



UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL



TRABAJO SOCIAL Y VIVIENDA: DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DE LA COMUNA DE SAN ANTONIO

**“INFORME FINAL DE SEMINARIO DE TÍTULO PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO
DE LICENCIADO EN TRABAJO SOCIAL Y EL TÍTULO PROFESIONAL DE ASISTENTE
SOCIAL”**

**ALUMNAS SEMINARISTAS:
LISSETTE ACEVEDO MEDINA
DIANE SILVA BUSTAMANTE**

**PROFESORA GUÍA:
PATRICIA CASTAÑEDA MENESES**

**AÑO:
2012**

ABSTRACT

Seminario de Título	Trabajo Social y Vivienda: Diagnóstico de la Problemática Habitacional de la Comuna de San Antonio.
Institución Patrocinante	Ilustre Municipalidad de San Antonio, Oficina de la Vivienda
Profesora Guía	Sra. Patricia Castañeda Meneses
Equipo Seminarista	Lisette Acevedo Medina Diane Silva Bustamante
Año Académico	2012

El presente Seminario de Título tiene por finalidad realizar una investigación diagnóstica de la problemática habitacional de la comuna de San Antonio. La institución patrocinante, corresponde a la Ilustre Municipalidad de San Antonio a través de su unidad Oficina de la Vivienda.

1. Antecedentes conceptuales

Los antecedentes conceptuales que sustentan el presente Seminario de Título y que guían el desarrollo de la investigación diagnóstica son:

- Vivienda: Vivienda Social y Problemática Habitacional
- Política Habitacional
- Gestión Municipal: Trabajo Social en Vivienda.

2. Objetivo general

El objetivo general del Seminario de Título es: **Diagnosticar la problemática habitacional de la comuna de San Antonio a través de un análisis integrado de autoridades, equipos técnicos y organizaciones sociales.**

3. Resultados y Conclusiones

A partir de la investigación diagnóstica realizada en la comuna de San Antonio fue posible obtener los siguientes resultados, a saber:

➤ **Vivienda Social.**

La vivienda es comprendida como una **estructura y proceso**. Dentro de la estructura se evidencia la vivienda por su infraestructura, materialidad, terreno y equipamiento; en el proceso en cambio, se destacan las etapas de necesidad, planificación y diseño.

Las **autoridades locales** consideran este término desde una **visión sistémica** de manera de que la vivienda en su nivel social, permita **superar niveles de pobreza e inserción social**, fomentando la armonía de la ciudad y su crecimiento progresivo. No obstante, para los **dirigentes**, las planificaciones de ciudad no han sido consideradas por lo cual se presenta un **déficit de viviendas** en la comuna, **dificultando la satisfacción de necesidades** de los nuevos grupos familiares.

La **Problemática Habitacional** desde sus tres ejes, **material, social y económico**, se identifican en el contexto comunal: **inconvenientes con la materialidad** de las construcciones y algunos proyectos inconclusos; la **insatisfacción de los usuarios en la entrega de información**; **la escasa coordinación** entre las instituciones y organismos del sector vivienda; **allegamiento y hacinamiento en los nuevos núcleos familiares**. El colapso y alto costo de los suelos urbanos factibles para la construcción; sectores y cerros no aptos para la edificación; la falta de dotación sanitaria para los sectores altos de la comuna.

➤ **Política Habitacional**

A nivel nacional, la política se maneja con **3 actores relevantes: el sector privado, el estado y los beneficiarios**.

El **sector privado**, representado por los **bancos y las instituciones privadas (Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social- EGIS, ESVAL y Constructoras)** permiten colaborar en el proceso de adquisición de viviendas nuevas o el mejoramiento de estas, con una cuota intermedia de lucro, ya que la bancada privada no invierte cuantiosamente en el sector social, provocando en ocasiones el estancamiento de los proyectos habitacionales.

El **Estado** representado por los **organismos municipales y el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)** permite buscar soluciones a las dificultades del déficit habitacional, y la satisfacción de necesidades de la comunidad a través de diversos programas y subsidios.

Los **Beneficiarios** por su parte se presentan como **un actor participativo y activo** en la búsqueda de **soluciones a sus problemáticas habitacionales**, generando el fortalecimiento organizacional, el **liderazgo y la generación de redes y servicios para sus beneficios**.

➤ **Gestión Municipal**

La **Oficina de la Vivienda** cumple funciones específicas de **informar, orientar y apoyar en programas habitacionales y postulaciones**, además de asesorar en regularizaciones de títulos de dominio y acompañamiento en los procesos de post venta. Como **EGIS Municipal debe organizar la demanda de proyectos habitacionales; formular proyectos para ser postulados** además de gestionar la cancelación de Subsidios habitacionales **Programa de Protección Patrimonio Familiar (PPPF)**.

Al ser un organismo público, la comunidad reconoce las ventajas de un trabajo sin lucro y enfocado a unificar las necesidades de los usuarios y buscar soluciones a las problemáticas habitacionales. Sin embargo, la **escasa coordinación entre los organismos públicos y privados no permite ser un facilitador entre los actores**, provocando un descontento entre los usuarios, retrasando las soluciones y proyectos habitacionales.

El **Plan Regulador de la Comuna y la Planificación Ciudad**, son temáticas que se deben coordinar entre las instituciones públicas y privadas de la comuna, ya que la situación actual del **Puerto**, está provocando la saturación y contaminación de la ciudad, **dificultando las nuevas construcciones habitacionales, que en su mayoría no cuentan con terrenos factibles** de edificar.

ÍNDICE	
1. CAPITULO I CONTEXTO DE LA EXPERIENCIA	11
1.1. Presentación	12
1.2. Contexto Institucional	13
a. Identificación de la Institucional: Municipal	13
b. Identificación de la Institucional: Oficina de la Vivienda	16
1.3. Contexto Territorial	19
a. Historia	19
b. Población y Superficie	21
c. Ubicación y Características Geográficas	22
d. Economía	22
e. Pobreza	24
f. Crecimiento Urbano y Vivienda	25
g. Educación	26
h. Salud	27
1.4. Contexto Programático	28
1.5. Contexto Organizacional	29
2. CAPITULO II MARCO TEÓRICO	32
2.1 Presentación	33
2.2 Vivienda	34
a. Vivienda	34
b. Funciones Vivienda	35
c. Vivienda y Proceso Habitacional	35
d. Vivienda Social	36
e. Problemática Habitacional	37
2.3 Política Habitacional	42
a. Antecedentes Históricos	42
b. Actores de la Política Social de Vivienda	44
c. Principios de la Política Social de Vivienda	45
2.4 Gestión Municipal	48
a. Desconcentración y Descentralización	48
b. Gestión Municipal	49
c. Gestión Municipal en Vivienda	54
d. Trabajo Social en Vivienda	56

3. CAPITULO III METODOLOGÍA	60
3.1. Fundamentación Metodológica	61
3.2. Objetivos Diagnóstico	65
3.3. Organización Metodológica del Diagnóstico	65
3.4. Pauta Registros	91
4. CAPITULO IV REGISTROS Y EVIDENCIAS	93
4.1. Entrevistas Individuales	94
4.2. Entrevistas Grupales	108
5. CAPTITULO V INFORME DIAGNÓSTICO	114
5.1. Presentación	115
5.2. Componente Económico	118
a. Nivel de Desarrollo Comunal	118
b. Costos del suelo Urbano	123
c. Costos de Construcción	129
d. Deuda Habitacional	133
e. Standard de Edificación	135
5.3. Componente Social	139
a. Allegamiento	139
b. Reproducción de Expectativas	141
c. Hacinamiento	149
d. Hábito de Ahorro	153
e. Emplazamiento de la Vivienda	157
f. Insalubridad	159
5.4. Componente Material	163
5.5. Juicio Diagnóstico	169
6. CAPITULO VI CONCLUSIONES Y REFLEXIONES	173
6.1. Conclusiones Temáticas	173
a. Concepto Vivienda	174
b. Vivienda Social y Proceso Habitacional	175
c. Problemática habitacional	177
d. Política habitacional	185
e. Gestión Municipal	195
6.2. Conclusiones Metodológicas	197
6.3. Conclusiones Profesionales	200
7. BIBLIOGRAFÍA	209

INDÍCE MATRICES	
MATRIZ N° 1: Alcalde y Consejo Municipal Ilustre Municipalidad de San Antonio	15
MATRIZ N° 2: Población Urbano-Rural por sexo. Año 2002. San Antonio	21
MATRIZ N° 3: Proyección Población 2002-2012	21
MATRIZ N° 4: Población según Pobreza. CASEN 2003-2009	24
MATRIZ N° 5: Nivel de Educación. CASEN 2009	26
MATRIZ N° 6: Matrículas según tipo Establecimiento	27
MATRIZ N° 7: Programas Habitacionales impartidos por la Oficina en la comuna	28
MATRIZ N° 8: Trabajo Colectivo Comités de Vivienda	29
MATRIZ N° 9: Funciones de la Vivienda	35
MATRIZ N° 10: Actores de la Política Habitacional	44
MATRIZ N° 11: Gestión Municipal	50
MATRIZ N° 12: Programas Habitacionales en la Oficina de la Vivienda	55
MATRIZ N° 13: Acciones Profesionales del Trabajo Social	58
MATRIZ N° 14: Definiciones Operacionales	65
MATRIZ N° 15: Dimensiones	66
MATRIZ N° 16: Fuentes de Información	66
MATRIZ N° 17: Técnicas	66
MATRIZ N° 18: Núcleos Temáticos	66
MATRIZ N° 19: Informantes Claves	66
MATRIZ N° 20: Responsables	66
MATRIZ N° 21: Problemática Habitacional. Nivel Desarrollo Comunal	67
MATRIZ N° 22: Problemática Habitacional. Costos Suelo Urbano	69
MATRIZ N° 23: Problemática Habitacional. Standard Edificación	71
MATRIZ N° 24: Problemática Habitacional. Costos de Construcción	72
MATRIZ N° 25: Problemática Habitacional. Deuda Habitacional	74
MATRIZ N° 26: Problemática Habitacional. Allegamiento	75
MATRIZ N° 27: Problemática Habitacional. Reproducción de Expectativas	77
MATRIZ N° 28: Problemática Habitacional. Hacinamiento	79

MATRIZ N° 29: Problemática Habitacional. Ahorro	82
MATRIZ N° 30: Problemática Habitacional. Emplazamiento de la Vivienda	85
MATRIZ N° 31: Problemática Habitacional. Insalubridad	86
MATRIZ N° 32: Problemática Habitacional. Componente Material	89
MATRIZ N° 33: Definición Registros Entrevistas	91
MATRIZ N° 34: Registro Entrevista Individual	95
MATRIZ N° 35: Registro Entrevista Individual	95
MATRIZ N° 36: Registro Entrevista Individual	96
MATRIZ N° 37: Registro Entrevista Individual	97
MATRIZ N° 38: Registro Entrevista Individual	97
MATRIZ N° 39: Registro Entrevista Individual	98
MATRIZ N° 40: Registro Entrevista Individual	98
MATRIZ N° 41: Registro Entrevista Individual	100
MATRIZ N° 42: Registro Entrevista Individual	101
MATRIZ N° 43: Registro Entrevista Individual	101
MATRIZ N° 44: Registro Entrevista Individual	102
MATRIZ N° 45: Registro Entrevista Individual	103
MATRIZ N° 46: Registro Entrevista Individual	104
MATRIZ N° 47: Registro Entrevista Individual	105
MATRIZ N° 48: Registro Entrevista Individual	106
MATRIZ N° 49: Planificación Entrevista Grupal	109
MATRIZ N° 50: Registro Entrevista Grupal	111
MATRIZ N° 51: Registro Entrevista Grupal	112
MATRIZ N° 52: Registro Entrevista Grupal	113
MATRIZ N° 53: Desarrollo Económico en la Comuna	118
MATRIZ N° 54: Terrenos con Factibilidad de Construcción	120
MATRIZ N° 55: Equipamiento Comunitario de los Proyectos Habitacionales	122
MATRIZ N° 56: PPPF en la Oficina de la Vivienda	130
MATRIZ N° 57: Situación Comité por PPPF	145

MATRIZ N° 58: Tipos de Proyecto e Inversión PPPF	146
MATRIZ N° 59: Familias Beneficiadas	146
MATRIZ N° 60: PPPF de la Oficina de la Vivienda ejecutados y en espera	146
MATRIZ N° 61: Hacinamiento, CASEN 2009	150
MATRIZ N° 62: Hacinamiento Comuna-Región-País, CASEN 2009	150
MATRIZ N° 63: Entidades Bancarias	156
MATRIZ N° 64: Factibilidad Sanitaria	161
MATRIZ N° 65: Materiales de la Vivienda	165
MATRIZ N° 66: Tipos de Vivienda	168
MATRIZ N° 67: Reflexión Profesional. Nivel Desarrollo Comunal	178
MATRIZ N° 68: Reflexión Profesional. Costos Suelo Urbano	178
MATRIZ N° 69: Reflexión Profesional. Costos de Construcción	179
MATRIZ N° 70: Reflexión Profesional. Deuda Habitacional	179
MATRIZ N° 71: Reflexión Profesional. Standard de Edificación	180
MATRIZ N° 72: Reflexión Profesional. Allegamiento	181
MATRIZ N° 73: Reflexión Profesional. Reproducción de Expectativas	182
MATRIZ N° 74: Reflexión Profesional. Hacinamiento	182
MATRIZ N° 75: Reflexión Profesional. Hábitos de Ahorro	183
MATRIZ N° 76: Reflexión Profesional. Emplazamiento de la Vivienda	183
MATRIZ N° 77: Reflexión Profesional. Insalubridad	184
MATRIZ N° 78: Reflexión Profesional. Componente Material	185
MATRIZ N° 79: Representantes Actores Política Habitacional en la Comuna	187
MATRIZ N° 80: Función y desempeño Trabajo Social en Vivienda	205
MATRIZ N° 81: Acciones Profesionales en el área Vivienda	206

INDÍCE ESQUEMAS	
ESQUEMA N° 1: Estructura Organigramica Municipalidad San Antonio	16
ESQUEMA N° 2: Estructura Organigramica Dirección Obras Municipales1	18
ESQUEMA N° 3: Estructura Organigramica Oficina de la Vivienda	19
ESQUEMA N° 4: Reseña Política Habitacional	47
ESQUEMA N° 5: Ciclo Tecnológico	62
ESQUEMA N° 6: Diagnóstico Habitacional	64
ESQUEMA N° 7: Solución Financiera Acceso a la Vivienda	133
ESQUEMA N° 8: Allegamiento, CASEN 2009	139
ESQUEMA N° 9: Ahorro y Subsidio	153
ESQUEMA N° 10: Actores de la Política Habitacional	186
ESQUEMA N° 11: Dinámica Redes e Información Habitacional	192
ESQUEMA N° 12: Gestión Municipal	194
ESQUEMA N°13: Atención Profesional	204

CAPÍTULO I

CONTEXTO DE LA EXPERIENCIA

*“Es necesario dotar a todo niño de una casa.
Un lugar que, aún perdido, pueda más tarde servirle de refugio
y recorrer con la imaginación buscando en su alcoba,
sus juego sus fantasmas”*



1.PRESENTACIÓN

El presente Informe detalla expositivamente antecedentes, estructura física y geográfica, gestión, funciones, misiones y programas del lugar donde se desarrolla el Seminario de Título.

El Contexto de la experiencia se enmarca bajo la figura pública de la Oficina de la Vivienda y Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) Municipal, la cual es dependiente de la Ilustre Municipalidad de San Antonio.

Los lineamientos de una institución y su estructura plantean las formas en la cual se ejercen los diversos cargos de los profesionales que conforman el equipo multidisciplinario de la oficina. Las funciones, objetivos y políticas enmarcan la cultura organizacional de la Oficina de la Vivienda, la cual permite ejercer de mejor manera las facultades de la profesión, considerando que el conocer de manera íntegra el lugar de trabajo, permite un desarrollo y entrega esencial para la comunidad.

Este capítulo se subdivide en tres ejes:

- **Contexto Institucional:** el cual expone las características y estructura de la institución, cobertura, objetivos, misión, funciones.
- **Contexto Territorial:** permite identificar la historia de la comuna donde se desarrolla el Seminario de Título, además presenta características y datos censales que permiten reconocer a la comunidad y dirigir el trabajo investigativo y social.
- **Contexto Programático:** despliega la amplia gama de oferta, programas y subsidios, para la provincia y la comuna de San Antonio. Son aquellos que se trabajan en la Oficina y que ejecuta el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU).

2. CONTEXTO INSTITUCIONAL

2.1. Identificación de la Institución: Ilustre Municipalidad de San Antonio.

- **Ubicación geográfica:** Avenida Barros Luco N° 2347, Barrancas.
- **Cobertura:** Su radio de acción comprende toda la comuna de San Antonio, con una población de 87.205 habitantes (Censo 2002), sus áreas urbanas; San Antonio centro, Barrancas y Llo-lleo y las localidades rurales de Leyda, Malvilla, Lo Gallardo, San Juan, El Tranque y Cuncumén.
- **Tipo de institución:** Los municipios son corporaciones autónomas de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propio, encargado de la administración de una comuna o una agrupación de comunas que determinan la ley, destinada a satisfacer las necesidades de la comuna local y asegurar su participación en el proceso económico-social y cultural de la comuna (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695 Art., 1 inciso 2).
- **Misión comunal:** La misión comunal según las palabras del alcalde Sr. Omar Vera, son las siguientes:

“En los próximos 10 años orientaremos nuestros esfuerzos para mejorar la calidad y eficacia de las prestaciones sociales municipales en los ámbitos; de la red de apoyo social protección civil, seguridad ciudadana, medio ambiente, cultura, deporte, recreación, salud y educación aumentando su eficacia financiera y rentabilidad social, contribuyendo al desarrollo armónico de la ciudad desde su perspectiva física y funcional, aumentando localidad y cobertura de los servicios básicos aplicando los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial y ordenanzas, evaluando su efectividad y proponiendo fundamentalmente las modificaciones normativas que se requieran. Orientaremos y facilitaremos el accionar de las personas empresas y agrupaciones en el ámbito del desarrollo económico local, promoviendo las bondades productivas, turísticas, industriales y comerciales de la comuna, además de colaborar en el mejoramiento de la calidad y oportunidad de empleo. Nuestro compromiso es mejorar las prestaciones de los servicios municipales, la eficiencia financiera, la participación ciudadana, particularmente en la formulación de proyectos y/o programas” (Extraído desde www.sanantonio.cl)

➤ **Funciones:**

Funciones privativas: Corresponden a las funciones asignadas a las municipales en el ámbito de su territorio.

- ✓ Viñetas elaborar, aprobar, modificar el plan comunal de desarrollo cuya aplicación deberá armonizar con los planes regionales y nacionales.
- ✓ La planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas vigentes.
- ✓ La promoción del desarrollo comunitario.
- ✓ Aplicar las disposiciones sobre transportes y tránsito públicos. Dentro de la comuna en la forma que determinen las leyes y las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo.
- ✓ Aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo.
- ✓ El aseo y ornato de la comuna.

Funciones no privativas: son aquellas funciones que las municipalidades en el ámbito de su territorio, pueden desarrollar directamente o con otros organismos de la administración del Estado.

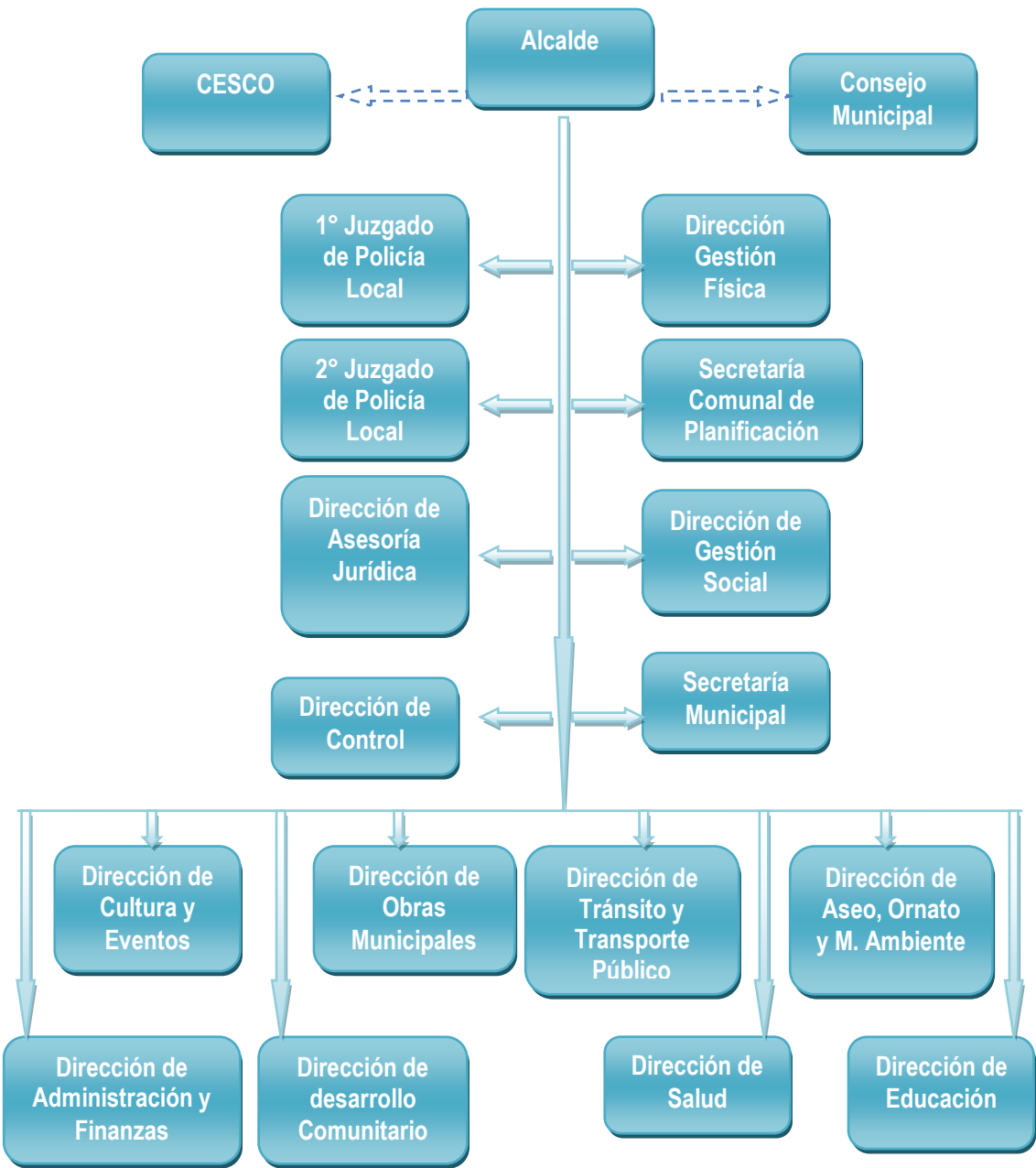
- ✓ La educación y la cultura
- ✓ La salud pública y la protección del medio ambiente,
- ✓ La asistencia social y jurídica,
- ✓ La capacitación, promoción del empleo y el fomento productivo,
- ✓ El turismo, el deporte y la recreación,
- ✓ La urbanización y la vialidad urbana y rural,
- ✓ La construcción de viviendas sociales e infraestructuras sanitarias,
- ✓ El transporte y tránsito públicos,

- ✓ La prevención de riesgos y la prestación de auxilio en situaciones de emergencia o catástrofes,
- ✓ El apoyo y el fomento de medidas de prevención en materias de seguridad y ciudadana y colaborar en su implementación,
- ✓ Promoción de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres,
- ✓ El desarrollo de actividades de interés común en el ámbito local.

Matriz N° 1. Presenta al Alcalde y al Concejo Municipal de la Ilustre Municipalidad de San Antonio

ALCALDE	CONSEJALES
• Omar vera	• Pedro Piña Mateluna • Ramón Silva Suazo • José Martínez Márquez • Omar Morales Márquez • Fernando Núñez Michellod • Danilo Rojas Barahona

Esquema N° 1. Estructura Organigramica de la Ilustre Municipalidad de San Antonio



2.2. Identificación de la Institución: Oficina de la Vivienda y Entidad de Gestión Inmobiliaria Social EGIS Municipal de San Antonio, perteneciente a la Dirección de Obras de San Antonio.

➤ **Misión de la Institución:**

- **Oficina de la Vivienda:** Informar, apoyar y orientar a las familias de escasos recursos, en la búsqueda de una solución habitacional, con los recursos y programas que dispone el Gobierno, principalmente FSV, AVC y PPPF. De la misma manera tiene como misión asesorar en cuanto a la regularización de títulos.

- **EGIS Municipal:** Lograr que las familias logren una solución habitacional, tanto en la reparación como en la obtención de una vivienda nueva o usada. Comprometiéndonos a trabajar por estas familias.

❖ **Funciones de la Institución:**

Oficina de la Vivienda

- Informar, orientar y apoyar en programas habitacionales y postulaciones, además de asesorar en regularizaciones de títulos de dominio.
- Acompañamiento en los procesos de post venta.

EGIS Municipal

- Organización de la
- Formular los proyectos para ser postulados demanda de proyectos habitacionales
- Postulación de Proyectos a los diversos programas habitacionales
- Gestión de cancelación de Subsidios habitacionales PPPF

➤ **Funciones del equipo de trabajo:**

Secretaria Ejecutiva, recepcionista, atiende consultas, orienta y entrega información respecto de las postulaciones a los diferentes programas habitacionales, entrega puntaje de carencia habitacional y chequea las personas en el sistema RUKAN. Atiende consultas de dirigentes. Recibe documentación y responde consultas realizadas por teléfono.

Trabajadora Social, atiende a las personas del comité Brisas Marinas, organiza la demanda y recepciona documentos relacionados con el proyecto. Atiende y apoya los casos sociales que se puedan presentar. Además atiende a las personas que requieren información respecto de la regularización de títulos, recibe documentos y entrega orientación e información respecto de estos trámites y atiende consultas por teléfono.

Técnico en Construcción, atiende a las personas que obtuvieron un subsidio, ya sea de reparación o construcción de viviendas y presentan algunas dudas, reclamo o consultas sobre las obras ejecutadas. Además responde consultas de tipo técnicas sobre algún proyecto en particular, atiende las consultas de las empresas

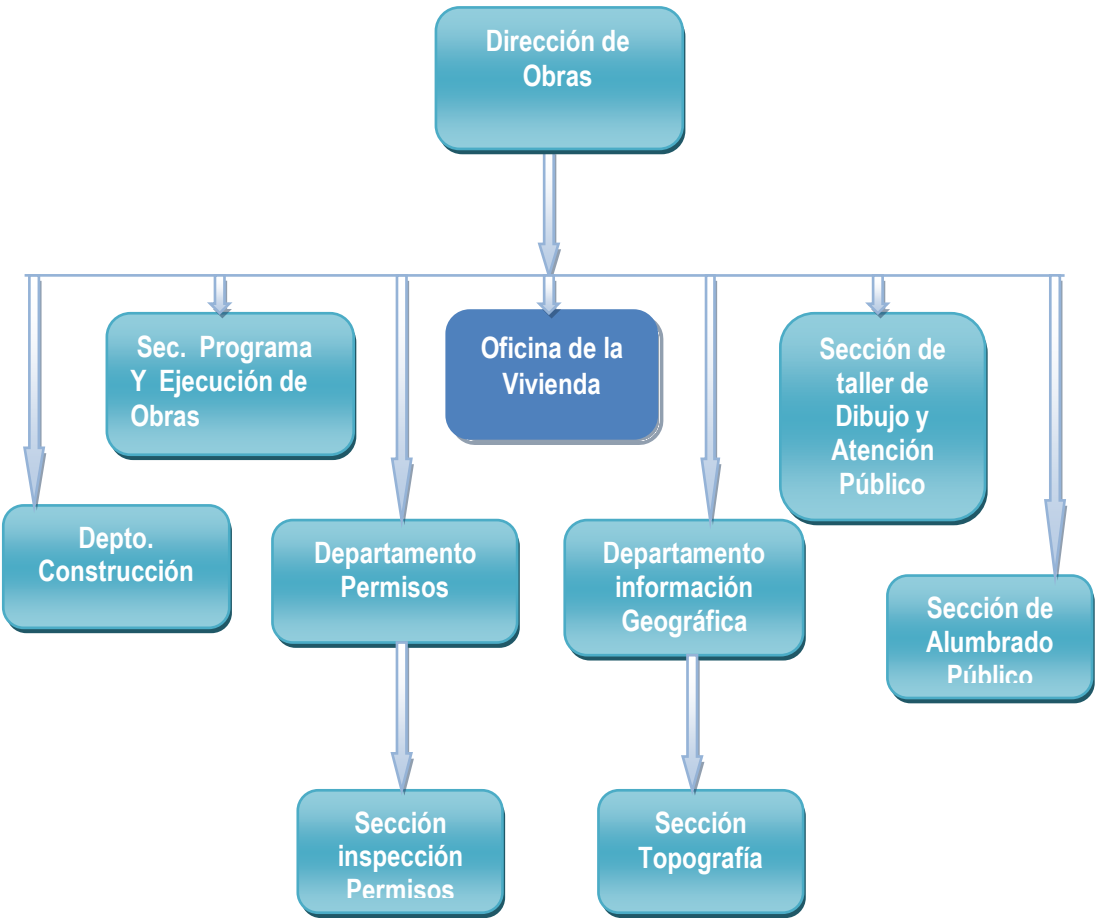
constructoras y atiende consultas por teléfono.

Asesor Jurídico, atiende a las personas que requieren orientación respecto del trasmite de posesiones efectivas, escrituraciones y sucesiones de derecho. Además de entregar orientación e información respecto de algunos trámites legales referidos a las postulaciones, atiende consultas por teléfono.

Receptora y Encargada de Proyectos, atiende a las personas que postulan a los proyectos de mejoramiento y ampliación, solicita y recepciona documentación, entrega puntaje de carencia habitacional y chequea a las personas en el sistema RUKAN y realiza las postulaciones, atiende consultas por teléfono.

Trabajadora Social, Encargada de la Oficina, atiende el público que solicita hablar con la encargada, atiende consultas sobre algún tema específico de algún postulante a los diferentes proyectos, atiende a los dirigentes de los comités en forma periódica, a los representantes de las empresas constructoras y asistencias técnicas.

Esquema N° 2. Estructura organigramica de la Dirección de Obras Municipal



Esquema N° 3. Estructura organigramica de la Oficina de Vivienda



3. CONTEXTO TERRITORIAL

3.1. Historia

Sus primeros habitantes fueron los indígenas de los Complejos Culturales Bato (500 a.C. al 900 d.C.), los Llo-lleo (100 al 900 d.C.) y los últimos fueron los Aconcagua (900 al 1470 d.C.), quienes entraron en contacto con los primeros españoles que llegaron a Chile central. Antes de la llegada de los españoles, quien ejercía el mando era el cacique Huenchun, cuyo poderío se hacía notar mas allá de los actuales límites, además estos indígenas desarrollaban faenas de pesca, agricultura, recolección y la agricultura. En la actualidad estos grupos étnicos se encuentran totalmente extintos.

En 1590 fue otorgada como encomienda al capitán portugués don Antonio Núñez de Fonseca, quien dio el nombre de Puerto Nuevo de las Bodegas de San Antonio, a los ranchos que hizo construir junto al mar para almacenar los productos de su estancia y embarcarlos hacia el Perú, en homenaje al Santo Patrono de Portugal, San Antonio de Padua,

Durante la conquista se le conoció con el nombre de Puerto Viejo, era usado especialmente para la exportación de granos y considerado como buen puerto por la protección natural que este tiene, la puntilla del cerro Panul.

Desde 1790 comenzó a poblarse y a servir para embarques. En esa misma fecha, don Ambrosio O'Higgins lo reconoció por decreto como un puerto internador y exportador. En el primer censo realizado en el año 1797, San Antonio tenía 726 habitantes.

Desde los primeros tiempos de la república fue habilitado como Puerto Menor, siendo el Presidente Don Carlos Ibáñez del Campo en su segundo mandato quien le otorgo franquicias de Puerto Mayor.

El área del puerto en aquel tiempo tenía una extensión de seis leguas de norte a sur y siete de oriente a poniente, deslindando con Cuncumén al oriente y con el mar al poniente, al norte con las tierras encargadas a don Antonio Cofre y al sur con el Río Maipo; en ese entonces su población alcanzaba las 1.129 personas.

San Antonio, es considerado como ciudad desde el 14 de enero de 1850 bajo el decreto del presidente Don Manuel Bulnes. La comuna de San Antonio fue creada el 22 de diciembre de 1891, pero fue el 6 de mayo de 1894 cuando su Ilustre Municipalidad celebro su primera sesión y eligió como su primer alcalde a Don Segundo Plaza Pobrete. La construcción del puerto comenzó en 1910 y la primera piedra colocada el 5 de mayo de 1911, cuando era presidente de la República don Ramón Barros Luco.

En las cercanías de la década de los '30, la población urbana había aumentado considerablemente existiendo una cantidad de 11.000 habitantes y cada centro de expansión urbana comienza a caracterizarse de sus iguales; es así como San Antonio se transforma en un centro comercial y de servicios; Barrancas se empieza a destacar como barrio residencial y dormitorio de clases sociales medias y bajas, y Llo-lleo se destaca claramente como balneario y centro vacacional de la época estival de las clases medias y media-alta de Santiago y así mismo comienza a vislumbrarse como sector residencial de aquellas clases económicamente acomodadas de la comuna.

Alrededor de los años '50 la unión de estos tres centros urbano está prácticamente consolidada, como también la aparición de áreas marginales, como el sector de Cerro Alegre y Placilla, sectores altos de San Antonio y la población Juan Aspee en el sector de Barrancas.

La comuna ostenta a fines de esta década sobre los 30.000 habitantes. A partir de 1965 se puede ver efectivamente la concentración de los tres centros a lo largo del eje central. San Antonio y Barrancas crecen ocupando laderas y cuencas, mientras Llo-lleo se encuentra prácticamente consolidado, alcanzando la comuna una población de 45.000 habitantes. A través del transcurso la cantidad de habitantes de la comuna ha aumentado considerablemente, según el último Censo realizado el año 2002, la comuna alcanza alrededor de 87.205 habitantes.

3.2. Población y superficie

La población de la provincia de San Antonio es de 136.856 habitantes (CENSO, 2002) y la comuna de San Antonio posee 87.205 habitantes:

Matriz N° 2: Población urbana-rural por sexo. Año 2002 Comuna de San Antonio

Comuna de San Antonio	N° de Hombres	N° de Mujeres	Total
Total	42.843	44.362	87.205
Urbano	40.884	42.551	83.435
Rural	1.959	1.811	3.770

Fuente: INE, 2002

Sin embargo, el CENSO 2002 de Población y Vivienda sobre una población de 87.205 habitantes de la comuna, indica que los niños, niñas y adolescentes constituían el 31,2% del total de la población.

Matriz N° 3: Proyección de la Población años 2002-2012

Territorio	Año 2002	Año 2012	Variación (%)
Comuna de San Antonio	87.205	99.868	14,52
Región de Valparaíso	1.539.852	1.795.765	16,62
País	15.116.435	17.398.632	15,10

Fuente: CENSO 2002 y Proyección de Población. Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

De acuerdo a las proyecciones del INE, la población nacional a partir de último censo tendrá un crecimiento de 1.1% anual. De lo anterior se desprende que la población de la comuna desde el CENSO del año 2002 ha sufrido un incremento poblacional del 6.6 % aproximadamente.

San Antonio comuna-puerto tiene 3 áreas urbanas, San Antonio centro, Barrancas y Llo-Ileo, con un 95,22% de la población y las localidades rurales tales como Leyda, Malvilla, Lo Gallardo, San Juan, El Tranque y Cuncumén cuya población es un 4,78% de la población, lo

que permite inferir que existe una mayor concentración de población en el área urbana de la comuna con un 95.68 % y solo un 4.32% en el área rural. Consecuentemente la población comunal se encuentra atomizada en el 4% del total del territorio.

En cuanto a la población indigente de la comuna se puede indicar que ésta ha aumentado de un 5.4 % en el año 1998 a un 6.4 % en el 2003 y a un 8.4 % en el año 2006. De acuerdo a la última encuesta CASEN 2006, la comuna de San Antonio tiene un total de 7.872 personas viviendo en indigencia, lo que supera el promedio regional en un 5.5 %.

3.3. Ubicación y características geográficas de la comuna de San Antonio

La comuna de San Antonio pertenece a la provincia que lleva el mismo nombre, se inserta en la V región de Valparaíso y se ubica en la zona central de Chile, región enmarcada por la Cordillera de los Andes y el Océano Pacífico.

La comuna de San Antonio se encuentra a 108 kilómetros al Oeste de Santiago y se conectan por la ruta 78. A Valparaíso, V región, se conecta por la ruta 68 y a la VI región por la Carretera de la Fruta. Limita al norte con la comuna de Cartagena, al sur con el Río Maipo y las comunas de Santo Domingo y San Pedro, al oeste con el mar chileno y al este también con el río Maipo y la ciudad de Melipilla.

Los elementos que estructuran la topografía de la comuna son las terrazas costeras que abarcan prácticamente todo el litoral. Además su territorio posee una extensa costa que enfatiza su vocación marítima. En el margen Oeste se distinguen además planicies modeladas por el océano, valles, lomajes suaves cuyo promedio de 50 a 100 mts de altura y que se ven ensanchadas especialmente en la desembocadura del río Maipo y estero. En el gramso situado al sur se advierte la presencia de la cordillera de la costa en la que se asienta la comuna.

3.4. Economía

La economía de la comuna de San Antonio, se conoce por ser un centro administrativo, comercial y financiero para los habitantes de la provincia. Se caracteriza también por sus atractivos turísticos, lo cual potencia cada época estival la economía de la comuna, es además, fuente de servicios tales como el comercio principalmente, que se destaca por su amplia variedad de tiendas y locales, las cuales se ven potenciadas por el casino del Pacífico y el Mall del mismo nombre, centros que han generado una gran inversión en su construcción y que han potenciado el trabajo en la comuna y los ingresos de sus habitantes.

Al ser una comuna puerto, otra fuente de economía lo constituye el trabajo portuario, se caracteriza por ser un puerto que ha adquirido gran connotación e importancia a nivel nacional e internacional, donde se desarrolla la actividad industrial, principalmente en exportación e importación de productos nacional e internacional.

Pero no solo el sector terciario tiene gran incidencia en la comuna, también lo es el sector primario, donde la pesca ha sido el principal sustentador de gran cantidad de familias por años, solo que durante este último tiempo se han producido una considerable baja en la extracción de productos del mar debido a la sobreexplotación de algunos sectores costeros. En cuanto al sector de la agricultura, se presenta la campesina y la empresarial. En la campesina predomina la horticultura y la chacarería estacional, realizada en predios pequeños por mano de obra familiar. La ganadería bovina se practica en praderas naturales. En Cuncumén y El Asilo se ha desarrollado de manera incipiente la apicultura. La fruticultura se ha especializado en paltos, nogales y almendros.

Existe actividad forestal en la economía campesina, pero con un escaso desarrollo (IMSA 2007). En la economía rural campesina se enfrentan severos problemas: baja productividad, escasa diversificación productiva, escasez de agua para riego, excesiva intermediación en la comercialización y rubros de baja rentabilidad económica. La agricultura empresarial está impulsando el crecimiento económico y el empleo en esta área. Destaca en ello las plantaciones de viñas, paltos, olivos y frutillas (Universidad de Los Lagos 2007). En particular, destaca la instalación de viñas al interior de la comuna desde fines de la década de los noventa, lo que se ha reforzado con la declaración al Valle de San Antonio como denominación de origen de vinos chilenos.

Las tasas de desocupación a nivel nacional son uno de los indicadores más relevantes a la hora de establecer comparaciones regionales o comunales. Ellas, reflejan en gran medida la situación económica de la Comuna en relación a la Región y al conjunto del país. Como dato de referencia, cabe mencionar que la tasa de desempleo nacional ha ido reduciéndose desde 2009, y en la actualidad se sitúa en torno al 7% (Ley de Transparencia, Municipalidad de San Antonio, 2012).

Relacionado con el empleo y la actividad económica, y con la finalidad de comprender las características propias de cada comuna y poner en concordancia las políticas de promoción de la actividad empresarial con la realidad comunal, es necesario conocer y ponderar la importancia relativa de la pequeña, mediana y microempresa y la cantidad de empleos que generan cada una. Los principales rubros a tener en cuenta, y donde las comparaciones con el total nacional y regional tienen más relevancia, son comercio al por mayor y menor, transportes,

construcción y actividades inmobiliarias, y las actividades relativas a los servicios las cuales, en general, están presentes a lo largo de todo el país. Sin embargo, también se debe tener presente los datos de las actividades que son más importantes para cada Comuna en particular, más allá de las comparaciones nacionales, en este sentido y según CASEN (2009) las cantidades numéricas de ocupación se clasifican en:

- Ocupados: 36.662
- Desocupados: 5.726
- Inactivos: 33.069

3.5. Pobreza

La pobreza en Chile se define a partir de una canasta básica de alimentos, cuyo valor se actualiza según la evolución de los precios. Con ese valor se definen la línea de indigencia y la línea de pobreza (\$32.067 y \$ 64.134 respectivamente, CASEN 2009).

La contracción de la economía de la comuna de San Antonio durante el inicio del siglo XXI y su probable impacto negativo sobre el empleo y los ingresos de la población, provocó el aumento de la pobreza de la población entre 1998 a 2003 y una moderada caída en el ranking comunal del país respecto al Índice de Desarrollo Humano entre 1994 a 2003 (PLADECO, 2008-2013).

El siguiente cuadro presenta un resumen comparativo de la población según la pobreza, en la comuna, en la región de Valparaíso y el país. Desde esta perspectiva damos cuenta que la comuna presenta un escaso porcentaje de personas en situación de pobreza e indigencia, con un 1,87 % en comparación con el índice nacional que alcanza los 3,74 %. Desde otro punto, la población pobre no indigente presenta un alza en comparación con el porcentaje nacional el cual alcanza el 11,38 % y la comuna de San Antonio supera los 15,61%.

Matriz N° 4: Población según Pobreza CASEN 2003-2009

	Pobreza en las Personas			% Según Territorio (2009)		
	2003	2006	2009	Comuna	Región	País
Pobre Indigente	5.892	7.872	1.831	1,87	3,44	3,74
Pobre No	15.173	14.819	15.265	15,61	11,60	11,38

Indigente						
No pobre	70.749	70.856	80.703	82,52	84,97	84,88
Total	91.814	93.547	97.799	100	100	100

Fuente: Encuesta de Caracterización Socioeconómica (CASEN) Ministerio de Desarrollo Social.

3.6. Crecimiento Urbano y Vivienda

El crecimiento urbano de la comuna se evidencia bajo una clara tendencia de desarrollo extensivo con un escenario de integración continuo con la comuna de Cartagena, esto debido a una gestión inmobiliaria social, que pretende dar con una estructura nucleada de nuevos barrios (PLADECO, 2008-2013).

El patrón de consumo de suelo a su vez en el área urbana de San Antonio ha sido de un ritmo de 10 hectárea promedio por año, en el periodo analizado de 1978 al 2006, lo que corresponde con dicha dinámica de bajo crecimiento demográfico con tasas menores al promedio nacional. La recuperación de los ritmos de crecimiento de la actividad inmobiliaria se evidencia según las diferenciales mínimas, todo lo que permite constatar una inercia temporal de recuperación de ritmos de crecimiento a mayores tasas, a las observadas en los últimos periodos.

La población proyectada para San Antonio en la comuna es de 106.457 habitantes, no obstante del aumento de los 97.606 nuevos habitantes en la provincia para el año 2032, solo el 20% de ellos se localizaría en la comuna de San Antonio, lo que no se condice con el nivel de jerarquía de dicha área urbana por rango tamaño y centralidad de servicios. Ello expresa una baja actividad por residencia respecto a la íter comuna del litoral central, en la cual se presentan áreas con fuertes dinámicas de crecimiento demográfico y de su stock residencial, las cuales son Cartagena- El Tabo- El Quisco y Algarrobo llegando al umbral de crecimiento inmobiliario expansivo para llegar a estabilizarse en el próximo periodo (PLADECO, 2008-2013).

Por lo tanto la ciudad de San Antonio se caracteriza por sus bajos índices de edificación, los que están correlacionados con el fenómeno de emigración neta de buena parte de su población. Las estadísticas muestran que entre 2000 y 2004, en San Antonio se construyó un promedio de 250 viviendas anuales, correspondientes en su mayoría a oferta residencial dirigida a estratos bajos, con subsidio habitacional (hasta 1.000 UF) (PLADECO, 2008-2013).

En la comuna predominan las viviendas de tipo casa con un 88,85%, lo continua los departamentos con un 10,24% y los otros tipos de viviendas dan un total de 0,91% (CASEN, 2009).

3.7. Educación

La comuna de San Antonio presenta una oferta educativa municipal y particular subvencionada diversa, lo que permite dar cuenta que los niveles de educación comunal han mejorado en los últimos diez años (PADEM, 2011).

Los años de escolaridad promedio de la población han aumentado, para el 2003 alcanzaba los 9,65 años; y para el año 2009 se alcanzan los 10,03 años de escolaridad (CASEN, 2009). Los niveles de educación de la población en la comuna se clasifican de la siguiente manera:

Matriz N° 5: Niveles de educación CASEN 2009.

Nivel Educacional en %	
Sin Educación	3,13
Básica Incompleta	15,14
Básica Completa	9,22
Media Incompleta	18,87
Media Completa	38,52
Superior Incompleta	9,98
Superior Completa	5,12

Fuente: CASEN, 2009

En cuanto a los establecimientos y las matriculas de la comuna, se presenta una baja en cuanto a la educación municipal, y que provoca un alza en la educación particular subvencionada:

Matriz N° 6: Adquisición de matriculas según tipo de establecimientos.

Establecimiento por dependencia			Matriculas	
	2005	2010	2005	2010
Corporación	0	0	0	0
Municipal (DAEM)	24	23	8.482	6.258
Particular Subvencionado	46	54	14.837	15.151
Particular Pagado	2	2	66	127
Total	72	79	23.386	21.536

Fuente: Reportes Comunales, Elaboración Propia en base a las matriculas del MINEDUC. 2005-2010)

3.8. Salud

A nivel comunal, los establecimientos de Salud dan un total de 16, y se presentan a continuación:

- Hospital
- Centro Comunitario de Salud Familiar (CECOF) Tejas Verdes
- CECOFCerro Alegre
- Centro de Rehabilitación
- Consultorio Néstor Fernández
- Anexo Consultorio Néstor Fernández
- Consultorio Manuel Bulnes
- Consultorio 30 de Marzo
- Centro de Salud Familiar (CESFAM) Barrancas
- CESFAM San Antonio
- Posta Lo Gallardo
- Posta Aguas Buenas
- Posta San Juan
- Posta Leyda
- Posta Cuncumén
- Posta El Asilo

4. CONTEXTO PROGRAMATICO

Matriz N° 7: Programas que imparten la Oficina de la Vivienda

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA (FSV)	Título I. Vivienda nueva y usada. ❖ Familias con no más de 8500 pts. ❖ Viviendas hasta 750 UF. ❖ II Quintil de la población. ❖ 40% de la población más vulnerable.
	Título II. Vivienda nueva y usada. ❖ Familias de 8500 Hasta 13884 pts. ❖ Viviendas 750 UF hasta 1200 UF. ❖ III Quintil de la población.
POGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR (PPPF)	Título I. Mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario. ❖ Residentes de viviendas SERVIU. ❖ Residentes de viviendas sociales. ❖ Residentes de viviendas cuya tasación no exceda de 650 UF. ❖ Familias arrendatarias de alguna de las viviendas señaladas.
	Título II. Mejoramiento de la vivienda. ❖ Familias con máximo de 13484. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas SERVIU. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas cuya tasación no exceda de 650 UF.
	Título III. Ampliación de la vivienda. ❖ Familias con máximo de 13484. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas SERVIU. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas cuya tasación no exceda de 650 UF.

Creación Equipo Seminario de Título.

5. CONTEXTO ORGANIZACIONAL

Matriz N° 8: Trabajo colectivo a través de los Comités de Vivienda

RAZON SOCIAL	Estado
Comité Habitacional El Corazón De San Antonio	Vigente
Comité Habitacional Por Nuestro Futuro	Vigente
Comité Habitacional Mirando Al Mar	Vigente
Comité Habitacional Aguas Saladas 1 Y 2	Vigente
Comité Cierre Perimetral Alegría Y Esperanza	Vigente
Comité Habitacional Mirando Hacia El Futuro IIS	Vigente
Comité Habitacional Villa Génesis	Vigente
Comité Habitacional Una Voz De Esperanza	Vigente
Comité Habitacional El Rincón De Carlos Ibáñez	Vigente
Comité Habitacional Villa Los Conquistadores	Vigente
Comité Habitacional Los Ángeles	Vigente
Comité Habitacional Seguir Avanzando	Vigente
Comité Habitacional Solido-Concreto	Vigente
Comité Habitacional Sol Naciente	Vigente
Comité Habitacional Para Reparación De Vivienda Construyendo El Futuro	Vigente
Comité Habitacional Final Feliz	Vigente
Comité Habitacional Maramata	Vigente
Comité Habitacional Iluscion Placilla IIS	Vigente
Comité Habitacional Luz De Esperanza	Vigente
Comité Habitacional Ampliando Horizontes	Vigente
Comité Habitacional Unión Cerro Arena	Vigente
Comité Habitacional Alto Mirador	Vigente
Comité Habitacional Patrimonio Familiar Pura Fe	Vigente
Comité Habitacional Block 1135 Los Claveles	Vigente
Comité Habitacional Sueño De Esperanza	Vigente

Comité Habitacional Verde Esperanza	Vigente
Comité Habitacional Villa Mar IIS	Vigente
Comité Habitacional La Ilusión De Un Futuro Mejor	Vigente
Comité Habitacional Una Vida Mejor Chile Solidario	Vigente
Comité Habitacional Villa Miramar	Vigente
Comité Habitacional Cierros Perimetrales Las Camelias	Vigente
Comité Habitacional Block 425	Vigente
Comité Habitacional Para La Reconstrucción Villa Las Dunas	Vigente
Comité Habitacional Villa Portuaria IIS	Vigente
Comité Habitacional Los Girasoles De Villa Mar De Chile	Vigente
Comité Habitacional Villa Cristo Del Puerto	Vigente
Comité Habitacional Cuna De Sol	Vigente
Comité Habitacional Mirador Del Sol	Vigente
Comité Habitacional De Ampliación Discapacitados Cristo Del Maipo	Vigente
Comité Habitacional Para La Reconstrucción Vida Nueva	Vigente
Comité Habitacional Las Alpacas	Vigente
Comité Habitacional Un Techo Por Fe	Vigente
Comité Habitacional San José 2	Vigente
Comité Habitacional Para La Reconstrucción San Antonio	Vigente
Comité De Allegados Puerto Del Sol	Vigente
Comité Habitacional Vivienda Progresiva 2a Etapa Tejas Verdes	Vigente
Comité Habitacional Juan Xxiii	Vigente
Comité Habitacional Para La Reconstrucción Las Dalias	Vigente
Comité Habitacional Las Dalias	Vigente
Comité Habitacional De Reparación Mirador Del Rio	Vigente
Comité Habitacional De Discapacitados Cristo Del Maipo	Vigente
Comité Habitacional Bicentenario	Vigente
Comité Habitacional Bicentenario I	Vigente
Comité Habitacional Vivienda Sin Frontera	Vigente

Comité Habitacional Gran Esperanza	Vigente
Comité Habitacional Baquedano IIS	Vigente
Comité Habitacional Ahora Si	Vigente
Comité Habitacional Cristo Vive	Vigente
Comité Habitacional Los Aromos	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento Petunia 1	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento Petunia 2	Vigente
Comité Habitacional Para La Reconstrucción La Viuda	Vigente
Comité Habitacional Para La Reconstrucción Aromos 3	Vigente
Comité Habitacional Villa Los Aromos De San Antonio	Vigente
Comité Habitacional Los Aromos 2	Vigente
Comité Habitacional Esperanza Y Unión	Vigente
Comité Para El Mejoramiento De La Vivienda Nueva Ilusión	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento N° 1; Los Cóndores, El Sauce, Las Loicas, Jasón	Vigente
Comité Habitacional Para Reparación Y Reconstrucción De Muros Y Cierres Perimetrales La Campiña 1	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento N° 2 Socoroma, Parinacota, Jasón, Las Águilas, Las Alpacas, Las Vizcachas	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento Los Nogales	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento Las Orquídeas I	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento De La Vivienda Nueva Ilusión	Vigente
Comité Habitacional Para El Mejoramiento Las Orquídeas IIS	Vigente
Comité Habitacional Los Paltos	Vigente
Comité Habitacional Para Mejoramiento Las Acacias	Vigente
Comité Habitacional Villa Mirador Del Maipo	Vigente
Comité Habitacional La Nueva Esperanza De San Juan	Vigente
Comité Habitacional Villa Los Aromos	Vigente

CAPITULO II

MARCO DE

REFERENCIA

*“Hemos de construir casas que crezcan.
La casa que crece a ñe sustituir a la
Máquina para habitar”*



1. Presentación

Para concretar actos y comprender la compleja realidad de la sociedad, las teorías asumen un papel fundamental, puesto que guían el desarrollo de las acciones de manera de transformar aquellas situaciones que han de producir problemáticas para las personas, grupos y comunidades.

El siguiente capítulo presenta el Marco Teórico con el cual se sustenta el Seminario de Título. Contiene las especificaciones técnicas, teorías, definiciones y políticas que se contextualizan en el área de la Vivienda.

La vivienda ha sido considerada como una necesidad humana fundamental que brinda a las personas un lugar seguro para vivir y un espacio para satisfacer otras necesidades como el abrigo, alimentación y protección del medio ambiente. Por ser una temática de gran importancia, los conceptos se aproximan al contexto nacional, a las políticas que se desarrollan para progresar en vivienda, específicamente en vivienda social.

A continuación se desenvuelven los ejes claves del seminario: Vivienda; Vivienda Social; Problemática Habitacional; Política Habitacional chilena; la Gestión Municipal y el Trabajo Social en Vivienda.

2. Vivienda

2.1. Vivienda

Etimológicamente, vivienda significa “*el lugar donde se está viviendo*”. La vivienda es, entonces, la expresión humana en conductas y en obras, de la forma en que se realiza la vida.

La Declaración Internacional de los Derechos Humanos, proclamada en la Asamblea General de las Organización de Naciones Unidas en 1948, consagra en su artículo N° 25 el *Derecho de toda persona a una vivienda digna que le asegure la salud y bienestar individual y familiar*. Así también la vivienda ha sido considerada como una *necesidad humana fundamental* que brinda a las personas un lugar seguro para vivir y un espacio que permite satisfacer otras vitales como el abrigo, alimentación y protección del medio ambiente. (Castañeda, P. 2010)

Para el Instituto Nacional de Estadísticas, la vivienda es definida con fines censales como “*todo local o recinto construido, habilitado o dispuesto para el alojamiento temporal o permanente de personas*”. Por su parte Joan Mac Donald, plantea que la vivienda no debería considerarse como una estructura aislante, sino más bien como una membrana que permite o impide selectivamente la penetración de factores desde fuera y la contención o eliminación de aquellos generadores en el interior, “*la vivienda no sólo es la “casa”, sino que se constituye de un conjunto de servicios habitacionales que comprenden inseparablemente el suelo, la infraestructura y equipamiento comunitario. En su sentido más amplio, la vivienda constituye un lugar de pertenencia y vínculo con la ciudad y un aspecto crucial en la construcción de ciudadanía.*” (Joan Mac Donald, 1987).

Edwin Haramoto (1983), define que “*la vivienda es en términos restringidos, definida como el lugar físico adecuado que aloja a la familia humana, permitiéndole un desarrollo pleno, de acuerdo a sus objetivos y aspiraciones*” (Apablaza y Cía., Seminario de Trabajo Social y Vivienda, 22007). Hacia el 2002, Haramoto analiza la vivienda como:

Sistema: que incluye el terreno, la infraestructura y el equipamiento según la localización y dentro de un contexto social, económico, tecnológico y físico. Es en específico, el lugar físico que aloja a una familia humana, permitiendo un desarrollo pleno de acuerdo a sus objetivos y aspiraciones.

Objeto de diseño y proceso: se caracteriza por su habitabilidad (funcionalidad y ambientalidad), su forma estética, su forma significativa y su materialidad (tecnología); el manejo de estas propiedades debe responder a la satisfacción de las necesidades fisiológicas,

psicológicas, sociales y espirituales del ser humano. Por su parte, el proceso, incluirá en sus etapas más relevantes, para dar respuesta a las necesidades, la planificación, el diseño, la producción, la provisión y la administración habitacional.

Escala: que comprende las unidades y agrupaciones habitacionales ubicadas dentro de un contexto urbano y rural a lo largo y ancho de todo el territorio. Se dice que comienza con la habitación (recinto) y prosigue con la vivienda en sí, su entorno inmediato, vecindario, barrio que concluye en su relación con el medio ambiente natural.

2.1. Funciones de la Vivienda

Según Joan Mac Donald (1983), las funciones que cumple la vivienda se clasifican en:

Matriz N° 9: Funciones de la vivienda.

Protección Ambiental	Como proceso selectivo, la vivienda cumplirá la función de resguardo frente a los ambientes intermedios, estableciendo un equilibrio con el entorno.
Crianza:	Se considera la vivienda como un espacio de acogida y socializador de las generaciones familiares
Sustento:	Es la vivienda un lugar de mantenimiento, almacenamiento y abastecimiento cotidiano. De la misma manera, es adaptada para la especialización de espacios comerciales –kioscos, almacenes-, en la comunidad.
Vida Grupal:	La vivienda acoge la vida social de sus integrantes y las interrelaciones con otros individuos.

2.2. Vivienda y Proceso Habitacional

Siguiendo la conceptualización que Joan Mac Donald (1983) incorpora para la vivienda, se vislumbra el proceso habitacional, el cual corresponde a las interacción entre dos componentes: por una parte la estructura que comprende superficie, diseño, materialidad y localización; y por otra el habitante que implica las características antropométricas, fisiológicas y psicosociales.

Por su parte Edwin Haramoto identifica seis fases en el proceso habitacional, las que corresponden a:

a) Necesidad Habitacional:

- *Usuario*: características demográficas sociales y culturales
- *Habitat*: características de habitabilidad, localización y acceso a equipamiento y servicios

b) Planificación Habitacional:

- Situación Habitacional: necesidad, demanda, déficit, construcciones
- Política Habitacional: definiciones objetivos, principios, estrategias, marco legal, institucional financiero
- Planes y Programas: metas, programas, realizaciones

c) Diseño Habitacional:

- Tipología: vivienda, equipamiento, infraestructura y terreno
- Normas y Estándares: dimensiones espaciales, físico ambientales, constructivas de seguridad y de habitabilidad.
- Exigencias de Desempeño: requerimientos y condiciones.

d) Producción Habitacional:

- Tecnología: materiales, sistema constructivo, sistema de producción.
- Productividad: calidad, costo. Rendimiento, plazo.
- Agente de Producción: Público, privado.

e) Provisión Habitacional:

- Sistema Financiero: ingreso, subsidio, ahorro, crédito, dividendo.
- Sistema de Asignación: postulación, asignación, transferencia
- Sistema de Propiedad: propietario, arrendamiento, leasing, comodato

f) Uso y Administración:

- Manutención: conservación, renovación
- Modificación: mejoramiento, ampliación
- Deterioro: decadencia, demolición

2.3. Vivienda Social

Las viviendas sociales nacen en Chile a principios del siglo XX, como una demanda de las clases sociales más vulnerables; éstas están destinadas atender las necesidades

habitacionales de los grupos sociales que debido a su falta de recursos no logran alcanzarla directamente.

En un sentido amplio puede entenderse vivienda social como un *“concepto genérico referido -más que a la materialidad del producto de la vivienda- a las instancias de estudio, legislación, formulación de políticas, asignación de recursos, definiciones técnicas y procedimientos que configuran la acción del Estado para impulsar la materialización de programas habitacionales en la cantidad y calidad que la gravedad de la situación reclama”* (Valdés H., 1993).

El Instituto de Vivienda de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, define la vivienda social como *“todo tipo de carencia que a la sociedad le interesa resolver”*. Este interés radica en que ello representa un problema cuya magnitud y gravedad concita un sentimiento de solidaridad, asignando la responsabilidad de su atención, generalmente, en el Estado. Se refiere por tanto, a un tipo de carencia habitacional que la sociedad intenta resolver, ha sido considerado un problema cuya magnitud y gravedad concita un sentimiento de solidaridad, cuya responsabilidad de resolverlos es depositada en el Estado. Este se transforma así, en un flujo con principios de equidad y oportunidad para todos; visto como un atributo natural de la vida en sociedad y no como una dádiva que rebaja la dignidad de los afectados.

La noción de vivienda social se construye bajo las manifestaciones obreras de Europa y Latino América, hasta el día de hoy constituyen el dispositivo clave en la creación de las políticas sociales habitacionales, que se proponen afrontar el problema de los impedimentos asignados en las condiciones de mercancía y las dificultades de abordar las capacidades de la construcción material y de las mismas.

La problemática habitacional no es un acontecimiento contemporáneo, se reproduce con las manifestaciones de las familias y comunidades que exigen soluciones en el acceso y calidad de las viviendas, que constituyen la primera escala de necesidades básicas de la humanidad. Como un efecto redistributivo es responsabilidad del Estado y de la sociedad destinar más recursos al desarrollo urbano y social de las viviendas para superar o disminuir las problemáticas habitacionales las cuales se presentan a continuación.

2.4. Problemática Habitacional

La política de vivienda social en Chile es considerada un éxito. En los últimos quince años la producción masiva de viviendas ha logrado reducir el déficit habitacional, y muchos gobiernos de América Latina están imitando su modelo de financiamiento (Rodríguez,

Sugranyes, 2004). Sin embargo, esta política exitosa ha terminado creando nuevos problemas urbanos y sociales: segregación, fragmentación, inseguridad, hacinamiento. En consecuencia, se plantea que una política de vivienda social sensata debe hoy incorporar nuevos criterios, relacionados fundamentalmente con la calidad de viviendas, la localización de los conjuntos construidos y la movilidad residencial de los beneficiarios.

En la actualidad las temáticas habitacionales se continúan observando desde la perspectiva de lo que fue en 1987 el “Año Internacional de los Sin Techo”: los allegados, el déficit acumulado, las “tomas de terreno”, el tema de los “sin casa” (Rodríguez, Sugranyes, 2004). De esta manera el problema continúa siendo el cómo dar techo, una vivienda digna para habitar, razón por la cual se asume que las soluciones más factibles son la construcción de más y mejores viviendas sociales para la población. Sin embargo, las tomas de terreno ya no son problemas recientes, más bien son los hechos de hoy en día que se demuestran en las manifestaciones de organizaciones de residentes de conjuntos de vivienda social que protestan contra las empresas constructoras y contra el MINVU por problemas relacionados con la calidad de las viviendas, de los servicios y equipamiento en los conjuntos habitacionales en donde viven. También la violencia delictiva e intrafamiliar es un problema que aparece, relacionado con las grandes concentraciones de conjuntos de vivienda social.

En Chile la problemática habitacional se relaciona con el déficit de viviendas que se expresa de manera cuantitativa y cualitativa, en específico en cómo reducir el déficit y entregar dignidad a los sin techo. Se debe considerar que las Políticas de Vivienda, juegan el rol puntual de las problemáticas en cuanto a las estrategias de financiamiento y acceso a las viviendas sociales, la construcción inadecuada y la morosa entrega de estas mismas.

El déficit cuantitativo está representado por los hogares sin casa o allegados que no disponen de una vivienda para su uso exclusivo y comparten la vivienda de otro hogar, que los acoge, por lo que este déficit equivale al número de viviendas que falta en el parque habitacional. Por su parte, el déficit cualitativo se expresa en las viviendas con graves deficiencias de materialidad o saneamiento, que deberían ser reemplazadas o recicladas.

La problemática habitacional puede ser analizada bajo tres perspectivas (Castañeda P. 2010):

2.4.1. Componente Económico:

- *Nivel de desarrollo nacional:* A nivel nacional, cuando los recursos aumentan proporcionalmente más que el crecimiento demográfico, existe desarrollo económico. El sector de vivienda y servicios habitacionales asociados es considerado un sector

activador del desarrollo económico y social, en sus dimensiones de consumo e inversión. Al implementar un plan de construcción se genera una dinámica económica en que:

El sector promueve insumos directos de construcción y equipamiento, lo que produce impulso a otros sectores productivos.

Genera empleo directo e indirecto. Se fomenta el ahorro como factor básico en la capitalización sectorial y nacional. La vivienda constituye un bien de consumo, que se deteriora lentamente y que requiere de otros bienes para su mantención.

Junto a la construcción de viviendas, los presupuestos sectoriales deben cubrir las construcciones no residenciales (equipamiento-urbanización).

- *Standard de edificación:* Con tradición en Chile se han construido viviendas que en metraje y calidad material son costosos, por las condiciones climáticas, geográficas y sísmicas propias del país y de cada región en particular. Razón por la cual se justifica que encarece los costos y disminuye las soluciones numéricas, esto explica porque se ha ido reduciendo el metraje.
- *Costos de Construcción:* Los costos de construcción no han sido abaratados sino todo lo contrario se han visto incrementados, esto debido a la inevitable importación de tecnologías y otros factores propios de los costos de construcción. Por esto el Estado ha incentivado la construcción, a través de franquicias tributarias respectivas a las empresas, pero consecuencia de esto se recibe menor tributación económica lo que contribuye a disminuir el número de soluciones.
- *Deudas:* Se adhiere al sector un mecanismo que permite al estado y al sistema financiero recuperar lo invertido en construcción, que se traduce como base al sistema de reajustabilidad, cuyo instrumento material es la Unidad de Fomento (UF), esta nació por la necesidad de evitar la devaluación de las obligaciones expresadas en pesos, por efectos de la inflación, especialmente las de tipo hipotecario. Dado que la UF sube de acuerdo al índice de precios al consumidor (IPC) se transforma en un instrumento fuertemente asociado al costo de la vida con su consiguiente impacto en las deudas personales y familiares, también si el país atraviesa periodos de crisis económica, la moneda se devalúa y la deuda se incrementa.
- *Carencia de un sistema tecnológico:* Esto se basa en la carencia de nuevas tecnologías, especialidades e industrialización en lo que respecta la vivienda social por ende provoca lentitud en la construcción, desperdicio de material y tiempo, también se acentúa la adquisición de tecnologías desde centros internacionales que se convierte

en nuevos costos en la producción, es decir en procesos de análisis, pruebas de materiales y capacitación de mano de obra especializada.

- *Costos del suelo urbano:* Chile está sujeto en lo que corresponde al suelo urbano a leyes de la oferta y demanda, y esto contiene una serie de desventajas tales como zonas con servicios e infraestructura que poseen alta plus valía los cuales encarecen el costo de los proyectos de construcción; cuando los suelos tienen precios altos, lo que junto a costos de urbanización y construcción, elevan el valor total final.

2.4.2. Componente Social:

- *Nacimiento de nuevas familias:* Sin lugar a duda el incremento de familias ya sean de hecho o derecho necesitan un hogar para vivir en forma independiente, pero la realidad se ve reflejada en la convivencia forzada de hogares en una vivienda.
- *Número de miembros del grupo familiar:* Este componente se refiere a la proporción del número de miembros de la familia con su espacio común, número de piezas, etc. También hace referencia a la estructura familiar.
- *Allegamiento:* Para MIDEPLAN, el allegamiento responde a la insuficiencia del parque habitacional para posibilitar el acceso a todas las familias a un alojamiento que les permita el grado de autonomía indispensable, para el desarrollo de sus funciones, sin interferencias no deseadas. En conclusión el allegamiento radica en la convivencia forzada de hogares y núcleo familiar.
- *Sobresaturación del espacio funcional:* Esto se refiere cuando se afecta el espacio útil de la vivienda, es decir cuando el tamaño de la vivienda y el fenómeno allegamiento no compatibilizan, generando sobresaturación del espacio funcional.
- *Reproducción de expectativas:* Recae en los medios de comunicaciones al informar elevan el nivel de aspiraciones habitacionales pero condicionado y limitado generalmente por el ingreso socioeconómico.
- *Hábitos de ahorro:* Este componente está relacionado con la cultura y la autorresponsabilidad tanto personal como familiar para satisfacer la necesidad inmediata que representa la vivienda.

- *Calidad del ocupante:* Se refiere a las siguientes definiciones, propietario, arrendatario, usufructuario, allegado, ocupación regular. La calidad del ocupante otorga grados de seguridad personal, estabilidad emocional e independencia residencial del ocupante.
- *Emplazamiento de la vivienda:* Se hace mención en este componente a las familias que habilitan en viviendas cercanas a quebradas, terrenos con peligros de desplazamiento, terrenos rellenos, húmedos, cauces, cerca de basurales o lechos de ríos y terrenos con pendientes pronunciadas, estas condiciones pueden perjudicar el desarrollo integral, por el cobijamiento que proporciona la vivienda de la intemperie.
- *Insalubridad:* Referida a la amenaza de ruina, humedad, falta de aire o de luz, falta de instalaciones sanitarias, calidad y edad de la construcción, escaleras ruinosas, piezas ciegas sin ventilación ni iluminación, entre otras características. Incluye además la carencia de servicios básicos e infraestructura, dificultades en los caminos de acceso, contaminación de napas subterráneas por eliminación de excretas.

1.2.3 Componente Material:

Referido a la dimensión cualitativa de la problemática habitacional, en relación a la calidad material y diseño del espacio construido. Está constituido por los siguientes componentes:

- *Tamaño de la vivienda*
- *Metraje construido*
- *Calidad material de la vivienda*
- *Equipamiento de la vivienda*

Estos componentes están condicionados y limitados bajo la Ley General de Urbanismo y Construcción, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, como también a nivel más micro se encuentran bajo al Decreto 49 que corresponde a los proyecto de viviendas sociales, cabe destacar que los componentes también se pueden encontrar limitados por región o entidades privadas participativas en los correspondientes proyectos.

Así mismo cuando estos componentes se presentan en forma deficitaria, se pueden encontrar viviendas insalubres, deterioradas, en peligro de derrumbe, creación de focos infecciosos, pérdida progresiva de servicios, o viviendas que han superado el período

útil, que se estima en promedio de 80 a 100 años, según uso, ubicación y conservación.

3. Política Habitacional.

3.1. Antecedentes Históricos de la Política

La Política Social de Vivienda, puede ser definida como *“el conjunto de decisiones, objetivos, actividades y recursos operados por el Estado, para incrementar la igualdad de resultados y atenuar las diferencias sociales, es decir, aumentar la equidad social”* (Lagos, J. 2009: 34). Para estos efectos la política habitacional, cumple con la función social del Estado, de facilitar a los diversos sectores socioeconómicos el acceso a la vivienda y a los servicios habitacionales complementarios.

La Política habitacional está sustentada por un soporte financiero afianzado en un alcance virtuoso de ahorro, subsidio y crédito (Unión Interamericana para la Vivienda, 2000). El funcionamiento de la actual Política implica la acción conjunta de tres actores: Estado, Sector Privado y Beneficiarios/as.

El nacimiento de la política de vivienda en Chile está asociado a la respuesta que tiene que dar el Estado ante las deplorables condiciones en que viven las clases proletarias hacia finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX. Esto no quiere decir que dicha situación no existiera antes, sino que durante este periodo de transición se generan una serie de condiciones sociales, políticas y económicas que desencadenan una reacción de la autoridad ante un problema social acuciante. Por lo tanto y desde sus orígenes, la política habitacional chilena ha tenido por objetivo principal la atención de demandas relacionadas con la carencia cuantitativa de viviendas y con la insuficiencia material y sanitaria de las mismas.

Desde la promulgación de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906 hasta el año 2006 - cien años han transcurrido- se considera un período en donde se han establecido las más diversas soluciones para el problema de la vivienda. En este largo lapso de tiempo, las soluciones a la problemática van desde los diseños propios de las viviendas, hasta las situaciones propias del entorno y los barrios. Durante este tiempo, la política habitacional también es marcada por algunos acontecimientos que son producto de la incapacidad de la oferta para satisfacer el total de la demanda con unidades terminadas; acontecimientos que dan paso al surgimiento de movimientos sociales que presionan por disponer alternativas de vivienda de rápida solución.

En los tres primeros años de la década del 70, durante el Gobierno de la Unidad Popular, se dio inicio a los planes habitacionales de construcción de viviendas más masivos conocidos hasta entonces (en 1972 las corporaciones del sector vivienda iniciaron la construcción de más de 100.000 viviendas), los que se vieron frenados por el desabastecimiento de materiales de construcción y llegaron a una brusca paralización en septiembre de 1973. Posteriormente, desde 1974 hasta 1989, la construcción habitacional alcanzó cifras inferiores a las 40.000 viviendas anuales, no logrando cubrir los requerimientos de nuevas viviendas por causa del crecimiento de los hogares (MINVU, 2008).

Al transcurrir 16 años, el déficit habitacional superó al millón de viviendas en 1990 (MIDEPLAN, 1996), cifra abrumadora no sólo por su magnitud sino por el surgimiento de un nuevo componente del déficit: *las familias allegadas*. Producto de la represión a la invasión de tierras durante el período del Gobierno Militar, se hizo más compleja la naturaleza del déficit habitacional. Ya no sólo se habitaba en viviendas de mala calidad o en mal estado, sino que además se compartía la vivienda con otro u otros grupos familiares, sin suficiente privacidad y en difíciles condiciones de convivencia diaria. Al mismo tiempo, la institucionalidad rectora e inversora en materia de vivienda y desarrollo urbano sufrió importantes modificaciones, entre las que se cuenta la creación de nuevas regiones, con facultades para planificar el territorio e invertir en él; la eliminación de los límites urbanos, liberando restricciones a la oferta de suelo, y la reducción del carácter vinculante de la planificación urbana a fines de la década de los 70.

El año 1979, se aprobó la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU). Entre los objetivos generales de la PNDU estuvo el armonizar los lineamientos sectoriales con la política global de organización económica y social vigente en el país durante esos años denominada “Economía Social de Mercado”. En lo particular, la PNDU dispuso las siguientes ordenaciones de política pública: el suelo urbano dejaba de ser un recurso escaso; la necesidad de aplicar sistemas flexibles de planificación con una mínima intervención estatal; la exigencia de definir procedimientos y eliminar restricciones para permitir el crecimiento natural de las áreas urbanas siguiendo la tendencia del mercado.

Una vez recuperada la democracia, a partir de 1990, la respuesta institucional al enorme y urgente déficit habitacional implicó privilegiar la construcción masiva de viviendas, pasando en la década de los 90 a un promedio superior de 90.000 viviendas iniciadas anualmente con aportes del Estado. Una consecuencia de esta pasividad fue el crecimiento desequilibrado de las ciudades y el surgimiento de zonas periféricas homogéneas con una condición socio económica desmejorada y una insuficiente dotación de servicios urbanos.

El año 2000, por primera vez el Gobierno se plantea los temas de ciudad entre las prioridades políticas, prestando principal atención a la seguridad ciudadana y la recuperación de los espacios públicos para el uso ciudadano. Así, se da inicio a programas de rehabilitación de centros históricos y de recuperación de espacios públicos.

En el año 2004, los temas urbanos forman parte importante del Programa de Gobierno y se categorizan los tres ámbitos en que se desarrolla la política pública sectorial: *vivienda, barrio y ciudad*. En consecuencia se crea el programa “*Quiero mi Barrio*” y se propone la institucionalización de una política permanente de recuperación de barrios, además de acuñar el concepto *Política Urbano-Habitacional de Mejoramiento de la Calidad y de Integración Social* (MINVU, 2000-2006).

3.2. Actores de la Política Social de Vivienda

El diseño de la Política Habitacional involucra a tres actores fundamentales el Estado, el sector Privado y Beneficiarios:

Matriz N° 10: Actores de la Política Habitacional

Estado	Sector Privado	Beneficiarios
Servicio Regional de Vivienda y Urbanismo.	Empresas constructoras.	Demanda de forma Individual y Colectiva.
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda.	Instituciones bancarias y financieras.	Demanda informal organizada y no organizada.
Municipalidades (Oficina de Vivienda)	Corporaciones de derecho privado.	Asignatarios
	Asesoras y consultoras (EGIS)	

Creación Equipo Seminarista

Según el cuadro expuesto, los actores involucrados se condicionan e interactúan en el proceso de acceso a la vivienda. En el contexto económico social vigente, el Estado frente a la necesidad de los más carenciados y sin dejar de desempeñar un rol subsidiario, asume un rol de agente de integración social y económica de los sectores más vulnerables social y/o territorialmente.

El Sector Privado, ejecuta las tareas delegadas desde el Estado y/o solicitadas por los Beneficiarios, contribuyendo así, con financiamiento complementario, préstamos hipotecarios, diseño y ejecución de obras y entrega de accesoria técnica.

La Política considera a las familias beneficiadas, como agentes activos del proceso habitacional, que deberían superar un rol pasivo de observadores y receptores de una solución, como tradicionalmente se les ha otorgado desde la Política Habitacional.

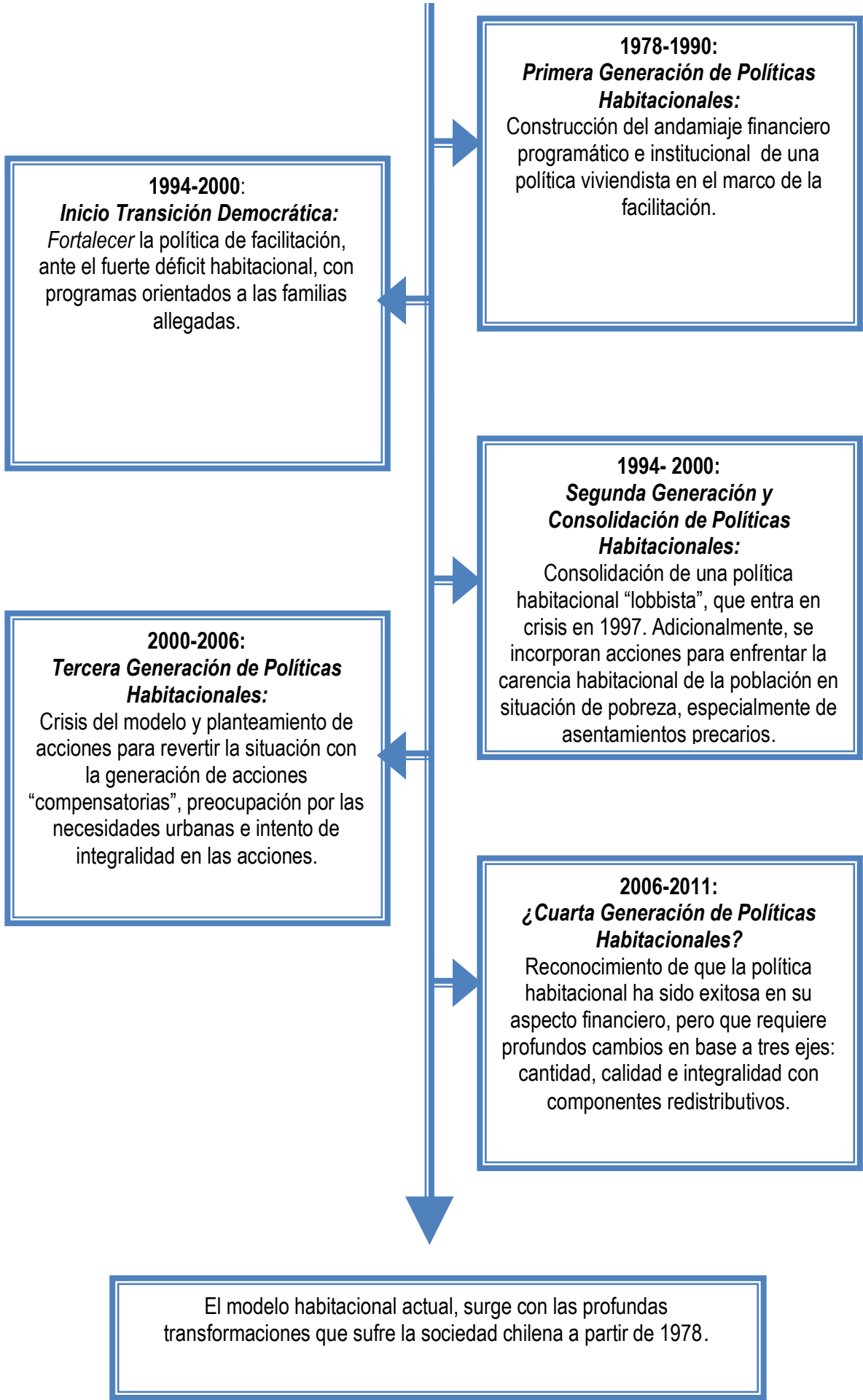
3.3. Principios de la Política Social de Vivienda

Los Principios de la política, van a enmarcar el recorrido durante los últimos años, estos buscan por sobre todo disminuir el déficit habitacional focalizando principalmente a las familias más pobres del país; garantizar la calidad de las viviendas, mejorando su estándar y los procesos de diseño y construcción; y principalmente promover la integración social, procurando soluciones habitacionales insertas en barrios y ciudades

- **Redistribución:** Favoreciendo los programas habitacionales destinados a los sectores más postergados.
- **Regionalización:** Distribución y diseños adecuados de acuerdo a cada región, considerando la diversidad de cada una, así como delegando atribuciones en sus autoridades para la implementación de los programas.
- **Ponderación de Factores Socioeconómicos y Habitacionales:** Reflejado en los criterios de selección, manteniendo el énfasis en el ahorro en función de la capacidad económica de las familias y privilegiando el esfuerzo que hacen por organizarse.
- **Libre Asociación:** Incorporando la posibilidad de participar colectivamente.
- **Solidaridad:** El Estado dirige sus esfuerzos preferentemente hacia los más desposeídos para mejorar sus condiciones de vida.
- **Participación:** Abriendo los canales que permitan a los distintos actores involucrarse a participar de las políticas y programas e incorporándoles al quehacer habitacional urbano.
- **Integración Urbana:** Incorporando a la ciudad a las familias beneficiadas a través de la habilitación de servicios complementarios como transporte y el equipamiento comunitarios.

- ***Incorporación del Medio Ambiente:*** Los programas habitacionales y de infraestructura deben respetar el medio ambiente por medio de la creación de entornos adecuados.
- ***Eficacia:*** Los recursos siempre escasos, obligan a utilizar métodos eficientes y de autoridad, de manera de incrementar la inversión y aumentar la cobertura en los sectores más desposeídos.
- ***Estabilidad:*** El manejo de la Política Habitacional implica operar sin que se alteren los factores de estabilidad, tanto a los que ahorran, a las empresas que invierten en valores y a los profesionales en general.

Esquema N°4: Reseña Política Habitacional



3. Gestión Municipal.

3.1. Desconcentración y Descentralización

El artículo 3° de la Constitución señala: *“El Estado de Chile es unitario, su territorio se divide en regiones. Su administración será funcional y territorialmente descentralizada o desconcentrada en su caso, en conformidad con la ley.”*

Durante las últimas dos décadas los municipios en Chile han comenzado a tener mayor importancia política, económica y social. Esta revalorización ha sido consecuencia de los procesos de reforma de Estado con su consecuente desconcentración y descentralización. El Ministerio del Interior a través de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE) ha impulsado desde 1990, una decidida estrategia descentralista que opera sobre la base de la distribución equitativa del poder de regiones y municipios. Se considera la descentralización como una forma de aumentar la participación democrática de la población en la solución de sus problemas más cercanos y mecanismo útil para racionalizar la gestión pública.

Al referirnos a la desconcentración debe ser entendida como el proceso administrativo en donde se han realizado importantes esfuerzos en la creación de nuevas competencias municipales y en materia de fortalecimiento a la gestión municipal. La modificación a Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, se inserta en el contexto del mejoramiento de la gestión de los municipios para beneficio de la población local, introduciendo necesarias innovaciones en términos de modernizar la actual administración municipal en su conjunto, en materias tan trascendentes como, flexibilidad administrativa, fiscalización, participación ciudadana y gestión financiera.

En cuanto a nuevas competencias municipales, destaca el nuevo artículo 110 de la Constitución, que faculta a los municipios para el cumplimiento de sus funciones, a crear o suprimir empleos y fijar remuneraciones, y a establecer los órganos o unidades que la ley orgánica municipal respectiva permita. Además, también en la modificación a Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades destacan especialmente: la incorporación de algunos conceptos de planificación municipal (Plan de Desarrollo Comunal, Plan Regulador Comunal y el Presupuesto Municipal Anual) y la ampliación de la competencia municipal en las áreas de asistencia jurídica, fomento productivo, prevención y atención de catástrofes, seguridad ciudadana y promoción de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

La descentralización se trata de un proceso político en donde el ámbito municipal los más trascendentales cambios fueron la restauración, en el año 1992, de la elección de

Alcaldes y concejales y en 2004, la instalación de la elección directa de los Concejales. Las reformas a la Ley Orgánica Constitucional de Municipales promulgadas en 1999 establecieron innovaciones políticas tendientes a fortalecer la institucionalidad municipal y a profundizar la democracia local.

3.2. Gestión Municipal

La gestión municipal se orienta por un proyecto político que es aquel mediante el cual las fuerzas sociales y políticas que toman el control temporal de una municipalidad, organizan sus pretensiones, objetivos y proyecciones mediante un proyecto político de gobierno y en donde esta explícita o implícitamente manifiesto, determinada apreciación respecto de la realidad en la cual se proponen actuar, mediante determinadas directrices en función de sus particulares miradas e intereses actores sociales y políticos. Es decir desarrolla capacidades que permitan aumentar el nivel gerencial del municipio y su asociación, fomentando mecanismos de participación de la población, así como mejorando la administración municipal, la planificación y ejecución de proyectos; y la prestación eficiente de los servicios municipales.

Según la Subsecretaría de Desarrollo y Administrativo (2002) la Gestión Social puede ser entendida como *“como un proceso intencionado, planificado, que se traduce en un conjunto de acciones individuales y/o grupales, que reúnen el quehacer y aporte de diferentes actores sociales, provocando afectos colectivos, destinados a producir cambios”*. En este sentido la gestión social ha sido definida como la construcción de diversos espacios para la interacción social en donde se trata de un proceso que se lleva a cabo en una comunidad determinada y que se basa en el aprendizaje colectivo, continuo y abierto para el diseño y la ejecución de proyectos que atiendan necesidades y problemas sociales.

De acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades 18.695, en el año 1988 se dicta la ley Orgánica de Municipalidades (LOM 18.695), que viene a reafirmar los contenidos fundamentales del D.L. 1289 del año 1976. Ella establece las funciones privativas y compartidas y los principales instrumentos de planificación, entre ellos el Plan de Desarrollo comunal, el Plan Regulador de La Comuna y Presupuesto Municipal Anual.

Matriz N° 11: Gestión Municipal.

PLAN DE DESARROLLO COMUNAL	Se reconoce como el instrumento rector del desarrollo en la comuna (artículo 7° de la Ley de Municipalidades). Es un instrumento de gestión municipal contemplada en la legislación vigente, y su objetivo corresponde a sistematizar, ordenar y orientar el proceso de desarrollo de la Comuna, se da prioridad a los temas más relevantes de corto plazo por ende permite a éste, una administración eficiente de la Comuna. Orienta la acción de la Municipalidad, en torno a lo que se esperan que ésta realice en un horizonte de mediano plazo, lo cual deberá concretarse en los programas determinados.¹ La aprobación del plan comunal de desarrollo como, asimismo, sus modificaciones, requieren del acuerdo del concejo.
PLAN REGULADOR COMUNAL	El <i>Plan Regulador Comunal</i>, conforme lo expresa el DFL N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, “<i>es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento</i>” El Plan Regulador Comunal se basa en un proceso que orienta, fomenta y regula el desarrollo urbanístico del territorio comunal, y tendrá como base el plan de desarrollo regional y el plan comunal de desarrollo.

¹ Extraído desde, www.sanantonio.cl

	Sus disposiciones deben referirse al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos. En fin se basa en un instrumento planificador destinado a establecer las proyecciones sobre el desarrollo urbanístico y de construcción para la comuna.
PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL	El tercer instrumento de gestión municipal que enumera el artículo 6° de la Ley de Municipalidades, es el presupuesto municipal anual. El presupuesto municipal representa la estimación de los probables ingresos y gastos municipales para un determinado año. En otras palabras, lo que el presupuesto persigue es dejar constancia sobre la cantidad de recursos que la municipalidad espera disponer para el año siguiente y, en base a esta proyección, establecer cómo se gastarán aquellos recursos en dicho año. Los recursos financieros de las municipalidades pueden ser clasificados de acuerdo a su origen, pueden ser clasificados en recursos propios y recursos externos. 1. Entenderemos por Recursos Propios aquellos que, por disposición legal, corresponden a las municipalidades, se clasificaran en; Fondo Común Municipal,

	Ingresos Propios Permanentes que considera la Ley de Rentas Municipales y otros Ingresos Propios. a. El Fondo Común Municipal (FCM) es un mecanismo de redistribución solidaria de recursos financieros entre las municipalidades del país, tendiente a garantizar el cumplimiento de los fines de las municipalidades y el adecuado funcionamiento de ellas. Este Fondo está ideado para beneficiar a las municipalidades de menores recursos, en especial, aquellas que tienen escasas posibilidades de acceder a otros ingresos propios permanentes y, en consecuencia, para éstas constituye la fuente esencial de ingresos municipales. b. Los ingresos propios permanentes aquellos que la municipalidad percibe, año a año, normalmente sin variaciones significativas. -El impuesto territorial: Se refiere al pago de contribuciones por concepto de bienes raíces. -La tarifa por extracción de residuos sólidos domiciliarios o derecho de aseo domiciliario: Este ingreso tiene por propósito financiar, a lo menos en parte, el servicio de aseo domiciliario en la comuna antes que generar recursos municipales. -Los permisos de circulación: La norma dispone que <i>“Los vehículos que transitan por las calles, caminos y vías públicas en general, estarán gravados con un impuesto anual por permiso de circulación, a beneficio exclusivo de la</i>
--	---

	<i>municipalidad respectiva...”</i>. -Las patentes municipales: “El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley” - Los derechos municipales (concesiones, permisos o pagos de servicios). - Las ventas varias. c. Los otros Ingresos propios: son eventuales en cuanto la municipalidad puede o no puede tenerlos en el presupuesto de un determinado año y su monto siempre será variable. 2. Recursos Externos: Las municipalidades, además de los recursos anteriores, pueden acceder a fuentes externas de financiamiento para inversiones comunales. Estos recursos son administrados presupuestariamente a través de dos modalidades: a. Como ingreso directo en el presupuesto municipal, en el caso de aquellas fuentes que se otorgan como partidas de ingreso municipal y que se devengan como gastos en inversión real. En estas situaciones, entre otros, se encuentra el Programa de Mejoramiento de Barrios y el Programa de Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal. b. Como cuentas complementarias, en el
--	---

	caso de aquellos recursos que no ingresan al presupuesto municipal pero que la municipalidad sirve de puente entre el organismo ejecutor y el administrador. En este caso y entre otros, deben considerarse los recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), del Fondo Social Presidente de la República, del Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS), del Fondo Nacional para el Fomento del Deporte, el Programa de Agua Potable Rural, los del Consejo Nacional para el Control de Estupefacientes y el Programa de Seguridad Ciudadana.
--	--

3.3. Gestión Municipal en vivienda

La Gestión Municipal en Vivienda se jerarquiza a través de la Oficina de la Vivienda quien a su vez realiza sus funciones como Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).

- Oficina de la Vivienda: “Informar, apoyar y orientar a las familias de escasos recursos, en la búsqueda de una solución habitacional, con los recursos y programas que dispone el Gobierno, principalmente FSV, AVC y PPPF”. Asesorar en cuanto a la regularización de títulos.
- EGIS Municipal: “Lograr que las familias logren una solución habitacional, tanto en la reparación como en la obtención de una vivienda nueva o usada. Comprometiéndonos a trabajar por estas familias.

Esta entidad trabaja en concordancia con el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) bajo las políticas habitacionales correspondientes, cabe destacar que SERVIU da énfasis como oficina al Decreto N°1 el cual corresponde a la clase media emergente.

Matriz N° 12: Programas que imparte la Oficina de la Vivienda

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA (FSV)	Título I. Vivienda nueva y usada. ❖ Familias con no más de 8500 pts. ❖ Viviendas hasta 750 UF. ❖ II Quintil de la población. ❖ 40% de la población más vulnerable.
	Título II. Vivienda nueva y usada. ❖ Familias de 8500 Hasta 13884 pts. ❖ Viviendas 750 UF hasta 1200 UF. ❖ III Quintil de la población.
POGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR (PPPF)	Título I. Mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario. ❖ Residentes de viviendas SERVIU. ❖ Residentes de viviendas sociales. ❖ Residentes de viviendas cuya tasación no exceda de 650 UF. ❖ Familias arrendatarias de alguna de las viviendas señaladas.
	Título II. Mejoramiento de la vivienda. ❖ Familias con máximo de 13484. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas SERVIU. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas cuya tasación no exceda de 650 UF.
	Título III. Ampliación de la vivienda. ❖ Familias con máximo de 13484. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas SERVIU. ❖ Propietarios o asignatarios de viviendas cuya tasación no exceda de 650 UF.

3.4. Trabajo Social en Vivienda

El Trabajo Social en el sector vivienda se ha venido caracterizando por contribuir e incrementar la calidad de vida mejorando las condiciones sociales de habitabilidad y promoviendo la igualdad de oportunidades de toda la ciudadanía para acceder a una vivienda digna. Con esta finalidad se trabaja con las personas, familias, organizaciones y comunidad en su fortalecimiento, la resolución de problemas y en la promoción de políticas sociales y habitacionales en pro de mejorar el acceso a la vivienda social, digna y de calidad.

El Trabajo Social en vivienda ha sido un área de desempeño profesional histórica, y que se ha fortalecido en el territorio desde la década de 1960 bajo las Políticas Habitacionales de Estado, manifestadas en los contextos sociales problemáticos. De esta manera el ejercicio de la profesión se vincula de forma directa en el área habitacional e indirecta a través de las redes sociales.

En los últimos años, el Trabajo Social se enmarca en lo que se ha denominado “Periodo Contemporáneo” caracterizado por una intervención en contextos de crisis, cambios sociales, económicos y bajo las características de las catástrofes naturales. Dentro de esta etapa se evidencian los siguientes hitos (Castañeda, 2003):

- Valoración del desarrollo local como herramienta de cambio y mejoramiento de las condiciones de vida de la comunidad. En esta perspectiva, cobra progresiva importancia la gestión habitacional de Trabajo Social en Municipios y Organismos no Gubernamentales de Desarrollo.
- Integralidad del concepto de solución habitacional, superando la concepción material de la vivienda y enriqueciéndola con las dimensiones cultural, social, medio ambiental y de hábitat.
- Trabajo Profesional independiente en el área, mediante la implantación de asesorías profesionales y consultorías a proyectos habitacionales privados.

3.4.1. Niveles de Intervención en Trabajo Social en el Sector Vivienda (Apablaza y Cía. Seminario de Título, Trabajo Social en Vivienda, 2007)

La intervención profesional en el sector vivienda se encuentra sujeta a los lineamientos fijados por la Política Habitacional, adecuando las demandas y necesidades que ejerce la comunidad por mejorar las condiciones materiales de vida.

De tal manera la intervención es ejecutada en todos los niveles; considerando así, al Trabajo Social como un promotor de procesos de participación de familias, grupos y comunidades (Castañeda, 2003).

3.4.2. Roles Profesionales (Castañeda, P. 2003)

- *Educador Social Informal:* Realiza acciones orientadas al desarrollo de las potencialidades humanas, individuales, grupales y comunitarias, partiendo de necesidades sentidas y procurando que los afectados por el problema habitacional participen activa y responsablemente en la configuración de la solución.
- *Implementador de Políticas Sociales:* Requiere el conocimiento de la Política Social en vivienda y los servicios habitacionales, de manera tal, de orientar, educar y guiar adecuadamente a la población que solicite información sobre programas y beneficios habitacionales. Además permite la identificación de necesidades habitacionales y urbanísticas, informándolas a los niveles de decisión; diseño de estrategias de intervención profesional para abordar los problemas de recursos limitados; y colaborando en el acceso de los beneficiarios a las Políticas Habitacionales.

3.4.3. Funciones Profesionales (Castañeda, P. 2003)

- *Investigador Social:* Investiga, analiza y reflexiona sobre la realidad social y habitacional de personas, grupos y comunidades que sirven de insumo para perfeccionar planes y programas.
- *Asistencia:* Se desenvuelve en situaciones de emergencia habitacional, otorgando prestaciones de materiales a personas y familias que necesiten protección, bajo circunstancias de catástrofes naturales o de riesgo social.

- **Coordinadora:** Trabaja en redes considerando la problemática habitacional como una globalidad, integrando recursos humanos, institucionales y económicos, que contribuyan a una intervención integradora e interdisciplinaria de la misma.
- **Motivadora:** Promueve la participación activa de diversos grupos sociales involucrados en el problema, acompañando procesos de organización, asignación y consolidación comunitaria.

3.4.4. Acciones Profesionales de Trabajo Social.

Matriz N° 13: Acciones profesionales de Trabajo Social

Acciones Profesionales en el Proceso de Acceso a la Vivienda	• Orientación Habitacional. • Organización y asesoría técnica de la demanda. • Coordinación y/o gestión en red de requisitos y procedimientos complementarios o auxiliares de postulación.
Acciones Profesionales en Proceso de Asignación de la Vivienda	• Educación social en Habitabilidad. • Evaluación social en contingencias. • Reasignaciones.
Acciones Profesionales en Proceso posterior a la Asignación de la vivienda	• Educación Social en torno a la vida comunitaria. • Orientación legal en condominios sociales. • Reevaluación. • Beneficios Complementarios.
Acciones Profesionales en Emergencia Habitacional	• Evaluación origen (fenómeno climático, catástrofe o socioeconómico). • Evaluación Social. • Tramitación/ Gestión en red de la emergencia. • Orientación Habitacional solución

	definitiva.
Acciones Profesionales en Prevención de Emergencia Habitacional	• Prevención de riesgos a nivel comunitario • Asignación de recursos en lógica preventiva

Fuente: Cátedra Trabajo social en vivienda, Castañeda. Patricia. (2010).

CAPITULO III

MARCO

METODOLÓGICO

*“Ninguna casa debería estar nunca sobre una colina
Ni sobre nada. Debería ser de la colina
Perteneciente a ella.*



1. Fundamentación Metodológica

El término diagnóstico proviene del griego **diagnostikós** formado por el prefijo **día**: “a través” y **gnosis**: “conocimiento”, *apto para conocer*; por lo tanto, se trata de un **conocer a través** o un *conocer por medio de...*, esta primera aproximación al término nos permite precisar el concepto al que se quiere llegar. Es así como la palabra diagnóstico es utilizada en diferentes momentos o contextos, para hacer referencia a la caracterización de una situación, mediante el análisis de algunos eventos. Conocer para actuar es uno de los principios fundamentales del diagnóstico que no debe terminar en el conocer por conocer para saber qué pasa con un grupo o una comunidad. La necesidad de realizar un diagnóstico está basada en el hecho de que **es necesario conocer para actuar con eficacia**.

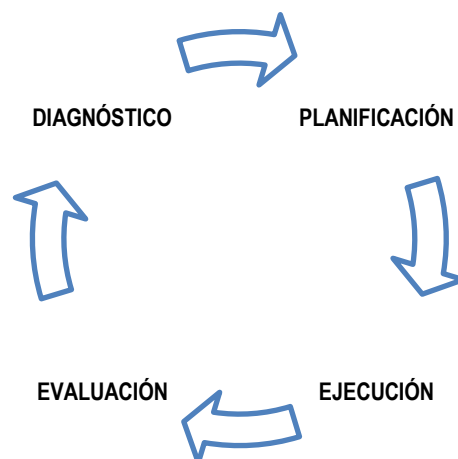
Entenderemos por **diagnóstico general** el conjunto de información **teórico-empírica** de la unidad de trabajo, que permite: **caracterizarla** internamente de acuerdo a ciertas **variables relevantes**; relacionar la unidad de trabajo con el contexto global; precisar los problemas fundamentales y secundarios que allí surjan; **jerarquizar los problemas** de acuerdo a determinados criterios; identificar los **recursos existentes** en relación a los problemas (Aylwin N. y otros, 1982).

Serán los **problemas toda dificultad que no puede ser resuelta automáticamente**, sino que requiere de conocimiento y acción. Esta dificultad que provoca el problema nace de **necesidades insatisfechas** sean éstas manifiestas o latentes.

En una **institución** existen **múltiples problemas**, pero no todos van a ser considerados por el trabajador social, se considerarán aquellos que se **relacionan** con el trabajo netamente profesional y **con la satisfacción de necesidades humanas básicas**. En relación a la jerarquización de los problemas, lo fundamental es que ésta debe hacerse en base a criterios establecidos, tales como la magnitud de la necesidad, urgencia de soluciones, conciencia de problema, recursos existentes, objetivos de la institución, entre otros (Aylwin N. y otros, 1982).

En cuanto a la metodología propia del Trabajo Social, será el **Ciclo Tecnológico**, un método con bases científicas y positivistas; considerado un proceso espiral **continuo**, compuesto por cuatro **etapas susceptibles de ser separadas analíticamente** y que se **superponen continuamente en la práctica, en la realidad**. Estas son (Apuntes cátedra Evaluación de Proyectos Sociales, 2011):

Esquema N° 5: Ciclo Tecnológico



Si bien, se establece que las **etapas son secuenciales**, una detrás de otra, por hoy, ya no se considera tan rígidamente su aplicación, **se logra trabajar en etapas de forma simultánea**, como si fuesen cuatro fases paralelas, **se interviene**, pero a la vez se **van recogiendo datos** para el diagnóstico, ejecución y evaluación. Esto indica el lograr establecer un tipo de **retroalimentación con cada una de ellas**, que articulen la información y la intervención de una forma más efectiva.

Los **objetivos del diagnóstico**, según el **modelo** serán: **describir y explicar** la estructura, funcionamiento y tendencias de un determinado sistema en el contexto del desarrollo; **identificar los aspectos favorables y desfavorables del sistema**, señalando sus causas en un orden de prioridad; **pronosticar** el comportamiento del sistema, de mantenerse las condiciones que le dieron origen; **establecer los aspectos estratégicos de la futura política de desarrollo regional, territorial y/o local**.

Ahora bien y en cuanto a la temática netamente social, el **Diagnóstico Social** es una **medición de una situación social en virtud de un referente ideal, considerando la distancia entre lo real y lo ideal**. Es una medición y formulación del problema subyacente; este diagnóstico implica conocer con fundamentos y ese fundamento lo va a dar la Teoría (Apuntes Cátedra Trabajo Social de Caso, 2010). Se emplea para conocer una situación actual observando al pasado como forjador del presente, y así reconocer lo más completo posible la situación objeto-estudio. La principal **función del Trabajador/ra Social** es la de la **investigación**, pues durante todo este proceso se investiga la información necesaria para elaborar una correcta perspectiva de la situación problema y de esta manera desarrollar un plan de intervención acorde con lo que se requiere para el sujeto a intervenir.

El **diagnóstico social** es el intento de llegar a una definición lo más exacta posible de la **situación social** y de la personalidad de un **sujeto, grupo y/o comunidad** en concreto. Con

la **recogida de evidencia** o investigación empieza el proceso; lo sigue el **examen crítico**; la comparación de evidencia, y por último se procede a su **interpretación y a la definición de la dificultad social**. Si una palabra debe describir el proceso entero, diagnóstico es más adecuado que investigación, aunque en su uso estricto la primera pertenece al final del proceso, es decir **se investiga para concluir en el diagnóstico** (Richmond M., 1917)

En este sentido, todo diagnóstico social se convierte en uno de los primeros pasos para un proceso de planeación o proyecto en la medida que a través de él se puede tener un conocimiento real y concreto de una situación sobre la que se va a intervenir, teniendo en cuenta que las acciones de un programa o proyecto buscan resolver una situación-problema; en palabras de **Kurt Lewin** (1942), el diagnóstico debe servir para **“esclarecer el quehacer profesional en el manejo de los problemas sociales específicos”**, la definición de problema en cuanto a:

- Necesidad insatisfecha
- Situación desfavorable, según las expectativas de un grupo poblacional
- Situación generadora de conflictos
- Estado negativo existente

Para este autor, la **investigación acción** es una forma de cuestionamiento auto-reflexivo, es la primera **etapa de observación, el diagnóstico**, la cual es llevada a cabo por los propios participantes en determinadas ocasiones con la finalidad de mejorar la racionalidad y la justicia de situaciones, de la propia práctica social educativa, con el objetivo también de mejorar el conocimiento de dicha práctica y sobre las situaciones en las que la acción se lleva a cabo. **Toda recopilación permite conocer una situación y la posterior creación de un diagnóstico.**

El Diagnóstico de la Problemática Habitacional de la comuna de San Antonio, es el **punto de partida** para diseñar operaciones y **acciones** que permiten **enfrentar los problemas y necesidades detectadas** en el área de vivienda. El diagnóstico es el fundamento de las estrategias que han de servir en la práctica de acuerdo a las necesidades y aspiraciones de la comunidad y a la influencia de los diferentes factores que inciden en el logro de los objetivos propuestos. El **diagnóstico** creado y actualizado **permite tomar decisiones en los proyectos** con el fin de **mantener o corregir** el conjunto de actividades en la dirección de la **situación- población objetivo**.

El **Diagnóstico Habitacional**, además de caracterizar el problema social, **permite conocer:**

Esquema N° 6: Diagnóstico Habitacional



Una de las **ventajas del diagnóstico** es que **no tiene final**, es un **instrumento abierto** en constante **retroalimentación**. Un diagnóstico debe estar abierto a **incorporar nuevos datos e información** y nuevos ajustes establecidos a partir de nuevos antecedentes que se vayan obteniendo, adquiere un real significado cuando se hace una **adecuada contextualización** de la **situación-problema diagnosticada**.

La **teoría y el conocimiento** sistematizado **guían al diagnóstico** para la ubicación de aquellos **aspectos significativos de la realidad** que serán la base y fundamentación de la acción. El diagnóstico por lo tanto **debe aportar una caracterización** de la unidad de trabajo tanto en su **dimensión interna (teoría)** como en relación al **contexto (práctica)**.

El **Diagnóstico de la Problemática Habitacional de la Comuna de San Antonio** que a continuación se desarrolla, **se presenta** como una **unidad de análisis y síntesis** de la **situación-problema-vivienda**: el diagnóstico concibe una **descripción y reflexión** de los **aspectos integrantes de la realidad comunal** en cuanto a la **problemática habitacional**; pero a la vez se establece la **interconexión** e interdependencia de los mismos.

2. OBJETIVOS DIAGNÓSTICO

Objetivo general:

- ✓ Diagnosticar la problemática habitacional de la comuna de San Antonio a través de un análisis integrado de autoridades, equipos técnicos y organizaciones sociales.

Objetivos Específicos:

- ✓ Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
- ✓ Describir los componentes materiales de la problemática habitacional de la comuna.
- ✓ Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.

3. ORGANIZACIÓN METODOLÓGICA DEL DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Para desarrollar el diagnóstico habitacional, se organizó el proceso de levantamiento de información por dimensiones de trabajo. Para cada dimensión, se utilizaron: Definiciones Operacionales. Dimensiones. Fuentes de Información. Técnicas. Núcleos Temáticos. Colaboradores. Responsables.

Para efectos de este trabajo, los conceptos utilizados son los siguientes:

Matriz N° 14: Definiciones Operacionales

CONCEPTO	DEFINICION
Definición Operacional	Sistematización de los conceptos o elementos claves o asociados de carácter teórico, conceptual de política social o profesionales a la variable que se requiere diagnosticar.

Matriz N° 15: Dimensiones

CONCEPTO	DEFINICION
Dimensiones	Se basa en las características claves del concepto para así poder operacionalizar su desarrollo y ejecución.

Matriz N° 16: Fuentes de Información

CONCEPTO	DEFINICION
Fuentes de información	Referido a las bases de datos con los cuales se guía el levantamiento y recopilación de antecedentes estipulados en el concepto.

Matriz N° 17: Técnicas

CONCEPTO	DEFINICION
Técnicas	Procedimientos y estrategias por los cuales se puede adquirir los resultados del accionar.

Matriz N° 18: Núcleos Temáticos

CONCEPTO	DEFINICION
Núcleos Temáticos	Lineamientos centrales para cada dimensión, que guían el levantamiento de información del concepto operacional.

Matriz N° 19: Informantes Claves

CONCEPTO	DEFINICION
Informantes Claves	Autoridades, profesionales, dirigentes comunitarios y funcionarios de servicios públicos que poseen información relevante de las variables y dimensiones en estudio y cuyo aporte resulta clave para la recopilación de la información prevista en el diagnóstico.

Matriz N° 20: Responsables

CONCEPTO	DEFINICION
Responsables	Equipo Seminarista a cargo de la investigación diagnóstica.

Matriz N° 21:

Problemática Habitacional Componente Económico					
Concepto		Definición			
Nivel de desarrollo Comunal		El sector vivienda y servicios habitacionales asociados es considerado como un sector activador del <i>desarrollo económico y social</i>, en sus dimensiones de consumo e inversión. Al implementar un plan de construcción se genera una dinámica económica en que: • El sector promueve insumos directos de construcción y equipamiento, lo que produce impulso a otros sectores productivos. Proyectos de construcción de viviendas actuales o futuros • <i>Genera empleo directo e indirecto.</i> • La vivienda constituye un bien de consumo que se deteriora lentamente y que se requiere de otros bienes y servicios para su mantención, <i>servicios habitacionales complementarios</i>, presencia de grandes tiendas en la comuna de venta de insumos de construcción o artículos del hogar • Junto a la construcción de viviendas, los presupuestos sectoriales deben cubrir las <i>construcciones no residenciales</i> (equipamiento- urbanización), proyectos de plazas, recuperación de áreas verdes, equipamientos comunitarios similares. (Basada en Seminario de Título, Daniela Apablaza, 2007)			
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Desarrollo económico y social	-Ilustre Municipalidad de San Antonio, Desarrollo	-Entrevista individual	-Percepción de los avances en materia	-Director de Gestión	-Equipo Seminarista

	económico		económica, social y territorial en el contexto de construcción de vivienda	
	-Cuenta pública 2011	-Revisión documentos Análisis de documentos	-Avances en materia económica, social territorial en el contexto del área vivienda	-Departamento de Comunicaciones y Relaciones Públicas
	-Oficina de la vivienda	-Entrevista Revisión de documentos	-N° de proyectos habitacionales en vigencia o aprobado	-Asistente Social -Encargadas de recepción
-Generación de empleo directo o indirecto	-Oficina Municipal de Intermediación Laboral	-Entrevista individual.	-Índice de ofertas de trabajos en el área de construcción	-Encargada de OMIL
-Servicios habitacionales complementarios	-Comuna de San Antonio	-Trabajo en terreno	-N° de ofertas de servicios de construcción y equipamiento habitacional en la comuna	-Equipo seminarista

-Construcciones no residenciales	-Decreto N° 49	-Revisión de documentos -Análisis de documentos	-Equipamiento mínimo de los proyectos habitacionales según el número de viviendas	-Equipo seminarista
	-Decreto N° 1	-Revisión de documentos -Análisis de documentos	-Equipamiento mínimo de los proyectos habitacionales según el número de viviendas	-Equipo seminarista

Matriz N° 22:

**Problemática Habitacional
Componente Económico**

Concepto	Definición
Costos del suelo Urbano	Los costos de construcción se han visto incrementados, debido a la inevitable importación y <i>adquisición de tecnologías</i> , especialidades, industrialización y otros factores propios de la construcción, tales como el proceso de análisis, pruebas de materiales y capacitación de mano de obra especializada. Los <i>proyectos habitacionales</i> actuales dan cuenta de las evoluciones en las condiciones materiales, capacidad del terreno, urbanización, metrajes y calidad de servicios básicos.

El Estado ha incentivado la construcción, a través de <i>franquicias tributarias</i> respectivas a las empresas, pero consecuencia de esto se recibe menor tributación económica lo que contribuye a disminuir el número de soluciones. (Basado en Patricia Castañeda, 2010; Seminario de Título Trabajo Social y Vivienda, María Pérez Lobos, 2007; Metodología de Evaluación de Proyectos de viviendas sociales, María de la Luz Nieto, CEPAL, 1990)					
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Suelo urbano	-Oficina de la vivienda	-Entrevista individual	-Ofertas de terrenos factibles para la construcción de proyectos habitacionales	-Técnico en construcción de la Oficina de la Vivienda	-Equipo Seminarista
	-Dirección de obras municipales	-Entrevista individual	-Ofertas de terrenos factibles para la construcción de proyectos habitacionales	-Topógrafo	
-Lo que encarece el costo de los proyectos habitacionales	-Dirección de obras municipal	-Entrevista individual -Revisión de documentos	-Evolución y comparación de los costos directos de urbanización	-Director DOM	

	-Decreto N° 49	-Entrevista individual -Revisión de documentos	-Evolución y comparación de los costos directos de urbanización	-Equipo seminarista
--	----------------	---	---	---------------------

Matriz N° 23:

**Problemática Habitacional
Componente Económico**

Concepto	Definición				
Estándar de edificación	Con tradición en Chile se han construido viviendas que en <i>metraje y calidad material</i> son costosos, por las condiciones climáticas, geográficas y sísmicas propias del país y de cada región en particular. Razón por la cual se justifica que encarece los costos y disminuye las soluciones numéricas, esto explica porque se ha ido reduciendo el metraje. En 1930 la vivienda económica alcanzaba un retrae construido de 160 m² en la década de 1970, en el metraje alcanzado a 60 m² y en la década de 1980, alcanzó un nivel crítico con 25m². (Basado en Patricia Castañeda, 2010)				
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Metraje y calidad	-Oficina de la vivienda -Decreto 49	-Entrevista individual -Revisión de	-Metrajes establecidos como mínimos y máximos en las viviendas	-Técnico en construcción de la Oficina de la Vivienda	-Equipo Seminarista

		documentos	-evolución de los metrajes, calidad de material	-Asistente Social encargada de la Oficina de Vivienda
--	--	------------	---	---

Matriz N° 24:

**Problemática Habitacional
Componente Económico**

Concepto	Definición				
Costos de construcción	Con tradición en Chile se han construido viviendas que en <i>metraje y calidad material</i> son costosos, por las condiciones climáticas, geográficas y sísmicas propias del país y de cada región en particular. Razón por la cual se justifica que encarece los costos y disminuye las soluciones numéricas, esto explica porque se ha ido reduciendo el metraje. En 1930 la vivienda económica alcanzaba un retrea construido de 160 m ² en la década de 1970, en el metraje alcanzado a 60 m ² y en la década de 1980, alcanzó un nivel crítico con 25m ² . (Basado en Patricia Castañeda, 2010)				
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Adquisición de tecnologías	-Oficina de la vivienda	-Entrevista individual	-Control y asesoramiento para los comités de vivienda en el proceso de	-Técnico en construcción de la Oficina de la Vivienda	-Equipo Seminarista

			construcción -Percepción de las especialidades e industrialización en las construcciones de viviendas	
-Proyectos habitacionales	-Oficina de vivienda -SERVIU		-Capacidad de los terrenos de la comuna para la urbanización	-Técnico en construcción de la Oficina de la Vivienda -Encargada OIRS SERVIU San Antonio
-Franquicias tributarias	-oficina de la vivienda	-Entrevistas individuales	-Oferta de empresas constructoras en la comuna -Regulación, licitación y postulaciones de las empresas constructoras	-Técnico en construcción de la Oficina de la Vivienda

Matriz N° 25:

Problemática Habitacional Componente Económico					
Concepto		Definición			
Deuda habitacional		Los usuarios y familias que no encajan en los Programas Fondo Solidarios de Viviendas sin deuda, postulan a los programas de viviendas con de más 750 UF, cubriendo el resto con entidades bancarias, momento en se crea la situación de riesgo traducida a la <i>deuda habitacional</i> . Esta corresponde cuando los usuarios o familias dejan de cancelar a la entidad bancaria estipulada, la cuota mensual circunscrita a la Unidad de Fomento. Estas situaciones adquieren varios lineamientos para su solución los cuales corresponden a: • Las familias obtengan acuerdos con las entidades bancarias • Las familias utilicen SERVIU como mediador con las entidades bancarias • Las familias obtengan acuerdos con empresas inmobiliarias y estas contraten entidades correspondientes al tema, entre otros. (Creación equipo seminarista, 2012)			
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Deuda habitacional	-SERVIU	-Registro de atención público -Entrevistas	-Número de deudores habitacionales	-Técnico en construcción de la Oficina de la Vivienda	-Equipo Seminarista

		individuales		
--	--	--------------	--	--

Matriz N° 26:

Problemática Habitacional
Componente Social

Concepto	Definición				
Allegamiento	El allegamiento se produce por familias que no disponen de una vivienda para uso exclusivo y comparten la vivienda de otro hogar creando así la <i>convivencia forzada</i>, motivo por lo cual se crea un desmedro en la <i>calidad de vida</i> de estas familias. Con respecto al espacio común o individual de la vivienda debe responder a la satisfacción de las <i>necesidades</i> tanto físicas, psicológicas, sociales y espirituales de cada integrante de la familia respetando la privacidad de cada miembro del grupo familiar, entiendo que la vivienda social tiene un significado de <i>progreso</i>, que les permita un grado de autonomía para el desarrollo de sus funciones indispensables. (Basado en Patricia Castañeda, 2010)				
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Convivencia forzada	-SERVIU -Oficina de la vivienda -Comités de viviendas	-Registro de atención público -Entrevistas individuales	-N° hogares situación allegamiento en la comuna -N° comités de vivienda de	-Encargada de OIRS SERVIU, San Antonio -Asistente Social, Oficina de la vivienda	-Equipo Seminarista

			allegados	-Dirigentes comités
-Calidad de vida	-Comités de viviendas	-Entrevistas -Reunión grupo	-percepciones de las condiciones de habitabilidad actual	-Dirigentes comités
-Necesidades físicas, psicológicas, sociales y espirituales	-Comités de viviendas	-Entrevistas -Reunión grupo	-Porcentaje de satisfacción e insatisfacción	-Dirigentes comités
-Progreso en la autonomía de las funciones familiares	-Oficina de la vivienda	-Entrevistas -Reunión grupo	-Demanda de programas habitacionales	-Asistente social. Oficina de la vivienda

Matriz N° 27:

Problemática Habitacional
Componente Social

Concepto	Definición				
Reproducción de Expectativas	Los medios de comunicación e información a través de demostraciones elevan las <i>aspiraciones habitacionales</i> , pero éstas se encuentran condicionadas y restringidas por la <i>capacidad socioeconómica familiar</i> , motivo por el cual se crea presión social sobre las <i>autoridades sectoriales</i> por no cumplir con las expectativas. (Basada en Patricia Castañeda, 2010)				
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Aspiraciones habitacionales	-Comités de viviendas	-Entrevistas -Reunión de grupo	-Percepción de la entrega de información de los programas habitacionales -Expectativas de acceso a solución habitacional	-Dirigentes comités de vivienda	-Equipo Seminarista
	-Oficina de la vivienda	-Entrevistas individuales	N° de postulaciones por primera vez	-Asistente social -Encargadas de recepción	

		-registro atención público	N° de postulaciones reiteradas N° de incremento de postulaciones año 2011	
-Capacidad socioeconómica	-Comités de vivienda	-Entrevistas -Reunión de grupo	-Porcentaje socioeconómico familiar	-Dirigentes comités de vivienda
	-Encuesta CASEN	-Análisis documental	-Promedio índice de cesantía en la comuna	-INE
	-DIDECO	-Entrevistas individuales	-Ingresos promedio en la comuna -Características socioeconómicas en la comuna	-Director de DIDECO

			-Porcentaje de la cesantía en la comuna	
			-Estrategias de sobrevivencia	
-Autoridades sectoriales	-oficina de la vivienda	-Entrevistas individuales	-Difusión de programas habitacionales	-Asistente social
				-Encargadas de recepción
	-OIRS de SERVIU	-Entrevistas individuales	-Difusión de programas habitacionales	-Encargada de OIRS de SERVIU, San Antonio

Matriz N° 28:

Problemática Habitacional Componente Social

Concepto	Definición
-Hacinamiento	El hacinamiento se origina por la <i>falta de espacio</i> , que se refiere al <i>número de personas habitantes por pieza</i> , su indicador se calcula en base al número de personas por dormitorios, cuando el valor obtenido es igual o mayor a 2,5 existe hacinamiento y cuando supera el 4 es hacinamiento crítico (criterio social- MINVU- municipio). Actualmente en Chile, se establece un máximo de metros en la construcción de las viviendas sociales de 45 metros cuadrados (en adelante mts²), con la capacidad ampliable hasta los 55 mts². Sin embargo estas

normas de construcción no garantizan los mts² adecuados por persona, de 12 a 14 mts². (Basado en Paul Chambart de Lauve, Francia).

El tamaño de las viviendas repercute sobre el *espacio útil de la vivienda*, generando *sobresaturación del espacio funcional*, especialmente en dormitorios, situación que se agrava cuando hay personas que deben permanecer en la vivienda, sin actividad económica, enfermos desmovilizados, adultos mayores y preescolares. (Basado en Patricia Castañeda, 2010).

Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Falta de espacio	-SERVIU	-Registro de atención público -Entrevistas individuales	-Número de hogares situación de hacinamiento -Números de comités bajo el perfil de hacinamiento	-Encargada de OIRS de SERVIU, San Antonio -CASEN	-Equipo Seminarista
-Número de personas habitantes por pieza	-Comités de vivienda	-Entrevistas -Reunión de grupo	-percepción de las condiciones físicas adecuadas de la vivienda y la falta de espacio	-Dirigentes de comités de vivienda	
-Espacio útil y sobresaturación de la vivienda	-Comités de vivienda	-Entrevistas grupales -Reunión de grupo	-porcentaje de satisfacción bajo los diseños habitacionales m ²	-Dirigentes habitacionales	

	-OIRS SERVIU, San Antonio	-Entrevistas individuales	-Soluciones habitacionales frente a la problemática del hacinamiento -Porcentaje de demanda de programas habitacionales con respecto a la ampliación de la vivienda	-Encargada de OIRS de SERVIU, San Antonio
	-Oficina de la vivienda	-Entrevistas individuales	-Soluciones habitacionales frente a la problemática del hacinamiento -Porcentaje de demanda de programas habitacionales con respecto a la ampliación de la vivienda	.Asistente Social

Matriz N° 29:

Problemática Habitacional Componente Social					
Concepto		Definición			
Hábitos de ahorro		Es <i>autorresponsabilidad</i> familiar poder completar el <i>ahorro</i> requerido para acceder a una solución habitacional, de acuerdo al actual sistema de selección y asignación de viviendas. Se relaciona este compromiso familiar con la cultura, y con obstaculizadores para el ahorro como es el ingreso y egreso familiar en virtud de las satisfacciones básicas entre otros. (Basado en Patricia Castañeda, 2010)			
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Autorresponsabilidad	-Comités de vivienda	-Entrevistas grupales -Reunión de grupo	-Nivel de compromiso por parte de las familias -Rol predominante en la responsabilidad de ahorro	-Dirigentes habitacionales	-Equipo Seminarista

-Ahorro	-Comités de vivienda	-Entrevistas grupales -Reunión de grupo	-Capacidad de ahorro familiar -Nivel de acuerdo o desacuerdo de los montos mínimos establecidos de ahorro -Motivaciones para aspirar al ahorro por encima de lo establecido	-Dirigentes habitacionales
	-Oficina de la vivienda	-Entrevista individual	-Entrega de apoyo e información para el ahorro familiar	-Asistente social -Encargadas de recepción
	-OIRS de SERVIU, San Antonio	-Entrevista individual	-Entrega de apoyo e información para el ahorro familiar	-Encargada de OIRS de SERVIU, San Antonio

	-Banco Estado	-Entrevista individual	-Estadísticas de solicitud de libretas de ahorro para la vivienda en el año 2011 – 2012	-Ejecutivo bancario
	-Banco Scotiabank	-Entrevista individual	-Estadísticas de solicitud de libretas de ahorro para la vivienda en el año 2011 -2012	-Ejecutivo bancario
	-Banco Copeuch	-Entrevista individual	-Estadísticas de solicitud de libretas de ahorro para la vivienda en el año 2011 -2012	-Ejecutivo bancario

Matriz N° 30:

Problemática Habitacional
Componente Social

Concepto	Definición				
Emplazamiento de la vivienda	La vivienda se representa como un resguardo para las familias por brindarles <i>protección y seguridad</i> frente a la intemperie, pero existen ciertas circunstancias o acontecimientos que ponen en peligro esta estabilidad de seguridad. Tal son los casos de las viviendas ubicadas en las cercanías de quebradas, cauces, basurales o lechos de río, terrenos con peligro de desplazamiento, terrenos de rellenos, terrenos húmedos y terrenos con pendiente pronunciada. (Basado en Patricia Castañeda, 2010) Cabe destacar que la vivienda tiene como función primordial la protección ambiental, en la cual es el resguardo frente a los ambientes intermedios, estableciendo un equilibrio con el entorno. (Joan Mac Donald, 1983)				
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Protección y seguridad	-SERVIU	-Análisis de documentos -Entrevistas individuales	-Número de viviendas en situación de riesgo	-Encargada de OIRS de SERVIU, San Antonio -Director DOM	-Equipo Seminarista
	-Oficina de la vivienda	-Análisis de documentos	-Número de viviendas en situación de riesgo	-Asistente Social	

		-Entrevistas individuales		
--	--	------------------------------	--	--

Matriz N° 31:

**Problemática Habitacional
Componente Social**

Concepto	Definición				
Insalubridad	La vivienda debe ser un lugar físico adecuado que aloje a la familia, permitiéndole un desarrollo pleno, de acuerdo a sus objetivos y aspiraciones (Haramoto, 1983). Será la insalubridad una amenaza expresada en las siguientes <i>características de deterioro</i>: ruinas, humedad, falta de aire y ventilación, piezas ciegas con falta de luz, calidad y edad de la construcción; <i>la falta de instalaciones sanitarias</i>, cañería de agua, servicios higiénicos o eliminación de excretas. que influyen negativamente en la salud, así también las <i>dificultades del entorno</i> y la comunidad, tales como calles sin pavimentar, problemas de acceso, problemas de locomoción colectiva, basurales, contaminación de napas subterráneas por eliminación de excretas y plagas. (Basado en Patricia Castañeda, 2010; Edwin Haramoto, 1983; Índice de Servicios Básicos -ISV- MINVU, 2004).				
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables

-Características de deterioro	-Comités de vivienda	-Entrevistas grupales -Reunión de grupo	-Estimación de viviendas con problemas de ruinas, humedad, ventilación, dormitorios faltos de luz	-Dirigentes habitacionales	-Equipo Seminarista
	-DOM	-Entrevistas individuales	-Estimación de viviendas con problemas de ruinas, humedad, ventilación, dormitorios faltos de luz	-Director DOM	
	-Oficina de la vivienda	-Entrevistas individuales	-Estimación de viviendas con problemas de ruinas, humedad, ventilación, dormitorios faltos de luz -Índice de postulaciones al subsidio de mejoramiento de la vivienda	-Asistente social -Encargadas de recepción	

-Faltas de conexión sanitarias	-DOM	-Entrevistas individuales	-Estimación viviendas con conexión sanitaria (cañerías de agua, servicio eliminación de excretas)	-Director DOM
	-ESVAL	-Entrevistas individuales	-Estimación viviendas con conexión sanitaria (cañerías de agua, servicio eliminación de excretas)	-Encargado de factibilidad estudios, ESVAL
Dificultad del eterno	-DOM	-Entrevistas individuales	-Estimación de las calles sin pavimentar -estimación de las viviendas cercas de basurales	Director DOM
	-Oficina de la vivienda	-Entrevistas individuales	-Índice de postulaciones al subsidio de mejoramiento del entorno y del quipo comunitario	-Asistente social -Encargadas de recepción

Matriz N° 32:

Problemática Habitacional Componente Material					
Concepto		Definición			
Componente material		Las viviendas sociales están basadas en límites de precios y estándares mínimos de construcción, los cuales se relacionan con los siguientes componentes: tamaño de la vivienda, metraje construido, calidad material y equipamiento de la vivienda. Estos componentes están condicionados y limitados bajo la <i>Ley General de Urbanismo y Construcción</i> y de la <i>Ordenanza General de Urbanismo y Construcción</i>; así también se encuentran bajo al Decreto 49 que corresponde a los Proyecto de Viviendas Sociales, cabe destacar que los componentes también se pueden encontrar limitados por región o entidades privadas participativas en los correspondientes proyectos. La construcción de la tipología de calidad global de la vivienda toma en cuenta tres variables: a) <i>La materialidad de la vivienda</i> clasificada en: materiales aceptables, recuperables e irrecuperables. b) <i>Saneamiento y la disponibilidad de servicios básicos</i> encasillados en: condiciones aceptables o deficitarias de saneamiento. c) <i>Tipos de viviendas</i> distinguiéndose entre las de tipo: aceptables e irrecuperables (Basado en Patricia Castañeda, 2010; Metodología de Evaluación de Proyectos de viviendas sociales, María de la Luz Nieto, CEPAL, 1990; Medición del Déficit Habitacional, MINVU, 2007).			
Dimensiones	Fuentes de información	Técnicas	Núcleos temáticos	Actores claves	Responsables
-Materialidad de la vivienda	-Comités de la vivienda	-Reunión grupales	-Material de las paredes exteriores	-Dirigentes habitacionales	-Equipo Seminarista

		-Entrevistas grupales	-Material de la cubierta del techo Material del piso de la vivienda	
-Saneamiento y la disponibilidad de servicios básicos	-Comités de viviendas	-Reunión grupales -Entrevistas grupales	-Conexión de cañería de agua -Medio de eliminación de excretas	-Dirigentes habitacionales
-Tipos de viviendas	-Comités de viviendas	-Reunión grupales -Entrevistas grupales	-Vivienda particular -Vivienda colectiva	-Dirigentes habitacionales

4. Pauta Registros

Para lograr el diagnóstico fue necesario adoptar tres formas de trabajo:

- Entrevistas Grupales con Comités de Viviendas
- Entrevistas Personales con diversas Autoridades de la comuna
- Revisión de documentos, política y leyes habitacionales

La **revisiones y análisis** de documentos, políticas y leyes habitacionales se efectuó de acuerdo a la **investigación diagnóstica programada en las matrices**, de manera tal de **recopilar la información nacional y analizarla en el contexto**, logrando observaciones específicas que complementaron la **realidad de la comuna**.

El instrumento para poder caracterizar y adquirir la información necesaria se baso en la modalidad de **entrevista semi-estructurada**, tanto para la **entrevista individual** como **grup**al, por la opción de dos modos para poder aplicarla, las cuales se traducen en la **entrevista cerrada** en donde los usuarios **son limitados a responder** bajo dos indicadores, si o no, y la **entrevista abierta** la cual consiste en una **conversación abierta** donde el entrevistador tiene la pauta y el entrevistado las respuestas guiadas.

Además se adjudican dos **roles asimétricos** que son el entrevistado y el entrevistador el primero cuenta con el poder de guiar el desarrollo de la entrevista ya que este define las situaciones y las reglas, en cambio el entrevistado no se encuentra tan limitado y puede acceder a responder o no, y de qué manera quiere hacerse escuchar.

El mismo formato se utilizo para las entrevistas individuales como en las entrevistas grupales, a continuación se expondrá los indicadores de la entrevista **con sus definiciones conceptuales**:

Matriz N° 33: Definición Registros Entrevistas

Fecha	Estimación del tiempo elegido para la realización de la entrevista, basado en el día, mes y año.
Hora	Estimación del tiempo elegido para la realización de la entrevista, basado en estipular las horas en que se desarrolló la misma.

Objetivo asociado	Demuestra la ruta por la cual se encuentra adjudicada la entrevista para llegar al fin de una manera guiada.
Lugar	Lugar específico espacial en donde se desarrolla la entrevista.
Participantes	Recursos humanos que fueron elegidos para ejecutar la recopilación de información de la investigación.
Tópicos de la entrevista	Hace referencia a los lineamientos por los cuales le entrevista se encuentra guiada y limitada, desarrollados en el matriz de investigación.
Resultados principales: Son los resultados de mayor importancia observados y recopilados bajo el formato del objetivo asociado de la entrevista para poder llegar a la concretación de lo que se estipulo investigar.	

CAPITULO IV REGISTROS Y EVIDENCIAS

*“La casa alberga un día soñado,
La casa protege al soñador,
La casa permite a uno soñar en paz”*



REGISTROS ENTREVISTAS INDIVIDUALES

Matriz N° 34: Registro Entrevista Individual

Fecha	Lunes 4 de junio del 2012
Hora	11:00 hrs am.
Objetivo asociado	Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina de Gestión Física de la Ilustre Municipalidad de San Antonio
Participantes	Equipo Seminarista Cristián Ovalle, Director de Gestión Física
Tópicos de la entrevista	Nivel de desarrollo Comunal: Desarrollo económico y social.
Principales resultados: ➤ Predominancia actividad comercial, es la pesca, el transporte y pequeña mediana empresa, nuevas inversiones en el rubro portuario, tales como Puerto Columbo, Merk, Puerto Centro y se aproxima la llegada de la ciudad empresarial, y la ciudad China. ➤ Desarrollo de programas sociales, mejoras en la educación y en el área salud. Se destaca el programa calle y gracias a la gestión del 2011 se logra la obtención de piloto de habilidades para personas en situación de calle, usuarios del programa único en Chile. ➤ La gestión del alcalde se divide en dos periodos, primero obras de saneamiento, alcantarillados, agua potable, pavimentación de calles; segundo periodo infraestructura para la comunidad. La municipalidad esta profesionalizando a los funcionarios, y en la ventanilla única de atención tiene un sistema de evaluación único en Chile. ➤ La comuna esta atomizada con el 96% de la población instalada en el 4% urbano del territorio. El plan regulador de la comuna indica la factibilidad donde se puede construir viviendas, colegios etc., que serían zonas de desarrollo. El terreno agrícola no se valoriza como fuente laboral.	

Matriz N° 35: Registro Entrevista Individual

Fecha	Miércoles 27 de junio del 2012
Hora	09:30 hrs am.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Banco Estado
Participantes	Equipo Seminarista

Roberto Vásque, Ejecutivo de Ahorro	
Tópicos de la entrevista	Hábitos de ahorro: Ahorro.
Principales resultados:	
➤ El Banco abre las cuentas de ahorro, para los hombres mayores de 14 años y para las mujeres mayores de 12 años con un monto mínimo de \$12.000 que son 0,5 U.F aproximadamente. ➤ En las aperturas el 50% son jóvenes hasta 30 años, hasta los 50 años es un 30% y de los 50 en adelante un 20%. ➤ El 60% de las aperturas de las viviendas se realizaba por un concepto de viviendas nueva y el resto era por concepto de los PPPF. ➤ El Banco estado cumple un rol de educador con las personas, por brindarles informaciones anexas a la banca financiera, como son las indicaciones para SERVIU. ➤ Se estima que las aperturas mensuales son de unas 150 libretas.	

Matriz N° 36: Registro Entrevista Individual

Fecha	Miércoles 27 de junio del 2012
Hora	10:00 hrs am.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Universidad de Chile, COPEUCH
Participantes	Equipo Seminarista Rodrigo Esteban Barrera Domínguez, Ejecutivo de Plataforma
Tópicos de la entrevista	Hábitos de ahorro: Ahorro.
Resultados principales:	
➤ La demanda de apertura de libretas de ahorro para la vivienda se habilita a socios y clientes de la cooperativa. ➤ Se determinan ciertos requisitos como base para la apertura tales como mayores de 18 años y un monto mínimo de mil pesos. ➤ Se ha incrementado un alza anual estimada en 500% es decir aperturas de 50 libretas mensuales aproximadamente. ➤ El rol de esta entidad cooperativa se resuelve de manera expedita debido a que los clientes que tratan se encuentran informados antes de acceder a la apertura de la libreta.	

Matriz N° 37: Registro Entrevista Individual

Fecha	Miércoles 27 de junio del 2012
Hora	11:00 hrs am.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Banco Scotiabank
Participantes	Equipo Seminarista Loreto Cerda Reyes, Ejecutiva de Inversión-Personas
Tópicos de la entrevista	Hábitos de ahorro: Ahorro.
Principales resultados: ➤ La apertura para el ahorro de la vivienda se realiza bajo dos requisitos, ser mayor de 18 años y poseer un monto mínimo de noventa mil pesos ➤ En esta entidad bancaria la demanda de apertura de la vivienda es casi nula en comparación con las otras instituciones, debido a que los registro numéricos indican un máximo de 3 a 4 libretas mensuales aproximadamente, estimaciones que no han variado durante los últimos años.	

Matriz N° 38: Registro Entrevista Individual

Fecha	Miércoles 4 de julio del 2012
Hora	12:00 hrs am.
Objetivo asociado	Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina de la Vivienda
Participantes	Equipo Seminarista Claudio Bravo, Técnico en construcción
Tópicos de la entrevista	Costos del suelo urbano; encarecimiento de los costos de los Proyectos. Standard de edificación; Metraje y calidad material. Costos de construcción; adquisición de tecnologías.
Principales resultados: ➤ Al presente no existen terrenos factibles en la comuna para la construcción de viviendas sociales. ➤ Los proyectos actuales son de mejoramientos y de ampliación. ➤ Los costos de los terrenos se limitan bajo el criterio de los subsidios que pueden variar entre 0,5 a 1 UF el metro cuadrado. ➤ La conexión de las redes sanitarias son lo que encarecen la ejecución de proyectos habitacionales.	

- Dentro de los últimos 5 años los metrajes de construcción no han variado.
- Dentro de los últimos años se han acreditado otro tipos de materiales para la construcción como a su vez se han realizado prohibiciones de estos, tal es el caso de las planchas de asbelto de cemento.
- Se ejecuta la función de informar aclarar y acompañar a los comités de programas habitacionales.
- San Antonio se encuentra capacitado en tecnologías y maquinarias.
- La mano de obra y nivel de los trabajadores depende de las empresas constructoras.

Matriz N° 39: Registro Entrevista Individual

Fecha	Viernes 13 de julio del 2012
Hora	10:30 hrs am.
Objetivo asociado	Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina de Intermediación Laboral
Participantes	Equipo Seminarista Ana Albornoz Donoso, Directora OMIL
Tópicos de la entrevista	Nivel de desarrollo comunal; Generación de empleo directo o indirecto.
Principales resultados: ➤ Los índices de ofertas son altos se solicitan desde ingenieros hasta albañiles. ➤ Las empresas ingresan las solicitudes en la oficina y esta ingresa los datos al sistema para poder buscar trabajadores calificados en el tema. ➤ Las empresas son desde distintas localidades. ➤ Se concluye que si bien la oferta es amplia no se puede medir si estos trabajos van directo con la construcción de viviendas sociales, pero si en el tema de construcción como tal.	

Matriz N° 40: Registro Entrevista Individual

Fecha	Martes 17 de Julio 2012
Hora	11:00 hrs am.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina DIDECO, Ilustre Municipalidad de San Antonio

Participantes	Equipo Seminarista Director Manuel Vidal
Tópicos de la entrevista	Ingresos promedio en la Comuna. Características socioeconómicas en la Comuna. Porcentaje de cesantía en la Comuna. Estrategias de sobrevivencia.
Principales resultados: ➤ DIDECO trabaja con una mirada diferente. Modelo, Planificación participativa para la inversión pública y privada en el territorio. ➤ La solución habitacional es más que la construcción de la casa, se entiende que vivirán personas, y que éstas tiene proyecciones familiares. Tiene que sustentar en el tiempo. ➤ El equipo de trabajo es, Arquitecto, Topógrafo, Asistente Social y un Ingeniero Medio Ambiental. ➤ Se ocupan las ofertas del Estado con un cruce de información estadística del INE y de la Ficha de protección social, son fuentes claves para poder tener una foto de las concentraciones de la comuna. ➤ Con el tema de la expansión del puerto esta problemática se tiene que mirar como una re-localización en este caso la gente de Juanaspe, no solo ofrecerles dinero o casa, para que no pierdan su identidad. ➤ Como sugerencia, los temas habitacionales se deben ver y definir desde su integralidad, no como solución habitacional de la casa nada más, porque no es solo para una persona, se debe fijar en los factores endógenos y exógenos que afectan la situación. ➤ Se tiene que pensar en lo Nodos urbanos que son los centros o instituciones para el acceso y desarrollo de las poblaciones. Planificar con anterioridad. ➤ El plan maestro para la solución habitacional es crear edificios y departamentos, porque la ciudad está creciendo hacia el norte y sur. ➤ Creemos que hay que intervenir en áreas específicas que son claves para nosotros Inversión, Planificación, Educación. ➤ La cesantía ha ido bajando ahora vamos en un 6% más o menos, la OMIL está enviando al sistema los empleos, cuesta encontrar personal calificado en la comuna, están llegando extranjeros por eso debemos activarnos, por eso se volvió abrir la OTEC municipal, que es el organismo técnico de capacitación del municipio. ➤ Los proyectos habitacionales deben tener esta mirada a largo plazo que se incorporen, y que estos sean como egresados y traspasados a otros.	

Matriz N° 41: Registro Entrevista Individual

Fecha	Miércoles 18 de Julio 2012
Hora	15:00 hrs pm.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina SERVIU
Participantes	Equipo Seminarista Encargada OIRS Pamela Acuña
Tópicos de la entrevista	Allegamiento Reproducción de expectativas Hacinamiento Hábitos de ahorro Emplazamiento de la vivienda Costos de construcción Estándar de edificación Costos de suelo urbano
Principales resultados: ➤ El allegamiento SERVIU lo ve pero no lo mide, este se visualiza en la parte de carencia habitacional, pero los datos numéricos se les solicita a la Municipalidad o al Censo. ➤ Hay 8 comités de vivienda en condiciones de allegamiento que se encuentran habilitados para postular. ➤ Ha habido un incremento en las postulaciones entre los años 2011 y 2012, pero no llevamos un registro estadístico porque en el fondo no nos influye si las postulaciones se han hecho por más de una vez, esto debido a la alta demanda de los subsidios luego del decreto N° 1 ofrecido para la clase media emergente, personas con carencia habitacional pero que tienen capacidad de pago y de esfuerzo. ➤ Para dar soluciones al hacinamiento existe en el Decreto 49 referente a un subsidio de 70 UF adicional para familias numerosas. ➤ Los programas más demandados son los PPPF y estás se hacen a través de las EGIS. ➤ SERVIU entrega clara la información con los folletos individuales para que la gente no se confunda. ➤ SERVIU solo otorga subsidios, no construye, pero sí fiscaliza al igual que la Dirección de Obras. ➤ SERVIU cuenta con terrenos para construir viviendas. ➤ Los tiempos de las postulaciones son agilizados, es la gente que se demora en reunir los dineros o no vuelven a re postular cuando no salen seleccionados.	

Matriz N° 42: Registro Entrevista Individual

Fecha	Lunes 6 de Agosto del 2012
Hora	09:30 hrs am.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna. Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina de la vivienda
Participantes	Equipo Seminarista Marcela Zamora, Secretaria y Recepcionista
Tópicos de la entrevista	Aspiraciones habitacionales Autoridades sectoriales Falta de espacio en la vivienda Ahorro
Principales resultados: ➤ La recepción y entrega de información de las familias y según corresponda se deriva a los especialistas en la oficina. ➤ Las personas van reiteradamente a la oficina. ➤ Las postulaciones de viviendas nuevas se postula una sola vez. ➤ Las personas son responsables con sus ahorros ➤ Después del 2012 se incrementa al 100% el trabajo con los PPPF, de estos el mejoramiento y ampliación son los más demandados. ➤ Las viviendas son muy pequeñas para los núcleos familiares, pero estos metrajés están normados en los decretos dejando ninguna opción a mejoras.	

Matriz N° 43: Registro Entrevista Individual

Fecha	Lunes 6 de Agosto del 2012
Hora	10:30 horas am.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna. Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina de la vivienda
Participantes	Equipo Seminarista Andrea Astudillo, recepcionista.
Tópicos de la entrevista	Aspiraciones habitacionales

Autoridades sectoriales Falta de espacio en la vivienda Ahorro
Principales resultados: ➤ Las postulaciones a los proyectos se demoran dos meses estimadamente en darse a conocer las resoluciones. ➤ Existe una falencia en la oficina la cual consiste en no contar con los documentos de respaldos. ➤ No existe una concordancia al 100% clara y expedita con SERVIU. ➤ Existen 11 proyectos PPPF que se encuentran en vigencias de los cuales eran para mejoramientos o ampliación.

Matriz n° 44: Registro Entrevista Individual

Fecha	Martes 7 de Agosto del 2012
Hora	9:00 horas a.m.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna. Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina Dirección de Obras
Participantes	Equipo Seminaristas Armando Sabat, Director de Obras
Tópicos de la entrevista	Suelo urbano Costos de los proyectos habitacionales Proyectos habitacionales
Principales resultados: ➤ DOM entrega permisos de edificación y otorga el certificado final, además fiscaliza e inspecciona las obras municipales. ➤ Los planes regulares no lo realiza DOM actualmente, lo crean las asesorías urbanas adscritas a SERPLAC, DOM entrega la información y aplica. ➤ El plan cuenta con defectos que ha generado conflictos con la gente, no existe un ordenamiento territorial y los permisos se tienen que otorgar si es que le plan lo acontece, es por ley. ➤ Se incorporo la oficina social que es la de vivienda, donde se encargan de dar a conocer los subsidios que el Estado tiene para esta materia. ➤ Hoy en día se ha privatizado todo, se han entregado a otros esta labor de	

construcciones dejando a las empresas en la posición de ver cómo sacar utilidad a las construcciones, la banca privada hace lo que quiere.
➤ La topografía afecta mucho en los cerros por las pendientes que se tienen que aplanar o hacer muros de contención.
➤ Se crea confusión de si este sistema de entrega de viviendas es efectivo, esto debido a que no se ve que las viviendas son de mejor calidad, es el Estado quien debería tener terrenos y ellos dejar que el contrato más barato por las empresas se generara, así no habría competencia.
➤ Nadie regula, los terrenos SERVIU son más caros porque se encuentran centralizados, el estado compraba, construía y entregaba, era mejor sistema.
➤ La movilidad habitacional hace falta en la comuna, que consiste en premiar a la gente que tuviera bien cuidada su casa para ir habitar a una mejor, y esta casa se recicla para la familia de menor tamaño que viene a continuación.

Matriz N° 45: Registro Entrevista Individual

Fecha	Martes 7 de Agosto del 2012
Hora	11:00 horas a.m.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna. Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina topógrafo
Participantes	Equipo Seminarista Arturo Sepúlveda, Topógrafo
Tópicos de la entrevista	Suelo urbano Costos de los proyectos habitacionales
Principales resultados:	
➤ San Antonio hay un déficit de viviendas lo cual es un problema grande, es un tema que se traduce más allá de que las personas aspiren a viviendas de más de UF, porque las viviendas sociales que realizan son de mala calidad y se crea el déficit.	
➤ San Antonio no trabaja en esto, no ofrece alternativas a ese mercado, por eso la gente esta emigrando a otras comunas como las de la Costa, Santo Domingo las cuales dan soluciones.	
➤ El gobierno solo ayuda a las personas de bajo recursos por lo tanto las soluciones son a través de la empresa privada.	

- Lamentablemente tenemos un plan regulador muy defectuoso que no da posibilidad al inversionista privado, aparte que hay muchos terrenos que no están marcados, por ejemplo Pelancura.
- Terrenos hay muchos para expansión urbana pero el plan regulador entorpece y limita.
- La ayuda de los privados puede cambiar esta situación.
- Otro problema es la dotación de agua que en San Antonio no llega a todo lugar.
- ESVAL no hace inversión solo administra y cobra, por ende nadie invierte porque la factibilidad es muy costosa.
- La ley protege a ESVAL en donde puede dotar agua, la solución es que lleguen a la Comuna inversiones grandes. Es la ley de Servicios Sanitarios la cual hay que estructurar porque se visualiza imposible que llegara a la Comuna otra empresa de agua debido a que ESVAL tiene el dominio de todo.

Matriz N° 46: Registro Entrevista Individual

Fecha	Martes 28 de Agosto del 2012
Hora	09:30 hrs am.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna. Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina de la vivienda
Participantes	Equipo Seminarista Analía Vidal, Directora de la Oficina de la Vivienda
Tópicos de la entrevista	Aspiraciones habitacionales Autoridades sectoriales Falta de espacio en la vivienda Ahorro
Principales resultados:	
➤ Hay que tener una visión social actual de la comuna. ➤ La ciudad se encuentra ahogada por el puerto, lo que no ayuda a la población por traducirse en una contaminación. ➤ Los privados no cooperan con las construcciones. ➤ No hay factibilidades para la construcción de nuevos programas habitacionales. ESVAL no da factibilidad. ➤ La zona de expansión urbana de Bellavista no se puede concluir por los mismos problemas de factibilidad.	

- A las constructoras se les entrega 90 UF adicionales por la construcción de departamentos y no casas.

Matriz N° 47: Registro Entrevista Individual

Fecha	Martes 28 de Agosto
Hora	13:00 horas
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna. Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Oficina de la Vivienda
Participantes	Equipo Seminarista Fabiola Vera, Constructora Quinta Costa.
Tópicos de la entrevista	Aspiraciones habitacionales Autoridades sectoriales Falta de espacio en la vivienda Ahorro Estándar de edificación Costos del suelo urbano
Principales resultados: ➤ Las EGIS pasarán a llamarse Entidad Patrocinante, que trabajarán con las PSAT, es decir prestador de asistencia técnica. ➤ Las EGIS son sin fines de lucro estás ganan por el trabajo de las PSAT dineros que se encuentran incluidos en los subsidios. ➤ No existe planificación ciudad un plan que permita el desarrollo, no se trabaja con una coordinación y conexión. ➤ El plan de regulador es un tema político esto debido a que se basa en una bonita redacción nada más. ➤ Se debe ver el crecimiento de la comuna, que claramente es periféricamente para arriba, para esto se deben sentar todas las autoridades. ➤ ESVAL da factibilidad pero no patrocina con dineros, pero la municipalidad puede buscar otras entidades, se pueden conseguir recursos estatales, los fondos pueden ser de FNDR, fondo nacional de desarrollo regional. ➤ Si bien estas factibilidades se han levantado de esta manera no es suficiente, porque se ha realizado en proyectos chicos, debería ser más macro. ➤ En periodos antiguos las construcciones eran de mejor calidad, pasando por una crisis	

- desde los años 85, y después es cuando nacen los subsidios con ahorro.
- En el sector de Llo-lleo alto se visualizan dos poblaciones que fueron de mala calidad y las familias quedaron pagando dividendos, años de malas políticas, ahora las cosas son mucho mejor.
 - Las viviendas sociales de hoy son 300 veces más buenas que las viviendas de antes, esto debido a las exigencias de hoy en día para los proyectos y los PPPF.
 - En la comuna la información es mala. No existe una oficina de la vivienda calara en esta área, falta presencia real.
 - En la corporación es mala la atención, no hay sentido de que la gente es un cliente, la gente busca EGIS o constructoras en donde son correctos con los usuarios.

Matriz N° 48: Registro Entrevista Individual

Fecha	Miércoles 29 de Agosto del 2012
Hora	10:30 horas
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna. Caracterizar los componentes económicos asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Dependencias ESVAL
Participantes	Equipo Seminarista Juan Sandoval Bustamante, Factibilidad estudios.
Tópicos de la entrevista	Suelos urbanos Factibilidad
Principales resultados:	
➤ Para la factibilidad se hacen estudios, pero que se basan en la concesión que Esval tiene, la que corresponde a una cierta área de la zona y de acuerdo a ese estudio se otorga la factibilidad. ➤ Las factibilidades se estudian caso a caso, a veces no se pueden otorgar porque no hay capacidad de agua por ser terrenos rurales, pero si son urbanizaciones muy grandes y están fuera de la concesión se otorga una posibilidad llamada carta del área con estudio, la cuál es dirigida al departamento de planificación en Valparaíso. ➤ Siempre se trata de buscar la factibilidad a esta situación. ➤ Los temas de los costos dependen de las urbanizaciones privadas o sociales, siendo éstas últimas las más económicas. ➤ Por el área de concesión se va paralelamente con la zona urbana, si el municipio no amplía la zona urbana ESVAL no puede ir más allá, por considerarse rural.	

- El agua alcanza para la comuna.
- ESVAL accede desde el litoral de San Juan hasta Casablanca.
- Para ESVAL la responsabilidad es que toda la Comuna tenga agua potable, así que no es tope de los proyectos, puede ser por otros factores administrativos, pero todo es solucionable porque se estudian los casos y hay asesorías jurídicas que buscan solución.
- ESVAL no construye instalaciones solo supervisa, presta asesoría, pero no financia, nunca ha financiado urbanizaciones, esto es para los mandantes, constructoras, el Estado o por los dineros regionales.
- San Antonio se encuentra en su totalidad urbanizado no hay explanada para urbanizar solo cerros.

REGISTROS ENTREVISTAS INDIVIDUALES

Matriz N° 49: Planificación Grupal

Objetivo asociado: Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.						
Actividad	Tópicos	Técnicas	Recursos	Medios de verificación	Participantes	Responsables
-Presentación del equipo seminaristas y exposición del trabajo investigativo habitacional en la comuna -Entablar mesa de diálogo dirigida con preguntas sobre la problemática y la posterior recopilación de información	-Allegamiento. -Reproducción de expectativas -Hacinamiento -Hábitos de ahorros -Emplazamiento de	Entrevista grupal.	-Material: Cuestionarios; papelógrafo bebestibles. -Financiero: Otorgado por la Oficina para bebestibles \$3000; Tesistas papelógrafo y plumones \$1000.	.Lista de asistencia -Registro escrito -Fotografías	-Dirigentes de los Comités de Vivienda del	-Equipo Seminarista.

-Entrega de cuestionarios grupales a los dirigentes.	la vivienda. -Insalubridad		-Humanos: Dirigentes de los Comités de vivienda; Supervisora Institucional; Equipo Seminarista.			
--	-----------------------------------	--	--	--	--	--

Matriz N° 50: Registro Entrevista Grupal

Fecha	Viernes 6 de julio del 2012
Hora	17:00 hrs pm.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Centro comunitario de Llo-Ileo
Participantes	 Equipo Seminarista Asistente Social Dirigentes de: Comité Villa Los Aromos I y II. Comité para el Mejoramiento de la vivienda Petunia I. Comité de vivienda Bicentenario. Comité para el Mejoramiento de la vivienda Nueva Ilusión. Comité de vivienda Mirador del Río, Baquedano con Cristo Rey. Comité de vivienda Los Aromos.
Tópicos de la entrevista	Reproducción de expectativas: Percepción de la entrega de información de los programas habitacionales Hábitos de ahorros: nivel de compromisos; capacidad de ahorro familiar.
Resultados principales: ➤ Con respecto a la información se comparte opiniones en mayoría la deficiencia de esta, lentos procesos para avanzar en los proyectos y la difusa credibilidad de la gente profesional encargada de acompañar a los comités en estos procesos. ➤ Como consecuencia de la mala difusión de información y lentitud en los procesos se crea un patrón en la historia de los comités el cual es la disminución de integrantes comparando sus inicios hasta la fecha actual. ➤ Los dirigentes en su totalidad comentan sobre las responsabilidades de sus integrantes han sido efectivas en el tema de ahorro y han respondidos en los tiempo especificados.	

Matriz N° 51: Registro Entrevista Grupal

Fecha	Martes 10 de julio del 2012
Hora	17:00 hrs pm.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Centro comunitario de Llo-Ileo
Participantes	 Equipo Seminarista Asistente Social Dirigentes de: Comité Viuda III Comité Juan Pablo XXIII Comité Gran Esperanza Comité Baquedano III Comité Población Viuda Comité Mirador del río
Tópicos de la entrevista	Reproducción de expectativas: Percepción de la entrega de información de los programas habitacionales Hábitos de ahorros: nivel de compromisos; capacidad de ahorro familiar.
Resultados principales: ➤ Los resultados de la temática de difusión de información se repiten a igual que en el primer grupo, esta lenta y se visualiza engaños y descoordinación por parte de los profesionales a cargos de las EGIS privadas ➤ Se visualiza en tres comités el factor de quiebra tanto de la EGIS como de constructoras dejando en desmedro la continuidad para obtener el subsidio. ➤ No se observa falta de compromiso por parte de las familias a la hora de contar con las libretas con el ahorro establecido, esto no ha sido limitaciones para poder obtener los subsidios. ➤ Los proyectos no concuerdan con la situación real, la gente necesita mejoramientos en sus paredes y las constructoras ofrecen techumbre, la gente acepta para no perder el subsidio. ➤ Los dirigentes proponen de que se creara una corporación solamente de asistentes sociales para que acompañe a la gente en esta ruta por la obtención de la casa propia o su mejoramiento en el tiempo. ➤ En la mayoría son comités por la reconstrucción post-terremoto.	

Matriz N° 52: Registro Entrevista Grupal

Fecha	Martes 19 de julio del 2012
Hora	15:00 hrs pm.
Objetivo asociado	Analizar los componentes sociales asociados a la problemática habitacional de la comuna.
Lugar	Centro comunitario de Llo-lleo
Participantes	 Equipo Seminarista Las Camelias Luz de Esperanza Girasoles Pura Fe Sólido y Concreto Comité para la Reconstrucción Villa las Dunas Sueño de Esperanza Gran Esperanza Ahora sí Mirando al Mar Mirando Hacia el Futuro Por Nuestro Futuro Corazón de San Antonio Juan XXIII
Tópicos de la entrevista	Reproducción de expectativas: Percepción de la entrega de información de los programas habitacionales Hábitos de ahorros: nivel de compromisos; capacidad de ahorro familiar.
Resultados principales: ➤ Los dirigentes en su mayoría comparten la opinión con respecto al abuso por parte de las autoridades en el tema. Se visualiza el factor de presionar para poder obtener resultados positivos con los subsidios. ➤ Las familias en ciertos comités han retirados sus dineros cansadas de esperar para mejorar sus viviendas por iniciativa propia. ➤ Si bien hay grupos que se encuentran conforme con el actuar de sus EGIS, la mayoría muestra su descontento. ➤ El tema de ahorro no es un condicionante por la demora de los subsidios en lo contrario los dirigentes comentan que exigen montos mayores a los estipulados, con un mes mínimo de anticipación y que ellos son los que manejan las libretas. ➤ Además se concuerda en que las autoridades no dan información clara y precisa.	

CAPITULO V

INFORME

DIAGNÓSTICO

*“Amo la casa que
no se ve como mercancía,
Así en ella encuentro lo necesario
Aún sin tener nada”*



1. Presentación

Es el **Trabajo Social** la disciplina que complementa una variedad de conocimientos, principios, herramientas y competencias profesionales que forman parte de la estructura profesional que **vela por el bienestar de las personas, grupos y comunidades**, con una convicción ética y moral que permite dar solución a diferentes problemáticas que se presentan de forma transversal, con la perspectiva del compromiso social y de manera interdisciplinaria.

Las necesidades del hombre son múltiples y cada vez se vuelven infinitas, la globalización y los avances tecnológicos se han encargado de involucrar aspectos no tan esenciales para la vida, dejando de lado aquellas que si lo eran, como la conformación de familia y el espacio fundamental para la convivencia, del hogar, la vivienda.

Por hoy, la **vivienda** no debería considerarse como una estructura aislante, sino más bien como una membrana que **permite o impide selectivamente el acceso de factores desde fuera y la contención y eliminación de aquellos generadores en el interior**, *“la vivienda no sólo es la casa, sino que se constituye de un conjunto de servicios habitacionales que comprenden inseparablemente el **suelo, la infraestructura y equipamiento comunitario**. En su sentido más amplio, la vivienda constituye un lugar de pertenencia y vínculo con la ciudad y un aspecto crucial en la construcción de ciudadanía.”* (Mac Donald, 1987).



El presente informe que a continuación se desarrolla corresponde al **Diagnóstico de la Problemática Habitacional de la Comuna de San Antonio 2012**, el cual se enmarca bajo la responsabilidad de las alumnas que suscriben, **seminaristas** de la carrera de **Trabajo Social** de la **Universidad de Valparaíso**.

Un **diagnóstico es el proceso de medición e interpretación** que ayuda a **identificar situaciones problemas** y sus factores causales en individuos y grupos, y que tiene por objeto aportar los elementos fundamentales y suficientes dentro del **proceso de planificación**, en vista de una **acción transformadora** (Alwyn de Barros, 1982).

El diagnóstico está basado en la **Problemática Habitacional**, la cual en Chile se relaciona con el **déficit de viviendas** que se expresa de manera **cuantitativa y cualitativa**, en

específico en cómo reducir el déficit y entregar dignidad a las familias que esperan pacientemente años por recibir sus hogares.

Para la **Comuna de San Antonio**, este no deja de ser un tema mayor, la investigación arroja una perspectiva de deuda con la comunidad, la **escasez de proyectos habitacionales** está provocando una **emigración de las familias** y un **descontento con las autoridades**.

Si bien la comuna se ha **mantenido activa** en las **políticas habitacionales**, mayoritariamente en el sector de los **PPPF** (Programas de Protección del Patrimonio Familiar), **no ha logrado** el mismo efecto ni se ha visto favorecida en la **construcción de nuevas viviendas**, tanto del sector privado como el estatal. Las problemáticas se encuentran definidas bajo aspectos netamente estructurales, de índole política nacional y comunal, las que se definen y se desarrollan a continuación.

Para lograr el diagnóstico fue necesario adoptar tres formas de trabajo:

-  **Entrevistas Grupales con Dirigentes de Comités de Viviendas**
-  **Entrevistas Personales con diversas Autoridades de la comuna**
-  **Revisión de documentos, política y leyes habitacionales**

Se mantuvo un ritmo constante de indagación e investigación. Durante dos meses se realizaron alrededor de veinte entrevistas personales y alrededor de 6 reuniones grupales con los comités de vivienda.

Las entrevistas grupales se desarrollaron en diversos sectores de la comuna y en las dependencias de la Oficina Municipal de la Vivienda. **Se trabajo con alrededor de treinta comités habitacionales** y sus respectivos dirigentes, en donde la pauta era realizar dinámicas y una serie de **preguntas semi-estructuradas** que dieran paso a una breve **reflexión de las temáticas** planteadas.

Para las **entrevistas personales** con las autoridades y algunos dirigentes, se formularon bajo la metodología adoptada para la problemática habitacional, en donde las **preguntas fueron semi-estructuradas y abiertas**, para mantener un **espectro amplio de la temática y lograr reflexiones** en conjunto con las alumnas que realizaban la entrevista.

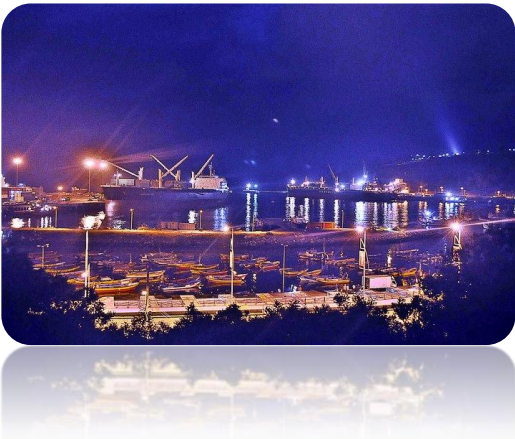
En cuanto a la **revisión de documentos y leyes**, se realiza un trabajo autorregulado que se mantiene y se traduce en **la lectura** y en la **comparación** de las **temáticas** a estudiar a través del desarrollo y dinámica del tiempo. Las opiniones y expresiones de las alumnas se

basan en **criterios observados y analizados** en las políticas habitacionales y proyectos desarrollados en la comuna.

Se puede visualizar que la **comuna de San Antonio** presenta grandes **problemáticas** que a continuación se exhibirán, y a esto se añade **la necesidad de dar soluciones habitacionales** que mantengan la **dignidad de las familias** y de la **comunidad** en sí.

2. Componente Económico

2.1. Desarrollo comunal



San Antonio es de la Provincia de San Antonio, que forma parte de la Región de Valparaíso. Su capital es la ciudad de San Antonio, que es considerado el **principal puerto de Chile** en movimiento de cargas de cabotaje (Cámara Marítima y Portuaria de Chile A.G. (2011). Si bien La principal fuente económica de la comuna es el puerto de San Antonio **está se encuentra anexa a la ciudad en términos de aportes para el desarrollo comunal**, es decir su actividad económica se basa en su mayoría en el comercio, se destaca además la pesca, transporte y la pequeña mediana empresa. La ciudad-puerto de San Antonio se define esencialmente como un **centro generador servicios comerciales y financieros** para toda la provincia, para el puerto y para las actividades de apoyo al turismo de temporada en los centros de veraneo costero del litoral central.

“San Antonio, es una ciudad que su actividad económica se sustenta principalmente en el área comercial, todos confunden las actividades, los intereses y las funciones portuarias son una, la actividad e intereses de la comuna es otra, la mayor producción la da el área comercial...Una de las desventajas o problemas de la comuna puerto y de todas estas, es que la actividad portuaria no ayuda a la comuna a su desarrollo”
(Funcionario público).

A continuación se expondrá en un cuadro resumen el desarrollo económico de la comuna en el año 2011, según las actividades económicas mencionadas,

Matriz 53: Desarrollo Económico en la Comuna

❖ Área comercial:	En los último años se ha dado un enfoque al fomento productivo lo más destacable fue la adjudicación de dos proyectos en el fondo concursable “Modernización de ferias libres de SERCOTEC”, el cuál benefició a 74 trabajadores de las ferias libres.
--------------------------	---

	Además junto con la OMIL se capacito a 80 emprendedores y microempresarios en computación, higiene y manipulación de alimentos y gestión empresarial.
❖ Área pesquera: 	Se realizó un trabajo en conjunto con diversas entidades tanto públicas como privadas y se logró la ejecución del proyecto de reconstrucción de infraestructura productiva y una multisede.
❖ Área turística 	Se priorizó el fortalecimiento de las fiestas turísticas de la comuna, como lo es el Carnaval de Murgas y Comparsas, fiestas que promueve el recurso turístico.

Fuente: Cuenta Pública 2011

Dentro de proyecciones futuras para el desarrollo económico de San Antonio **se espera la creación de una ciudad China**, proyecto que busca concretar una ciudad comercial internacional en San Antonio, que permitirá instalar una feria industrial permanente en la zona de Malvilla. Lo anterior **será un activador de empleo** debido a que la comuna hoy en día se encuentra con un porcentaje de 10,8% en la tasa de desempleo, **generando así entre tres mil y cuatro mil puestos de trabajos**. Se estima que los diseños para el proyecto de la Ciudad Comercial Internacional para San Antonio, comiencen este año, para iniciar las faenas de construcción en 2013 y estaría en operación el 2014.

Además se destaca la comuna de San Antonio por estar insertada en una región de fuerte **densidad poblacional y rápido crecimiento demográfico**, en donde

El 96% de la población de San Antonio está instalada en el 4% del territorio... todo lo demás es rural” (Funcionario público)

Por ende no se ha diversificado positivamente las construcciones urbanas, tema que se mezcla con las **condiciones topográficas y calidad de suelo** que no siempre se ven favorecidas, además por la **escasa posibilidad de factibilidad de servicios sanitarios e infraestructura vial**.

Emplazamientos de terrenos con factibilidad:

Matriz N° 54: Terrenos con Factibilidad

❖ San Antonio 	Sector norte de Bellavista hasta el límite de la Comuna de Cartagena, también la parte alta de Pelancura.
❖ Barrancas 	No se visualizan terrenos factibles debido a la comercialización del sector e incluida la zona portuaria. Además la zona de extensiones se ve perjudicada por características de inundaciones debido a las crecidas del estero San Pedro.
❖ Llo-lleo 	El sector oriente del cerro la viuda y la campiña, es un área emplazadora de sectores residenciales.
❖ Sectores rurales (San Juan, Lo Gallardo, El Tranque, Agua Buenas, malvilla, Leyda)	Se perciben zonas de extensión urbanas pero se encuentran fuera de la cobertura de la factibilidad sanitaria.

Al referirse al sector vivienda y servicios habitacionales asociados, **es considerarlo como un activador del desarrollo económico y social**, en sus dimensiones de consumo e inversión. Al implementar un plan de construcción se genera una dinámica económica, para comenzar es un activador de Empleabilidad,



Los índices son altos son buenos, las empresas constructoras piden trabajadores acá a la oficina desde el capataz hacia abajo, hasta ingenieros nos han solicitado. Pero no sabría destacar para que tipo de construcción son, pero sí que trabajo en esta área hay bastante. (Funcionario Público)

Un segundo activador son los **Servicios habitacionales complementarios**, desde esta perspectiva, **la comuna cuenta con una amplia gama de comercio especializado para la construcción y remodelación de las viviendas, distribuidas en toda la localidad**, por lo que la comunidad cuenta con las posibilidades de cotización, comparación, ofertas y ventas por menor y mayor, lo que provoca la competitividad de la actividad comercial del sector habitacional en San Antonio.

Estos locales comerciales bordean la cantidad de 50, distribuidos en los sectores de San Antonio centro, Barrancas, y Llo-lleo, sin tomar en cuenta, que hacia el litoral sur, otras empresas, del mismo modo ejercen su trabajo a la comunidad.

La facilidad para acceder a **productos y servicios de construcción**, hacen de éste un **mercado atractivo** para los habitantes y para las **empresas de construcción** que se desenvuelven de forma privada y en conjunto con los programas y subsidios habitacionales de mejoramiento y ampliación de la vivienda.

Las **empresas constructoras** han **especializado sus procesos de trabajo**, de tal manera que las **nuevas construcciones perduren** con el tiempo, **bajas condiciones climáticas**. Sin embargo, las viviendas mantienen un tiempo promedio de vida, razón por la cual la deterioración debe ser atendida a tiempo y conservar la existencia del patrimonio.

Por lo tanto, y como se ha mencionado con anterioridad, el sector **vivienda es un activador del sector económico comunal**, y dentro de las **especificaciones técnicas de los**

Proyectos Habitacionales las construcciones no residenciales se definen claramente como los **equipamientos mínimos** dentro de los proyectos habitacionales sociales. **El Decreto Supremo 49, en el Artículo nº 46** determina lo siguiente:

Matriz N° 55: Equipamientos Proyectos Habitacionales

N° de viviendas	Equipamiento Mínimo
De 30 a 70 viviendas	-Áreas verdes (de acuerdo a las exigencias mínimas del Itemizado Técnico de Construcción art. 45) -Plaza con juegos infantiles y área recreacional deportiva. Deben contar con a lo menos mobiliario urbano, iluminación, pavimento peatonal; vegetación de acuerdo al clima.
Más de 70 viviendas	-Áreas verdes (de acuerdo a las exigencias mínimas del Itemizado Técnico de Construcción art. 45) continuas, a lo menos el 50% de la superficie deberá concentrarse en un solo lugar. -Plaza con juegos infantiles y área recreacional deportiva. Deben contar con a lo menos mobiliario urbano, iluminación, pavimento peatonal; vegetación de acuerdo al clima. -Sala multiuso, cuya superficie mínima será de 0,6 m² por cada vivienda del proyecto habitacional. Debe contemplar a lo menos tres recintos: un espacio multifuncional y dos baños, con inodoro y lavamanos cada uno, uno de ellos adecuado para el ingreso de personas con discapacidad en silla de ruedas, incluyendo barras de apoyo.

En la **comuna** se ha evidenciado que la **construcción de los proyectos habitacionales cuenta con los equipamientos complementarios mínimos** y que se han realizado con la normativa vigente que se determina en la legislación. Sin embargo, en algunos casos la **falta de cultura e identidad comunitaria ha terminado con la destrucción de los equipos comunitarios** dejando a un porcentaje de la población beneficiaria sin acceso a éstos, y en donde los programas **de recuperación de barrios y los PPPF de entorno toman real importancia.**

2.2. Costos del Suelo Urbano.

Son muchos **los elementos que inciden en el valor de un terreno su ubicación, su uso y ocupación del suelo, emplazamiento, características de la superficie, orientación**, entre otros los cuales deben ser considerados tanto por el comprador como por el vendedor al momento de fijar los precios en Unidades de Fomento (en adelante U.F) por metro cuadrado (en adelante m²).

Previo a la compra de un terreno y futura materialización del proyecto, se debe contar con la mayor cantidad de **información legal, técnica y económica referente al predio**, la cual indicará si el **proyecto es o no viable técnicamente** y si es atractivo desde el punto de vista económico. Para la **edificación de viviendas sociales**, los factores asociados a la etapa preliminar, llamada así desde la perspectiva de la evaluación y posterior compra de un terreno factible para la construcción, se vuelve una **dinámica económica primordial basada en los ajustes de la U.F**, en donde el **precio del terreno** y la disponibilidad de **los subsidios** juegan un **encaje de posibilidades**, que darán como respuesta la construcción de las viviendas.

En la comuna de San Antonio, **las posibilidades de construcción en terrenos factibles se agotan** y se vuelve cada vez más difícil acceder a suelos óptimos y con capacidad de edificación.



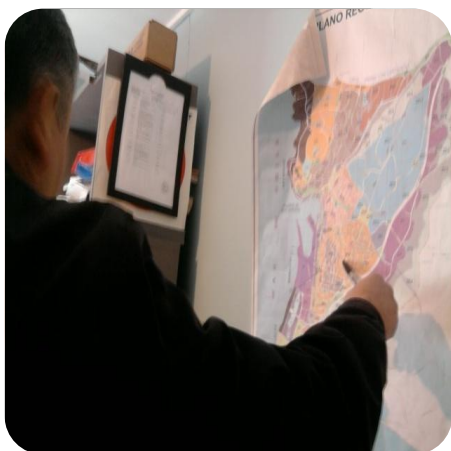
En San Antonio, No hay terrenos factibles, buenos para la construcción de viviendas sociales” (Funcionario Público).

Esto bajo las causas propias de la zona; la comuna, **presenta una diversidad de terrenos disponibles en los cerros y quebradas lo que encarece profundamente los proyectos habitacionales**; se incurre en **gastos** para **adecuar la superficie** de la tierra y el **contexto**, los **muros de contención**, las **conexiones sanitarias**, ya que sus costos son más altos que la construcción de una vivienda, debido a que las redes o puntos de conexión con la empresa sanitaria son específicas y lejanas al lugar de la construcción de nuevas viviendas.

Esta situación del **alto costo a la conexión de las redes sanitaria**, no afecta solo a los **proyectos habitacionales de viviendas sociales**, sino también a los **privados** que han

aspirado a realizar grandes proyectos en la comuna y que se han visto atados por la dificultad sanitaria y Plan Regulador.

“(...) porque no hay factibilidad del agua si ESVAL dice no llega, es porque no llega, o el punto es muy lejos entonces la conexión es más cara que la construcción (...) no hay terrenos totalmente aptos, de hecho en los trigales la segunda etapa (constructora PACAL) no hay factibilidad de la construcción de las casas y eso que es un proyecto privado (...)” (Funcionario Público).



Las leyes de **oferta y demanda** de los **terrenos**, han **perjudicado la construcción** de **proyectos atractivos y turísticos**, en diferentes **sectores altos** de de la zona con **vista al Océano Pacífico**, donde la **posibilidad de edificación se ve truncada por efectos del Plan Regulador** y la **casi nula factibilidad del agua**. Se estima que para los años que siguen, la **problemática del agua continuara estancando proyectos habitacionales sociales y privados**, lo que provocara un déficit de viviendas en la comuna y sus alrededores.

“(...) Lamentablemente tenemos un Plan Regulador tan malo que no da posibilidad al inversionista privado, lo restringe demasiado, y esa restricción lo obstaculiza demasiado. Hay muchos terrenos pero esos terrenos no están marcados... por ejemplo Pelancura, acá se podrían hacer proyectos bonitos interesantes, pero no hay como hacerlos, la densidad no lo permite y un montón de cosas más... el plan regulador castiga demasiado, esto ha hecho que no exista este tipo de proyectos (...)”
(Funcionario Público)

El **Plan Regulador** de la Comuna de San Antonio, es un instrumento de guía del desarrollo, es una fuente de consultas y medio para la definición y ajuste de las estrategias de desarrollo económico y social y su expansión territorial (*Plan Regulador Comunal de San Antonio PRCSA (2006)*, www.sanantonio.cl). Mediante esta herramienta de gestión y promoción del desarrollo urbano-portuario para la comuna, **se actualizan y modifican los planos comunales** que dan pie a la **construcción y expansión de la zona**, a través de **proyectos comerciales, de servicios, de industrias y habitacionales**, en donde

San Antonio se ha convertido en una **unidad espacial estructural importante del sistema de ciudades que integran la macro zona central de Chile**. Considerando los datos, se estima que dentro de los **próximos dos años**, la comuna será un encaje fundamental en la **actividad portuaria**, lo que significa la **expansión masiva de grandes empresas, ocupando lugares específicos** que en algunos momentos se plantearon para nuevas viviendas.



“(...) por Bellavista pasara una carretera en dos años más... el puerto está ahogando la ciudad, necesita más acceso, por eso el Ministerio de Obras Públicas está preparando un proyecto que se llama Acceso Norte de San Antonio, este proyecto pasa por al lado de las casas de Bellavista (...)” (Funcionario Público)



La tierra es en sí, un recurso escaso, inamovible e irreproducible. El **suelo urbano o rural por su propia naturaleza es escaso**, existe una cierta cantidad con atributos urbanos y una cierta cantidad con atributos rurales o agrícolas. **En la comuna, los terrenos rurales que abundan, están fuera de la periferia enmarcada dentro los planes de regulación de la comuna, bajo la perspectiva de la empresa sanitaria ESVAL,**

“La empresa ESVAL, no ejecuta o no da paso a los puntos de conexión lejanos a la zona urbana... para nosotros lo que se enmarca en el plan regulador y en nuestro propio plan, es la zona que recibe servicio sanitario, es decir está en la cobertura...”

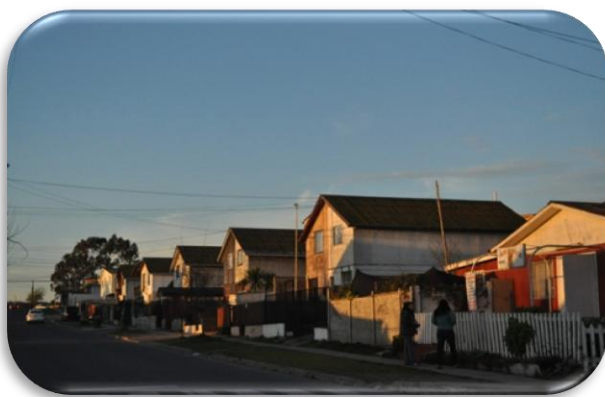
(Funcionario Empresa Sanitaria ESVAL S.A.)

Foto Compañía ESVAL



Para la comuna el mercado del suelo cumple diversas funciones; una **función social** al momento de canalizarlo para nuevos proyectos habitacionales; **una comercial** para desarrollar arquitecturas que beneficien la producción y el fortalecimiento del trabajo; y una **función agrícola** por la gran cantidad de productores y familias que viven en zonas rurales y que trabajan la tierra. Lo que indica las características propias del bien, **cada porción de suelo posee una localización diferenciada**. No hay posibilidad de combinar factores para producir más suelo, siempre será escaso.

Para **cualquier localidad el suelo urbano ha de poseer o cumplir con una serie de requisitos mínimos que le posibilitan tal denominación**: vialidad; **infraestructura sanitaria** (agua potable, alcantarillado de aguas lluvias y aguas servidas; plantas de tratamiento) **infraestructura energética y de telecomunicaciones; equipamiento de educación, salud, seguridad, culto, áreas verdes y recreativas; comercio y servicios; transporte público**, entre otras que por lo general no se valorizan en los proyectos.



Todo lo anterior, es en referencia a los **Barrios**, los cuales se deben **conformar desde las personas, el medio ambiente y las construcciones**. La **sinergia** entre estos **factores** dará **resultados sustentables en el tiempo**. Las soluciones habitacionales contemplan en

su mayoría solo la infraestructura, y no los factores anexos, razón por la cual la **falta de identidad es una temática recurrente en la comuna**. No obstante, los programas comunales que ha desarrollado DIDECO se enfocan a la reconstrucción de barrios y comunidades.

Desde esta perspectiva, las **poblaciones más antiguas** de la comuna, fueron formadas como tales, **como poblaciones y barrios que cubrían la necesidad de las familias** de poseer un lugar donde habitar, **un patrimonio que su valor neto era la protección del ambiente**.

El **sector privado de la construcción** por lo general, motivado por su evaluación tomara acciones que en la mayoría de los casos estarán **reñidas con el interés social**: no deseara construir ni carreteras, ni calles, ni conservar parques nacionales, ni evitar la contaminación ambiental, entre otras. Por lo que el **conflicto aparece en la comuna** a la hora de **construir viviendas versus condominios sociales**, en donde las empresas reciben un porcentaje adicional que alcanza las 90 U.F para la construcción de departamentos y no de

viviendas unitarias. En este sentido se pierde la visión social de las soluciones frente a la problemática habitacional.

El alto precio del suelo genera inequidad en el acceso a bienes y servicios urbanos. El constante aumento de los precios del suelo urbano, genera zonas mejor servidas que otras. **Los menores precios de suelo se concentraran en aquellas zonas que poseen menos servicios y equipamientos**, localización destinada a los sectores de más bajos ingresos de la población.

La liberalización y flexibilización de la norma urbana como instrumento para disminuir el precio del suelo urbano y facilitar el acceso a los sectores más lejanos produce **un aumento en los tiempos de viaje, mayor costo de transporte, pérdida de signos de identidad y patrimoniales, se disminuye la superficie de cultivo, desigualdad en acceso a bienes y servicios urbanos, todos aspectos que afectan precisamente a quienes se pretende favorecer, los grupos de escasos recursos.**

¿Qué pasa con el suelo urbano en la comuna?, algo similar; **vale por lo que se puede edificar.** La **renta primaria del suelo urbano** está en directa relación con lo que se **permite construir.** Las **rentas secundarias** son básicamente los **servicios con que cuenta el lote, el equipamiento comunitario que tiene cerca, los caminos y redes** (servicios) de comunicación, los **usos predominantes de la zona** (si es comercial, residencial o industrial), hasta asuntos más intangibles, pero de enorme peso en la conformación del precio como son el paisaje, la seguridad, los ruidos, entre otros. Es decir, **lo que forma el precio del suelo urbano es el espacio construido.**

Los **principales factores** que inciden en la **valoración del suelo** son:

- **Ubicación:** conexión vial, locomoción, equipamiento comercial y comunal, y entorno.
- **Uso y ocupación del suelo según el Plan Regulador** vigente respectivo. Extensión, frente, fondo y forma de la superficie.
- **Emplazamiento y orientación:** hacia dónde quedara la cara del proyecto, cómo y cuánto se iluminarán las unidades a construir, vistas en el presente y en el mediano plazo.
- **Número de roles** involucrados en la superficie de terreno, entre otros.



La ubicación es una variable “invariable” en la evaluación de compra de todo inmueble. Por ejemplo, si está **contiguo a un vertedero**, no se podrá **vender fácilmente viviendas**. Por el contrario, si está a **pocas cuadras de una avenida**, pero en una calle secundaria con poco tránsito, la evaluación para un **proyecto de unidades familiares será buena**; son **situaciones habituales en la comuna**, razón por la cual los **terrenos aptos están alejados, no tienen factibilidad y no son atractivos para la venta habitacional**.

El uso y ocupación se refiere a la normativa municipal que rige la zona de ubicación: si se permite construir en altura libre o en densidad media (5-7 pisos), el terreno tendrá una rentabilidad distinta para el inversionista y, por ende, su precio como materia prima, un juego económico para las empresas constructoras.

Asimismo **respecto al emplazamiento**, si un terreno no es uniforme, es decir, no tiene una proporcionalidad su frente con su fondo o su forma no es cuadrada o rectangular **repercutirá en su óptimo aprovechamiento constructivo al momento de aplicar las normas de distanciamiento y coeficientes exigidas en los planes reguladores**.

Chile está sujeto en lo que corresponde al suelo urbano a leyes de la oferta y demanda, esto contiene una serie de **desventajas obstaculizando el desarrollo de programas habitacionales sociales en comunas o zonas geográficas** comercialmente **atractivos, encareciendo el costo de los proyectos habitacionales**; entre ellos se reconocen los costos directos de urbanización del loteo, que corresponden a los **costos de construir las viviendas en un terreno determinado más todas las obras de urbanización y equipamiento** que deban construirse en forma interna al loteo (servicios básicos, áreas verdes, juegos infantiles); los costos por localización del proyecto, que corresponden a los costos en que se debe incurrir para conectar el loteo con redes y servicios existentes (agua potable, electricidad, evacuación de aguas servidas); y los costos causados por el proyecto en su entorno, o costos de congestión, los que se presentan cuando el proyecto se localiza en un barrio o sector de la ciudad en que ciertos servicios se están prestando en forma deficitaria, aún antes de la puesta en operación del nuevo proyecto de viviendas (establecimientos de salud y educación, vialidad y transporte).



Los **suelos de la comuna** normalizados en el **Plan Regulador Comunal**, durante años ha permitido la **construcción de viviendas en sectores cercanos al puerto, a quebradas y pendientes**. Esta regulación no ha tenido cambio alguno, y ha fomentado **problemas de intereses entre los privados y la comunidad**.

En el sector de **Barrancas**, hace años atrás se construyeron **10 silos de almacenaje**, anclados en el puerto, y **frente a la población que ahí habitaba**. Esto provocó problemáticas intensas entre los actores, sin embargo la construcción no se detuvo. Desde la mirada política, esta determinación se permitió bajo los lineamientos del Plan Regulador, puesto que **los suelos de la comuna se cruzan entre los “suelos residenciales” y los “suelos de industria inofensiva y molesta”**.

“Por eso los planes reguladores debieron regular el uso de los suelos, tema que era de la DOM pero ahora ya no lo es. Y ver las zonas bajas (áreas verdes) e intermedias (comercio oficina) y luego lo residencial, porque no puede convivir media cuadra residencial- habitacional y media cuadra industrial...” (Funcionario Público)

Los suelos de la comuna están siendo **agotados y contaminados por el Puerto**, el cual **ahoga a la ciudad y no coopera con el desarrollo sustentable**, la expansión de éste no ayuda al proceso de la comuna, más bien crece la actividad portuaria, no así la población con sus necesidades. **La revisión y ajuste del Plan**



Regulador es una **tarea pendiente de las autoridades locales y nacionales**, al momento de tomar decisiones que **favorezcan los intereses de todos los actores**, pero sobre todo de la **comunidad** que reside en la zona y que **necesita soluciones habitacionales**.

2.3. Costos de Construcción

La inflación es el aumento de los precios de los bienes y servicios comunes, medido frente a un poder adquisitivo estable. **La inflación en Chile se mide a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC)**, que es un indicador desarrollado por el **Instituto Nacional de Estadísticas (INE)**, con el fin de calcular mensualmente la evolución de la inflación. Se da a conocer en la primera semana de cada mes, ya que de su valor dependen muchas cosas, como por ejemplo, el incremento que tenga la UF, en la que se expresan las deudas o el aumento en el valor de las viviendas. Por lo tanto no solo a nivel comunal, si no que nacional, los costos propios de la construcción de viviendas se ven afectados por la modificación en los valores de:



- Adquisición de nueva tecnología
- Mayor industrialización
- Mejorías en la materialidad
- Capacitación de la mano de obra.

Esto se explica por las **condiciones nacionales de importaciones** que colaboran para que las **construcciones se generen de mejor calidad**, situación que **no siempre sucede**. Los **proyectos habitacionales actuales**, dan cuenta de los **avances en las condiciones materiales, las capacidades de terreno, las urbanizaciones, metrajes y calidad de servicios básicos**. Se debe considerar en este sentido que las **políticas habitacionales** han evolucionado para **combatir el déficit de viviendas y no específicamente la calidad, como lo proponen las últimas leyes**. En décadas pasadas, los metrajes establecidos fueron cambiando de tal manera que las viviendas comenzaron a reducir espacios provocando problemáticas sociales como el hacinamiento y el allegamiento, que hasta el día de hoy se mantienen. El sistema político actual no ha generado las construcciones necesarias para disminuir el déficit, sin embargo y **bajo la mirada de dirigentes y autoridades, las construcciones se evalúan con una destacada mejora en la calidad**, generando un doble bienestar para las familias: **una vivienda digna y sin deuda**.

La **Oficina de la Vivienda** cuenta con un **técnico en construcción y un equipo de trabajo multidisciplinario**, que se preocupa de **orientar y asesorar a los comités de viviendas** que postulan por el **Decreto Supremo 49**, y en especial a los **Proyectos o Programas de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)**, subsidios que son más desarrollados dentro de la comuna mediante los siguientes títulos:

Matriz N° 56: PPPF en la Oficina de la Vivienda

Título I “Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario”	
Título II “Mejoramiento de la Vivienda”	

Título III: “Ampliación de la Vivienda”



Durante los últimos años, los **PPPF han sido el fuerte de la oficina**, ejecutados como **EGIS Municipal, los cuales han dado resultados satisfactorios en los beneficiarios**. Sin embargo, bajo la perspectiva de las **EGIS privadas, el descontento con los proyectos se evidencia al momento de la confusión en la entrega de información y tardanza en las postulaciones y resultados finales**. Cabe destacar, por tanto que los discursos de los dirigentes de los comités de vivienda que postulan regularmente a estos proyectos son diversos

“La EGIS que nos acompaño nos tramito más de 4 años... tuvimos que buscar respaldo en las autoridades locales para la solución...”

(Dirigente Comité Habitacional)

“Como una es adulta mayor, la atienden mal... a nosotros nos dijeron que la EGIS quebró... nadie se hacía cargo de los documentos que entregamos...”

(Dirigente Comité Habitacional)



“A nosotros nos ha favorecido enormemente estos subsidios... las postulaciones fueron rápidas, tuvimos el mejoramiento ahora vamos por la ampliación...”

(Dirigente Comité Habitacional)

“Nosotros recibimos ayuda después del terremoto, para los cierres perimetrales... nunca tuvimos problemas, es mas quedo todo mejor que antes...” (Dirigente Comité Habitacional)



Dentro del proceso de asesoramiento como EGIS municipal, otras entidades van tomando rumbo en el proceso, en las etapas previas, tal son **los Prestadores de Servicio de Asistencia Técnica (PSAT)**, en donde sus servicios, bajo los convenios, sin fines de lucro y las normativas legales del Ministerio de Vivienda, deben incluir **asesoría a la organización de la demanda habitacional, diseño del proyecto de arquitectura y urbanización**, diseño del plan de habilitación social, asesoría a la contratación de las obras, recepción municipal de las obras y la inscripción de la vivienda en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. El **plan de habilitación social** debe considerar actividades de capacitación en cuanto a contenidos del programa habitacional, derechos y deberes de las familias y Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica; **participación e involucramiento en el proyecto habitacional y capacitación para el cuidado y mantención de la vivienda** (Ministerio de Vivienda y Urbanismo).

Para la oficina de la vivienda, el trabajo de la PSAT Quinta Costa favorece el proceso y la agilidad de los proyectos,



“Ya después del trabajo de la PSAT y adjudicados los subsidios, yo empiezo a cumplir la labor de hito de director técnico de la obra que vas chequeando que se cumpla con el presupuesto y la especificación técnica, esta es el documento que escribe la partida involucrada, y la fiscalización de la obra que se ejecute...” (Funcionario Público)

En cuanto a los **Proyectos Habitacionales de viviendas sociales nuevas** en la comuna, la **Oficina cuenta con las postulación de un solo grupo** de 57 familias, el cual ha sido en la **modalidad “Sin Proyecto Técnico”**, esto significa que luego de **adjudicado los subsidios el comité busca el terreno y la empresa constructora, siendo un riesgo adquirido por el grupo y la oficina**. En este análisis, se considera una opción válida, pero arriesgada considerando los altos costos de suelo y construcción en la comuna.

Respecto a esta temática, las **empresas constructoras de la comuna no superan la cantidad de 4**, entre las cuales destacan: *Constructora Javier Navarrete*; *Constructora VIET*; *Constructora RGL*; *Constructora Quinta Costa*; y otras que no son propias de la zona, pero que realizan trabajos en la comuna. Para las **empresas los costos de construcción son evaluados** desde las



conveniencias propias, puesto que para los **proyectos sociales son motivadas por franquicias tributarias**, recibiendo en ocasiones mayores porcentajes de dinero o reducción de impuestos para que se interesen en edificaciones de nivel social. **La dinámica económica juega un rol fundamental** en este aspecto, y la comuna no queda ajena a esta situación, debido a los altos costos para construir.

La **capacidad de los terrenos locales**, será por ende un tope y un **gran costo** a pagar para las **nuevas construcciones**, como lo es también la temática de la **factibilidad sanitaria** y sus costos para llegar a las periferias, zonas altas y rurales de la comuna. **La regulación de estos aspectos, cambiaría y daría soluciones habitacionales a un gran porcentaje de habitantes y familias.**

2.4. Deuda Habitacional

Las poblaciones nuevas de la comuna, durante los últimos años, **han resultado de los subsidios que el Gobierno ha entregado a la población de los quintiles más vulnerables**, en donde la adquisición de una vivienda se vuelve una lucha constante para las familias que anhelan dejar atrás situaciones de hacinamiento y allegamiento del hogar de procedencia.

Las viviendas, como tal lo plantea **Haramoto (1983)**, poseen un proceso que consta de **seis puntos claves**, en donde la **Provisión Habitacional**, corresponde al **sistema financiero para adquirir una vivienda**, mediante los ingresos, subsidios, ahorros, créditos, dividendos. Durante años, en el país y la comuna la solución habitacional se proveía de:

Esquema N° 7: Solución Financiera Acceso a la Vivienda

Ahorro + Subsidio + Crédito Hipotecario = Cancelación de dividendo por años

Debido a esto, en la comuna la gran parte de **las poblaciones fueron construidas bajo esta modalidad**, puesto que los **altos costos de construcción, no daban abasto para las familias de clase media y baja**. En este segmento, tomaron gran relevancia las Cooperativas Habitacionales y SERVIU, que al igual como lo son hoy las EGIS, ejercían el rol de asignación, entrega de subsidio y la edificación de las viviendas.



Debido a lo anteriormente expuesto, en la comuna se conoce la situación de los **“Deudores Habitacionales”**, sin embargo **no exceden un porcentaje significativo**, más bien las **entidades financieras son las únicas que manejan el tema y no mantienen estadística aplicable para evaluar**. Bajo esta perspectiva, como oficina se maneja la información de que el **Gobierno, por intermedio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, otorga una **solución** a aquellos deudores habitacionales que se encuentran en situación de vulnerabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en el DS 51 de 2009 y DS 12 de 2011, ambos del MINVU. **El beneficio para estos deudores habitacionales consiste en una rebaja sobre sus dividendos hipotecarios y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, pagados al día.**

Esto significa que las familias que aun poseen deuda por la adquisición de sus viviendas, obtienen dos soluciones posibles:

- Estando al día con el crédito hipotecario: recibe beneficio de rebaja de forma inmediata.
- Si registra deuda morosa o atrasada, el Banco Estado, le da la oportunidad de reprogramar los dividendos adeudados. Posteriormente, el beneficio y subvención otorgada por el MINVU se obtiene en los siguientes pagos efectuados al día, sin morosidad (Reprogramación para Deudores Habitacionales Vulnerables, Banco Estado).

“Hace 20 años atrás...las autoridades no pensaron en el crecimiento de la ciudad... pero todos sabían que crecía hacia los cerros. Falto y falta la planificación, pero a esta altura ya no hay mucho que hacer...” (Funcionario Público)

Hoy en día, los subsidios que entrega el Estado son precisamente para construir o adquirir una vivienda, ya sea nueva o usada y lo fundamental, sin deuda; esto se materializa a través del ahorro mínimo familiar de 10 U.F y el beneficio del subsidio para

una vivienda que no sobrepase las 700 U.F, de **42 metros cuadrados** y ampliación proyectada. En esta perspectiva, la actual política de Gobierno beneficia y facilita el logro de la vivienda propia para las familias, no obstante, en la comuna, el **déficit de viviendas es considerable, el crecimiento en cuanto a situación habitación, desde el año 2002 al 2012 alcanza un 12,8%** (Resultados preliminares CENSO 2012).

2.5. Standard de edificación

Con tradición en Chile se han construido viviendas que en **metraje y calidad material** son costosos, por las **condiciones climáticas, geográficas y sísmicas** propias del país y de cada región en particular. Razón por la cual se justifica que **encarece los costos y disminuye las soluciones numéricas, esto explica porque se ha ido reduciendo el metraje**. En 1930 la vivienda económica alcanzaba un metraje construido de 160 m². En la década de 1970, el metraje alcanzaba los 60 m² y en la década de 1980, alcanzó un nivel crítico con 25m².

San Antonio, es una comuna puerto, por lo que su **clima** se condiciona por la **zona** y la vaguada **costera**. Esta situación provoca cambios notables en las construcciones de las viviendas las que se **deterioran** con el pasar de los años, claramente como lo son los **elementos de acero** (rejas de antejardín, estructuras de cobertizos, muebles metálicos etc.) debido al **ambiente salino** producido por la influencia del mar y los suelos, que oxidan y corroen estos elementos.



Dentro del análisis de los metrajes en las viviendas de la comuna, **la distribución de terrenos no ha sido muy igualitaria con los años, esto debido principalmente a la falta de criterios de crecimiento de ciudad**. En un recorrido por cualquier sector de la comuna las diferencias en los terrenos son evidentes, por ende los **metrajes se han ido reduciendo con los años en las construcciones de poblaciones específicas, no así en las construcciones de viviendas en terrenos propios**.



Respecto a los **metrajes** de las viviendas sociales no han cambiado demasiado con los últimos tiempos, entre **42 y 45 mts²** es lo máximo en las **viviendas sociales**. Para los **condominios sociales**, la situación incluye los metros de ampliación que las viviendas pueden lograr, esto es unos **55 mts²**.

Para los **materiales de construcción**, se aprecia un **cambio notable** en la **calidad** de éstos y la forma en que se construyen las viviendas, logrando una **mejor utilización de espacios**. No obstante, la **calidad de la vivienda** dependerá de la cantidad de **dinero** y del **subsidio** entregado, y de lo que decida el comité. Antes de todo proceso, se debe contactar a la **Empresa Constructora**, la cual monta el **diseño y la distribución**, propone tipos de vivienda y materiales, luego se toma una decisión; esto siempre y cuando se trabaje en conjunto, pues por lo general, los proyectos están diseñados con anterioridad, ya que las **normativas de construcción son iguales para todos**.



Los últimos conjuntos habitacionales de la comuna cuentan con los **metrajes establecidos** y la **calidad** no deja de ser un tema, se han construido en la modalidad de **albañería y hormigón armado**, lo que sustenta las características de las nuevas viviendas sociales, de **mejor calidad y sin deuda**.



Conjunto Habitacional Baquedano, Llo-Ileo, San Antonio. 2012



Conjunto Habitacional Aguas Saladas, Bellavista, San Antonio, 2009



Conjunto Habitacional Colinas de Llo-Ileo, San Antonio. 2008

“Tenemos suelos y pendientes tremendas, los cerros están con quebradas... se debe invertir más en lograr un suelo óptimo que en la edificación de la vivienda” (Funcionario Público)

Dentro de las especificaciones de **los metrajes y calidad**, la comuna se condiciona por los **suelos** y lugares de construcción, ya que **debido a esto** las construcciones deben contar con **mayor cantidad de materiales que sustenten las viviendas** o departamentos a edificar, pues las condiciones de **suelo deben nivelarse** y logrando la calidad adecuada del suelo, óptima para la obra.

En cuanto a la evolución neta de los **materiales**, estos son **acreditados por las oficinas o departamento del Ministerio de Vivienda**, por lo tanto todo lo que se **vende en el mercado está acreditado** para ser utilizado en la construcción. Las empresas de la comuna trabajan con materiales acreditados.

En las **viviendas antiguas** de la zona se utilizaba las **planchas de asfalto de cemento**, las cuales hoy se prohibieron por ser perjudicial para la salud. En la totalidad de **las viviendas**, **la gran mayoría es sólida**, pero en la comuna como bien se destaca con anterioridad, se juega en contra el tema del terreno, en donde **se invierte mayor cantidad para perfeccionarlo y luego se invierte en la calidad material**.

“Hace años las casas sólo eran de madera y aún quedan montones de ellas que han sobrevivido a más de un terremoto, tenemos Placilla, Cerro El Carmen, Bellavista...Luego las construcciones han sido mixtas y de concreto, de que depende entonces... La vivienda dura lo que tiene que durar” (Funcionario Público)

“Mientras el material sea acreditado y este en venta es bueno, claro hay mejores que otros... Por ejemplo las construcciones nuevas se están haciendo en base a Cintac, que son como bloques estructurales listos para instalar, es más rápida la construcción pero no sé si la calidad sea buena...” (Funcionario Público)

La temática del **Standard de edificación** en la comuna podría complementarse con los **costos de construcción, costos de suelo urbano y las factibilidades sanitarias y de edificación**, para **planificar proyectos habitacionales en la zona costera de la provincia**, como lo han sido hasta hoy el Quisco, Algarrobo, El Tabo, entre otras. Las posibilidades de la

comuna se encuentran en los sectores que dan camino a Cartagena, como lo son **Pelancura y los Altos del Faro**, en donde estratégicamente la construcción de **edificios** y departamentos de la **banca privada**, lograrían un **atractivo** para la **comunidad** y para los **turistas** que a menudo visitan San Antonio.



**Fotografías de departamentos
En la zona costera, El Tabo, Canelillo.**

No obstante para lograr los proyectos se debe trabajar en la **planificación ciudad**, en los planes que regulan los terrenos, factibilidades y por sobre todo con la comunidad, la cual es la que crece día a día y necesita un lugar digno donde habitar con su familia, una vivienda que sea acorde a sus necesidades y su cultura.

“Se debe trabajar en conjunto, planificar las poblaciones con la comunidad, pueden salir bonitos proyectos, debemos aprovechar el territorio que queda para construir...”

(Funcionario Público)

3. Componente Social

3.1. Allegamiento



El **allegamiento** se produce por familias que no disponen de una vivienda para uso exclusivo y comparten la vivienda de otro hogar creando así la convivencia forzada, motivo por lo cual se crea un **desmedro en la calidad de vida de estas familias**.

Con respecto al espacio común o individual de la vivienda debe responder a la satisfacción de las necesidades tanto físicas, psicológicas, sociales y espirituales de cada integrante de la familia respetando la privacidad de cada miembro del grupo familiar, entiendo que la **vivienda social tiene un significado de progreso**, que les permita un grado de autonomía para el desarrollo de sus funciones indispensables.

Esquema N°8: Allegamiento, CASEN 2009

Según la encuesta CASEN 2009 : El allegamiento interno en hogares se produce con un 19,35% en la comuna	El allegamiento externo en hogares se produce con un 3,48% en la comuna
--	---

Si bien se visualiza que los índices de **allegamiento** son del año 2009 se puede incidir que los **datos estadísticos se engrosaron después del impacto telúrico del 27 de febrero del 2010**, como así mismo fueron las alzas en los programas habitacionales demandados en la comuna, para la ampliación de viviendas.

“Después del terremoto del 2010 se produjo un incremento de 100% en los PPPF ya sean de mejoramiento y ampliaciones, y se crearon los proyectos de reconstrucción para dar soluciones a las familias que lo necesitaban”. (Funcionaria Pública)

Así mismo se destaca que el factor de **allegamiento** se presenta en una medida considerable dentro de los comités de vivienda de la comuna, es decir dentro de los 28 dirigentes entrevistados un total de 14 comités contaba con familias en calidad de allegados, tanto internas como externas siendo la primera la de más repetición. Cabe destacar que no se trabajo con todos los comités existentes en la comuna aún así la problemática se expone en la realidad actual.

“En mi comité sufrimos de allegamiento, en mi caso yo vivo con mi pareja, mi hija, mi nieto y mi hermano, mi casa cuenta con dos dormitorios como la mayoría de las casas de la gente”. (Dirigente Comunal)

En la comuna la existencia de esta problemática se traduce en que la **gente no tiene un lugar propio y digno donde vivir** debido a las limitaciones tanto de ley como las limitaciones que enfrenta la comuna, la **preocupación de los allegados se ha visto reflejada en los procesos de postulación, selección y asignación de soluciones habitacionales** de los programas de vivienda, es decir en **el presente la adquisición de la vivienda se rige por el Decreto Ley 49**, el cuál especifica en su **Artículo 15**, que los **miembros del núcleo familiar que se encuentren suscritos en la declaración de núcleo no podrán postular en el mismo o en futuros procesos de postulación en un mínimo de tres años**, esta limitación es un factor por la cual la problemática de allegamiento no mejora y se mantiene al entorpecer la agilidad para que más familias tengan opción de obtener su casa propia.

“Mi hija no puede postular a un proyecto de casa nueva porque no tiene un comité en el cual aferrarse para poder salir de mi casa junto a mi nieto”. (Dirigente Comunal)

Al mencionar las limitaciones comunales están se visualizan en:

- **Escasos recursos:** dentro de la muestra adquirida por los comités entrevistados con el factor de allegamiento el promedio de la situación socioeconómica no superaba los \$200.000 pesos, determinante a la hora de concretar opciones para la adquisición de la vivienda.
- **Zona geográfica:** la limitación geográfica de la comuna de San Antonio es la calidad de la tierra es decir los costos de urbanización son muy elevados, por no tener terrenos planos factibles para expansión de proyectos habitacionales.
- **Escasos programas:** esto debido a las limitaciones planificación del plan regular comunal, que a su vez limita el accionar de los privados, ESVAL es quien autoriza la factibilidad sanitaria pero estas factibilidades se ven entorpecidas por la zona geográfica dificultosa lo cual todo concluye en la no operalización de proyectos habitacionales.

La **calidad de vida entorno a la vivienda** es un factor crucial, las familias toman **independencia y mejor participación** en la comunidad, pero además tiene una **red** de otros **significados y sentidos** desde algo físico hasta las **relaciones interpersonales** construidas

en las historias de vida familiar, concepto que se basa en un entorno **psicológicamente seguro y saludable**, motivo por el cual las **familias allegadas se encuentran en desmedro** en comparación de las que ya adquirieron su sueño de casa propia. **Todo lo anterior tiene la finalidad de exponer que las necesidades básicas de una familia no pueden ser satisfechas y son estás mismas las que expresan sus malestares y descontento por la forma en que viven**, además por las pocas facilidades de ayuda por parte del gobierno o las autoridades sectoriales.

“No se puede vivir en estas condiciones en donde nuestros hijos y nietos no tengan espacios ni privacidad, personas vienen y dicen que nos pueden ayudar pero luego pasa el tiempo y todo queda en nada” (Dirigente comunal)

3.2. Reproducción de Expectativas

Los **medios de comunicación** elevan las **aspiraciones habitacionales**, las cuales se encuentran condicionadas y restringidas por la **capacidad socioeconómica familiar**, lo que crea presión social sobre las autoridades sectoriales por no cumplir con las expectativas.

El trabajo con los **comités de vivienda** permitió tener una visión más amplia de las situaciones de las familias de la comuna que han sido favorecidas y de aquellas que aún esperan beneficios para sus viviendas. En este sentido, las **opiniones son amplias y aluden a diversos aspectos**.

En lo principal, el **descontento de los dirigentes**, representantes de las familias que pertenecen a los comités de vivienda, se enfoca en la **deficiente entrega de información de las oficinas públicas y privadas que se encargan del área de vivienda**. La confusión en la entrega o en las fechas que se deben realizar postulaciones, es lo mas repetitivo y reclamado por la comunidad.

*“Las EGIS son malas, no dicen las cosas como corresponden y nos dejan esperando un montón de tiempo... cuando ellos deberían proteger a sus clientes que somos nosotros”
(Dirigente de Comité Habitacional)*

“Las EGIS son malas, no dicen las cosas como corresponden y nos dejan esperando un montón de tiempo... cuando ellos deberían proteger a sus clientes que somos nosotros”
(Dirigente de Comité Habitacional)



Fotografía reunión grupal Comités Habitacionales Sector Llo-lleo.

Los **programas habitacionales**, mantienen un ritmo **de postulaciones, de recibo, espera y resultados**. Todo lo anterior bajo **fechas** específicas que se deben **cumplir** para así obtener los beneficios que el Estado entrega para las viviendas de la ciudadanía de todo el país. En esta perspectiva, se encuentra una disyuntiva de criterios, desde las instituciones que trabajan en el espacio habitacional, como del lado de los comités y sus familias.

“Nosotros no nos encargamos de otras cosas, solo de las postulaciones. Es responsabilidad de la EGIS mantener informada a las familias”
(Funcionario Público SERVIU)

“Nosotros no nos encargamos de otras cosas, solo de las postulaciones. Es responsabilidad de la EGIS mantener informada a las familias”
(Funcionario Público SERVIU)

El **factor de descontento** con la entrega de informaciones se repite de manera constante en los testimonios de los dirigentes, son **escasos los discursos** en donde se encuentran **satisfechos con el trabajo de los organismos encargados de asuntos habitacionales**, lo que ha provocado más de un **conflicto de interés entre comités e instituciones**, postergando resultados tan esperados por las familias.



La **escasa entrega de información ha provocado confusiones y ha mantenido a un público molesto**, el cual tan solo busca mejoras en sus viviendas o la adquisición de una nueva.

“He sabido que trabajaron súper con otro comité, pero a nosotros nos dejaron a medio camino... sé que a otros les ha pasado lo mismo, que cuesta hablar con la verdad. Decir que No, no hay postulaciones o espere hasta el año que viene, pero nos prometen y no pasa nada...” (Dirigente Comité Habitacional)”

La **Oficina de la Vivienda**, favorablemente ha tenido **buenos resultados** en el trabajo con la **comunidad**, con los diversos comités de vivienda. La **problemática** se presenta entonces cuando el trabajo es con **otras entidades** que no son públicas. Sin embargo, un **factor encontrado** en este aspecto, es que **no toda la comuna conoce la oficina de la vivienda y su rol como EGIS Pública**, por lo que **la desinformación por parte de los comités** también es un **elemento clave en la opción por la banca privada**, que a veces responde satisfactoriamente y en otras no.

Por esta razón, que las **entidades públicas y privadas** mantengan **comunicación**, mesas de trabajo e **información** condicionaría los resultados, y la comuna se mantendría más **activa en los proyectos de vivienda**.

*“Creo como comité hemos tenido suerte, porque hemos trabajado con la Oficina y los resultados han sido buenos... en otras partes no son así...”
(Dirigente Comité Habitacional)”*

“Yo no tenía idea que la Oficina era EGIS, ni como oficina la conocía... porque nosotros estábamos con una EGIS privada, una que quebró... pero ahora esperemos trabajar con la EGIS municipal” (Dirigente Comité Habitacional)”

Las percepciones de los dirigentes siempre será variando a la experiencia de las situaciones y proyectos de los cuales han sido beneficiados o continúan esperando.

Para las familias de la comuna y de cualquier lugar del país, **contar con una vivienda digna siempre será uno de los mayores logros, considerándola como un patrimonio familiar, por el cual se persevera por años**.

Dentro de esta situación, la **Oficina de la Vivienda**, mantiene una **atención diaria de público** de medio día, en donde las personas, familias y comités logran acercarse para **acceder a las informaciones habitacionales** actualizada, en busca de soluciones u orientaciones de la temática. La oficina cuenta con un equipo destinado atender, escuchar, dar solución o derivar según sean los casos específicos.



Si bien **no se mantiene registro** individual y constante del público que acude a la Oficina, se alude a un **aumento de atenciones posteriores a la Catástrofe Natural del 2010**, el Terremoto, en donde la población comenzó a concurrir con mayor frecuencia, siendo un momento de contingencia que logro **cubrir más del 70% de las necesidades de la comuna**, bajo los programas y subsidios que el Gobierno entrego a la comuna para dar solución inmediata a las familias con viviendas damnificadas. Sin embargo, **hoy** en día aún se encuentran **familias sin soluciones** posteriores al terremoto, y que han sido beneficiadas recientemente para reconstruir sus viviendas dañadas.

“Nosotros fuimos beneficiados por la municipalidad para la reconstrucción después del terremoto, pero ya han pasado más de dos años y nadie se ha acercado a nosotros”

(Dirigente comités)

Bajo estas circunstancias las **expectativas comienzan a decaer**, y el trabajo del equipo es mal evaluado. Las esperanzas y la confianza de la comunidad comienza a declinar, solicitando asistencia a las diversas opciones privadas que de igual manera buscan solución a la problemática habitacional, pero con una cuota de lucro.

Dentro de la **Oficina de la Vivienda**, **no existe registro exacto de postulaciones**, ya que estas se realizan a través del SERVIU; organismo que se reserva la información por tratarse de bienes públicos.

A pesar de esta situación, para este **año el primer llamado del Decreto 49, para Construcción en Nuevo Terreno**, se presento una lista de postulación con **ocho comités**:

- ❖ Ruta del Sol (Cartagena)
- ❖ Cristo Vive
- ❖ Los Aromos

- ❖ Taiñ Ruka
- ❖ Bicentenario
- ❖ Mirador Baquedano III
- ❖ Allegados La Esperanza (El Tabo)
- ❖ Padre Andrés.

Por la **falta de estadísticas, solo son estimaciones de quienes responden las entrevistas**, indicando por sobre todas las cosas que **posterior al 2010**, las postulaciones se han **incrementado producto de los daños que proporcionó el terremoto**.



No obstante en la **actualidad** la gran cantidad de subsidios postulados y entregados se inclinan a los **PPPF de Mejoramiento y Ampliación de viviendas**.

La **Oficina** ha cumplido con la presentación de **12 proyectos PPPF** de reconstrucción que beneficiaron a **548 familias** con una inversión de \$ 605.540.000. De los **cuales 4 están ejecutados, 7 se están ejecutando** y 1 en espera de resolución MINVU, para ser ejecutado. Se realizo durante 2011 y 2012 la presentación de un CNT Reconstrucción, (construcción en nuevos terrenos), “Mirador Altos de Bellavista”, para 150 familias damnificadas de las comunas San Antonio y Cartagena. Proyecto que se emplazará en el sector alto de Bellavista, con una inversión aproximada de \$ 2.637.414.000. Se encuentra en etapa de evaluación y aprobación por parte del SERVIU.

Matriz N° 57: Situación Comités por PPPF en la Oficina de la Vivienda

NOMBRE DEL PROYECTO	N° DE FAMILIAS	FINANCIAMIENTO	ESTADO DEL PROYECTO
VILLA ESTORIL (Llo-Ileo)	73 Familias	\$ 80.665.000	Ejecutado
LAS CAMELIAS (Barrancas)	13 Familias	\$ 14.365.000	Ejecutado
LAS DUNAS 3 (Barrancas)	12 Familias	\$ 13.260.000	Ejecutado
CONSTRUYENDO EL FUTURO 3 (Bellavista)	13 Familias	\$ 14.365.000	Ejecutado
LAS ALPACAS (Llo-Ileo)	36 Familias	\$ 39.780.000	En ejecución
LAS ALPACAS II (disperso)	38 Familias	\$ 41.990.000	En ejecución
LAS ALPACAS II 2 (disperso)	30 Familias	\$ 33.150.000	En ejecución
RECONSTRUCCION DE SAN ANTONIO (disperso)	15 Familias	\$ 16.575.000	En ejecución

COLINAS 1 A (Llo-Ileo)	96 Familias	\$ 106.080.000	En ejecución
COLINAS 1B (Llo-Ileo)	86 Familias	\$ 95.030.000	En ejecución
COLINAS 2 (Llo-Ileo)	78 Familias	\$ 86.190.000	En ejecución
VILLA ARAUCO (Barrancas)	58 Familias	\$ 64.090.000	En espera de resolución MINVU.
TOTALES	548 Familias	\$ 605.540.000	

Matriz N° 58: Tipos de Proyectos e inversión PPPF en la Oficina de la Vivienda

TIPO DE PROYECTOS	ESTADO DEL PROYECTOS	N° FAMILIAS	INVERSIÓN
12 PPPF RECONSTRUCCIÓN	PROYECTOS (Reconstrucción)	548 FAMILIAS	\$ 605.540.000
7 PPPF REGULARES AMPLIACIÓN (individual)	PROYECTO (Calificado Postulado)	7 FAMILIAS	\$ 14.962.500
1 PROYECTO CNT RECONSTRUCCIÓN “Mirador Altos de Bellavista”.	PROYECTO (Presentado en evaluación)	150 FAMILIAS	\$ 2.637.414.000
TOTALES	14 PROYECTO	705 FAMILIAS	\$ 3.257.916.500

Total de familias beneficiadas con subsidios de reconstrucción en los años 2010 y 2011.

Matriz N° 59: Familias Beneficiadas

1.076	Familias Beneficiadas.
639	Familias con obras ejecutadas.
379	Familias con obras en ejecución.
58	Familias con obras por ejecutar.

Matriz N° 60: PPPF en la Oficina de la Vivienda ejecutados y en espera

Nombre del proyecto	Tipo de proyecto	N° de familias por proyecto	Estado del proyecto
Villa Arauco	PPPF reconstrucción Título II	58 familias	Beneficiado
Los Aromos 2 mejoramiento	PPPF mejoramiento	29 familias	Beneficiado

Petunia 1	PPPF mejoramiento Título II	10 familias	Beneficiado
Cristo del Maipo	PPPF ampliación (Individual) Título III	6 familias	Beneficiado
Bello Horizonte	PPPF mejoramiento Título II	12 familias	A espera de apertura de llamado para postulación
Los Aromos	PPPF ampliación Título III	35 familias	A espera de apertura de llamado para postulación
San Expedito	PPPF mejoramiento Título II	12 familias	En proceso de elaboración para su reingreso
Aguas Saladas I y II	PPPF ampliación Título III	75 familias	En proceso de elaboración
Las Dalías	PPPF mejoramiento Título II	20 familias	Proyecto armado pero en proceso de actualización de antecedentes para postulación
Bruselas IIS	PPPF mejoramiento Título II	30 familias	En proceso de elaboración
Los Álamos	PPPF mejoramiento Título II	35 familias	En proceso de elaboración
Cristo Rey	PPPF mejoramiento Título II	25 familias	En proceso de elaboración
Mirador Altos de Bellavista	CNT reconstrucción	150 familias	En proceso de corrección de observaciones
Comité Pura Fe	PPPF mejoramiento Título II	12 familias	En proceso de elaboración
Ilusión por un futuro mejor	PPPF mejoramiento Título II	12 familias	En proceso de elaboración
Juntos Avanzaremos	PPPF mejoramiento Título II	33 familias	En proceso de elaboración
Comité Juan XXIII	PPPF mejoramiento Título II	46 familias	En proceso de elaboración

Comité Placilla	PPPF mejoramiento Título II	20 Familias	En proceso de elaboración
Tejas Verdes	PPPF mejoramiento Título II	28 familias	En proceso de elaboración
Comité Habitacional Luchando por un sueño	CNT D.S 49 Sin Proyecto asociado	57 Familias	Postulado, no adjudicado
Comité Villa Génesis (asignación directa)	CNT D.S 49 Con Proyecto asociado		En proceso de elaboración
Comité Habitacional un mejor horizonte para tu vida	CNT D.S 49 Sin Proyecto asociado	187 Familias	En proceso de elaboración

Cuadro Actual 2012 De Los Proyectos

Un indicador importante a la hora de la **adquisición de la vivienda** es la **situación socioeconómica familiar**, el trabajo con los comités de la vivienda a dado una estimación esclarecedora sobre la situación económica que enfrentan las familias en la actualidad, dato numérico que no sobrepasa los **200.000 mil** pesos en promedio, a esto se le suma los requisitos solicitados para poder optar a los beneficios de los programas habitacionales, los cuales indican contar con un puntaje de la **Ficha de Protección Social (FPS)** inferior a las **13.484 puntos**.

Hace un año la provincia de San Antonio, para el trimestre abril.- mayo- junio, tenía una tasa de **desempleo de 9,5%**. En las cifras entregadas en **Julio del presente año por el INE**, la zona registró un nivel de **7,4% de cesantía**, lo que indica las proporciones de cambio en la zona, gracias a las inversiones en capacitaciones y nuevos empleos.

La vulnerabilidad del sector vivienda que se ha evidenciado en la comuna tiene como responsable la **precaria difusión de información** con respecto a los programas habitacionales, esto si bien se da por las políticas y protocolos en los cuales se encuentran inmersos las entidades que gestionan esta área, como también la **responsabilidad de la ciudadanía de auto-informarse por el beneficio propio**. La **información** es la base de la **dinámica funcional** óptima entre los **usuarios y la entidad** responsable para la adquisición de los beneficios país, y es en esta dinámica donde se encuentra la **debilidad y alejamiento** de la gente tanto en los privados como en la misma oficina municipal.

“Nunca nos llega información si no nos movemos... cuando vamos a la EGIS nunca saben nada, luego nos dirigimos a SERVIU y estos nos dicen que nos entregaran la información a través de nuestra EGIS, pero estas siguen no sabiendo y después SERVIU no nos quiere ni recibir” (Dirigente de comités)

Primordial para poder estar al **conocimiento de las opciones, postulaciones y resultados**, debido a que la **comunicación entre los actores nombrados es débil**, la gente no tiene más opción que salir de sus hogares y **crear por si mismos sus rutas de planificación para poder adquirir lo que buscan**, si bien hay personas que tienen internalizado que esto como el único camino, ya sea por la no creencia en el sistema o por la naturaleza de la auto-gestión por el beneficio propio.

“Igual acá la gente es cómoda y floja, piensan que las cosas le van a llegar a sus casas y en realidad acá nadie más que uno mismo puede hacer el trabajo, a las empresas no le importamos” (Dirigente de comités)

“Somos nosotros quienes nos interesa nuestras viviendas, es obvio que nosotros mismo debemos mantenernos al tanto sobre algo que nosotros mismos queremos” (Dirigente de comités)

Crear un mejor escenario con respecto a la propagación de información se traduce en una propuesta en vía de mejoras en la relación de la gente con las autoridades sectoriales, debido a que esta lejanía por parte de las entidades del área de vivienda con la ciudad de San Antonio, ha creado un descontento macro según las estimaciones adquiridas a través de este proceso investigativo.

3.3. Hacinamiento

El hacinamiento se origina por la **falta de espacio**, que se refiere al número de personas habitantes por pieza, su indicador se calcula en base al **número de personas por dormitorios**, cuando el valor obtenido es igual o mayor a **2,5** existe **hacinamiento** y cuando **supera el 4 es hacinamiento crítico** (criterio social- Minvu).

Para la comuna, las temáticas de Hacinamiento no se visualizan a primera vista, son las encuestas las encargadas de registrar situaciones de esta índole, por lo que la información es

bastante reservada. Bajo este escenario, los datos de la comuna fueron manejados a través del reporte comunal del año 2012 de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica (CASEN), tabla de datos que a continuación se presenta:

Matriz N° 61: Hacinamiento, CASEN 2009

Hacinamiento en los Hogares	Año 2003	Año 2006	Año 2009
Sin Hacinamiento	24.550	21.229	23.513
Hacinamiento Medio	384	3.312	3.547
Hacinamiento Crítico	98	206	276
Total	25.032	24.747	27.336

Fuente: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN). Ministerio del Desarrollo Social

Los registros de la comuna muestran un aumento **de las familias sin hacinamiento**, de igual manera se registra una **crecida en el hacinamiento medio y crítico que se presencia en los nuevos grupos familiares**, como los son los hijos e hijas que han sido padres solteros. A esta situación, se le debe agregar la **baja y casi nula construcción de nuevas viviendas en la comuna**, lo que dificulta aún más la condición de los nuevos hogares que desean lograr su espacio propio fuera de la vivienda familiar de origen.

“Somos un comité que se formó hace años con más de 100 familias con problemas de hacinamiento y allegamiento...y seguimos igual con menos familias, pero nada concreto por los problemas de terrenos o lejanía de los proyectos que eran factibles en ese entonces (de Llo-Ileo debían emigrar a Bellavista)” (Dirigente Comité de Vivienda)

Matriz N° 62: Hacinamiento Comuna-Región-País, CASEN 2009

%Según Territorio (2009)	Comuna	Región	País
Sin Hacinamiento	86,01	91,79	90,90
Hacinamiento Medio	12,98	7,75	8,39
Hacinamiento Crítico	1,01	0,47	0,71
Total	100	100	100

Fuente: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN). Ministerio del Desarrollo Social

El hacinamiento se presenta en las familias de la comuna y ha mantenido una constante en comparación a la región y el país, incluso superando los datos estadísticos de estos dos últimos. Es una **comuna que crece rápidamente**, sin embargo al no presentar nuevos proyectos que facilite el espacio adecuado para cada grupo familiar, las condiciones seguirán en aumento y la **emigración es un paso posible a las comunas cercanas o fuera de la región**, tal como ocurre en las situaciones de desempleo. Como lo demuestra la matriz, a nivel comunal las cifras son favorables en cuanto a las familias **sin hacinamiento con un 86,01% en comparación de un 90,90% nacional**. Sin embargo para el hacinamiento crítico y medios los números superan las cifras nacionales y regionales.

Los **dirigentes** de diversos comités plantean la **necesidad de construir mejores viviendas, más amplias y con la materialidad suficiente que permita a la familia mantener su dignidad y privacidad**. Los problemas de hacinamiento no se producen solo a nivel comunal, si no nacional y con índices que superan la media. Si bien, la comuna muestra un leve hacinamiento crítico, la responsabilidad de las autoridades recae en responder con **programas y proyectos de mejoramiento y ampliación**, que si bien son ejecutados, la **demanda es mucho mayor que la oferta**.



“Nuestras familias ya recibieron un mejoramiento, ahora vamos por la ampliación, pero llevamos unos años esperando esta etapa que es tan necesaria... Si otros la obtuvieron ¿por qué nosotros aun no?” (Dirigente Comité de Vivienda)

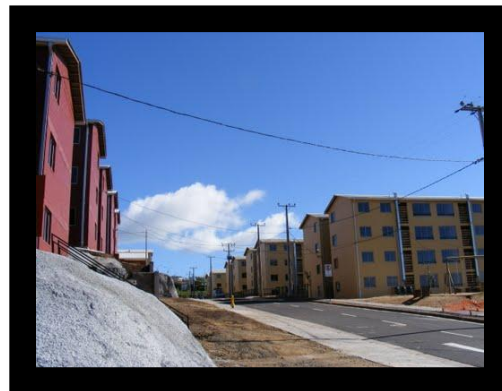
Las **viviendas sociales** cumplen a nivel de **política** la función de **disminuir el déficit de viviendas, y dar soluciones a las familias de escasos recursos** que aun residen en campamentos o que se encuentran en las condiciones de hacinamiento y allegamiento. Para ser factible, las **soluciones no parten por cantidad, si no calidad**. En la comuna, y en los **últimos cinco años, los proyectos de viviendas sociales nuevas no han sido cuantiosos**, pero si han tenido una calidad suficiente que ha permitido satisfacer las necesidades básicas de un grupo.



Población Aguas Saladas, Bellavista, San Antonio.

300 viviendas

Año 2007-2009



Población Colinas de Llo-Ileo

Llo-Ileo, San Antonio

372 viviendas

Año 2008

Es común observar que las **familias vulnerables** se caracterizan por una gran **cantidad de integrantes**, los cuales como todos, requieren su espacio, satisfacer sus propias necesidades. De esta manera, el hacinamiento no solo se presenta por la cantidad de personas en los metros cuadrados, sino también en el **uso del espacio útil de la vivienda**, en donde los diseños habitacionales forman parte de un debate. Los **dormitorios se utilizan como comedor o living** durante el día, situación que sucede en la comuna y en todo el territorio nacional, y que se agravan cuando dentro de la familia hay pre escolares o adultos mayores postrados.

“Sucedee que las viviendas son pequeñas... no hay dignidad para las personas, dices algo y escucha tu vecino... o la pieza del hijo mayor termina siendo el living de día... yo lo he visto acá y muchas veces” (Funcionario Público)

Las soluciones habitacionales para este conflicto, no son material comunal ni regional, pasa por manos de quienes **establecen leyes y condiciones para la ciudadanía del país**, sin embargo rescatar dichos testimonios es favorable para las autoridades, escuchar a la comunidad frente a la situación actual habitacional.

“Nosotros tenemos muchas familias con hacinamiento... yo digo esto es una estrategia política... porque las autoridades no colaboran con estos procesos de construir más y mejores viviendas... que abran los ojos, lo necesitamos” (Dirigente Comité Habitacional)

La construcción de nuevas viviendas, se ve dificultoso, no imposible. En este sentido, la **Oficina de la Vivienda** trabaja constantemente por **mejorar la calidad de vida de las personas a través del patrimonio familiar, la vivienda.**

Bajo la política estatal, son los **PPPF los Programas de Protección del Patrimonio Familiar los que se ejecutan mayoritariamente en la comuna**, dando pequeñas grandes oportunidades a las familias para **mejorar sus viviendas**, su entorno y además optar por beneficios de ampliación, tan necesarias para las familias numerosas.

En este contexto, actualmente se trabaja con **11 Proyectos PPPF** en el presente, de lo cual se infiere el aumento en la solicitud y ejecución de programas para el patrimonio familiar. La comuna, se ha fortalecido bajo esta política lo que no deja de ser un dato menor, al contrario, **son soluciones para las problemáticas sociales de la comunidad.**

3.4. Hábitos de Ahorro

Los programas que han propuesto las nuevas políticas de Gobierno para acceder a **beneficios habitacionales**, se condicionan con **dos fuentes de dinero:**

Esquema N° 9: Ahorro y Subsidio



Durante los trabajos de investigación realizados en la comuna con los comités de vivienda, la Oficina de la Vivienda, SERVIU y las entidades bancarias, se logra testificar que las **familias mantienen un gran compromiso para alcanzar los montos** y metas establecidos para acceder a los **beneficios sociales-habitacionales que el Estado entrega** a la ciudadanía. Es importante destacar que en reiteradas ocasiones, los grupos familiares **ahorran por sobre lo establecido** para recibir mejores respuestas y beneficios asociados a las postulaciones y entregas de subsidios habitacionales.

Los años de controversia y espera para lograr la adjudicación de sus proyectos, se valorizan mucho más cuando los **comités de vivienda mantienen los ahorros de las familias**, sin giros ni cierres de las libretas que se conservan en las entidades bancarias responsables de la comuna, como lo son **Banco Estado, Scotiabank y Coopeuch**.

Las estadísticas hablan, que **posterior al año 2010 en toda entidad bancaria la apertura de Libretas de Ahorro para la Vivienda se acrecentó más de un 100%**, para acceder a los subsidios de reconstrucción. Hoy, se mantiene esta perspectiva,

“Mira durante este último tiempo yo creo que la apertura se incremento en un 300% por los subsidios que está dando el gobierno ahora y también por los proyectos, todo esto de mejoramiento de la vivienda o del barrio, y de ampliación...” (Entidad Bancaria)

Hay una constante por lograr acceder y recibir los beneficios que entrega el Estado para los PPPF de vivienda, que son los más cotizados y desarrollados en la comuna.

El Banco abre las cuentas de ahorro, para los hombres mayores de 14 años y para las mujeres mayores de 12 años con un monto mínimo de \$12.000 que son 0,5 U.F aproximadamente...Pero mayoritariamente la gente que realiza una apertura es mayor para acceder a los beneficios de los PPPF de mejoramiento y ampliación de vivienda.” (Entidad Bancaria)

Frente a esta situación, la **responsabilidad grupal** también es considerada notable, puesto que las postulaciones por comité se realizan con el ahorro de todas las familias que pertenecen a este, y que se comprometen con la cuota de ahorro personal. Este nivel de compromiso por parte de las familias está basado de igual manera en el **rol predominante en la responsabilidad del ahorro**, que recae en el lado **matriarcal de las familias**. Son las mujeres las que en su mayoría se encargan de trabajar y mantener el ahorro que permita mejorar su hogar o su entorno según sea el beneficio al cual postulan.

“La gente hoy postula a los proyectos que son de reparación y ampliación viene al tiro con el dinero al mes ya tienen casi todo el monto... porque además postulan por comité, y si falta uno no le dan el subsidio al grupo. Se trabaja como en equipo. (...)Además el 90% de las libretas. la apertura es realizada por una mujer.” (Entidad Bancaria)

El trabajo con los dirigentes de diversos comités, de manera grupal e individual, permitió mantener una mirada desde la comunidad frente a la problemática habitacional. Respecto al Ahorro, se evidencia una **motivación constante de aspirar al ahorro por encima de lo establecido, de cumplir plazos, documentos, solicitudes, lo que se requiera para acceder a los beneficios**. El trabajo de los dirigentes es fundamental en este proceso.

De igual manera la **EGIS municipal mantiene un apoyo y estimulación** hacia los grupos, lo que permite **acceder a mejores soluciones habitacionales**, ya sea para recibir una vivienda con mayores terminaciones, o bien una ampliación con óptimos materiales.

Sin embargo, tal como se aprecia un compromiso por parte de las familias en cumplir con los ahorros y plazos establecidos, se percibe la **molestia** por parte de **diversos comités** que se esfuerzan por sacar adelante el ahorro del grupo, pero que sus **proyectos quedan estancados** o no son aprobados, razón por la cual las **familias van retirando el dinero o el Banco les comienza a cobrar mantenciones** reduciendo los montos totales de las libretas.

“La gente se esforzó en juntar el ahorro de los \$70.000, de manera rápida lograron y por ahora quisieran retirar para ocuparlos personalmente en arreglar sus viviendas”

(Dirigente Comité de Vivienda)



“Nos pidieron los \$70.000 ahorrados y todos cumplieron, pero ha pasado más de 2 años del terremoto y quedamos en el camino...”

(Dirigente Comité de Vivienda)

De la misma manera, proyectos a pasos de ser postulados han sido rechazados por la falta que dinero en las libretas, son situaciones adversas, que se han presentado en ocasiones y que han influido en los resultados de las postulaciones.

“Ha pasado que el grupo está completo, se postula en SERVIU y resulta que una librete le faltan %50, por esa libreta puede quedar todo el grupo afuera, sin postulación.”

(Funcionaria Pública)

Por tanto las estimaciones y resultados del **compromiso de las familias son considerados alto**, ya que la comunidad ha generado una participación activa en los **PPPF** que buscan mejorar la calidad de vida. Agregando que la cantidad solicitada no supera las **3 U.F \$70.000** aproximadamente. Lo que es considerado un **monto mínimo para acceder a los beneficios**.

“Se solicitan 3 U.F, pero a veces se pide un poco mas por cualquier problema y porque se logra un proyecto con más fondos, por lo tanto un poco mejor” (Funcionaria Pública)

En su totalidad, las entidades bancarias trabajan un sistema igualitario de apertura de libretas, considerando datos tales como:

Matriz N° 63: Entidades bancarias

Entidad Bancaria	Requisitos		
	Edad	Dinero Apertura	Cobros
Banco Estado 	Mujeres: 12 años Hombres: 14 años	\$12.000	Pasado los 18 meses se cobra tasa de interés de 0,25 U.F
Scotiabank 	Mayores de 18 años	\$90.000	Cobro trimestres de 0,3 U.F+I.V.A Cobro bajo saldo de -3,5 U.F
Coopeuch 	Mayores de 18 años	\$1.000	Cobro Interés del 1% anual

Más del **70% de la población** que postula a los programas, realiza una apertura en el **Banco Estado**, por tradición y rapidez. Un **20% se respalda** en la Cooperativa **Coopeuch**, y solo un **10% opta** por la entidad privada de **Scotiabank**.

Las **estadísticas, de las instituciones** resumen que los **aumentos en la apertura de libretas se debe a la constante oferta que otorga el gobiernos por los Programas de Protección al Patrimonio Familiar**, el cual solicita un monto mínimo de U.F y los resultados son más rápido que los subsidios para la adquisición de viviendas nuevas y/o usadas.

3.5 Emplazamiento de la vivienda

La vivienda se representa como un resguardo para las familias por brindarles **protección y seguridad** frente a la intemperie, pero existen ciertas circunstancias o acontecimientos que ponen en peligro esta estabilidad de seguridad. Tal son los casos de las **viviendas ubicadas en las cercanías de quebradas, cauces, basurales o lechos de río, terrenos con peligro de desplazamiento, terrenos de rellenos, terrenos húmedos y terrenos con pendiente pronunciada.**

“Todas las zonas que se encuentran cercanas a quebradas o basurales no cuentan con permiso de edificación, sin embargo no hay catastro fidedigno de esto” (Funcionario Público)

❖ Zonas en situaciones de riesgo:



San Juan es un sector rural que presenta problemas de inundación por las cercanías al cauce del río Maipo, a demás sus terrenos para



expandirse se caracterizan por los cerros y quebradas.

“La comunidad de San Juan tiene implícita la educación de prevención en los temas de inundación, ejemplo de esto es la escuela de lo gallardo que al momento de peligro de inundación toda la comunidad educativa se retira a sus hogares no sin antes colocar todas sus sillas arriba de las bancas” (Funcionario Público)



San Pedro es parte del sector de Llo- lleo centro la cual es una zona que en su totalidad es propensa a inundaciones causadas por el río San Pedro.

“Si fuera por mi deberían preguntar a la oficina del DOM, donde se puede construir viviendas y donde no... entonces cuando los hogares se inundan por eventualidades de la naturaleza sigue siendo por culpa de nosotros por permitir ocupar esos terrenos.”
(Funcionario Público)

Otro sector con peligro de inundaciones es **Llo-lleo bajo** en las cercanías del **punto Lolleito**, y la población **Juanaspe**.

“Al momento que la gente va a regularizar su título de dominio, se hacen propietario del terreno y no hay forma de poder sacarlos de ahí”
(Funcionario Público)



Otros sectores con viviendas en cercanías a quebradas se encuentran en su mayoría en el sector de **Bellavista**, casas que claramente se encuentran en situación de riesgo.



El sector de **Placilla** también cuenta con sectores cercanos a quebradas pero en su mayoría



antes de construir viviendas estos terrenos fueron intervenidos y rellenados para mejorar el proceso urbanismo. Se destaca la **Quebrada Huallipén** que se encuentra en entre el sector de **Cerro Arena** y

3.6 Insalubridad

Las generalidades mundiales inclinan las condiciones de una **vivienda insalubre** a aquellos grupos más vulnerables y bajos ingresos, los que por lo general habitan en la **periferia de las ciudades** y que se sumergen en un mundo alejado de la comunidad. Desde estos espacios, hallamos viviendas en **terrenos con desplazamientos, rellenos y**



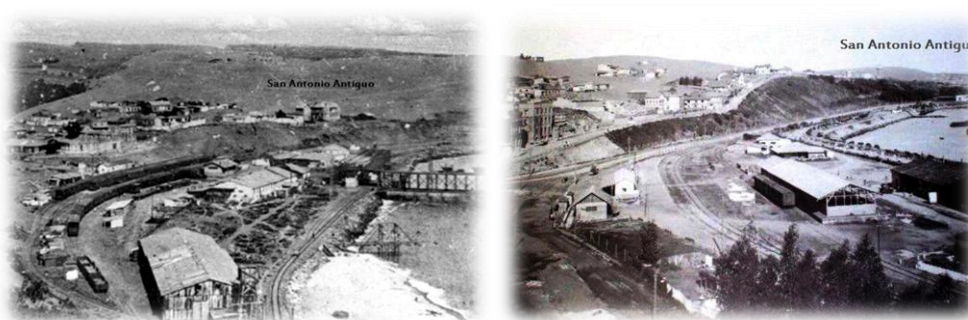
húmedos, cercanos a pendientes y basurales; provocando problemas de salud en las familias y segregación social, la cual interfiere en la calidad de vida y ambiental. Si la principal función de la vivienda es la protección ambiental del grupo, esta problemática social se ha de manejar bajo los sistemas municipales que, en donde el dato estadístico no es lo primordial, si no las soluciones que se deben enfocar a la salud y bienestar de la comunidad.

San Antonio es una comuna diversa. Desde sus inicios y



asentamientos humanos, las características y **mixtura del campo con el mar**, se dejaron entre ver en las primeras construcciones. En estas décadas, alrededor de **1790**, las **problemáticas de insalubridad se presentaban bajo condiciones específicas de salud**, pues el contexto de las viviendas y la vida en general era considerado estándar, la mayoría no presentaba pisos, más bien era la tierra misma la que cumplía dicha función. Las paredes eran de adobe y en otros casos de madera. Por su parte las techumbres eran de material ligero, lo que no protegía por completo la habitabilidad del grupo familiar. A esta situación, se le añade

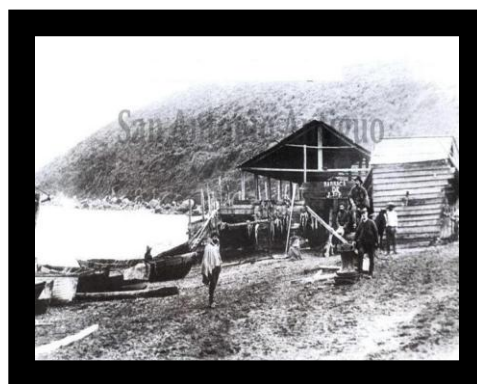
que las conexiones sanitarias eran nulas, el entorno no presentaba ni alumbrados públicos y el suelo de las calles era absolutamente tierra.



Imágenes de San Antonio (1906)

Al transcurso de los años, la comuna de San Antonio comenzó a poblarse, con ello las viviendas comenzaron a emerger con mejores condiciones sanitarias. Sin embargo hasta el día de hoy, la insalubridad sigue siendo una amenaza expresada en características tales como:

- Ruinas
- Humedad
- Falta de aire y ventilación
- Piezas ciegas con falta de luz
- Calidad y edad de la construcción
- *Falta de instalaciones sanitarias*, cañería de agua, servicios higiénicos o eliminación de excretas.
- *Entorno* y la comunidad, tales como calles sin pavimentar, problemas de acceso, problemas de locomoción colectiva, basurales, contaminación de napas subterráneas por eliminación de excretas y plagas.



A nivel comunal, las **problemáticas de ruinas, humedad**, viviendas sin aire o con dificultad de luz, de calidad con los años de construcción, **son datos específicos de los cuales no se tiene acceso para exponer en este informe**. Sin embargo, en cuanto a la temática de las instalaciones sanitarias, se expone a continuación un cuadro resumen, extraído del documento ***Factibilidad Sanitaria- Plan Regulador 2006***.

Matriz N° 64: Factibilidad Sanitaria

Localidad	Agua Potable (%)	Alcantarillado (%)
San Antonio	93,4	79,5

Fuente: Factibilidad Sanitaria- Plan Regulador 2006.

Si bien lo expuesto pertenecen al año 2006, los datos actualizados por las direcciones municipales indican que más del 95% de la población ya cuenta con las conexiones de agua potable y alcantarillado, debido a las inversiones comunales gestionadas por el alcalde.

“El primer periodo del alcalde fue para infraestructura comunal, se regularizo un gran porcentaje de instalaciones sobre todo lo que es alcantarillados”
(Funcionario Municipal)

Uno de los sectores rurales de la comuna **Leyda**, en Julio de este año recibió por **primera vez agua potable**, con un estanque de 25 metros de altura, el pueblo que por más de 40 años esperaba la llegada del agua potable. Este fue **el primer paso para que sus más de mil habitantes puedan contar con el suministro permanente en sus casas, al terminar la etapa inicial de instalación del sistema.**



La torre de agua, es un estanque con una capacidad de 54 mil litros de agua. En esta primera etapa de obras, que ejecutó el MOP a través de su dirección de Obras Hidráulicas, se invirtieron cerca de \$ 213 millones de pesos para la construcción de un estanque de 75 m3 de capacidad y una red de arranques domiciliarios que abastecen con el vital elemento a 149 familias (Diario El Líder, San Antonio). En la actualidad dicho estanque se llena a través de camiones aljibe hasta que concluyan las obras de instalación de la cañería que conducirá el agua desde la red de Esval en San Antonio, solución que fue proyectada por el Ministerio ante la carencia de una fuente de captación de agua en Leyda. Los trabajos para concretar esta infraestructura de 21 kilómetros de longitud se iniciaron en marzo y concluyeron en junio, concretando así un largo anhelo de la comunidad. Este trazado, también **beneficia a las localidades vecinas de Malvilla, Aguas Buenas y el sector El Sauce con las que se**

entregará el servicio a una población total de 1.700 habitantes que tendrán en sus casas un suministro permanente, continuo y con una calidad acorde a las normas sanitarias vigentes.

De acuerdo a la investigación diagnóstica, **el logro de la comunidad rural para acceder a las conexiones sanitarias, destaca las acciones que el municipio y el estado ha forjado para la comuna. Respecto a esta categoría, la comuna ha mejorado en infraestructura sanitaria y comunitaria, como los pavimentos participativos de los sectores y del alumbrado público.** En cuanto al sistema habitacional, la oficina se ha encargado de gestionar la mayor cantidad de PPPF de mejoramiento de la vivienda para dar solución factible a aquellas viviendas que presentaran problemas de insalubridad, de tal manera de superar las dificultades y generar mejores condiciones de vida a las familias.

Si bien se han ejecutado **proyectos de mejoramiento del entorno**, estos no son el fuerte de la oficina, si no de SERVIU directamente. **Mejorar las condiciones ambientales se ha generado una preocupación constante en las autoridades locales que han desarrollado proyectos de pavimentos; áreas verdes y plazas saludables (con implementos deportivos); planes de aseo y reciclaje; recuperación de barrios, entre otros, que contribuyen al mejoramiento de la ciudad de San Antonio.**

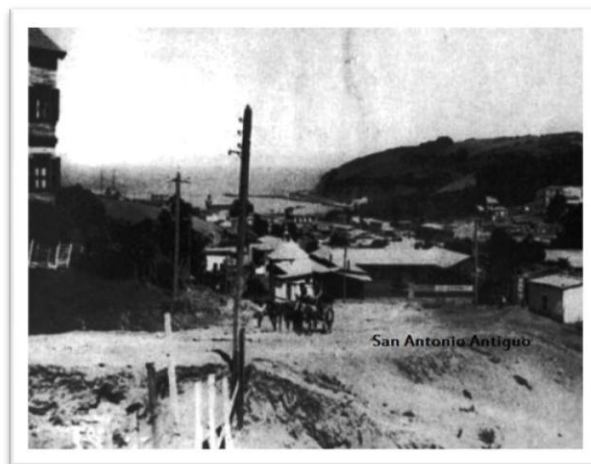
4. Componente Material

Dentro de la comuna los **avances** en cuanto a la **materialidad** de la vivienda han sido **acorde a los estándares nacionales** con los cuales se desarrollan adelantos y mejoras considerables, lo que no indica de total manera que los materiales tradicionales no sigan siendo utilizados, al contrario.



Aunque la imagen está difusa, es posible apreciar las casas de adobe y madera, además de la calle que en ese entonces es de arena y tierra. Fotografía del año 1928, gentileza de San Antonio Antigua.

Para la comuna entre **1800 y 1900**, las **viviendas** de la población se comenzaron a construir bajos los materiales únicos de ese entonces la **madera y el adobe**, logrando viviendas inestables y con deficientes instalaciones. Posteriormente, y bajo las políticas habitacionales las viviendas comenzaron a construirse según las necesidades cuantitativas y no cualitativas, por lo que la comuna no quedo ajena a dicha situación.

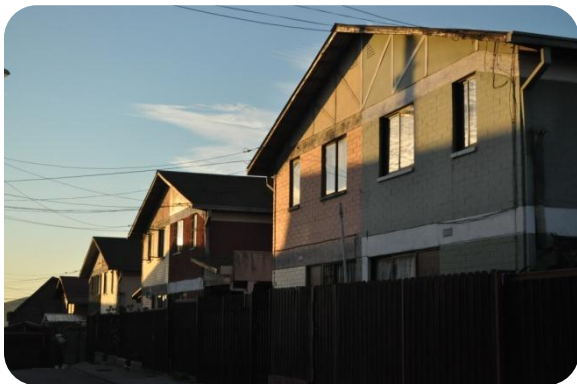


Los **asentamientos humanos precarios** comenzaron a distribuirse por los **cerros de la zona** y sus características fueron las **construcciones a base de madera, cartones, y todo aquel material reciclable que tuviera utilidad**. En este sentido, la comuna presento cambios en la estructura socio demográfico que hasta el día de hoy repercute en su estructura tanto física como social.



Una **estimación de no más del 40%** indica que las **viviendas más antiguas** de la comuna se **mantienen de Madera**, tal como fueron creadas.

En otro aspecto, las “tomas” o **Asentamientos Humanos Precarios**, fueron logrando **construcciones mixtas** que se han **mejorado** con los diversos **subsidios** de los Gobiernos.



Las **poblaciones** más nuevas, de los **últimos diez y/o veinte años**, se han construido bajo modalidades **SERVIU y Cooperativas**, logrando la uniformidad de los barrios y sectores altos de la comuna, utilizando materiales como **ladrillos y concreto**. Y que resistieron favorablemente al Terremoto del año 2010.



Es importante mencionar que dentro de las **construcciones privadas**, los condominios y departamentos se han caracterizados por sus **edificaciones sólidas, amplias y de calidad**.

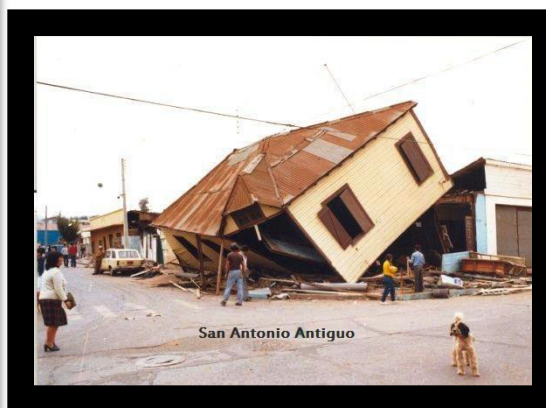
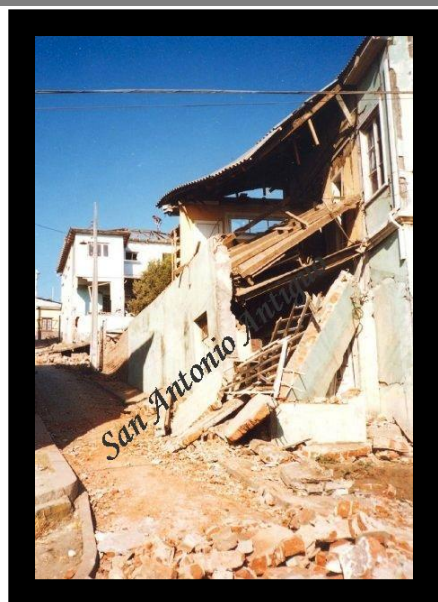
Los antecedentes estadísticos precisos para datos crudos, como lo es el **índice en la calidad material de las viviendas** de San Antonio, no fue posible obtenerlo, por más que se insistió en variadas oficinas municipales. A pesar de esta inconclusa información y bajo otros datos recolectados se resume en los siguientes cuadros una lista estimada de la materialidad de las viviendas:



Matriz N° 65: Materiales de la Vivienda

La materialidad de la vivienda	Clasificada en materiales aceptables, recuperables e irrecuperables.
Paredes de la vivienda	Hormigón armado Ladrillo Paneles estructurales prefabricados Madera Internit
Cubierta del techo	Tejas Tejuela Loza de hormigón Zinc Pizarreño Fibra de vidrio Fonolita
Piso	Parquet Baldosín cerámico Entablado Alfombra Baldosa de cemento Plástico Ladrillo

Si se recuerda la historia, en el año **1985** un gran **terremoto**, similar al del año 2010, azoto la zona. El sismo se sintió entre la II y la IX regiones del país y tuvo una Intensidad máxima del grado VIII en la escala modificada de Mercalli, y Magnitud Richter 7,7. La zona más afectada fue San Antonio, así como sus vecinos pueblos de Alhué, Melipilla y el no tan vecino Rengo. Aquí **142.489 mil viviendas fueron destruidas**, registrándose además numerosos deslizamientos de tierra, rotura de pavimento con destrucción de la carretera Panamericana en varios puntos, caída de puentes y daños considerables en la infraestructura de los pueblos afectados, con interrupción prolongada de los servicios básicos.



Fotografías Terremoto 1985

Posterior a dicha **catástrofe**, las **construcciones materiales mejoraron** circunstancialmente, lo que se comprobó con el **terremoto del año 2010**, donde la destrucción total de viviendas ocurrió en algunas poblaciones recientes y no aquellas que se diseñaron para eventos sísmicos profundos y dañinos como el que sucedió.



Sin embargo, las **poblaciones cercanas a la desembocadura de ríos**, sufrieron grandes daños con las **inundaciones producidas por el Tsunami**, áreas que mantienen a vecindarios completos en esta situación de riesgo. Tal como se ha expuesto en este diagnóstico, estas **viviendas** ubicadas en **sectores riesgosos continuarán** sobrellevando las **problemáticas de la inundación**, debido a que la población tampoco desea salir de sus viviendas aunque las catástrofes sean evidentes; asimismo los **títulos de dominio no permite retirarlos de sus terrenos**, por lo que **cada familia se hace responsable de sus decisiones**.

“Si la calidad de material ha mejorado considerablemente... tu vez las viviendas en su mayoría no se cayeron con el terremoto sufrieron daños, pero recuperables, eso habla de buenas construcciones...además depende del sector recuerden las inundaciones productos del tsunami” (Funcionario Público)

A veces los materiales no dependen de lo que quiera la gente, si no vas bien del diseño, del suelo y de las características del entorno, algo que se debe evaluar”
(Funcionario Público)

En la actualidad, el **mayor porcentaje de las viviendas** esta edificada con paredes de: **hormigón armado; ladrillo; paneles estructurales prefabricados, y madera.**



Para los **techos**, se encuentra la diversidad de: **tejas; tejuelas; zinc; pizarreños, y fonolita.** En el área del **piso**, se encuentra el **parquet; baldosín cerámico; entablado; alfombras y baldosas de cemento.**

“Compara esta vivienda con las de hoy, todas tienen mejores materiales, la diferencia está en cómo los utilizan... tienes el ejemplo de Colinas del Mar, los edificios al primer temblor colapsaron... era de buen material pero la calidad... no acompaño... a veces depende de la construcción...” (Funcionario Público).



2010 Posterior al Terremoto



2012 Nueva Construcción

Fotografías de Villa del Mar, Colinas del Mar, San Antonio.

Para la situación sanitaria de la comuna, fue necesario revisar antecedentes de cobertura, según el **Plan Regulador de la Comuna de San Antonio (2006)**, un **93,4 %** de la población recibe **agua potable por cañería**. Y un **79,5 %** posee **alcantarillado** conectado a la red sanitaria.

Se logra inferir de tal manera, que las **estadísticas han aumentado** en un porcentaje, debido a las nuevas coberturas realizadas con recursos regionales para otorgar agua potable a los **sectores rurales**, desde Aguas Buenas hasta Leyda; además se debe incluir el porcentaje de **viviendas nuevas** que fueron otorgadas con conexiones sanitarias

Nuestra misión como empresa es que toda la comuna tenga agua... tenga conexión a la red sanitaria, y lo hemos logrado casi en totalidad... los únicos sectores que no tienen agua son aquellos que consideramos rurales y que están fuera del área de cobertura”
(Funcionario Empresa Esva).

De los datos **INE (2002 y proyecciones)** de la **Provincia** en su totalidad, indica que la mayor cantidad habitacional se encuentra bajo la condición de **Casas** con un total de **81.211**. Le continúan los edificios y **departamentos** con un total de **5.936**. Las **piezas en casa antigua** alcanzan un número de **347**, mientras que las **Mediaguas** tienen un total de **2.379** en toda la provincia. Para la categoría **móvil 28; Colectiva, residenciales y otras 885 viviendas**.

Matriz N° 66: Tipos de Vivienda

<i>Tipos de vivienda</i>	<i>Distinguiéndose las de tipo aceptable e irrecuperables</i>
Vivienda aceptable Casa Departamento Pieza en casa antigua	Vivienda Irrecuperable Mediagua Móvil (carpa, container, lancha) Residenciales

“San Antonio ya no tiene espacio para construir viviendas, solo quedan terrenos específicos... los proyectos que continúan deben ser departamentos en alturas...algo difícil, no imposible y necesario para la comuna...” (Funcionario Público)

“San Antonio es una bonita comuna que merece crecer más para lograr mejor calidad de vida para sus habitantes, es momento de unir fuerzas para establecer nuevas metas y desafíos...”
(Funcionario Público)

5. Juicio Diagnóstico

En Chile la problemática habitacional se relaciona con el déficit de viviendas que se expresa de manera cuantitativa y cualitativa. Se debe considerar que las Políticas de Vivienda, juegan el rol puntual de las problemáticas en cuanto a las estrategias de financiamiento y acceso a las viviendas sociales, como así mismo la construcción inadecuada y la morosa entrega de estas mismas.

Para San Antonio, el problema nacional también se ve reflejado a nivel comunal con respecto al déficit de viviendas. La población sigue aumentando, sin embargo las construcciones de viviendas, ya sea social o privada, se ha mantenido estancada debido a factores estructurales y políticos, tales como la dificultad de los terrenos, los costos de urbanización y la cantidad de subsidios para la comuna.

En este sentido, y en base a los resultados expuestos, el juicio diagnóstico apunta a lo siguiente:

Respecto a la dimensión Social:

- La población de San Antonio ha crecido de manera paulatina, no obstante se aprecia un déficit de vivienda para los grupos emergentes que comparten vivienda con familias, pasando a la categoría de allegados y hacinados.
- Se deben considerar mesas de trabajo y de diálogos entre los organismos tanto públicos y privados para entregar la misma información clara y precisa a los usuarios, para así no crear confusión en estos, debido a que las oficinas no mantienen una coordinación con la información a entregar.
- Se ha destacado la autorresponsabilidad en la mayoría de las familias participantes, puesto que son ellas las que crean sus rutas de planificación para mantenerse informados y activos en los procesos de los programas habitacionales, a sabiendas de que el factor al logro de la adquisición de los beneficios es la autogestión, por la precaria asistencia en estos procesos y el observado desconocimiento de información por parte de las organizaciones comunales.
- La Oficina de la Vivienda entrega acompañamiento y es esclarecedor de dudas a los usuarios que asisten, se trata de crear estrategias tales como: de coordinación con las

otras entidades del ámbito habitacional; mejorar la calidad de atención bajo una mirada de autocrítica; y un trabajo en conjunto y participativo con las organizaciones comunales.

- Se destaca la visión humanista y de integridad de DIDECO por su Proyecto de Reconstrucción de Barrios, en donde la solución de la problemática habitacional no se basa solo en entrega de casas, sino más bien en proyecciones familiares que sustenten en el tiempo, la planificación con anterioridad es la base de las mejoras habitacionales.

Respecto a la dimensión Económica:

- Los terrenos factibles de construcción se especifican en el Plan Regulador Comunal, en donde la Zona de Extensión Urbana se habilita en los sectores de Bellavista y Llo-lleo alto.
- Las posibilidades de factibilidad de agua potable serán compatibles, siempre y cuando la zona de extensión se incluya en el área de cobertura de la empresa sanitaria ESVAL; de no ser así se crea otra instancia la cual permite un estudio acreditado por una “Carta fuera del área con estudio”, lo cual significa que la factibilidad puede ser otorgada según las resoluciones de la Oficina de Planificación ubicadas en Valparaíso.
- Se destaca que la extensión urbana sanitaria se encuentra limitada bajos los términos del plan regulador, la concesión sanitaria va paralelamente con la zona urbana, si esta no se extiende, no se ampliarán los rangos de factibilidad de la empresa ESVAL. Razón que la empresa Sanitaria reconoce y expresa.
- El Plan regulador cuenta con defectos por no contar con un ordenamiento territorial, lo cual produce conflictos con la comuna, falta planificación ciudad con una mirada diagnóstica de los verdaderos terrenos con emplazamiento de urbanización.
- Además de considerar la reelaboración del Plan Regulador Comunal, se ha evidenciado en el diagnóstico la posibilidad de mejorar y expandir el área de concesión que ejecuta ESVAL, debido que esta se encuentra ligada a la zona urbana actual que mantiene el municipio.
- La combinación de suelos de la comuna ha provocado problemáticas de intereses entre la comunidad y los privados, el desarrollo de la zona portuaria comienza a ahogar a la ciudad y por ende a su comunidad. La búsqueda de soluciones debe incluir estrategias

y planes que favorezca principalmente a la comuna y no plenamente al puerto, puesto que éste mantiene su desarrollo y economía de manera autónoma a la ciudad.

Respecto a la dimensión Material:

- Se consideran eficientes los avances en las últimas construcciones habitacionales, establecidas con nuevos metrajes y calidad, favoreciendo a las familias de estratos medios y bajos de la comuna, como lo fueron los proyectos de Aguas Saladas, Colinas de Llo-lleo y Baquedano.
- La oficina de la vivienda en su visión y objetivos, ha ejercido un rol predominante en la ejecución de PPPF que mejoren la calidad de vida de las familias, con los proyectos de Mejoramiento y de Ampliación de la vivienda, garantizando trabajos de calidad humana y material.
- La comuna se ha caracterizado por su crecimiento socio-demográfico hacia las alturas de la ciudad, los cerros; esto ha provocado una mayor inversión en los terrenos y las construcciones de conjuntos habitacionales, de manera tal que la calidad de las viviendas sean seguras y se mantengan en el tiempo.

Respecto a las dimensiones Social- Económica:

- La planificación ciudad debe ser un tema de las autoridades competentes del tema y de toda la comunidad, puesto que la ciudadanía necesita respuestas a la problemática habitacional. Se deben concretar proyectos sociales habitacionales que den satisfacción y extiendan redes evitando así la segregación y exclusión de los sectores más periféricos de la comuna.
- Es necesario que las autoridades sectoriales puedan crear estudios de suelos, para poder esclarecer de una vista diagnóstica la realidad de la comuna, debido a que esta se caracteriza por tener un centro totalmente urbanizado dejando solo espacios de extensión en los cerros, de los cuales no todos cuentan con requisitos mínimos para la edificación. Todo lo anterior se traduce en que sí existen terrenos de expansión, pero los costos para poder urbanizar van más allá de los dineros destinados por los programas habitacionales.
- La Municipalidad puede gestionar y encontrar patrocinante para los costos de urbanización y factibilidad sanitaria, como el Fondo Nacional del Desarrollo Regional, si bien se han utilizado en proyectos con terrenos limitados, la necesidad de la comuna es que estas posibilidades se apliquen de manera macro-comunal para así beneficiar a más familias.

- Se debe crear una propuesta de mejoras en la relación entre usuarios y organismos públicos, con respecto a la comunicación y entrega de información sobre los beneficios tanto nacionales como comunales. Puesto que se han visualizado debilidades en el compromiso de las autoridades sectoriales en el acompañamiento a las familias con su proceso de soluciones habitacionales.
- La propuesta se basa bajo la mirada real de la comuna la cual se traduce en crear más edificios y departamentos, esto debido a que la ciudad de San Antonio crece hacia el Norte y Sur, y además se anexa a la propuesta la determinación de planificar con anticipación y proyección los Nodos urbanos, centros o instituciones para el acceso y desarrollo de las poblaciones, con fines de dar armonía y satisfacción a la necesidades básicas y habitacionales de la gente.

CONCLUSIONES Y REFLEXIONES PROFESIONALES

*“la acción social en materia de vivienda, deberá asegurar
A los habitantes la posesión de una vivienda
Adecuada higiénica y económica”*



1. Conclusiones Y Reflexiones profesionales Temáticas

1.1. Vivienda:

1.1.1. Concepto Vivienda

Edwin Haramoto (1983), define que *“la vivienda es en términos restringidos, definida como el lugar físico adecuado que aloja a la familia humana, permitiéndole un desarrollo pleno, de acuerdo a sus objetivos y aspiraciones”*. Hacia el 2002.

El sueño de la casa propia es una visión optimista de la realidad es decir, el deseo de vivir mejor, como bien explica Haramoto la vivienda tiene un enfoque en las familias de progreso y de desarrollo tanto personal como familiar en donde la satisfacción de las necesidades básicas y el resguardo ante la intemperie se forjan en el interior de las personas como un sentido de pertenencia, para la integración de la sociedad en su estructura.

Haramoto analiza la vivienda como:

- **Sistema:** El equipo técnico visualiza la necesidad de la gente en adquirir su vivienda propia quedando expuesto las necesidades y oportunidades que el estado entrega como son los existentes PPPF, quienes a su vez contemplan la necesidad de mantener el hogar en mejores condiciones para la sustentabilidad en el tiempo.
- **Objeto de diseño y proceso:** Entendida como el lugar que responda a la satisfacción de las necesidades fisiológicas, psicológicas, sociales y espirituales, de ahí la intención de mejorar la relación con la comunidad de la oficina de la vivienda para acompañar a la comuna en los procesos habitacionales.
- **Escala:** Sentido de barrio y de pertenencia se visualiza como débil y escasa al observar y tomar una fotografía a la comuna de San Antonio, pero cabe destacar que en los proyectos actuales la planificación para ejecutar anexan la creación de sedes comunitarias incluidas para el desarrollo de los indicadores nombrados.

1.1.2. Vivienda Social y Proceso Habitacional

Según Joan Mac Donald (1983), la vivienda cumple con ciertas funciones, como es la protección y equilibrio con el medio ambiente; la crianza que forma parte de la socialización

y identidad de las generaciones familiares; al referirse a la función de sustento hace referencia que el hogar abastece y mantiene; la vida grupal es el vínculo de unión familiar.

Por su parte Edwin Haramoto identifica seis fases en el proceso habitacional, las que corresponden a:

➤ **Necesidad Habitacional:**

La investigación arroja datos observados de que las necesidades habitacionales de la gente de la comuna, se traducen en **Déficit de programas habitacionales sobre construcción de viviendas nuevas.**

La demanda por la construcción de nuevos terrenos se ha encontrado estancada por diversos motivos, pero existen nuevas opciones que se basan en que los comités pueden optar a subsidios de casa propia sin tener un proyecto técnico que lo acompañe, es decir se puede obtener el subsidio y después gestionar la adquisición de terreno y posterior construcción de las vivienda. La Oficina de la vivienda opta por enfrentar esta problemática bajo estos lineamientos con los comités bajo su responsabilidad.

Al referirnos a barrios ya conformados la opción de equipamientos y servicios se genera a medida que crece la población, a esto se le llama nodos urbanos no definidos en donde se crean espacios para satisfacer las necesidades según los cambios y avances de la misma gente, problemática que se visualizada por no tener la planificación previa sobre la localización de estos servicios y equipamientos para así contar con la distribución de una manera óptima y coherente.

➤ **Planificación Habitacional:**

La planificación cumple el rol de organizar, direccionar y controlar, la demanda que obtiene las entidades de vivienda por parte de la ciudadanía, es el tronco para ejecutar las normativas vigentes que se encuentran a disposición de la solución a las problemáticas habitacionales. El diagnóstico proyecta datos sobre la problemática la necesidad de contar con **Terrenos con factibilidad sanitaria,**

La carencia de una planificación cuidada que sea sustentable en el tiempo se da por la visión y dinamismo de las autoridades de turnos, además cabe destacar que la extensión urbana sanitaria se encuentra afectada por los límites del plan regulador, la concesión sanitaria va paralelamente con la zona urbana, si esta no se extiende, no se ampliarán los rangos de factibilidad de la empresa ESVAL.

La oficina de la vivienda ha creado instancias en donde se establecen mesas de diálogos con las distintas identidades responsables de la situación problema con la conectividad, pero la falta de resolución cae en un tema de compromiso por parte de las autoridades sectoriales y de los privados.

➤ **Diseño habitacional:**

La postura de la nueva política plantea tres grandes desafíos que son la calidad habitacional, la integración social y la cantidad de viviendas. Tres grandes tópicos los cuales obligan sumar esfuerzos para aumentar la cantidad agregando el mejoramiento de la calidad; ambos exigen mayores inversiones que la política deberá considerar, pero si bien son normativas nuevas que políticas van ensayando en vías de mejoras para la comunidad.

Es posible identificar las diversas opiniones con respecto a la calidad de las viviendas y su desarrollo arquitectónico, a sabiendas que existen mejores proyectos habitacionales ejecutados que otros en la comuna. Las opiniones varían desde el concepto de que las viviendas son de buena calidad y hasta el significado negativo de la calidad de éstas, pero se puede concluir de las opiniones semejantes con respecto a lo que proyecta la calidad de vida que entregan las viviendas, no siempre satisfacen las necesidades de cada familia, los proyectos deben ser coherentes con las funciones para la capacidad efectiva de cuantos integrantes tiene la familia. Es decir se ha observado que los proyectos habitacionales tienden hoy en día a sobrepasar la cantidad de viviendas por la calidad de éstas, creando así más viviendas en un mismo territorio o levantar edificios donde incrementa más la cantidad de familias en el terreno, dejando en desmedro la calidad de éstas acercándose así al pronto **deterioro de las viviendas**.

La Oficina de la vivienda cuenta con un equipo técnico en construcción que trabaja en conjunto con la gente y las constructoras asumiendo el rol de fiscalizador y consultor bajo las normas del Decreto Ley 49.

➤ **Provisión habitacional:**

El tema operativo de postulación queda enmarcado al momento en que la oficina de la vivienda trabajando como EGIS presenta el proyecto ante la identidad SERVIU, para su posterior ingreso a los subsidios estatales.

Las modificaciones que se puedan presentar son informadas al colectivo de la oficina de la vivienda quienes traspasan la información a los respectivos comités.

➤ **Uso y Administración:**

Existe un gran número de comités que se encuentran centrados en el mejoramiento de sus hogares y que necesitan ayuda estatal para la mantención de éstos.

En la oficina de la vivienda la mayor demanda es presentaba bajo los Proyectos o Programas de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF), destacando ante estos los subsidios de mejoramiento. Las viviendas y su deterioro se basan bajo varios factores como lo es su utilidad en el tiempo, toda vivienda tiene ciertos años de ocupación efectiva, a medida que pasa los años su deterioro es inevitable, el factor de incorporación de nuevas familias o nacimientos se traduce en la necesidad de nuevos espacios

1.1.3. Problemática habitacional

La vivienda es y ha sido la base de las necesidades de la humanidad de todos los tiempos, ha si lo declara la Asamblea General de las Organizaciones de Naciones Unidas (1948), en el Artículo 25 ***el derecho de toda persona a una vivienda digna que le asegure la salud y el bienestar individual y familiar.***

En la agenda actual de los gobiernos el tema habitacional se ha convertido en un problema, no solo por la escasez de las viviendas sino también por su pronto deterioro y el crecimiento socio-demográfico que afronta el país.

La problemática habitacional se sustenta en tres perspectivas; económica, material y social. En consecuencia en la comuna de San Antonio se concluye lo siguiente:

➤ **Componente Económico:**

Matriz N° 67:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Nivel de desarrollo comunal	El sector vivienda en la comuna no ha sido un activador del desarrollo económico y social, de manera dominante esto debido a la escasas de construcciones de viviendas ya sean sociales o privadas, pero si bien se destaca que en él año la demanda de mejoramiento de viviendas es decir lo PPPF se mantiene en función durante todo el año por los llamados semestrales en la comuna, produciendo ofertas de trabajo temporales. Otro activador económico que se hace presenta en la comuna son los servicios habitacionales complementarios, esta cuenta con una amplia gama de comercio especializado para la construcción y remodelación de las viviendas, distribuidas en toda la localidad, generando constantes empleos.	<i>“Los índices son altos son buenos, las empresas constructoras piden trabajadores acá a la oficina desde el capataz hacia abajo, hasta ingenieros nos han solicitado. Pero no sabría destacar para que tipo de construcción son, pero sí que trabajo en esta área hay bastante.”</i> (Funcionaria Pública, OMIL)

Matriz N° 68:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Costos del suelo urbano	Se comienza con la premisa de que san Antonio por causas propias de la zona se ve enfrentado con la realidad de escasas de terrenos factibles debido a que sus emplazamientos son en zonas de quebradas y cerros. Además esto se encuentra ligado a la factibilidad sanitaria que encarece las construcciones de viviendas sociales, debido por los altos costos de crear la conectividad sanitaria y la nula responsabilidad de públicos o privados para asumirlo. Se concluye con los límites del plan regulador	<i>“En San Antonio, No hay terrenos factibles, buenos para la construcción de viviendas sociales”</i> (Funcionario Público, DOM). <i>“La empresa ESVAL, no ejecuta o no da paso a los puntos de conexión lejanos a la zona urbana”</i> (Funcionario ESVAL)

	con respecto a las zonas urbanas, es decir las zonas rurales se visualizan en abundancia pero se encuentran fuera de la periferia enmarcadas dentro de los planes de regulación de la comuna, limitando así la aprobación de conectividad sanitaria por ESVAL, no solo afectando los programas habitacionales sociales sino además programas habitacionales privados y de atractivo turísticos.	
--	---	--

Matriz N° 69:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Costos de construcción	En la comuna no se logra evidenciar el incremento en los costos de construcción en los proyecto habitacionales actuales, si bien no se encuentran anexos al dinamismo de la inflación del país, que afectan en los valores de adquisición de nuevas tecnologías, en mayor industrialización, en mejorías en la materialidad y capacitación de la mano de obra. Pero San Antonio se encuentra en óptimas condiciones para la realización de proyectos habitacionales, sin la necesidad de solicitar ayuda externa ya sea en recursos humanos o en prestaciones de servicios por parte de constructoras.	<i>“Hay maquinarias acá, San Antonio está capacitado por ejemplo las grúas camiones etc. que arriendan maquinaria para las obras de la comuna.”</i> (Funcionario Público, Oficina de la vivienda)

Matriz N°70:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Deuda habitacional	En la comuna de San Antonio no se evidencian datos numéricos significativos de deudores habitacionales, además es un tema que se gestiona por las entidades bancarias.	<i>“Si existen deudores, pero como no son cifras alarmantes no generan mayor ruido en nuestra</i>

	Si bien existen familias con esta problemática, debido por la antigua modalidad de adquisición de vivienda, que se basaba en el ahorro familiar, el subsidio estatal y un crédito que cubría el resto de la vivienda que era saldado en dividendos. Esta modalidad fue erradicada con la nueva política que permite adquirir viviendas sociales sin deudas estipuladas en el D 49. Cabe destacar que existe un nuevo decreto para la clase media emergente con capacidad de endeudamiento, que se ejecuta con similitudes a la antigua política nombrada.	<i>institución”</i> (Funcionario Bancario)
--	--	---

Matriz N° 71:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Estándar de edificación	Para comenzar toda construcción trabaja con materiales que se encuentran acreditados por el Ministerio de Vivienda. Pero al encontrarse regularizados esto no garantiza una efectiva calidad de las viviendas como se ejemplifica en el caso de los departamento de Villa Miramar, los cuales fueron edificados con albañería de ladrillos pero aún así la catástrofe telúrica afecto en su totalidad a la construcción. La calidad de las viviendas también se encuentra afectada bajo los lineamientos de ahorro y subsidio puesto que estos son los determinantes a la hora de construir. Se concluye que los metrajes actuales establecidos no se diferencias de las normas anteriores y que los condominios sociales incluyen los metros de ampliación que una vivienda puede lograr. Ejemplo de esto es la pronta construcción de	<i>“La calidad se va a relacionar con el dinero, si bien el comité decide de que se construirá su vivienda es la empresa constructora la que hace el estudio distribuye y propone el tipo de vivienda”</i> (Funcionario Público, Oficina de la Vivienda) <i>“la calidad de material viene por normativa lo que se vende en el mercado está acreditado para la construcción”</i> (Funcionario Público, Oficina de la Vivienda)

	viviendas nueva en el proyecto Mirador de San del sector de cementerio el cual bajo la modalidad de departamento los mts² varían entre los 59,19 a 59,76.	
--	---	--

➤ Componente Social

Matriz N° 72:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Allegamiento	Los datos crudos adquiridos en la comuna se basa en las entrevistas con los 28 comités en donde la problemática de allegamiento se encuentra en 14 de ellos, pero se destaca que si bien no se trabajo con todos los comités de vivienda de la comuna se puede inferir que tras el 2010 estás cifras han aumentado considerablemente. Se puede solo inferir debido a que la oficina de la Vivienda y SERVIU no manejan datos estadísticos, pero si bien existen otras entidades gubernamentales que si los almacenan, pero no se implementan estrategias de trabajo de coordinación para crear soluciones habitacionales. Se evidencia que la no mejora a esta problemática conlleva ciertos factores que son incidentes en ella, tales son el bajo nivel socio económico de las familias, como también los mismos impedimentos de la zona territorial refiriéndose a los costos de urbanización, y por último nos encontramos con las limitaciones de los decreto ley y del plan regulador sanitario.	<i>“Como dirección no manejábamos los datos estadísticos de estas situaciones sociales, por eso hace un tiempo hemos implementado un material tecnológico que nos permite trabajar con los datos de la Ficha de Protección Social, e identificar sectores más vulnerables...Esta estrategia se debería utilizar con todas las oficinas”</i> (Funcionario Público, DIDECO)

Matriz N° 73:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Reproducción de expectativas	Las aspiraciones habitacionales tienen expectativas altas en la comunidad, pero éstas se ven declinadas debido a ciertos factores que inciden en ello, como es la escaza difusión de los programas habitacionales y de el proceso de los mismos, además se suma nuevamente el poco trabajo en red de las entidades habitacionales y complementarias, creando espacios de informaciones confusas y desiguales. Son las entidades sectoriales las deberían educar y socializar en conjunto con la comunidad sobre los recurso y posibilidades de construcción en la comuna, mejorando así la relación usuario.	<i>“Nunca nos llega información si no nos movemos... cuando vamos a la EGIS nunca saben nada, luego nos dirigimos a SERVIU y estos nos dicen que nos entregaran la información a través de nuestra EGIS, pero estas siguen no sabiendo y después SERVIU no nos quiere ni recibir”</i> (Dirigente de comités)

Matriz N° 74:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Hacinamiento	Esta problemática a diferencia de otras no se visualiza de una manera simple, debido a la delicadez del tema y presentarse en las familias más vulnerables y numerosas de la comuna. El tamaño de la vivienda social en la mayoría de las ocasiones no satisface las necesidades básicas de cada integrante familiar, ya que se observa la sobresaturación de los espacios funcionales de la vivienda, tal es un ejemplo del que el comedor siendo un espacio en común sea ocupado como dormitorio de noche.	<i>“Por lo que yo he visto las viviendas son pequeñas no hay dignidad para las familias, dices algo y lo escucha tu vecino y el living es de día y de noche el dormitorio de tu hijo”</i> (Funcionario Público, OMIL)

	La Oficina de la vivienda y otras EGIS privadas combaten esta problemática bajo los recursos estatales, como son los PPPF, resultados que han sido favorecidos alrededor de los dos últimos años.	
--	---	--

Matriz N° 75:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Hábitos de ahorro	En este concepto la capacidad de ahorro está basada en la auto-responsabilidad familiar que se ve condicionada por el beneficio grupal, debido a que si una familia no cumple el compromiso no se puede lograr la postulación. Esta capacidad de compromiso se relaciona con los siguientes factores, el rol predominante quien lidera es el sexo femenino, se evidencian a las dueñas de casa gestionando en su mayoría los procesos necesarios; otro factor es la decisión de ahorrar más de lo establecido, teniendo en cuenta la variación mensual de la UF; y por último la autodeterminación de mantener sus libretas actualizadas y sin giros de dinero. Todo lo anterior se efectúa gracias al acompañamiento de la Oficina de la Vivienda en educar e informar a la gente sobre la importancia del ahorro y su mantenimiento. Se destaca además el papel informante de los bancos, los cuales entregan información a los usuarios con respecto a las modalidades a seguir posteriores a la apertura de la libreta.	<i>“Se nos pidió a la familias el ahorro para fines de junio y nosotros en mayo ya contábamos con todo el dinero”</i> (Dirigente de Comités) <i>“Se solicitan tres UF pero a veces se pide un poco más, por cualquier problema y porque se logra un proyecto con más fondo por lo tanto un poco mejor”</i> (Funcionario Público, Oficina de la Vivienda) <i>“se incremento la apertura porque los PPPF son más fácil y rápido de ejecutar”</i> (funcionario Bancario)

Matriz N° 76:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Emplazamiento		<i>“Si fuera por mi deberían</i>

de la vivienda	La comuna presenta sectores con viviendas construidas en lugares no establecidos para edificarse, y que son un peligro para las familias, como son el sector de San Juan por las cercanías del río Maipo, y San Pedro, Puente Llo-lleito y Población Juanaspe sector Llo-lleo centro que es una zona que en su totalidad es propensa a inundaciones por la crecida del río San Pedro; el Sector de bellavista y Placilla, se encuentran en cercanía de quebradas y pendientes.	<i>preguntar a la oficina del DOM, donde se puede construir viviendas y donde no... entonces cuando los hogares se inundan por eventualidades de la naturaleza sigue siendo por culpa de nosotros por permitir ocupar esos terrenos.” (Funcionario Público, DOM)</i> <i>“Al momento que la gente va a regularizar su titulo de dominio, se hacen propietario del terreno y no hay forma de poder sacarlos de ahí”</i> <i>(Funcionario Público)</i>
----------------	---	---

Matriz N° 77

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Insalubridad	La comuna y las problemáticas de insalubridad tales como, ruinas, humedad y calidad de la construcción son datos específicos al cual no se tuvo acceso, sin embargo respecto a las instalaciones sanitarias más del 95% de la población cuenta con agua potable y más del 80% tiene alcantarillado. El último sector en recibir agua potable fue Leyda, Malvilla y Aguas Buenas.	<i>“el primer periodo del alcalde fue por infraestructura comunal, se regularizo un gran porcentaje de instalaciones sobre todo lo que es alcantarillado”</i> <i>(Funcionario Público, Gestión Física)</i>

:

➤ **Componente Material**

Matriz N° 78:

Concepto	REFLEXION PROFESIONAL	Evidencias
Componente material	Como bien se menciona en al componente Satandard de edificación, todo material de conducción se encuentra normado bajo la Ley General de Urbanismo y Construcción, en la comuna se caracteriza en la actualidad las viviendas de construcción mixtas. En los últimos 10 años las poblaciones nuevas se han uniformado caracterizándose de manera similar. Los materiales que se destacan en las construcciones y mejoramientos de viviendas son hormigón armado; ladrillos, paneles estructurales y madera. Para los techos se destacan las tejas, planchas de zinc, pizarreños y fonolita. En cuanto al piso se nombran la cerámica, el baldosín, el parquet, entablados y el alfombrado. Se crean reuniones donde la gente es partícipe de la elección de los materiales de sus hogares.	<i>“Se le pregunta a la gente de que quiere que se hagan las ampliaciones, es decir se les informa que si optan por madera los metrajes puedan aumentar en las habitaciones, pero si quisieran construir con ladrillos los metrajes disminuirían”</i> (Funcionario Público)

1.2. Política Habitacional

La Política Habitacional chilena se ha mantenido durante los últimos 20 años, manifestando momentos en donde el auge de la construcción alcanzo cifras agigantadas, con logros cuantitativos importantes, sin embargo en periodos colapsaron forjando con posterioridad el déficit y las problemáticas sociales del allegamiento.

Fue entre los años 80 y 90 donde el crecimiento demográfico y la inmigración campo ciudad de las familias provoca la gran expansión de Asentamientos Humanos Precarios, las “tomas” de terrenos y construcciones no establecidas, rodeaban las ciudades, por lo que la Política se enfoca en erradicar a estos grupos construyendo viviendas con acciones compensatorias que buscaban satisfacer las necesidades de protección de la intemperie y salubridad.

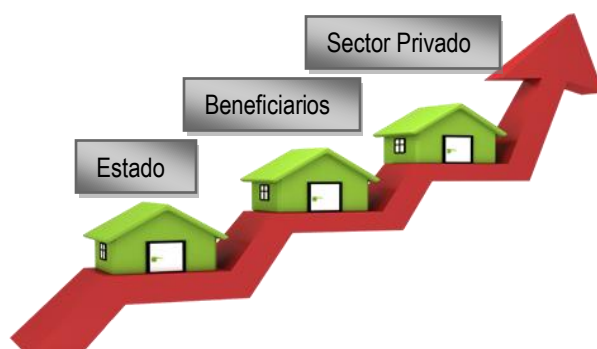
Hoy, el crecimiento de la población ha vuelto a generar un efecto de déficit habitacional, en donde la política ha generado otro tipo de visión cualitativa que pretende mejorar la calidad, los estándares de construcción y los espacios funcionales de la vivienda

La política se basa principalmente en tres criterios que se desarrollan bajo las siguientes perspectivas:

- **Calidad habitacional:** referida a la materialidad y calidad del diseño de las viviendas sociales, que deben ser coherentes para las funciones de la familia y la cantidad de personas que acogerá.
- **Integración social:** las viviendas sociales, deben ser construidas en lugares donde se permita el desarrollo espacios públicos, de la creación de barrios con sus familias, en donde los lugares de encuentro, como las plazas, las sedes, los juegos infantiles no sean un mero adorno del entorno, sino más bien una comunidad en acción y que cuide su contexto. Si bien, estas viviendas por lo general quedan a la periferia de las ciudades, este hecho no responde a que la integración no se produzca. Al contrario, debe ser un elemento más para unir a las comunidades que crean ciudad.
- **Cantidad de viviendas:** es un punto de la política que aporta a la problemática habitacional relacionada con el déficit cuantitativo y cualitativo. La política promete calidad, sin embargo y a miradas de la realidad, la cantidad ha pesado un tanto más que la calidad, construyendo edificios en un terreno, puesto que se gana más que con la construcción de viviendas individuales. Por ende, la calidad si está en las construcciones, la cantidad ha sobrepasado su nivel. No obstante, esta situación no es igualitaria para el país, la comuna por ejemplo, presenta un déficit de viviendas por efectos estructurales ajenos a la Política Habitacional.

La política se basa, por tanto, en tres actores claves:

Esquema N° 10:



Representados a nivel Comunal por:

Matriz N° 79:

Actor	Representante Comunal
Estado	1. Ilustre Municipalidad de San Antonio 1.1. Alcaldía 1.2. Departamento Jurídico 1.3. Departamento Social 1.4. Dirección de Obras 1.5. Oficina de la Vivienda 1.6. Municipales 1.7. Departamento de Finanzas 1.8. Asesoría Urbana adscrita en la SECPLAC 1.9. Organizaciones Comunitarias 2. SERVIU
Beneficiarios	1. Demanda espontánea u organizada 1.1. Individuales 1.2. Grupales 1.3. Comités 1.4. Comunidades
Sector Privado	1. Entidades Financieras 2. Constructoras 3. Entidades de Gestión Inmobiliaria (EGIS) y Prestadora de Servicios de Asistencia Técnica

➤ El Estado: en las manos de la Municipalidad y SERVIU

La municipalidad de San Antonio representa al Estado manteniendo un trabajo de redes con los diferentes departamentos que la componen, de manera tal que ejercer un desarrollo interdisciplinario en la solución de diversos problemas, entre ellos el problema habitacional.

Sin embargo y bajo la mirada objetiva de la investigación, estas redes de comunicación no han sido efectivas, pues no se realizan diálogos que guíen un trabajo en conjunto de las unidades, la falta de cohesión entre los departamentos ha provocado más de alguna confusión entre los habitantes de la comuna.

Respecto a la Dirección de Obras, este departamento ha desplegado un trabajo independiente a la Oficina de la Vivienda, con una perspectiva Social, en donde la demanda de las familias sea considerada de manera integral y no tan técnicamente. En efecto, se fusionan con un apoyo mutuo, para enfrentar dificultades que el sector de vivienda pueda presentar; no obstante la Oficina de la Vivienda se trabaja con proyectos sociales de vivienda, la Dirección de Obras ejercerá un rol técnico con los procedimientos legales, de suelo, de numeración, en entrega y recepción de obras, supervisiones y trabajos relacionados con la estructura comunitaria, como las redes sanitarias y conexiones al alumbrado público.

Será SERVIU el ente que represente fielmente al Estado en la comuna y en cualquier parte del país, se hace presente bajo los recursos entregados con los Subsidios Habitacionales planteados en la legislación de vivienda, la cual no ha modificado ni sus ejes ni objetivos, sino más bien su campo de accionar y la forma en que los recursos se destinan en esta área. El subsidio, es la ayuda directa que entrega el Estado, para las familias que no pueden financiar por sí solas la adquisición de su vivienda, se complementa con el ahorro familiar, y en algunos casos con los créditos hipotecarios y aportes de terceros.

El Servicio de Vivienda y Urbanismo de la comuna y la provincia, se encargan y procuran que los municipios trabajen en conjunto con la comunidad, puesto que son ellos los que mejor conocen las necesidades territoriales de la población. Las planificaciones comunales logran apoyar estos procesos, no obstante en la comuna de San Antonio las planificaciones de ciudad han dejado de ser un eje fundamental. Según el diagnóstico, hace 20 años atrás, las autoridades debiesen haber planeado el gran crecimiento de la ciudad hacia los cerros y periferias. Hoy en día, ya no quedan considerables cosas que planificar, sino más bien recuperar espacios para la construcción

Es durante la expansión de la comuna, que las primeras poblaciones fueron edificadas mediante las opciones que en ese entonces las Cooperativas entregaban: subsidio del Estado, más el Ahorro familiar y necesariamente un Crédito Hipotecario. En este camino, las familias quedando endeudadas, pagaban por años los dividendos, para finalmente tener dominio de sus propiedades. En los discursos de los dirigentes y otras autoridades, este sistema era desigual, las viviendas se construían a criterio de las cooperativas y los dividendos terminaban siendo eternos y costosos.

Las nuevas estrategias de la política entregan a las familias más vulnerables y de escasos recursos, viviendas sociales sin deuda; esto significa que el ahorro, más el subsidio es suficiente para la construcción y entrega de la vivienda. Será el municipio, representado al Estado bajo el trabajo de la Oficina de la Vivienda, quien facilite la comunicación entre los

actores de la política, activando redes y el proceso de los programas habitacionales. Focalizar el accionar con aquellos sectores más vulnerables de la comuna, representa los objetivos de un Estado en mejorar la calidad de vida social, económica, emocional de las personas y familias del país.

La incógnita de cambio en las políticas habitacionales se refleja en la calidad versus la cantidad. Para algunas autoridades la nueva implementación de la política es todo un éxito, se construyen más viviendas y se da más soluciones. Para otros en cambio, construir más representa trabajos de menor calidad, por ende no es un lugar que satisfaga totalmente las necesidades de las personas.

Si bien cada año, se entrega un porcentaje de U.F por región para la ejecución de programas habitacionales, la comuna no ha sido favorecida en los últimos tiempos en el ámbito de la construcción, D.S 49; si en los PPPF de Mejoramientos y Ampliaciones, que no es tema menor, posterior a la catástrofe del año 2010, estos programas aumentaron en un 100% y se ejercieron sin dificultades. Sin embargo, hoy pasado dos años, aún hay familias de la comunidad que no han recibido ayuda estatal para remediar los daños de sus viviendas causados por el terremoto.

Es por este motivo que para dar respuesta y solución a las necesidades de los usuarios del sistema estatal, se deben implementar diversas estrategias y técnicas, difundiendo normativas y políticas con la oferta programática de los diversos ministerios. En donde sin duda, el ámbito habitacional se considerará un eje fundamental y transversal a las necesidades humanas, es importante educar y socializar a la comunidad para dar soluciones compatibles a dichas necesidades.

Ahora bien, el Estado también ha de ser presente bajo la entidad de SERVIU, el cual ejecuta los programas nacionales a nivel provincial y comunal, manteniendo un vínculo con la entidad privada y municipal, actualizando normativas, realizando charlas informativas y postulando a los diversos proyectos en la adjudicación de recursos para el sector habitacional.

Será este organismo a nivel comunal, el que ingresa las postulaciones de diversos proyectos a nivel provincial y entrega los resultados, exitosos o no, a la comunidad. Es un servicio que orienta, pero que se aleja del trabajo neto con las personas y grupos, más bien educa y entrega información, el proceso que desciende lo realizan las EGIS y Corporaciones.

El Estado en SERVIU bajo sus programas habitacionales se hace presente con:

- **Fondo Solidario de Vivienda:** este subsidio en la modalidad de construcción en nuevos terrenos y compra de viviendas usadas. Para la comuna, el presente año fueron entregados alrededor de 150 subsidios, que se ejecutaran en la modalidad de Construcción en Nuevos Terrenos, departamentos que se ubicaran en el sector de Cementerio, Cerro la Virgen.
- **Subsidio para Clase Media y Emergente:** es un subsidio distinto, para las familias de clase media con capacidad de endeudamiento que postulan a proyectos habitacionales sociales o privados. La entrega del subsidio se acompaña de un crédito hipotecario, lo que favorece la adquisición de viviendas de mejor calidad y metrajes. En la comuna, para el primer llamado fueron beneficiadas 50 familias, en donde el proceso individual facilita la compra de viviendas nuevas o usadas.
- **Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF):** la comuna anualmente, con entidades privadas y la municipal, ejecuta diversos proyectos, de Título II (Mejoramiento de la vivienda) y Título III (Ampliación de la vivienda); el Título I de Mejoramiento del Entorno, no es muy valorado en la comuna, y esto se debe a la escasa conciencia cultural de crear barrios, las personas no comparten, no participan de su comuna por lo que destruyen los espacios públicos.

Si bien el rol del Estado se otorga como subsidiario, se presenta paralelamente en el sistema que se utiliza para postular y adquirir viviendas, la Ficha de Protección Social (FPS). En este cruce de información, es la red social la que fomenta un paso a la vivienda propia, los puntajes deben ser considerados reducidos, es decir, el mecanismo del Estado será velar siempre por las familias más vulnerables y con necesidades, en este caso para acceder a la vivienda social y/o el mejoramiento de ésta.

➤ **Beneficiarios: Usuarios del sistema y la Política Habitacional**

Respecto a los **Beneficiarios**, en los análisis, del trabajo con los comités permitió descubrir la perspectiva de este actor de la política, tan importante en el sistema y procesos de adquisición o mejoramiento de vivienda. Será el beneficiario quien por demanda exprese sus necesidades, las cuales comparte con un grupo, con una comunidad, uniéndose para buscar soluciones factibles, expeditas y de calidad.

Los discursos heterogéneos de los dirigentes apuntaban a que las Políticas Habitacionales no son igualitarias ni equitativas; son engorrosas y dificultosas, y que las soluciones son bien vistas en la televisión, en el papel, en las oficinas, no así en la realidad que vivencia cada día junto a sus familias. Muchos comités presentan allegamiento y

hacinamiento, problemáticas que la política pretende erradicar, ¿utopías o metas que no se han alcanzado? En estadísticas crudas, las construcciones de viviendas a nivel regional no mostraron variación significativa. La distribución según regiones muestra que la Región Metropolitana sigue concentrando la mayor cantidad de viviendas (36.6%), seguida por las regiones de Valparaíso y del Biobío con un 12.28% y 11.92% respectivamente (INE, 2012)

Según las cifras preliminares del XVIII Censo Nacional de Población y VII de Vivienda, en el territorio nacional se contabilizaron 5.729.977 viviendas, lo que entrega un crecimiento del 30,2% respecto al Censo 2002, equivalente a 1.330.025 viviendas. Las regiones que muestran un crecimiento inter-censal superior al promedio son: Tarapacá (43.8%); Los Lagos (41.3%); Aysén (37.2%); O'Higgins (34.0%); Valparaíso (33.1%); Coquimbo (32.7%); La Araucanía (31.8%) y Maule (30.5%) (INE, 2012)

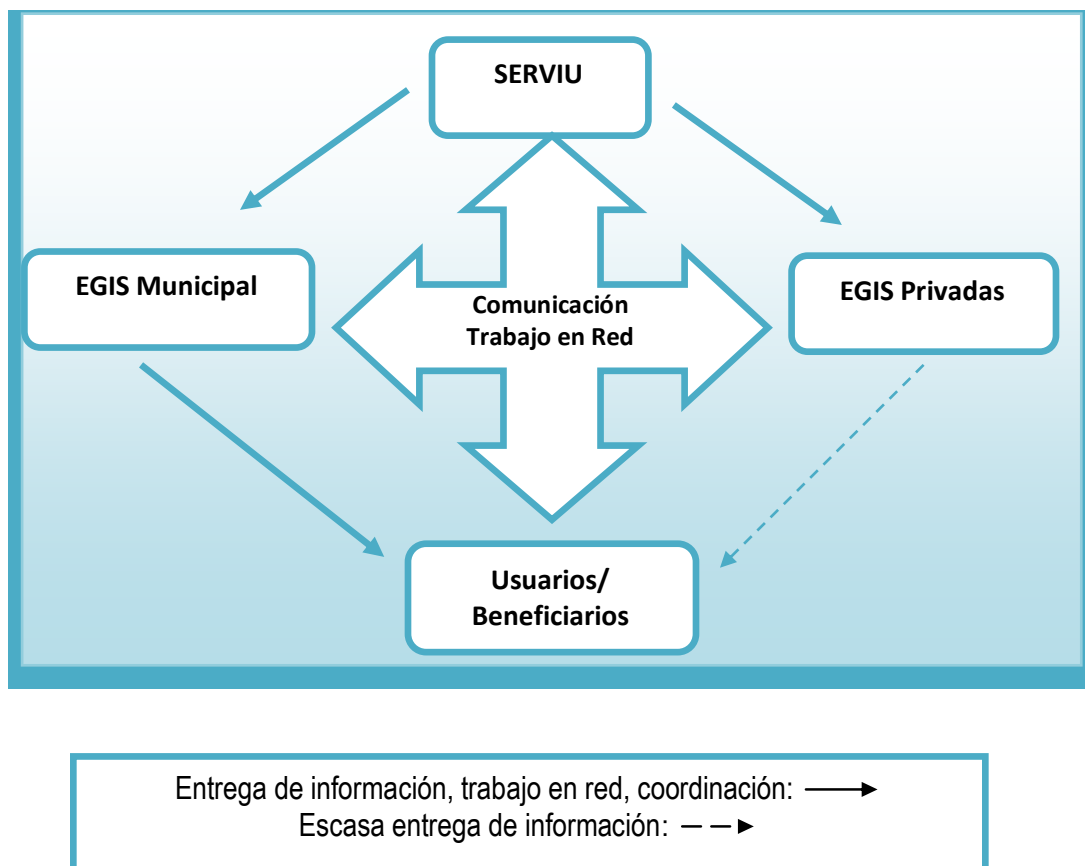
Las estadísticas muestran crecimiento nacional y regional, pero la distribución neta no se considera equilibrada, y en las reflexiones y narraciones de los dirigentes la política no ha favorecido a la comuna.

Para algunas autoridades y funcionarios, la política es un éxito, considera a las familias más vulnerables, entrega más recursos para las viviendas sociales, las cuales son sin deuda, un hecho no menor, en comparación a los accesos de años históricos en la construcción de viviendas, en los auges de la expansión habitacional y crecimiento demográfico. Desde este punto, la política genera controversias, ha generado programas anexos para dar más y mejores soluciones, los PPPF, de ampliación y mejoramientos que se ejecutan periódicamente y que hasta el presente, escasos comités han tenido dificultad. El mayor problema siempre será el tiempo de espera en las postulaciones, resultados y respuestas de las EGIS a los beneficiarios.

La unidad de Vivienda se preocupa de atender a los usuarios que presenten dudas y que buscan colaboración en sus procesos habitacionales, tanto como Oficina como EGIS la labor social se enmarca en apoyar y educar a la población que acude a las intermediaciones, de manera de organizar y hacer partícipe a la comunidad de la construcción de barrios y ciudad.

El proceso de integración social que plantea la Política Habitacional debe ser generado desde el usuario hacia las autoridades y viceversa. Las comunicaciones entre estos actores no siempre son favorables, pues bien en las argumentaciones de los dirigentes comunitarios, la atención y la respuesta no son siempre las esperadas por las diversas instituciones del ámbito de la vivienda.

Esquema N° 11: Dinámica información habitacional



El cuadro presenta las comunicaciones que se deben implementar entre los actores de la Política Habitacional. En donde SERVIU, generalmente se relaciona con las EGIS de forma directa, y con las personas maneja una atención de público directa y de postulaciones individuales como el D.S 1 de la Clase Media y Emergente; para todas las otras operaciones de organización, coordinación se realiza directamente entre las EGIS y los usuarios. Y entre los análisis y discursos de los dirigentes comunales, el trato con las EGIS privadas siempre se ha mal valorado, hay un descontento con el trabajo privado, y no así con el municipal, que principalmente no maneja un tema económico de por medio en las soluciones habitacionales. Es por esta manera que en el último periodo de tiempo, los comités han decidido trabajar con la EGIS municipal, la cual no era reconocida como EGIS sino solo como Oficina de la Vivienda. Esto no quita mérito al nivel de las privadas, que si bien, en variadas ocasiones no realizan a cabalidad su trabajo, hay excepciones que se valoran y que continúan en la comuna.

Serán los beneficiarios los que juzguen el trabajo de los profesionales del área de vivienda. Como se ha mencionado con anterioridad, los discursos son diversos, pero enfocados todos a la misma perspectiva de la calidad en la entrega de información, de apoyo y guía en sus procesos. La demanda de los usuarios se presenta de formas:

- Espontánea: en donde la recepción en la Oficina es realizada por un profesional, quien atiende las dudas y da respuestas requeridas y actualizadas; cabe destacar que ciertas

informaciones solicitadas no se logran entregar por una falta de nexo con SERVIU y con la retroalimentación de estos servicios.

- **Organizada:** representada por los comités que están previamente formados o que fueron organizados en dependencias de la Oficina. Se conforman e inician el proceso de etapas para lograr adjudicar los proyectos presentados al SERVIU y representados por la EGIS municipal.

En la investigación diagnóstica, se plantea un rol activo de los dirigentes, sin embargo y bajo la perspectiva de las autoridades, en ocasiones los proyectos no son adjudicados por la escasa participación del dirigente y el comité de vivienda, entendiendo que el dirigente es el representante de las familias, por lo tanto el guía y socializador de la información. Aún así, las familias se preocupan de sus procesos, de la autorresponsabilidad para lograr los objetivos propuestos de adquisición de viviendas o PPPF de mejoramiento o ampliación.

De forma equitativa, las responsabilidades son compartidas, el Estado, las EGIS, y cualquier otra institución que vele por las personas, debe mantener un trato digno; una entrega constante; una información precisa, clara y expedita; un código que permite un nexo y una red de trabajo con otros organismos de forma tal de no entregar la misma información en cualquier oficina; se debe planificar por la población, dar respuestas sinceras y evidentes, logrando una satisfacción de los usuarios y del trabajo entregado.

Por otra parte, los beneficiarios y/o usuarios deben permanecer activos en sus procesos, mantener una comunicación continúa con sus representantes, con las EGIS, con los organismos necesarios para lograr sus metas y objetivos. La pro actividad del dirigente, de las familias denotará un cambio en el accionar y en los resultados. Los procesos son engorrosos y retardatarios, no obstante con empoderamiento, liderazgo, apoyo y constancia, se consiguen los efectos esperados.

- **Lo Privado de la Política Habitacional.**

- **Bancos**

Los organismos encargados de que las familias logren el ahorro, son los Bancos o las Cooperativas de Crédito y Ahorro, a través de las Libretas de Ahorro para la Vivienda. Cumplen el rol de informar sobre estados financieros, como llegar a la meta propuesta para el ahorro, gastos, mantención beneficios, etc. Esta entidad mantiene sus ventajas propias del lucro financiero, no obstante, no afecta mayoritariamente al ahorro de las familias.

La Política considera a los bancos como ejes promotores de ahorro y de compromiso financiero para las familias y comités que buscan soluciones a sus problemas habitacionales. Es un trabajo en conjunto que permite la postulación y posterior asignación de recursos para los proyectos habitacionales.

En la comuna, la responsabilidad de los beneficiarios con las entidades bancarias se ha manifestado conforme a los planes de ahorro y las responsabilidades mutuas. Los índices de apertura se han incrementado por la oferta de programas habitacionales, y las respuestas han sido satisfactorias en ambos actores.

➤ **Empresas Constructoras**

Esta entidad privada tomará real importancia al momento de la adjudicación de los proyectos sociales de vivienda. Hoy en día no son muchas las constructoras que trabajan para estos niveles, la banca privada de la construcción lucra con las edificaciones, por lo que la construcción de “casas” ya no es un negocio rentable, en un mismo terreno se puede construir el doble bajo la modalidad de “Departamentos o condominios sociales”.

En este sentido, nos encontramos con una gran barrera que en ocasiones no permite avanzar, suspende y retiene proyectos realmente vitales para la comunidad.

El beneficio, además está en que reciben por ser empresas privadas de construcción, las franquicias tributarias y bajos impuestos por construir viviendas sociales a menor costo para ellas, es un hecho, que las empresas constructoras, trabajan sus propias modalidades, y que los PPPF o las viviendas sociales no son negocios muy provechosos. Aún así el Estado, les rebaja o reembolsa, situación netamente de círculo económico en el área de vivienda. Sin embargo, han resultado proyectos exitosos, así como otros que han dejado a medio caminar a las familias con las mejoras en sus viviendas.

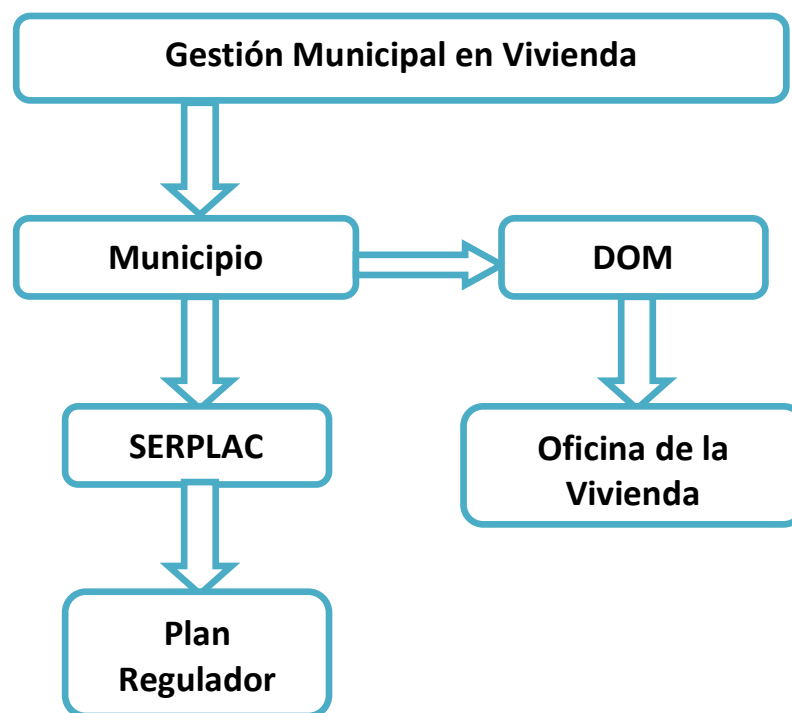
En la comuna las empresas constructoras son 4 y se han evaluado de diversas aristas. Algunos beneficiarios han quedado descontentos con la lentitud de los trabajos, deficientes terminaciones, o con proyectos que no eran los solicitados, y que se efectuaron de igual manera.

El trabajo en conjunto con las EGIS guiará y denotará la diferencia de ejecución bajo los aspectos y compromisos que las dos formulen, integrando la calidad de las construcciones y la mirada más humana a las necesidades de la vivienda para las familias.

1.3. Gestión Municipal

➤ **Municipalidad :**

Esquema N° 12:



El municipio es considerado como un gestor de iniciativas y proyectos públicos y privados para promover el desarrollo y economía local bajo los lineamientos de región participativa, el municipio debe actuar como una entidad descentralizada que busca implementar las políticas públicas por tanto la aplicación de la política habitacional, teniendo en cuenta que poseen bases de datos sobre la realidad socio habitacional de esta.

“...En la comuna y en el municipio se reconoce un espacio territorial e institucional donde se concretan y articulan las políticas públicas con los intereses sociales. Desde el punto de vista sectorial. (Salud, educación, vivienda, etc.), es en este espacio específico donde se expresa gran parte de estas políticas, debiendo el municipio enfrentar el desafío de mejorar la gestión y abrir espacios al desarrollo de políticas innovadoras” (SUBDERE 2002)

La gestión municipal baja desde la municipalidad hasta el departamento de Dirección de Obras Municipal (DOM), quien traspasa la responsabilidad con un enfoque más social a la Oficina de la vivienda, la cual se encuentra bajo la tutela de una asistente social que en conjunto con un equipo multidisciplinario trabajan para y con la comunidad. Esta entidad trabaja en concordancia con el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) bajo las políticas habitacionales correspondientes, pero cabe destacar que no siempre existe concordancia con la información a entregar.

Si bien la visión de la oficina de la vivienda es Informar, y orientar a las familias de escasos recursos, en la búsqueda de una solución habitacional, con los recursos que dispone el Gobierno, la falta de redes y conexión entre los departamentos municipales con los privados crea el abismo que genera las problemáticas.

Pero así mismo, la oficina de la vivienda se encuentra bajo el enfoque de la necesidad de la comunidad, concretándose aquello en la iniciativa de ejecutar el presente diagnóstico, dándole énfasis a generar soluciones teniendo una esclarecedora situación problema que enfrenta la comunidad, ya sea conocer las aglomeraciones de edades por sectores como los indicadores de allegamiento y hacinamientos.

Cabe destacar que el instrumento gestor del departamento de SERPLAC, el plan regulador ha sobresalido a través del desarrollo del diagnóstico presentado debido a las debilidades y entorpecimiento que repercutan en el tema concordancia públicos y privados para la activación de terrenos factibles y emplazamiento efectivos para el constante crecimiento demográfico de la comuna, tema por el cual la oficina de la vivienda se ha visto afectada para la obtención de resultados positivos en la construcciones de nuevas viviendas.

Para concluir se destaca el trabajo de la Oficina en los lineamientos de trabajo que si bien no se encuentran estipulados en los programas habitacionales, como es el enfoque humanista que es gestionado por el liderazgo de la encargada de la oficina a través de su equipo técnico de trabajo en concordancia de la concepción vivienda y progreso tanto para las familias como para la comunidad.

2. Conclusiones Y Reflexiones Profesionales Metodológicas

El diagnóstico es, desde las planificaciones, la primera etapa de toda acción social, independiente sea el proceso que se lleve a cabo, siempre y de manera intuitiva se está diagnosticando.

Para los efectos de este seminario, fue precisamente el diagnóstico una investigación que tuvo como punto de partida una necesidad basada en las dependencias de una oficina pública, la Oficina de la Vivienda; desde este contexto se problematizó diversas situaciones para obtener los datos necesarios, reflexionar y comprender a fondo el escenario en el cual se encontraba la Problemática Habitacional de la comuna de San Antonio.

La teoría apoyo el proceso para resolver conclusiones prácticas y asimilar la realidad en parámetros establecidos, de manera tal que la información estuviera conforme al escenario comunal y nacional.

Para los profesionales del área social, resulta imprescindible el manejo del Ciclo Tecnológico: el diagnóstico; la planificación; programación y evaluación, de las cuales conforman un lapso que se va reproduciendo con el pasar del tiempo, un diagnóstico de hoy, no fue ni será igual a otros, por lo que constantemente estas estrategias metodológicas se van interpretando de diversas miradas y opiniones.

La Oficina de la Vivienda, no disponía de un Diagnóstico Habitacional que precediera al que se expuso, razón por la cual se trabaja con habilidades y metodologías propias del Trabajo Social logrando recabar información precisa, que permitió realizar reflexiones sociales a cerca de la Problemática Habitacional de la comuna, estableciendo directrices que dan paso a futuras decisiones e intervenciones en el área.

El diagnóstico no se desvincula de la finalidad de la profesión y del método como procedimiento para modificar la situación social. La finalidad del Diagnóstico Habitacional fue aportar elementos suficientes y necesarios para explicar la realidad social de la temática de vivienda, de forma de contribuir a futuras acciones y transformación de la situación-problema que enfrenta la comuna en este aspecto.

Para conseguir este análisis, fue necesario señalar los núcleos de intervención, más bien de indagación, en donde se considero a diversos actores que fueron significativos en la adquisición de información clara y precisa respecto a las viviendas de la comunidad. No se

definió una intervención social, puesto que la búsqueda de datos se estableció con técnicas esenciales que permitieron recopilar de manera simultánea los testimonios y antecedentes que sustentan la investigación.

El proceso de investigación operó con las técnicas de entrevistas, grupales e individuales, revisión de documentos, y observaciones. Dentro de las tres, la que determinó un sendero de registros sin duda fueron las entrevistas, en donde personalmente se recabó de diversas fuentes, opiniones, discursos, evaluaciones respecto a las temáticas planteadas y las formas de buscar soluciones a la problemática habitacional.

Para concretar dichas entrevistas, se planteó un trabajo metodológico basado en matrices diagnósticas que permitieron guiar la investigación, para saber qué y a quién solicitar entrevistas, y de manera tal que la realización de éstas no fuera una monotonía, sino más bien un espacio de conversación expedita, de confianza y privacidad.

Para diversas autoridades locales, la realización del diagnóstico fue un hecho esperado por bastante tiempo, ya que la Oficina de la Vivienda, con anterioridad había pertenecido directamente al eje de Dirección de Obras, por lo que no contaba con la autonomía de oficina, y por hoy ambas trabajan en conjunto. En cuanto a otras entidades relacionadas con Vivienda, se manifiesta un apoyo superficial con la entrega de información, ya que la recopilación fue un tanto dificultosa por la delicadeza de la temática y de la realidad comunal.

Para las entrevistas grupales realizadas con diversos Dirigentes Sociales de Comités Habitacionales, se diversifica el espectro de recopilación, en donde la conversación la guía el grupo, el cual fue modelando la información que se solicitó, desde ésta se resumió aquellos antecedentes fundamentales de ser revisados, analizados, y establecidos en el documento oficial.

Por lo que el diagnóstico permitió dar cuenta de cómo las personas perciben y explican las diversas situaciones y las posibles soluciones. Esto fue de vital importancia, tratándose de una investigación que pretende orientar en las acciones futuras de la temática habitacional que mantiene a la población en espera de soluciones o respuestas más satisfactorias y concretas. Resultó necesario el saber cómo es percibida y explicada, desde los dirigentes y las autoridades locales, de manera de involucrar a la comunidad y construir soluciones adecuadas para el crecimiento de la ciudad puerto, San Antonio.

En síntesis, lo que se propuso para la realización de este diagnóstico, fue utilizar los conocimientos ya adquiridos y la experiencia práctica de las estudiantes seminaristas, para

llegar a una visión de los problemas, su naturaleza, su magnitud y, de esta manera, poder plantear acciones adecuadas y pretender de asegurar la eficacia y racionalidad de la acción

Por lo tanto y bajo la perspectiva de la profesionalidad el sentido del diagnóstico en el trabajo social, está directamente relacionado con el concepto mismo de la carrera, que se ha ido reformulando históricamente, teniendo presente que la elaboración de un diagnóstico se basa siempre en un estudio o colecta de datos, que relacionados, permite llegar a una síntesis e interpretación. En el terreno de las relaciones personales y sociales, el profesional que recoge la información escucha, observa, descubre, relaciona, e interpreta, no basándose solamente en los datos sino en el efecto que producen en la persona.

En el Trabajo Social, los problemas son definidos y clasificados con referencia, unas veces, al factor desencadenante del conflicto que aparece como principal y que determina la acción prioritaria (económico, vivienda, salud, etc.), y otras, por una causa que introduce una serie de dificultades en la situación que el cliente presenta (alcoholismo, drogadicción, etc.). Bajo esta perspectiva, el diagnóstico se presentó en una dirección unilateral, ya que se elaboró desde un servicio concreto que sólo prestó atención a una parte del problema que presentaba la comunidad, el eje vivienda. Y en este aspecto, las respuestas encontradas fueron diversas y complejas, una realidad que bajo movimientos estructurales políticos logrará cambiar el escenario local.

3. Conclusiones y Reflexiones Profesionales en torno a Trabajo Social en Vivienda

El Trabajo Social en el sector Vivienda, actualmente se enmarca en lo que se ha denominado, “Período Contemporáneo”, caracterizado por una intervención en contextos de crisis, cambios sociales y económicos. Dentro de esta etapa se evidencian los siguientes hitos (Castañeda, 2010):

- Valoración del desarrollo local como herramienta de cambio y mejoramiento de las condiciones de vida de la comunidad. En esta perspectiva, cobra progresiva importancia la gestión habitacional de Trabajo Social en Municipios y Organismos no Gubernamentales de Desarrollo.
- Integralidad del concepto de solución habitacional, superando la concepción material de la vivienda y enriqueciéndola con las dimensiones cultural, social, medio ambiental y de hábitat.
- Trabajo Profesional independiente en el área, mediante la implementación de asesorías profesionales y consultorías o proyectos habitacionales privados.

La intervención profesional en el sector vivienda se encuentra supeditada a los lineamientos fijados por la Política Habitacional, como a su vez a la demanda que ejerce la propia comunidad en su aspiración por mejorar sus condiciones materiales de vida. En este sentido la intervención es ejecutada en todos los niveles, considerando al Trabajo Social como un promotor de procesos de participación de familias, grupos y comunidades.

Es el Trabajo Social quien se relaciona con la disciplina del urbanismo con un paradigma de organización social del espacio y de la convivencia en las ciudades y, en concreto, de la vivienda como un bien de uso básico y necesario para mantener y reproducir a las personas y ciudadanos. En consecuencia, tanto para el urbanismo, las organizaciones y las personas que habitan en un determinado lugar, la continua interacción será fundamental para fomentar la calidad de vida dentro del hábitat establecido.

Para la profesión, es necesario manejar un abanico de conocimientos transversales en los ejes de la vida de las personas, grupos y comunidades en todas sus necesidades físicas, emocionales, sociales y espirituales. Trabajar y desenvolverse en un área específica, significa por tanto emplear conocimientos de todo ámbito, y no sólo los requeridos por una institución.

Mejorar la calidad de vida como objeto central de las intervenciones de los/las trabajadores sociales en el área habitacional, depende de asuntos tan básicos como las condiciones de habitabilidad de la vivienda, la proximidad de los comercios, la conexión del barrio con el resto de la ciudad, las zonas verdes, el transporte público y la accesibilidad a los equipamientos colectivos, culturales, sanitarios, deportivos; entendiendo así a la vivienda como un derecho, y no estrictamente jurídico o constitucional, sino más bien cívico y de integración de los derechos sociales, permitiendo al Trabajo Social trabajar desde una concepción integral de la calidad y dignidad de vida ligada al contexto de las viviendas y la comunidad.

El acceso a la vivienda hoy en día, es un problema que no constituye ninguna novedad. A pesar de ser uno de los derechos sociales reconocidos institucionalmente, es un derecho que forma parte, lamentablemente, del mercado, y el juego del mercado exige capacidades económicas que no tienen todas las personas.

El crecimiento habitacional de la comuna, mantuvo un auge acrecentado en los años precedentes, por lo que las soluciones factibles era continuar construyendo en los sitios aptos, los cuales por hoy se encuentran escasos. La falta de planificación ciudad, ha provoca molestias en la población, que sin conocer estos términos técnicos, manifiesta el reducido compromiso de las autoridades con las soluciones habitacionales. El desempeño social en este punto, se maneja en cuanto a la educación que se le entrega a las personas y grupos que buscan medios y recursos para mejorar sus vivienda o para acceder a la propia.

En la comuna, el problema social de la vivienda, por tanto, se caracteriza por el déficit cuantitativo de éstas. Desde siglos remotos el acceso a la vivienda ha sido escaso para la gran cantidad de población que en esos años fue inmigrante, pero que hoy al contrario, es residente y necesita sus espacios propios. El desempeño de los actores sociales en este sentido, toma real relevancia en los acompañamientos y guías para dar solución a la problemática de los allegamientos y hacinamientos, que si bien a simple vista no se observan; la comunidad, al igual que en siglos pasados, esta inmigrando a otras comunas, regiones en busca de la satisfacción y la necesidad de una vivienda propia.

Es la Política Habitacional, la que a través del Ministerio de Vivienda debe llevar a la práctica la solución integral del problema de la vivienda que afecta a las poblaciones más populares del país, y en esta labor deben intervenir todas las instituciones relacionadas con el problema habitacional y participar en ella tanto la iniciativa estatal como privada, actuando en forma armónica con objetivos exclusivamente sociales. La descentralización de actividades provenientes del estado ha desfavorecido la igualdad de oportunidades; esto se ha visto

reflejado en la educación, en la salud y en la vivienda, en los diferentes municipios y comunas del país.

Se haría imposible volver a un sistema en donde el Estado vele por todos y todas desde un solo organismo, por lo tanto el problema surge en la distribución de recursos y oportunidades, en la capacidad de resolver y abordar la mayor cantidad de necesidades presentes en la población, como lo es la vivienda. Aunque claro, hoy es mucho más difícil el acceso debido al déficit de las construcciones por la falta de suelo para construir y al aumento de la población, por lo visto primordialmente en la comuna, entonces, ya no es solo el problema de dónde postular, en qué proyecto, en qué EGIS, con qué subsidio, entre otros, el problema ya escapa de nuestras manos y se enmarca en una realidad más cruda y concreta que tiene efecto en la globalización y el aumento de la población; de ningún modo se sabe lo que ocurrirá en el mañana, pero hay sólo una realidad propia, una verdad absoluta que nos da los pasos para hoy en día actuar en pro del bienestar de la gente, hablando con la verdad y dando esperanza de sus sueños, de manera que con los recursos y el trabajo en redes la vivienda sea de interés social, ya que ella interpreta y lleva implícito este sentido de solidaridad, dentro del cual se desea que se cumplan los principios de equidad y oportunidad para todos, visto como un atributo natural de la vida en sociedad.

Además, se puede acotar que como se expresa en la Política Habitacional actual, la cual agrega dentro de sus objetivos, el trabajar no solo con el fin de reducir el déficit habitacional existente, acentuada aún más con la contingencia ya mencionada, pero sino también con el propósito de mejorar la calidad de las viviendas y asimismo los estándares de vida de las familias chilenas, donde el Trabajo Social como disciplina, requiere de una actualización constante del profesional en sus diversas áreas de acción donde sus competencias y habilidades se reflejen en el actuar de su campo profesional.

En la investigación realizada las intervenciones observadas desde el área social de la oficina se desenvolvían de la siguiente manera:

➤ **EGIS**

La banca privada de las EGIS y PSAT en la comuna, se caracterizan por un trabajo organizativo con los comités. Los profesionales sociales de esta área deben poseer capacidades y competencias comunicacionales, de trabajo grupal que favorezcan las intervenciones y se ejecuten actividades en pro de los proyectos habitacionales de las familias.

Desde la perspectiva de las instituciones el trabajo con la comunidad se ha mantenido bajo los sistemas de organizar a los interesados en postular a un subsidio y representarlos ante el SERVIU; diseñar y ejecutar en Plan de Habilitación Social que abarque un conjunto de actividades para que la familia tome decisiones sobre las características y calidad de sus viviendas, se responsabilice de su mantención y cuidado y se integre a la red social; diseñar los proyectos de loteo, de arquitectura y estructura, de urbanización del conjunto habitacional para presentarlo al SERVIU y posteriormente realizar los trámites legales e inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces.

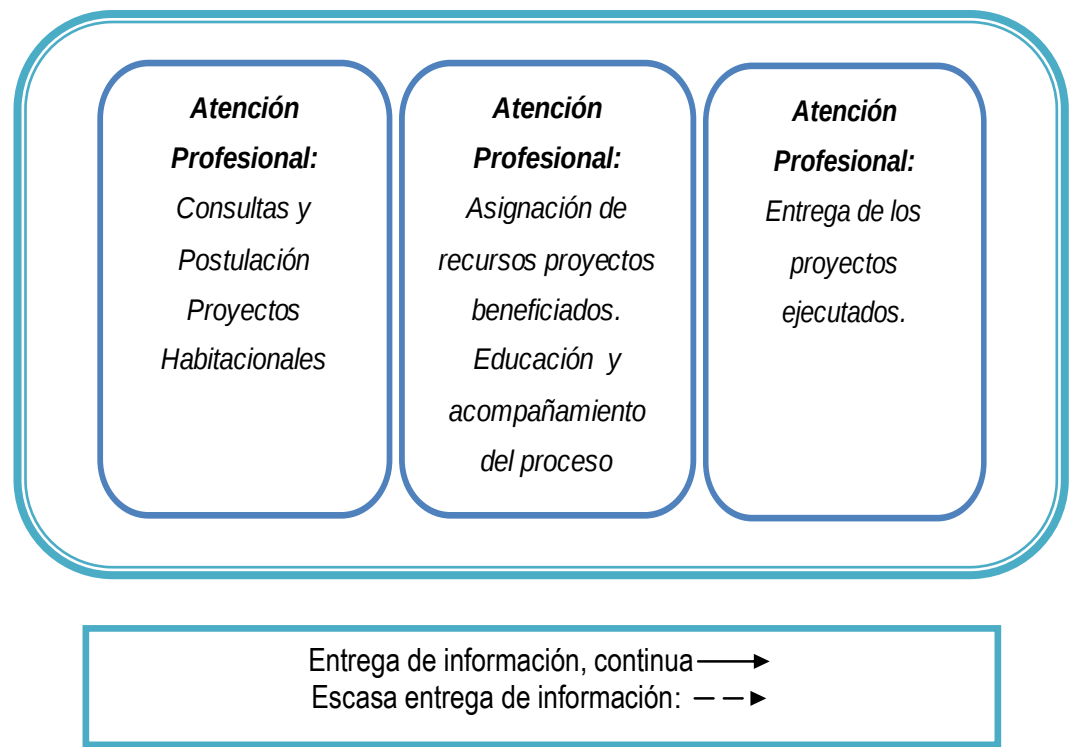
En otras ocasiones, deben colaborar en el proceso de gestionar créditos con los bancos o entidades financieras y apoyar de la misma manera a las familias en que cumplan los requisitos para postular y el ahorro.

Para las familias, respaldadas por sus dirigentes, las funciones que cumple una EGIS se basan solamente en postular los proyectos, no se han preocupado de manejar aspectos de apoyo emocional, estructural, de asesoramiento como lo expresan las instituciones. Si bien, en algunos casos las expresiones son positivas, en su mayoría el descontento es manifestado a la empresa privada que lucra con las familias a costas de proyectos sociales de vivienda que solo buscan mejorar la calidad de vida de las personas.

La política de vivienda, fundo a las EGIS de manera de que SERVU ya no fuese participe de las postulaciones, construcciones y posteriores entregas, si no que logrará ser un ente de entrega de recursos del Estado, bajo las modalidades de un trabajo en conjunto con las EGIS, que prontamente se llamarán Entidades Patrocinante.

Si la función de estas entidades se fomenta en el apoyo, en la guía, en la entrega de información clara y precisa sobre los proyectos; de diseñar junto a las familias los proyectos de construcción; contratar a las empresas; obtener permisos de construcción; guiar la ejecución del proyecto, velar por su calidad y gestionar la recepción definitiva de las obras. ¿Por qué existe un descontento de parte de la comunidad? Se cree que la razón de esta decepción, de la insatisfacción del cliente, que son las familias, los grupos, los comités es simplemente porque se juega con el sueño anhelado por todos, una vivienda nueva, sin mencionar la connotación de vivienda social, para ellos será su vivienda; el hecho de no entregar información clara, o de explicar que si las postulaciones no son beneficiarios, se debe volver a ejercer y no quedar esperando “años” por una respuesta concreta. Es necesario plantear un trabajo franco, expedito, con calidad, que si bien en lo probable las entidades lo manejan, no así la población. Educar y apoyar a las familias debe ser el rol y la responsabilidad mayor, tanto de los privados como de los estatales.

Esquema N° 13:



De la misma manera, la Oficina como EGIS logra niveles de intervención grupal caracterizados por una serie de actividades que se desarrollan para lograr los objetivos propuestos. Cabe destacar que el desempeño del área mantiene un nivel de atención garantizado por el compromiso social, y que muchas veces se juzga a profesionales que no son competentes, y que se desenvuelven en el mismo ámbito, ya sea privado o estatal.

Los roles de la profesión son patrones de acción que se ejecutan en diversas área. En la investigación diagnóstica de la Problemática Habitacional los roles observados y logrados son:

Educador Social Informal, en donde las acciones se orientan al desarrollo de las potencialidades individuales, grupales y comunitarias, partiendo de las necesidades habitacionales observadas y que fomentaron la participación activa y responsable de los actores en la búsqueda de soluciones. El trabajo con los dirigentes permitió observar un trabajo organizado y pro-activo de aquellos que accedieron a entregar información en las entrevistas; sin embargo se percibe la molestia de éstos lo que entorpece en ocasiones el accionar del profesional como un canal de educación y guía en los procesos.

El rol de **Implementado de Políticas Sociales**, fue observado en la gestión y trabajo de los profesionales del área social que pertenecen a la oficina y otras instituciones de la comuna. El conocimiento y manejo de las políticas habitacionales permite orientar, educar y guiar de manera adecuada, clara y precisa a los beneficiarios y usuarios del sistema. La utilidad de la información recae en las funciones y misiones que como equipo multidisciplinario ejecuta,

además el trabajador social deberá resolver los problemas con recursos limitados creando estrategias óptimas para la satisfacción de necesidades de los usuarios.

Dentro de las funciones profesionales se destaca la ejecución de:

Matriz N° 80:

Función Profesional	Desempeño área vivienda
Investigador Social	Los y las trabajadores sociales del área de vivienda cumplen la función de investigar, analizar y reflexionar sobre la realidad social y habitacional de la comuna. Dentro de este nivel la investigación diagnóstica realizada permite reconocer la realidad social-habitacional de la comuna de San Antonio, dando paso a la búsqueda de soluciones a las problemáticas habitacionales, de nivel económico, material y social.
Asistencia	En la oficina de la vivienda, los profesionales han desarrollado esta función frente a situaciones de emergencia habitacional, tal como lo fue el año 2010. Posterior al terremoto, la situación vivida por la comuna fue superada gracias al trabajo en red y eficiente del municipio en conjunto con la oficina, dando solución en circunstancias de catástrofes a aquellas familias y comunidades que más lo necesitaban.
Coordinador	El trabajo en red es una debilidad detectada, no solo a nivel profesional de la oficina, sino más bien a nivel comunal. Se necesitan más redes y coordinaciones que integren recursos humanos, económicos e instituciones en la búsqueda de soluciones habitacionales, así también en la entrega de información a la comunidad. En cuanto a la coordinación interna, como oficina, esta función es ejecutada adecuadamente al momento de regularizar y organizar la demanda de los comités de vivienda, logrando un trabajo eficiente y rápido.
Motivador	Esta función es ejecutada para motivar, apoyar y promover el trabajo en la conformación de comités de vivienda y grupos sociales involucrados en la problemática habitacional, en sus procesos de organización, asignación y consolidación

comunitaria.

En cuanto a las acciones profesionales

Matriz N° 81:

Acciones Profesionales	Actividades	Evidencia de trabajo
Proceso Acceso a la Vivienda	• Orientación Habitacional. • Organización y asesoría técnica de la demanda. • Coordinación y/o gestión en red de requisitos y procedimientos complementarios o auxiliares de postulación.	<i>“Nosotros orientamos a los comités que están semi formados o los que ya están listos. Organizamos la demanda, el papeleo y gestionamos las postulaciones con SERVIU, revisamos la documentación que este al día, las libretas actualizadas... acompañamos en todo el proceso para lograr la solución que como comité han buscado en la oficina...” (Asistente Social, Funcionario Público)</i>
Proceso de Asignación de Vivienda	• Educación social en Habitabilidad. • Evaluación social en contingencias. • Reasignaciones.	<i>“Cuando el grupo recibe el subsidio, como oficina o como EGIS seguimos acompañando en la educación y en los procesos continuos de la construcción o del mejoramiento, el proyecto que sea, no dejamos de acompañar al grupo hasta que la obra es totalmente entregada...” (Asistente Social, Funcionario Público)</i>

Proceso posterior a la asignación de vivienda	• Educación Social en torno a la vida comunitaria. • Orientación legal en condominios sociales. • Reevaluación. • Beneficios Complementarios.	<i>“Cuando se trabaja en grupo o con personas, jamás dejas de educar o de acompañar, siempre habrá dudas o problemas que solucionar... es tu deber como profesional estar ahí para los usuarios...”</i> <i>(Asistente Social, Funcionario Público)</i>
En emergencia Habitacional	• Evaluación origen (fenómeno climático, catástrofe o socioeconómico). • Evaluación Social. • Tramitación/ Gestión en red de la emergencia. • Orientación Habitacional solución definitiva	<i>“Para el año 2010 esta oficina de verdad comenzó a trabajar a full. Antes solo era lo común, luego se aumento la atención más del 100%, es algo explicable por la catástrofe del terremoto, en ese tiempo la oficina no daba abasto para cubrir las necesidades habitacionales de la comuna... se trabajo en conjunto con otras oficinas de emergencia, y aún así hasta el día de hoy falta entregar solución a familias... pero así se trabaja con los recursos disponibles...”</i> <i>(Asistente Social, Funcionario Público)</i>
Prevención de emergencia habitacional	• Prevención de riesgos a nivel comunitario • Asignación de recursos en lógica preventiva	<i>“Bueno luego del terremoto yo creo todos comenzaron a educar en cuanto a prevención... cuando eso debe ser algo innato de cada persona, familia, en el</i>

		<i>resguardo y protección... sin embargo como profesional social, siempre pero siempre debes manejar información y respaldo de toda temática, no sabes con que puedes encontrarte... esa es la esencia de la profesión..."</i> <i>(Asistente Social, Funcionario Público)</i>
--	--	---

BIBLIOGRAFÍA

*“la vivienda en su condición de propiedad individual
Tiene una función social que cumplir
Y por ello ha de ser considerada
Un bien de familia”*



1. Bibliografía

1.1. Documentos

- Cuenta Pública Comuna San Antonio, 2011.
- “Diagnóstico de patologías en la edificación de viviendas básicas 1996-1997”. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. Unidad de Tecnologías de la Construcción. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2003
- Encuesta Caracterización Socioeconómica (CASEN) Reporte Estadístico- Social Comunal San Antonio. Ministerio de Desarrollo Social, Abril 2012.
- Manual de Gestión Municipal. Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, 2002.
- Plan Regulador Comunal San Antonio (PRCSA). Memoria Explicativa. Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de San Antonio, 2006.
- Plan Regulador Comunal San Antonio (PRCSA). Estudios Complementarios “Estudio de Factibilidad de Servicios Sanitarios”. Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de San Antonio, 2002.
- Plan Regulador Comunal de San Antonio. Plano de Usos de Suelos. Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de San Antonio, 2006.
- Plan Desarrollo Comunal (PLADECO) San Antonio, 2008-2013
- Plan Anual de Educación Municipal (PADEM) San Antonio, 2011
- Simian, José Miguel. “Logros y desafíos de la Política Habitacional en Chile. Centro de Estudios Públicos (CEP) 2010.
- Tejero, Elizabet. “La vivienda: Factor de integración y Exclusión social” Documento de Estudios de Trabajo Social. Universidad de Barcelona, s/f.

1.2. Leyes Nacionales

- Decreto Fuerza de Ley 458. de 1975 “Ley General de Urbanismo y Construcciones”
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo:
 - Decreto Supremo N° 49 “Fondo Solidario de Elección de Vivienda”
 - Decreto Supremo N° 1 “Familias Emergentes y de Clase Media”
 - Programas Protección del Patrimonio Familiar (PPPF): Título I Mejoramiento del entorno y equipo comunitario; Título II Mejoramiento de la Vivienda; Título III Ampliación de la Vivienda.
- Ley de Transparencia N° 20.285. Información Pública de la Ilustre Municipalidad de San Antonio.
- Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695 Art. 1, inciso 2 Ministerio del interior, 2006.

1.3. Seminarios de Título

- Apablaza Villalobos, Daniela. “Trabajo Social y Vivienda: intervención profesional reflexiva en la unidad de vivienda de la Ilustre Municipalidad de Villa Alemana. Valparaíso, Universidad de Valparaíso, 2007.
- Lagos González, Jocelyn Marlene. “Trabajo Social y Vivienda: intervención profesional reflexiva en el marco del programa de apoyo integral. Fundación INVICA”. Valparaíso, Universidad de Valparaíso, 2008.
- López Tapia, Ivonne Edith. “Propuesta de Focalización socio espacial para el acceso a programas de Vivienda Social en Chile”. Memoria para optar al Título de Geógrafo, Universidad de Chile, 2009.
- Pérez Lobos, María Monserrat. “Trabajo Social y Vivienda: intervención profesional reflexiva en el programa un barrio para mi familia. Fundación PRODEMU”. Valparaíso, Universidad de Valparaíso, 2007.

1.4. Sitios de Internet

- Documentos; historia; legislación; mapas digitales; reportes y noticias comunales.
Extraídos desde: www.sanantonio.cl
- Documentos “Reprogramación de Deudores Habitacionales de Banco Estado.
Extraído desde: www.bancoestado.cl
- Fotografías e historia comunal.
Extraído desde: www.sanantonioantiguo.cl
- Documentación en PDF; Políticas y legislación actual de vivienda. Datos varios.
Extraído desde: www.serviu.cl
- Documentación Del Ministerio de Vivienda Regional.
Extraído desde: www.serviuvalpo.cl
- Reportes Educacionales de la comuna.
Extraído desde: www.mineduc.cl
- Reporte comunales de Salud.
Extraído desde: www.minsal.cl
- Fotografías de la comuna.
Extraídas desde: www.facebook.com/sanantonio.city;
www.facebook.com/sanantonio.antiguo

1.5. Textos y Apuntes

- Aylwin de Barros, Nidia, y Cia. “Un enfoque operativo de la metodología del trabajo social”. Buenos Aires, Argentina. 5ª edición, Humanista, 1993.
- Castañeda Meneses, Patricia. “Cátedra de Trabajo Social y Vivienda: Apuntes de circulación interna. Concepto de Vivienda y Problemática Habitacional”. Escuela de Trabajo Social. Universidad de Valparaíso, 2010.
- Departamento de Estadísticas e información de Salud (DEIS). Ministerio de Salud (MINSAL) Reporte Comunal San Antonio, 2009.
- Declaración Internacional de los Derechos Humanos. Asamblea General de las Organización de Naciones Unidas, 1948

- Instituto Nacional de Estadística INE
 - CENSO de Población y Vivienda 2002
 - Resultados Preliminares CENSO de Población y Vivienda 2012
- Mac Donald, Joan. “Vivienda social: reflexiones y experiencias”. Santiago, Chile: Corporación Promoción Universitaria: CPU, 1983.
- Mac Donald, Joan. “¿Cuántas casas faltan? El déficit a nivel nacional y regional”. Santiago, Chile: CPU, 1994.
- Medición del Déficit Habitacional. Guía práctica para calcular requerimientos cuantitativos y cualitativos de vivienda mediante información censal. Departamento Técnico de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC). Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Santiago 30 de enero, 2007.
- Resumen Política Habitacional- Historia MINVU editada(Documento PDF)
 - Primeras Leyes Obreras Habitacionales (1906)
 - Inicio del MINVU (1965)
 - Política Habitacional 2006
 - Política Habitacional 2011-2012: Decreto Supremo N° 49 “Programa Fondo Solidario de Vivienda”; Decreto Supremo N° 1 “Programa para Clase Media y Emergente”
- Richmond, Mary E. “Diagnóstico Social”. España, Siglo Veintiuno, 2a. Edición 2008.
- Rodríguez: Alfredo, Sugranyes, Ana. “El problema de vivienda de los con techo”. Versión On- line Revista EURE, SantiagoV.30 N° 91 Santiago Diciembre, 2004.

1.6. Otras Fuentes de Información

- Entrevistas Individuales y Grupales:
 - Autoridades Locales
 - Profesionales
 - dirigentes comunitarios
 - Funcionarios de servicios públicos