursos invertidos², se promueve el aumento de la inversión privada, con reglas de juegos atractivas, claras y estables, los subsidios a la demanda son altamente focalizados, con el fin de privilegiar a los más pobres y en forma paulatina, se promueve la organización social y la participación colectiva para acceder a los beneficios entregados por el Estado.

Para cubrir el valor de la vivienda, al ahorro previo y al subsidio habitacional directo a

Cuadro 1

Viviendas Construidas y tipo de Financiamiento 1990-1998

TIPO DE FINANCIAMIENTO	NUMERO VIVIENDAS
Sin apoyo del Estado	235.057
Programas SERVIU	255.057
Subsidio Habitacional	560.012
Total	1.050.126

FUENTE: MINVU



la demanda cuando corresponda, se agrega un crédito hipotecario de largo plazo, otorgado por instituciones financieras privadas y por el sector público, para financiar aquellos casos en que las familias no reúnen las exigencias mínimas del mercado para ser considerados sujetos de crédito.

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.). Ver fig. 3.

Otro principio orientador se refiere a la **transparencia de los procedimientos** de postulación, selección y asignación de los subsidios habitacionales, suficientemente informados, objetivos, impersonales y no discrecionales.

PRINCIPALES RASGOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

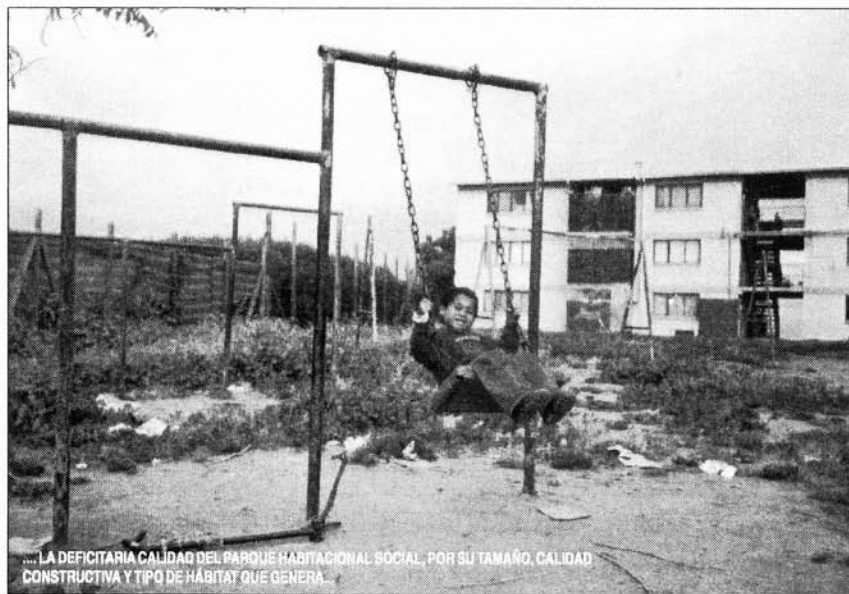
Son indiscutibles los éxitos de orden cuantitativo que presenta la experiencia habitacional chilena³, habiéndose consolidado "culturalmente" la trilogía de ahorro, subsidio directo y crédito hipotecario, a partir de una producción habitacional (cuyos valores fluctúan entre los US\$ 3.807.- del Programa de Vivienda Progresiva Primera Etapa, los US\$ 9.230 de la Vivienda Básica, los US\$ 7.500 del Subsidio Rural y los US\$ 43.269 del

Subsidio Unificado)⁴, que supera la formación de nuevos hogares, expresado en un aumento de la oferta y una activación de la demanda. Ver fig. 4 y Cuadro 1.

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; la **deficitaria calidad del parque habitacional social**, por su tamaño, calidad constructiva y tipo de hábitat que genera; **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

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 mantenimiento del parque habitacional** existente, que contribuye al aumento de áreas deterioradas, que en un futuro cercano incrementarán la carencia habitacional; **la falta de programas de asistencia técnica** efectiva que apoyen los procesos de autoproducción social de viviendas, **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), **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, **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.



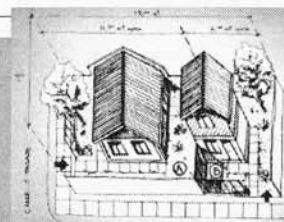
... LA DEFICITARIA CALIDAD DEL PARQUE HABITACIONAL SOCIAL, POR SU TAMAÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y TIPO DE HÁBITAT QUE GENERA.

A los problemas anteriores, se agrega 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.⁵

Por otra parte, se han generado **cambios en la composición de la demanda**, con un incremento de nuevas formas de organización familiar, que obligan a generar nuevas formas de acceso al sistema de postulación habitacional.

Política Habitacional Chilena Principales Programas Vigentes

* FOTO: BANCO DE IMÁGENES MINVU
(1) FOTO: RUBÉN SEPÚLVEDA



VIVIENDA PROGRESIVA
3.807 USD.



*

PROGRAMA
ESPECIAL
TRABAJADORES
hasta 12.980 USD.



*



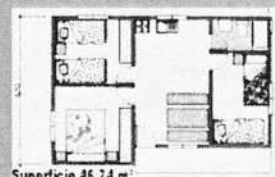
VIVIENDA BÁSICA
8.230 USD.

*

LEASING HABITACIONAL
hasta 43.269 USD.



*

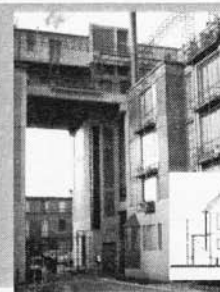


Superficie 46,74 m²

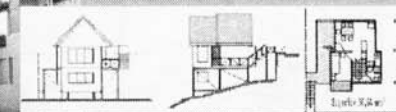
SUBSIDIO RURAL
7.500 USD.



*



(1)
SUBSIDIO DIRECTO UNIFICADO
hasta 43.269 USD.



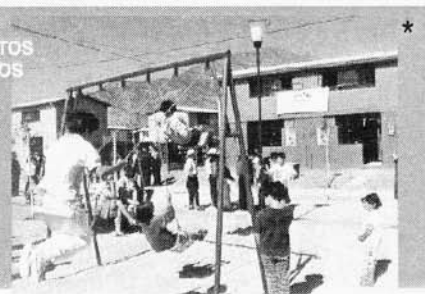
Superficie 32,26 m²



PARQUES
URBANOS

*

EQUIPAMIENTOS
COMUNITARIOS



*

El actual gobierno del Presidente Ricardo Lagos, ha implementado un conjunto de acciones de corto plazo para abordar en forma paulatina estas deficiencias, entre las cuales se destaca el priorizar a las familias por sobre las personas individuales (por ejemplo, reconociendo como carga familiar a los hijos por nacer), mejorar la focalización hacia los sectores más pobres, racionalizar las diversas líneas de acción vigentes, fortalecer los sistemas de organización de los postulantes e incentivar los aportes de terceros, estimular la integralidad de las acciones habitacionales (por ejemplo, Programa Chile Barrio; Protocolo de Acuerdo MINVU-SUBDERE), contribuir a disminuir la segregación de las ciudades, impulsando áreas definidas como estratégicas, que permitan generar focos de inversión pública y privada, etc.

GRANDES DESAFIOS PARA SUPERAR LOS PROBLEMAS

Es necesario que las políticas habitacionales sean consideradas como **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, con un enfoque integral centrado en el ser humano, con respeto a la diversidad, con eficiencia, equidad, sostenibilidad y gobernabilidad.

Existe consenso que las acciones habitacionales generan importantes efectos laterales de movilización económica, explícitamente reconocidos y por su escala y simbolismo, una fuerte capacidad inductora de procesos de constitución de patrones de interrelación y organización social, que los planes habitacionales usualmente no reconocen y que asigna al habitante un papel pasivo o en el mejor de los casos, su papel se reduce a completar el ahorro previo a la obtención de la solución habitacional

Prioritariamente en materia de políticas habitacionales y urbanas se debe incorporar la **participación de los diversos actores**, como un elemento central para el fortalecimiento de la sociedad civil, que contribuye a la profundización del sistema democrático. Lo anterior, tradicionalmente no ha estado claramente incorporado en las diversas experiencias habitacionales que se definen como participativas y la mayor parte de las veces, la participación es dirigida, dejándose preestablecidos los espacios donde los actores sociales pueden aportar. En contraposición a dicho esquema, existen otras experiencias en que se define la participación con un alto grado de flexibilidad que permite la concertación de los agentes, adecuándose a diversas situaciones (físicas, sociales, culturales, etc.), que aprovechan los procesos sinérgicos que se pueden producir en un esquema menos rígido.

El Estado **no sólo debe ser un facilitador, sino un garante del**

desarrollo sostenible y democrático, que promueva creativas modalidades de planificación, regulación, administración y distribución equitativa de los beneficios obtenidos con el aumento de la productividad urbana, que contribuyan a profundizar la democracia y la constitución de ciudadanía.

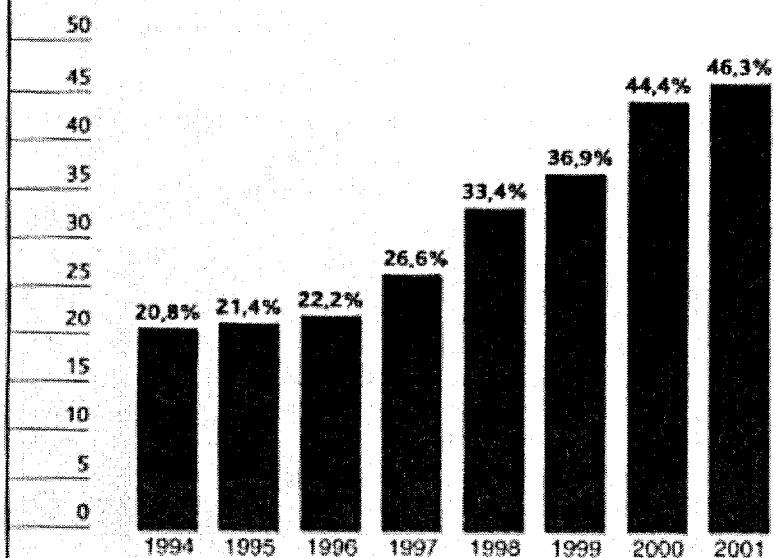
Se requiere reconocer las **limitaciones del enfoque sectorial y la necesaria integralidad de las políticas sociales** incluidas las habitacionales. El esquema sectorial y aún muy centralizado de asignación y producción de viviendas del MINVU, requiere especiales esfuerzos para la integración con otros programas sectoriales y territoriales, particularmente aquellos focalizados en los más pobres. Un ejemplo de coordinación multisectorial, es el Programa "Chile-Barrio", que está orientado a regularizar en forma integral los 972 Asentamientos Irregulares y Campamentos, detectados en un catastro realizado en 1996.

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, etc.

Por otra parte, todas las acciones insertas en **las políticas habitacionales deben reconocer la diversidad social y urbana**, promoviendo la integración frente a un modelo económico que propicia la exclusión social, contribuyendo a construir

Descentralización de la Inversión Pública: 1994 -2001

(Inversión Regionalizada como % de la Inversión Pública Nacional)



4

FUENTE: SUPLEMENTO PRESUPUESTO 2001, ELABORADO POR LA DIRECCION DE PRESUPUESTO, MINISTERIO DE HACIENDA. DIARIO EL MERCURIO, 6 OCTUBRE, 2000.

un mundo más solidario, equitativo y responsable. No basta con tener una eficiente política de financiamiento para la vivienda (situación característica del modelo habitacional chileno, tan alabado por las agencias internacionales de financiamiento).

En el diseño de políticas socio-habitacionales en forma creciente se debe tender a una efectiva **descentralización** (ver fig. 4), 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 de la sociedad civil.

Como ejemplo, en Chile el Estado maneja aproximadamente el 20% de la economía y este año, el 45% de los fondos públicos son de decisión regional, con instrumentos de gestión que permiten una efectiva compensación a las regiones más deprimidas (por ejemplo, Fondo Nacional de Desarrollo Regional).

Por otra parte, se reconoce una creciente necesidad de un papel protagónico de los gobiernos locales en el manejo de políticas habitacionales, cuestión sin discusión por los sectores políticos sin distinción ideológica, pero que significa un **mayor poder del ámbito local**, frente a modelos de desarrollo deshumanizantes o a las inercias de la administración central y/o regional.

Este mayor protagonismo de los Municipios requiere de programas de fortalecimiento en su estructura institucional, sus ingresos, capacitación de recursos humanos, generación de instancias de negociación con la comunidad, etc.

En el diseño de políticas habitacionales se debe considerar la profunda contradicción que la economía global genera en cuanto a **ordenamiento territorial**, ya que favorece los desequilibrios regionales y locales en función de ser fortalecedora de ciudades-nodos de redes económicas y de decisión (por ej., Santiago, Buenos Aires, Sao Paulo). Estas ciudades para ser competitivas y atraer inversiones a cualquier costo, generan reducciones de impuestos y controles, bajos salarios y nivel de protección social, etc. que contribuyen a conformar una espiral descendente de las condiciones de vida, que aumentan la exclusión social.

Por ejemplo, a pesar de los esfuerzos descentralizadores en Chile, la capital (Santiago) concentra la localización de actividades del nuevo poder económico, incluyendo las funciones de enlace con la

economía global, los principales servicios de producción y financieros, el porcentaje mayoritario de la nueva industria, con mayor capacidad innovadora, el 85% del gasto público, el 70% del gasto en ciencia y tecnología, el 74% de las captaciones y el 82% de las colocaciones, el 97% de las operaciones del mercado de valores, el 58% de la ocupación industrial y el 55% de los m² construidos en vivienda, el 47,2% de su participación en el PIB nacional, etc.⁶

Por otra parte, en Santiago se incrementó la estructura urbana polarizada y segregada, donde la estratificación social tiene su expresión física, se acentúa el proceso de suburbanización y de metropolización expandida, gentrificación en áreas de renovación urbana del centro de la ciudad, incremento de barrios exclusivos y excluyentes, nuevos malls, centros de esparcimientos, etc.

Una moderna política sociohabitacional debe considerar mecanismos efectivos de **control social por parte de la sociedad civil**, que disminuyan los brotes crecientes de corrupción muy fuertes en nuestros países, que desarticulen las máquinas partidarias y el clientelismo político. Para ello, es básico generar sistemas de información que contribuyan a hacer una gestión habitacional y urbana eficiente.

Es interesante mencionar que Chile, por cuarto año consecutivo subió un lugar en la posición mundial del Índice de Percepción de Corrupción y se mantiene como el país de América Latina más transparente, según el informe anual

mundial de "Transparency International"⁷ (Transparency International, 2000). Chile sigue apareciendo como un país con bajo riesgo de corrupción (7,4), en un lugar 18, sobre Portugal, Francia y España. Finlandia aparece como el país con menos riesgo de corrupción (10).

También es clave considerar acciones que faciliten la **sostenibilidad de las acciones involucradas en políticas habitacionales** y contribuir a la formación de **Capital Humano**, perfeccionando la acción de los diferentes actores sociales vinculados a la rica diversidad de realidades y modos de vida, profundizando la convivencia democrática.

Se debe considerar que una política habitacional debe tener una **base legislativa que integre el ordenamiento territorial y urbano**. No deben plantearse

reglamentos sólo dedicados a sustentar determinados programas o planes habitacionales sin considerar otros aspectos relacionados, como por ejemplo, descentralización, uso del suelo, protección ambiental, constitución de reservas territoriales, etc.

También es necesario generar los **estudios técnicos suficientes sobre Costos de la Expansión Urbana** de las distintas localidades e instrumentos de Planificación Territorial actualizados.

Es necesario reconocer que el **suelo urbano es un bien económico escaso**. Crítico en los proyectos de viviendas sociales, en especial, en la Región Metropolitana, que llevarán a que las soluciones de vivienda social sigan construyéndose en la periferia (con los altos costos que ello implica y aumentando la segregación, que se traduce en una



... SE DEBE TENDER A UNA EFECTIVA DESCENTRALIZACIÓN, QUE SIGNIFIQUE UN TRASPASO INTEGRAL DE COMPETENCIAS, RECURSOS Y PODERES DE DECISIÓN...

Foto: Ricardo Lagos

Suelo Urbano Ofrecido según Comuna

Número de Ofertas, Metros Cuadrados y Precio Promedio Tercer Trimestre de 2000

Comuna	Cantidad de Ofertas	M2 Ofrecidos	Precio Promedio UF/M2
Cerrillos	1	4.000	3,50
Cerro Navia	1	330	2,74
Conchalí	7	23.305	3,79
El Bosque	4	6.300	3,84
Estación Central	3	2.700	7,50
Huechuraba	13	184.520	3,55
Independencia	7	12.589	6,60
La Cisterna	19	54.406	3,71
La Florida	41	161.114	6,41
La Granja	9	24.587	3,93
La Pintana	4	13.290	1,12
La Reina	16	47.270	6,78
Las Condes	104	284.854	19,16
Lo Barnechea	62	230.354	3,49
Lo Espejo	3	2.420	2,98
Lo Prado	2	1.070	2,74
Macul	7	22.168	7,25
Maipú	17	36.942	4,44
Nuñoa	27	42.506	13,47
P. Aguirre Cerda	1	3.250	1,59
Peñalolén	14	52.976	2,64
Providencia	40	55.567	20,90
Pudahuel	4	121.781	2,39
Puente Alto	20	328.446	2,11
Quilicura	9	273.080	1,23
Quinta Normal	11	34.369	2,24
Recoleta	6	11.450	4,26
Renca	4	8.330	1,76
San Bernardo	13	62.540	2,05
San Joaquín	10	22.878	5,97
San Miguel	23	40.216	7,91
San Ramón	1	260	3,72
Santiago	52	55.845	11,39
Vitacura	24	79.620	10,76
Total	578	2.305.533	6,31

Fuente: Pablo Trucillo Cia

FUENTE: SUPLEMENTO PROPIEDADES, DIARIO EL MERCURIO, 5 NOVIEMBRE, 2000.

5

menor calidad de vida) o a soluciones de altísimas densidades, con las consecuencias sociales que esto conlleva, en áreas desprovistas generalmente de equipamientos sociales, de distinto orden

y con crecientes índices de inseguridad ciudadana. Ver fig. 5.

Esta tarea involucra al conjunto de la sociedad, por lo que el Estado debe gene-

rar los espacios de concertación con el sector privado, que defina una forma de regularlo, no debe quedar sólo regido por las leyes del mercado; debe primar el interés general sobre el interés económico, recuperándose las plusvalías por las inversiones públicas efectuadas y generando un banco de terrenos del Estado.

Una política habitacional eficiente debe **valorizar la asistencia técnica**, que permita crear una cultura de la calidad, que involucra fuertemente la responsabilidad del sector empresarial y profesional con un adecuado autocontrol, así como fué creada una cultura del ahorro. También es necesario revalorizar el papel de las ONGs en lo relacionado a la asistencia organizativa, social y técnica..

Una mención especial merece el parque de viviendas deficitarias, cuya vida útil se puede prolongar generando un **programa de mejoramiento del parque habitacional existente** (requiriendo del estudio de los mecanismos legales, financieros y técnicos), considerando la menor calidad de las soluciones entregadas. Por la estrategia cuantitativa implícita en la política habitacional vigente, los costos de mantenimiento y mejoramiento, representan una alta carga para el futuro de las ciudades.

Una política habitacional eficiente, debe generar **diversos mecanismos de evaluación de la producción habitacional**, especialmente en determinar el grado de satisfacción de las familias a las cuales de orienta la acción.

Por ello debe considerar los recursos necesarios para fomentar la investigación y desarrollo del sector.

Finalmente, consideramos que la política habitacional con los ajustes enunciados efectivamente podrá contribuir a la generación de un hábitat más integral y democrático, con un gran desafío para nosotros los profesionales involucrados, que por un principio básico de equidad y de responsabilidad social, debemos aportar con nuestra creatividad para construir una sociedad más justa y libertaria. Esto nos demanda con mayor fuerza en nuestra condición de académicos y esta red tiene la responsabilidad ineludible de generar caminos y guiar a las futuras generaciones.

RENOVACIÓN URBANA

Foto: Rubén Sepúlveda



**Condominio
Santiago
Centro**

Foto: Rubén Sepúlveda



**Conjunto
Comunidad
Andalucía
Santiago**

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- **CEPAL, 1999:** CONSENSOS URBANOS. APORTES DEL PLAN DE ACCION REGIONAL DE AMERICA LATINA Y EL CARIBE SOBRE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Docto. Preliminar para discusión. La Habana. Octubre 1999.
- **CEPAL, 2000:** EQUIDAD, DESARROLLO Y CIUDADANIA. Docto. CEPAL. Vigésimotavo Período de Sesiones, México, D.F. Abril 2000.
- **CUMBRE DE LAS REGIONES, 1998:** TODO CHILE ES CHILE. Consejo Nacional para la Regionalización y Descentralización de Chile. Viña del Mar y Valparaíso. Octubre 1-2, 1998. Pág.: 40.
- **MIDEPLAN, 1997:** RESULTADOS ENCUESTA CASEN 1996. Documento -MIDEPLAN. Santiago de Chile 1997.
- **MIDEPLAN, 1999:** RESULTADOS ENCUESTA CASEN 1998. División Social Docto. N° 6 Situación Habitacional en Chile 1990-1998. Santiago, Chile. Julio 1999.
- **MINVU, 2000:** PAGINA WWW.MINVU.CL
- **PNUD, 1999:** INFORME SOBRE DESARROLLO HUMANO. Docto. PNUD. PNUD. Santiago, Chile. Junio 1999
- **PROGRAMA CHILE-BARRIOS, 1998:** PROGRAMA CHILE BARRIO. Docto. Trabajo Programa Chile Barrio. Dirección Ejecutiva. Santiago, Chile. 1998. 46 pág.
- **RAPOSO ALFONSO, 1994:** LOS CONTEXTOS INSTITUCIONALES DE LA ACCION PÚBLICA EN LA PRODUCCION DEL ESPACIO HABITACIONAL. En: Documento de Ponencias "Gestión de la Vivienda Social a Nivel Local". Ed. Centro de Estudios de la Vivienda. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Universidad Central. Santiago, Chile. Abril 1994. Pág. 3-38.
- **SEPULVEDA OCAMPO RUBEN, 1999:** PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS. ACCION GUBERNAMENTAL INTEGRAL EN EL AMBITO LOCAL. En: Documento de Ponencias "Políticas Habitacionales y Pobreza". Seminario INVI. FAU. U. Chile. Santiago, Chile. Agosto 1999. 9 pág.
- **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.

Foto: Ricardo Tapia



... ES CLAVE CONSIDERAR ACCIONES QUE FACILITEN LA SOSTENIBILIDAD DE LAS ACCIONES INVOLUCRADAS EN POLÍTICAS HABITACIONALES Y CONTRIBUIR A LA FORMACIÓN DE CAPITAL HUMANO...

NOTAS

- 1 Chile presentaba en 1996, un incremento de la desigual distribución de los ingresos, como el propio Banco Mundial lo reconoce ubicando al país, entre las naciones con peor distribución, que hace que la participación del decil más rico sea cercana a un 42.5% veces la participación del decil más pobre.
- 2 Al 31/12/1998 existían 1.519.662 cuentas de ahorro para la vivienda, con un monto total pactado equivalente a US\$ 1.700 millones y un ahorro acumulado a dicha fecha, de 600 millones de dólares.
- 3 Se han construido más viviendas nuevas que las que se necesitan para cada pareja que cumpliera 18 años en este periodo (750.000 hombres y 750.000 mujeres que cumplieran 18 años entre 1989-1998)
- 4 1 UF= \$15.000.- = US\$ 27.-
- 5 Según antecedentes del MINVU, en 1998 habían 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).
- 6 **CUMBRE DE LAS REGIONES: TODO CHILE ES CHILE.** Consejo Nacional para la Regionalización y Descentralización de Chile. Viña del Mar y Valparaíso. Octubre 1-2, 1998. Pág., 40.
- 7 El Índice de Percepción de Corrupción (IPC) clasifica países en función de la medida en que se percibe que existe corrupción entre los funcionarios públicos y los políticos. La clasificación se refleja en una escala de 1 a 10 (altamente limpio). Los informes anuales están basados en 16 encuestas entre el sector empresarial, público en general y analistas de cada país, realizadas por 8 instituciones independientes.