



Facultad de ingeniería
Escuela de Construcción Civil

ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES CON RESPECTO AL
DETERIORO Y DÉFICIT DEL PARQUE HABITACIONAL EN CHILE

Por
Robinson González Barra

Tesis para optar al grado de Licenciado en Ciencias de la
Construcción y al título de Ingeniero en Construcción

Prof. Guía: Oscar Videla Castro

Valparaíso, 2014

*Esta dedicatoria va directamente en agradecimiento
a mis padres, que han dado todo en la vida por mí y mis hermanos,
que sin su apoyo, su cariño, su fortaleza jamás podría haber
logrado esto y ser la persona que hoy soy.*

ÍNDICE

Título	Pág.
CAPÍTULO 1	
1. Planteamiento del problema	8
1.1. Objetivos de la investigación	11
1.2. Pregunta de Investigación	12
1.3. Justificación	12
1.4. Hipótesis	13
1.5. Metodología de Trabajo	13
CAPÍTULO 2	
2. Marco Teórico	15
2.1. Los sectores obreros y populares del siglo XIX	15
2.2. Ley 1838, de habitaciones obreras, 1906	25
2.3. Decreto Ley N° 261 de 1925	41
2.4. Ley de Habitaciones Baratas y la Construcción de Viviendas Obreras	43
2.5. Creación de la Junta de Habitación Popular y las Leyes de Fomento de la Red Obrera	46
2.6. Caja de la Habitación popular	50
2.7. La Corporación de Reconstrucción y Auxilio	56
2.8. La restructuración de la Caja de Habitación Popular	56
2.9. La intervención privada y la promulgación de la Ley Pereira	57
2.10. Creación de la Corporación de la Vivienda, CORVI	60
2.11. El Plan Nacional de la Vivienda y la creación de Ministerios	63
2.12. Los programas de autoconstrucción	65
2.13. La Cámara Chilena de la Construcción en la política de vivienda	65
2.14. Características de La Corporación de la Vivienda "CORVI"	66
2.15. Discurso sobre el "Mínimo Habitable" y Trayectoria Espacial de la CORVI	67
2.16. El Programa Nacional de Vivienda y la reactivación de la economía "1961-1970"	68
2.17. La Ley de Plan Habitacional de 1959, D.F.L N°2	69
2.18. Creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo	74
2.19. La Operación Sitio o Tiza	80
2.20. La Política Habitacional Implementada	81
2.21. La Acción en Vivienda Mínima, la Operación Sitio y la Autoconstrucción	84
2.22. Trayectoria espacial de la CORVI	91
2.23. La Unidad Popular y las reivindicaciones sociales en materia de vivienda	92
2.24. ¡La vivienda (y la tierra) están a la venta!	98
2.25. Principales características de la política habitacional Chilena Concertacionista	108
2.26. La Vivienda social en el siglo XXI	124
2.27. Michelle Bachelet Vivienda y Política Habitacional	132
2.28. Resultados más importantes del gobierno del presidente Sebastián Piñera	154

CAPÍTULO 3

3. Estudio de las Políticas Habitacionales y sus implicancias en el Deterioro y Déficit del Parque Habitacional en Chile	162
3.1. Evolución del poblamiento y la necesidad habitacional	163
3.2. Avances en la Disponibilidad de Vivienda	164
3.3. La ley de 1906 de habitaciones obreras	165
3.4. Ley de la Vivienda, ley de habitaciones baratas de 1925	166
3.5. Caja de la habitación Popular y la Caja de la habitación	167
3.6. Viviendas de emergencia	172
3.7. Autoconstrucción	172
3.8. La creación de la CORVI y El Plan de la Vivienda	173
3.9. El plan habitacional chileno DFL N°2	176
3.10. El Programa de la Promoción Popular	178
3.11. Gobierno de la unidad popular “Salvador Allende Gossens	182
3.12. La vivienda social en el periodo del Gobierno Militar	186
3.13. Sistema de Contratación de Obras del Sector Vivienda	188
3.14. Evaluación del Periodo	190
3.15. Rendimiento de las políticas habitacionales	195
3.16. Siglo XXI	199
3.17. Claves de éxito de los proyectos urbanos integrales	202
3.18. Después de un siglo de políticas habitacionales en Chile	203
3.19. Análisis de la Nueva Política y Urbanismo del Presidente Sebastián Piñera	204

CAPÍTULO 4

4. Evoluciones de la construcción por parte del Estado o Terceros de viviendas	208

CAPÍTULO 5

5. Conclusiones	228
5.1. Evaluación de la estimación Requerimientos Habitacionales	233
6. Bibliografía	309

ANEXOS

Fichas de programas a lo largo de las intervenciones del estado para combatir el Deterioro y Déficit del Parque Habitacional en Chile.	237

Índice de imágenes	Página
Imagen 2.1	16
Imagen 2.2	16
Imagen 2.3	18
Imagen 2.4	18
Imagen 2.5	19
Imagen 2.6	19
Imagen 2.7	19
Imagen 2.8.	20
Imagen 2.9	21
Imagen 2.10	22
Imagen 2.11	22
Imagen 2.12	23
Imagen 2.13	24
Imagen 2.14	24
Imagen 2.15	33
Imagen 2.16	34
Imagen 2.17	51
Imagen 2.18	51
Imagen 2.19	52
Imagen 2.20	55
Imagen 2.21	55
Imagen 2.22	59
Imagen 2.23	60
Imagen 2.24	68
Imagen 2.25	72
Imagen 2.26	80
Imagen 2.27	82
Imagen 2.28	83
Imagen 2.29	93
Imagen 2.30	94
Imagen 2.31	99
Imagen 2.32	104
Imagen 2.33	109
Imagen 2.34	112
Imagen 2.35	115
Imagen 2.36	116
Imagen 2.37	125
Imagen 4.1	208
Imagen 4.2	208
Imagen 4.3	208
Imagen 4.4	209
Imagen 4.5	210
Imagen 4.6	211
Imagen 4.7	211
Imagen 4.8	211
Imagen 4.9	212
Imagen 4.10	213
Imagen 4.11	214
Imagen 4.12	214
Imagen 4.13	215
Imagen 4.14	215
Imagen 4.15	216
Imagen 4.16	217

Imagen 4.17	217
Imagen 4.18	218
Imagen 4.19	219
Imagen 4.20	219
Imagen 4.21	221
Imagen 4.22	224
Imagen 4.23	225
Imagen 4.24	226

Listado de tablas

Página

TABLA 2.1	25
TABLA 2.2	30
TABLA 2.3	31
TABLA 2.4	31
TABLA 2.5	32
TABLA 2.6	32
TABLA 2.7	36
TABLA 2.8	45
TABLA 2.9	45
TABLA 2.10	64
TABLA 2.11	64
TABLA 2.12	71
TABLA 2.13	72
TABLA 2.14	78
TABLA 2.15	85
TABLA 2.16	90
TABLA 2.17	95
TABLA 2.18	96
TABLA 2.19	113
TABLA 2.20	114
TABLA 2.21	133
TABLA 2.22	152
TABLA 2.23	153
TABLA 4.1	221

Índice de gráficos

Página

Grafico 2.0	98
Grafico 2.1	126
Grafico 2.2	127
Grafico 2.3	133
Grafico 2.4	134
Grafico 2.5	135
Grafico 2.6	135
Grafico 2.7	136
Grafico 2.8	137
Grafico 2.9	137
Grafico 2.10	138
Grafico 2.11	139
Grafico 2.12	139
Grafico 2.13	141
Grafico 2.14	142

Grafico 2.15	142
Grafico 2.16	143
Grafico 2.17	144
Grafico 2.18	145
Grafico 2.19	146
Grafico 2.20	146
Grafico 2.21	147
Grafico 2.22	148
Grafico 2.23	149
Grafico 2.24	150
Grafico 2.25	150
Grafico 2.26	151
Grafico 2.27	152
Grafico 2.28	154
Grafico 2.29	159
Grafico 5.1	232

Lista de figuras

Página

Figura 2.1	49
Figura 2.2	62
Figura 2.2	76
Figura 4.1	220
Figura 4.2	222
Figura 4.3	222
Figura 4.4	223
Figura 4.5	223
Figura 5.1	233
Figura 5.2	234
Figura 5.3	234
Figura 5.4	235

1 Planteamiento del problema

Las viviendas sociales surgieron para dar una solución habitacional, a la gente socialmente vulnerable y con menos recursos, debido a que la población rural inmigro a las grandes ciudades por demanda de trabajo. Hoy en día la realidad es que la construcción de viviendas sociales está destinada a personas y familias de ingresos mínimos y más desprotegidos socialmente que viven en zonas vulnerables de los núcleos urbanos.

Una vivienda deficiente limita drásticamente las posibilidades de inserción e integración de sus habitantes a la sociedad de la que se supone son parte. Una mala vivienda limita el acceso al desarrollo humano y condena a una degradación paulatina de la especie. Por lo mismo, una política de vivienda que no es capaz de hacerse cargo de todas las variables que confluyen en ella y menos es capaz de atender las necesidades de los destinatarios sin crear nuevos problemas, muchas veces más complejos que los que se logra resolver, no aparece como verdaderamente sustentable y podría conducir, a un sumidero de ideas y acciones imprecisas, con todas las consecuencias que ello pudiera significar. La vivienda presta un techo donde albergar y permite habitar, posibilita la delimitación de lo privado con lo público y facilita una esfera de protección y vigilancia para el dominio de la persona. La vivienda permite especializar los derechos, darles concreción, un lugar donde ejercerlos. Por el contrario, carecer de vivienda impide su realización y niega el ejercicio de prerrogativas propias de la dignidad humana. Resulta fácil advertir que en cualquier sociedad donde existe déficit habitacional las políticas de vivienda social son un poderoso instrumento de planificación, puesto que si ellas son exitosas, tendrán una alta repercusión en la calidad de vida de sus beneficiarios, y los agentes que gestionaron esas mejoras tendrán un reconocimiento de la población beneficiada.

A lo largo de su existencia han sido numerosas las tipologías de viviendas desde los ranchos, cuartos redondos, conventillos, cite, que funcionaron como viviendas para los trabajadores, hasta las nuevas tipologías de viviendas y departamentos dúplex que ofrece el parque habitacional de hoy en día a través de subsidios, que por parte del estado ofrece a los habitantes. Las casas habitadas por las clases populares y más desposeídas en las ciudades carecían de servicios básicos, salubridad, espacio, etc. Los cuartos redondos, por ejemplo, no contaban con iluminación ni ventilación, lo que causaba, por lo general, enfermedades por falta de renovación y circulación de aire importante en los procesos biológicos de sus habitantes. También a mediados del siglo XIX, existían los ranchos, muros exteriores e interiores edificados en adobe, con techo de paja, y los conventillos, grupo de habitaciones alineadas a lo largo de una calle interior o pasaje que también era utilizado como patio común, en los cuales comúnmente los atravesaba una acequia que servía de fuente de agua o en muchos casos de alcantarillado. Era tal el nivel de precariedad de las viviendas que en su gran mayoría no contaban con baños ni servicios básicos, también sin vanos suficientes que permitieran una adecuada ventilación", uno de los problemas más presentes, el "hacinamiento", producto de la migración de la población rural a las urbes por mayor expectativas de trabajo lo que produjo escasez de piezas para albergar el gran número de gente. Todos estos problemas provocaron enfermedades en la población mencionada, asociadas a las mínimas condiciones de vida por lo deplorable de sus estructuras y composición de las viviendas. El doctor Puga Borne, médico higienista chileno de fines del siglo XIX, al referirse a los cuartos redondos y conventillos, definió a los primeros como habitaciones de construidas en base a materiales compuestos por masas húmedas y putrescibles; y a los segundos como una reunión de cuartos redondos a lo largo de una calle que sirve de patio común. En los cerros de Valparaíso predominaban los conventillos a modo de ranchos colectivos construidos improvisadamente con materiales de desecho, compartiendo sitios con ranchos propiamente tales e individuales que, no obstante, en lenguaje común se llamaban, también, conventillos. Eran construidos indistintamente con materiales muy heterogéneos, los más disponibles y los que costara menos trabajo acarrear cerro arriba. Algunos eran de barro, aunque el material utilizado por la mayoría de las del plan era "caña y barro", sin perjuicio de toda clase de tablas, o desechos de naufragios, maderas podridas, telas o harapos, cueros de animales, latas o cartones. Joaquín Edwards Bello agrega "rieles, adoquines, totora, "desperdicios de la ciudad". Las pésimas condiciones que debían enfrentar los obreros de las ciudades, no diferían en mucho con las que debían lidiar los mineros del salitre en las oficinas del norte del país; de hecho, sus precarias habitaciones eran construidas con un componente metálico denominado calamina, el que hacía a las viviendas de los mineros casi inhabitables puesto

que por el día no aislaban las altas temperaturas, y por las noches no protegían a los trabajadores y sus familias de los inclementes fríos desérticos.

Tal realidad menoscababa al proletariado (trabajadores), lo que llevo "al estado" por medio de sus instituciones a una extensa lista de intervenciones a través de políticas habitacionales que por más de 150 años desde que se dictó la primera normativa han tratado de dar una solución definitiva al deterioro y déficit de la producción del parque habitacional.

Desde la primera normativa impulsado por el estado se trató de abarcar los problemas anteriormente nombrados la "segregación social", que por el elevado costo de los terrenos las viviendas fueron construidas en la periferia de la ciudad alejando a sus habitantes del centro de las urbes en terrenos que no contaban con el mobiliario mínimo requerido, la "insalubridad e higienismo" de las viviendas buscando normar la materialidad y diseño, vanos de ventilación, espacios para cocina y baños por separado, etc. la falta de "servicios básicos" como alcantarillado y agua potable, en los conventillos, propios de finales del siglo XIX y principios del siguiente las piezas o cuartos daban hacia una calle o especie de pasillo colindante el que servía de alcantarillado y provisión de agua para las casas, por ultimo también se trata de regular el problema de "hacinamiento", debido a la explosiva alza demográfica los primeros indicios de allegamiento afloraban en las viviendas precarias, piezas que servían para familias enteras que no superaban los 12 m² albergaban hasta 8 personas **(1)**.

La primera normativa que trata enmarcar el problema es la ley de los cuartos redondos de 1854, impulsada por el intendente de la provincia, José Miguel de la Barra, después otros decretos le siguieron hasta que en 1906 se promulgo la ley de habitaciones obraras, primera ordenanza impulsada por el gobierno la cual otorgo una estructura normativa amplia para abarcar todos los problemas habitacionales; como la ley de 1906 no tuvo el impacto esperado el gobierno se vio en la necesidad de impulsar una seguidilla de normativas como la ley de habitaciones baratas, Ley de Fomento de la Edificación Obrera y el Decreto con Fuerza de Ley N° 33 del 12 de Marzo de 1931, la primera Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas, que se materializó por el Decreto 451 de 6 de Junio de 1944, en 1953 se promulgó la Ley de Construcciones y Urbanización, D.F.L 2 o Ley del Plan Habitacional de 1959, El 10 de Junio del año 1974 se promulga el Decreto Ley 519, destinado a reglamentar la situación de las "poblaciones de emergencia", definidas como "aquellas que no cuenten con la urbanización mínima o cuyas viviendas no reúnan las condiciones necesarias para satisfacer las exigencias mínimas de vida de una familia", Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones Santiago, 18 de diciembre de 1975, en el año 1990, a través de la dictación del D.S. N° 140, se crea el Programa de Vivienda Progresiva, "PVP". Estas son algunas de las principales ordenanzas y normativas que buscaron regular la construcción y mantención de los conjuntos habitacionales de viviendas económicas **(2)**.

También son varias las instituciones que han sido creadas para manejar el déficit habitacional, una de las primeras instituciones fue la Caja de la habitación obrera creada en 1939, posteriormente fueron creadas la corporación de la vivienda, (CORVI) 1953, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, (MINVU) 1965, Servicio de Vivienda y Urbanismo, (SERVIU) 1976, y otras instituciones que más adelante se nombraran ya que cumplieron un rol importante en el largo camino de las mejoras de las viviendas sociales.

No obstante a pesar de todas los esfuerzos por solucionar el deterioro y déficit del parque habitacional los principales factores del problema no disminuyeron a pesar de las iniciativas, cifras entregadas por el INVI "instituto de vivienda" en 2004, han establecido que durante los últimos 20 años se han construido en el país más de 500 mil viviendas de menos de 40 metros cuadrados, las cuales albergan a casi el 20% de la población total en conjuntos habitacionales que sufren "graves patologías relacionadas con su habitabilidad, las tomas de terreno, la falta de servicios básicos como alcantarillado y agua potable, la localización en la periferia de los conjuntos de viviendas sociales, son, por mencionar algunos, los problemas que aún siguen vinculados a la vivienda social". Hoy se puede agregar que gran número de estas tipologías de viviendas se ubican dentro de cascos urbanos que están siendo afectados por grandes inversiones en infraestructura vial y equipamientos, incidiendo en el incremento del valor de los suelos en donde se ubican estos conjuntos habitacionales. En ese tipo de sectores es posible que se empiecen a generar "fenómenos de gentrificación" (proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio deteriorado y con pauperismo es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva). Que sin duda alguna aumentará los indicadores de inequidades urbanas ya existentes. Si

bien estas iniciativas de mejorar no acabarán por dar una solución definitiva a la vivienda precaria en la ciudad, hará latente y reconocerá a nivel legal la existencia de un problema. Por tanto, una situación que reconocemos que existe hasta nuestros días, es planteada y establecida en distintos periodos como un “problema habitacional”, en el cual tanto instituciones y agrupaciones de carácter privado como la incipiente actuación estatal, en lo social, intentarán resolver **(3)**. Es importante señalar, que una política habitacional no consiste solo en dar un techo a los que no tienen, o en crear estándares mínimos de bienestar para los desposeídos, sino que también, a través de estas iniciativas, se crea el marco mediante el cual las personas llevan a cabo su diario vivir, su relación con otras personas y con la sociedad en su conjunto.

En la solución del problema concurren numerosos participantes: El principal, el propio habitante, el cual se encuentra ocupando el entorno físico y social con el cual se debe trabajar, lo que conlleva tener presente el componente de participación en su comprensión más amplia. El Estado, con el diseño de programas y acciones, la gestión, la normativa y el financiamiento, entre los principales. El gobierno local, como parte también del Estado, con su capacidad de gestión, normativa, financiamiento, capacidad técnica. La institucionalidad pública, relacionada con la gestión de las potenciales soluciones. El sector privado en la ejecución de los programas, el financiamiento, etc., dado que la diversidad de involucrados en la solución del problema, cada uno lo entenderá según su propio ámbito de acción y competencia lo que puede generar errores operativos que entorpezcan el funcionamiento de los involucrados **(4)**.

En la IV jornada de la vivienda social organizada por el Instituto de la Vivienda (INVI) 2006, el director en ese entonces Rubén Sepúlveda al referirse a los resultados alcanzados hasta ese entonces declara: es necesario recordar que las bases de la actual Política Habitacional Chilena considerada exitosa y ampliamente difundida en la Región, ha mostrado indiscutibles éxitos de orden cuantitativo, habiéndose consolidado "culturalmente" la trilogía de ahorro, subsidio directo y crédito hipotecario, con procedimientos transparentes e informados, que han garantizado una producción habitacional que supera la formación de nuevos hogares, expresado en un aumento de la oferta y una activación de la demanda. No está sujeto a discusión que la política habitacional ha sido capaz de generar reglas claras y transparentes, ha dinamizado el sector de la construcción de viviendas, ha canalizado en forma clara la demanda habitacional, ha fomentado el ahorro popular, ha creado diversos instrumentos de financiamiento habitacional y ha propuesto mecanismos de participación, que han contribuido a disminuir el déficit habitacional, pero se presentan algunos puntos críticos que afectan la calidad de vida de los habitantes.

Pese a los logros exhibidos por la política habitacional chilena durante las últimas décadas en materia de provisión y cobertura de vivienda social, el parque existente genera un negativo impacto respecto a la calidad residencial de sus habitantes. Sobre el particular cabe agregar los resultados proporcionados por el estudio "Sistema Medición Satisfacción Beneficiarios Vivienda Básica" realizado por Instituto de la Vivienda de la U. de Chile en el año 2002 a solicitud del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyas conclusiones confirman que son precisamente los conjuntos de vivienda social resuelta en altura los que presentan los mayores problemas de habitabilidad, generando con ello importantes niveles de insatisfacción en sus habitantes. Ello, considerando que la vivienda constituye un sistema compuesto no solamente por la edificación física sino también por el entorno social y medioambiental en el cual ésta se inserta y se relaciona.

Entre "las principales deficiencias" que destaca el estudio, destacan la insuficiente superficie útil construida, existencia de redes e instalaciones sanitarias defectuosas; deficiencias constructivas; déficit de equipamiento y áreas verdes; espacios residuales sin control espacial y con gran deterioro; importantes problemas de convivencia entre vecinos y poca privacidad al interior en las viviendas, entre otras.

En síntesis, el "deterioro del parque habitacional" es un factor siempre presente en toda política habitacional para el cual se requiere de acciones que lo reviertan. No se debe olvidar que en la historia habitacional chilena y como consecuencia de la aplicación de las leyes de Fomento de la Edificación Obrera y la Junta Central de Habitación Popular, ya a comienzos de 1930, su normativa consideraba "la reparación de viviendas consideradas insalubres, terminación de obras empezadas por los interesados y pagos de predios que se adquieran o expropian para la construcción y mejoramiento de habitaciones" **(5)**.

El hecho es que hoy ésta dimensión del sistema de provisión habitacional para el caso de nuestro país se presenta negativamente, como consecuencia de un exitoso resultado cuantitativo en que el rol regulador, fiscalizador y promotor del bien común, del Estado, ha sido insuficiente.

En síntesis, el Mejoramiento habitacional se debe entender como el conjunto de acciones orientadas a resolver fundamentalmente el déficit habitacional cualitativo condicionado por componentes “socioculturales” asociados al modo de vida de sus habitantes, “territoriales” en donde se ubican los físico constructivos y de diseño asociados a la vivienda misma y a su entorno espacial, “aspectos normativos y aspectos político-económicos”, referidos a las condicionantes contextuales estructurales, si cada uno de estos factores no son abordados y entendidos correctamente todos los avances y propuestas de mejoramiento no prosperaran **(6)**.

Si bien muchos autores y académicos aseguran que se ha avanzado con respecto a la ejecución de nuevos proyectos de viviendas sociales, aún persisten problemas claros que en un menor grado en comparación a décadas anteriores. Con respecto al parque habitacional construido se ha establecido un aumentado en el número de viviendas, ya sea con nuevos sistemas constructivos, con materiales innovadores, que ayudan a combatir problemas de hacinamiento, allegamiento, de instalaciones defectuosas, inmobiliario urbano, etc., pero aun en algunos sectores donde se han ejecutado proyectos persisten problemas asociados a diseños defectuosos e inapropiados para ciertos sectores por una nula fiscalización o mala gestión, déficit de áreas verdes y de dispersión, etc.

Los objetivos de esta investigación que tiene carácter exploratorio y descriptivo es efectuar un análisis descriptivo de la historia de las viviendas sociales y las intervenciones del estado a través de las Políticas de Vivienda Social en Chile, determinar los factores que de una u otra manera han guiado el actuar de los Gobiernos de turno, con sus instituciones para regular el deterioro y déficit del parque habitacional, establecer si los fundamentos propios de las normativas actuales mejoran la percepción de los pobladores sobre sus viviendas.

También se busca Identificar y diagnosticar, a través de estudios de casos, las situaciones ambientales y humanas críticas y/o positivas, en barrios de bajos ingresos que hayan sido construidos en virtud de algún programa habitacional vigente representativo de las Políticas Habitacionales de los gobiernos de las últimas décadas, priorizando los aspectos que inciden en la calidad de vida de las personas, en la formación y desarrollo del capital social. Para ello, este trabajo da cuenta de las transformaciones económicas y sociales que nuestro país ha vivido en las últimas décadas y de cómo esa transformación ha impactado en el diseño de las políticas públicas de vivienda y suelos, en cuanto a su estructura, objetivos y lineamientos, con el objeto de desarrollar un análisis crítico de las mismas con miras a su perfeccionamiento y/o transformación integral.

Interesa sobre todo, incorporar las percepciones del entorno urbano que poseen los beneficiarios de las políticas que pretendemos analizar y evaluar y de su propia calidad de vida, para poder incorporar dentro del enfoque del deterioro y déficit del parque habitacional, la satisfacción de las necesidades humanas como uno de los ejes centrales desde donde se deben analizar las políticas públicas.

1.1 Objetivos de la Investigación:

1.1.1 Objetivo general:

Determinar si el hacinamiento, el allegamiento, la segregación, la falta de servicios básicos e instalaciones domiciliarias, falta de viviendas higiénicas, después de un siglo de existencia como parte del deterioro y déficit de la producción del parque habitacional, tienen el mismo grado de influencia en el desarrollo de las últimas intervenciones del estado para la construcción de viviendas sociales.

Identificar y diagnosticar, a través de casos, las situaciones ambientales y humanas críticas y/o positivas, en barrios de bajos ingresos que hayan sido construidos en virtud de algún programa habitacional vigente representativo de las Políticas Habitacionales de las últimas décadas, priorizando los aspectos que inciden en la calidad de vida de las personas.

1.1.2 Objetivos Específicos:

- ☛ Cuáles de los factores mencionados ha tenido mayor importancia, establecer cómo se relacionaban con el desarrollo de las intervenciones del estado y cuál de ellos es el de mayor importancia para las políticas habitacionales actuales.
- ☛ Comparar la diferencia en la percepción entre los propietarios de las viviendas y el estado con respecto a las mejoras atribuibles a las políticas habitacionales, si han sido las adecuadas y esperadas a través del levantamiento de información in situ por medio de entrevistas con propietarios de viviendas económicas.
- ☛ Identificar y señalar semejanzas y disparidades con los criterios establecidos en las distintas épocas desde los aspectos señalados en sus leyes.

1.2 Pregunta de investigación.

¿El hacinamiento, el allegamiento, la segregación, la falta de servicios básicos e instalaciones domiciliarias, falta de viviendas higiénicas, de qué manera se relacionan, como ejercen una influencia significativa sobre la evaluación que hacen los propietarios y el estado, cuál de estos factores es de mayor urgencia mejorar para las partes, si existe alguna diferencia entre la percepción de estas y si existiese o no diferencias ejerce alguna influencia significativa sobre la elección cual es la mejor manera de abarcar el deterioro y déficit del parque habitacional en Chile?

1.3 Justificación.

1.3.1 Conveniencia.

Transmitir a lector todo lo que ha envuelto a la vivienda social en Chile, su misión, historia, sus procesos, el rol de sus participantes, etc. Cuál es el camino que ha seguido el estado por medio de sus instituciones. De qué manera se ha llegado hoy a los resultados obtenidos y si son los esperados por el estado y sus beneficiarios, la evolución de los sistemas constructivos anteriores en comparación con los actuales.

1.3.2 Relevancia social.

Es de relevancia para la sociedad el conocer como se ha manejado el estado con las intervenciones a lo largo del camino de las mejoras en este tema, es importante que la ciudadanía conozca los avances que se han logrado tratando de disminuir los factores más perjudiciales que afectaban la habitabilidad de las viviendas, como también en que se ha fallado, que influye en las demoras de la solución definitiva, también es de relevancia que los profesionales de la construcción se familiaricen con el tema ya que son actores que directamente pueden tener un rol importante en el manejo y desarrollo de nuevos proyectos de viviendas sociales, para eso es vital que desde los centros universitarios se les instruya en el tema a fondo.

1.3.3 Valor teórico.

La historia y evolución de las viviendas sociales es un tema bastante estudiado, tanto en el sentido de valor social "cuestión social" y obligaciones del estado, estudios que abordan los avances tanto cuantitativos como cualitativos, etc. en cambio esta investigación además de abarcar parte de investigaciones ya hechas, se complementara con cifras más actuales, comparación de resultados, los avances y retrocesos en este largo camino de mejoras, una vez estudiada y analizada la información se compararan con la noción y percepción de los usuarios de las viviendas para ver si lo alcanzado era lo que esperaba el beneficiario.

1.3.5 Utilidad metodológica.

Una vez concluida la investigación y con las conclusiones finales, se puede utilizar para que las futuras generaciones de profesionales puedan seguir el camino y tomar las herramientas con las cuales se ha avanzado en las mejoras de las viviendas para perfeccionarlas, aportando con nuevas ideas, e iniciativas como el estudio de tecnologías innovadoras para procesos constructivos viviendas, como en la ejecución de obras, también se puede avanzar en aquellos puntos donde ha habido menos avances en las mejoras.

1.4 Hipótesis

Chile tiene una extensa historia referida al deterioro y déficit del parque habitacional como son la investigación de “las La Política de casas baratas principios del Siglo XX El caso Chileno” perteneciente a Rodrigo Hidalgo Dattwyler”, “Políticas de vivienda social en el gran Santiago: proletarianización de los sectores populares urbanos” de Rodrigo Rocha Pérez, Patricio Antilef Osorio, José Villarroel de la Sotta”, por mencionar algunas fuentes, en la cual se ha identificado y descrito múltiples factores que han degradado la vida de sus habitantes, el déficit cuantitativo y cualitativo han sido los problemas que aun terminada la primera década del siglo XXI no han podido ser solucionadas de forma concreta. La falta de organización de las instituciones encargadas en el pasado y presente de planificación de proyectos para el mejoramiento del deterioro y déficit habitacional son la causa principal del problema habitacional.

Si bien cada iniciativa que el gobierno ha impulsado se puede describir como medidas muy amplias que buscan abarcar todas las aristas del problema habitacional, una vez visto los resultados es evidente que en el aspecto cuantitativo se ha avanzado con las distintas propuestas como planes de subsidios estatales o privados; en el aspecto cualitativo es donde resaltan los mayores problemas, debido a que este ámbito es más amplio, no solo se refiere al tema constructivo de vivienda, también tienen que ver factores como el hábitat de vivienda como mobiliario urbano, emplazamiento, servicios públicos, etc. el problema se puede contextualizar en que las primeras soluciones que se entregaban por los gobiernos y sus instituciones como la población Huemul 1, y León XIII donde la prioridad era el bienestar del poblador obrero, tener un techo donde protegerse, un entorno con aéreas verdes, las viviendas próximas a sus trabajos para favorecer la cercanía de los obreros, etc. Las viviendas entregadas en las últimas décadas carecían de estas características privilegiando la construcción en cantidad más que calidad, las viviendas construidas en la periferia donde existían problemas de urbanización, y vías de accesos para desplazarse.

Para dar una solución definitiva al problema habitacional debe existir una profundización en el problema cualitativo de las viviendas y para eso es necesario tomar en cuenta la percepción de los habitantes de las viviendas.

1.5 Metodología de trabajo

Tipo de diseño: La presente investigación es de tipo exploratorio descriptivo, ya que pretende construir una nueva forma de abordar la problemática en cuestión, integrando variables hasta ahora desvinculadas. Para ello desarrollará una discusión bibliográfica que permita ir fijando posición acerca de cada una de las variables consideradas para el estudio, para luego dar paso a un trabajo de campo que permita analizar los casos escogidos desde los enfoques antes definidos.

En consideración a la naturaleza de la información que se pretende obtener y analizar luego de la discusión bibliográfica; el estudio se define de carácter cualitativo, aun cuando rescata material de carácter cuantitativo generado en otras investigaciones, a modo de dato secundario.

Población: Los habitantes de barrios conformados por viviendas sociales construidas en la ciudad de Rancagua, Región de O'Higgins durante las últimas décadas. Para alcanzar un grado de representatividad, los casos a estudiar deberán estar compuestos por, al menos, 100 unidades de viviendas económicas.

La unidad de análisis estará constituida por el discurso de los habitantes de los barrios seleccionados, conformados por viviendas sociales construidas durante la última década desde 2010.

Después de tener la información de campo requerida se hará el análisis comparativo con la memoria bibliográfica recopilada y se generaran las conclusiones finales de esta investigación.

2 Marco Teórico

Al hablar de la vivienda nos estamos refiriendo en realidad a muchas cosas. Desde materiales de construcción, modas arquitectónicas, sistemas constructivos innovadores que se adecuen a los requerimientos del momento y lugar, estilos de vida, equipamiento interior y otros, hasta los problemas derivados de la segregación espacial.

2.1 Los sectores obreros y populares del siglo XIX

A mediados del siglo XIX y comienzos del XX, se produjo un gran incremento en la migración de la población rural a las ciudades, en busca de mejores condiciones de vida, todo producto del auge de la economía que vivía Chile debido a las transformaciones económicas en la agricultura, en la minería, al auge industrial y la explotación del salitre, esto sucedía a nivel nacional, dando un empuje al crecimiento de las ciudades relacionadas con los nuevos procesos productivos que impulsaban la economía del país. Cifras muestran que a lo largo de todo el siglo XIX la población rural comenzó a disminuir rápidamente con respecto a la urbana; en 1865, el 71% de la población era netamente rural, diez años más tarde en 1875, esa cifra bajó a un 65% y en 1895 a un 54,3%, entre los años 1895 a 1907, la población urbana aumentó de un 36,6% a un 43,37%, con un fuerte crecimiento de la población de las ciudades, principalmente aquellas dedicadas a la industria salitrera. Como consecuencia las ciudades no dieron abasto con las viviendas ya existentes lo que provocó un déficit habitacional y que población nueva se asentara en la periferia de las ciudades construyendo viviendas de precaria habitabilidad; los más favorecidos tuvieron la posibilidad de arrendar cuartos o piezas que tampoco se caracterizaban por sus comodidades. "El rancho y las Rucas fueron las viviendas característica de las clases populares, estos estaban contruidos con material ligero, como paja, tablas, y otros elementos que estuvieran a su alcance", en general los ranchos y rucas eran contruidos de materiales de desechos debido a que la gente se asentaba en basureros que les servía de fuente económica, además dueños inescrupulosos aprovechando la situación de precariedad de suelo y viviendas arrendaban un pedazo de sitio a los pobres los cuales construían sus ranchos, este hecho es un antecedente el cual muestra los primeros asentamientos de poblaciones callampas. Descripción de la época: "éstas eran viviendas precarias contruidas por sus moradores con desechos en los márgenes de la ciudad y techo de paja, el rancho, en el fondo, constituye una tipología de origen rural y fue una forma desmejorada de alojamiento del mundo campesino, habiéndose derivado de las "rucas" indígenas" (7), mientras que "el cuarto redondo consistía en una habitación que no contaba con ventanas y su ventilación provenía únicamente de la puerta de acceso lo que sumado a las condiciones insalubres de la época, lo transformaba en un foco de enfermedades".

Los cuartos redondos eran piezas desprovistas de cualquier abertura y sin comunicación con el exterior. Ya en fecha tan lejana como el 2 de mayo de 1884 un periódico de Santiago denunciaba:

"Que nada era más pobre, triste, desaseado e insalubre que el "hogar del obrero chileno", agregando que éste se componía de apenas uno o dos cuartuchos miserables donde se hacinaba el jefe de familia, su mujer, hijos, algún pariente o amigo y diversos animales domésticos."(8).

Imagen. 2.1- Construcción de dos pisos compuesta de "cuartos redondos" sin patio y con salida a la calle.

Fuente: Urbina, Ximena, Percepción de barrios y viviendas marginales. Los conventillos de Valparaíso, 1880-1920, Revista de Urbanismo N°5, Enero de 2002



Los conventillos podían ser un conjunto de cuartos redondos, pero que tenían el privilegio de tener un patio común donde se cocinaba y lavaba, esta idea fue tomada en cuenta por los mismos dueños de los predios en la periferia que arrendaban pedazos de sitios que al ver, que la demanda iba en aumento comenzaron a construir de este tipo de viviendas porque así obtenían más dinero por el arriendo de piezas; o la modalidad de casa antigua que anteriormente era habitada por gente acaudalada, que una vez que fue deshabitada, sus dueños al ver que era un buen negocio el arrendamiento de piezas lo ocuparon con ese fin. Diseñadas en un principio para que en ellas habitasen familias acaudaladas, pero que con las modificaciones que sufren las ciudades, debido al crecimiento demográfico como consecuencia de la migración campo-ciudad, serán sobre arrendadas, transformándose así en residencias en las que antes a cada persona se le asignaba una habitación, ahora en esa misma habitación conviven familias, los conventillos se multiplicaron como respuesta a la demanda habitacional en los sectores populares, a la falta de terrenos para levantar sus viviendas y a la progresiva baja en los sueldos. En su origen comparecen además los intereses de un sector de la sociedad que aprovechó la oportunidad para especular con las rentas por cuartos arrendados. La mayoría de la población pobre de las más importantes ciudades de la época de la "Cuestión Social", habitaba conventillos; lugares en donde cualquier vicio, enfermedad o peste prolifera de forma constante, sitios de escasas mantenciones. En el caso de los conventillos en donde la concentración de población es bastante y el espacio es reducido, la escasez material, la falta de espacio y por ende, la precariedad de vida menoscababan la salud tanto mental como física a la gente más vulnerable, gente que moría en sus hogares por la insalubridad de sus hogares, sin condiciones dignas de habitabilidad (9).

En 1910 El diario El Mercurio de Santiago describía:

"de todas las formas de construcción elegidas para que habitase la clase baja urbana, era la "casa colectiva" la que ofrecía mayores inconvenientes y que debía ser proscrita. Llamada eufemísticamente "habitación obrera", ella no era otra cosa que un hacinamiento de seres humanos y animales domésticos en las peores condiciones morando "entre tinieblas"(10).

"En los arrabales de la ciudad; decía otra fuente hay lodo y lágrimas. Se deslizan las gentes como espectros. Salen de la obscuridad y entran en la obscuridad sin ruido, lentamente."(11).



Imagen 2.2- Un cuarto redondo denominado como "pocilga".

Fuente: Urbina, Ximena, Los conventillos de Valparaíso, 1880-1920. Percepción de barrios y viviendas marginales, Revista de Urbanismo N°5, Enero de 2002

Estas viviendas fueron el hogar de muchas familias y personas que buscaban asilo, un techo donde poder cubrirse de la noche y de las inclemencias del clima (12). En 1906, según estimaciones de la época solo en Santiago, existían 2.000 de estas viviendas, entre

"ranchos, conventillos y cuartos redondos," cuya ubicación en Santiago muestra la segregación espacial a los sectores populares urbanos según los patrones que se siguieron (13).

Un pequeño CENSO efectuado por la prefectura policial de Santiago el 13 de mayo de 1904, que solo contaba con una parte de él, que correspondía al poniente de Santiago arrojó que en el radio de su

jurisdicción existían 136 conventillos con 2.027 piezas y 8.795 habitantes, todos viviendo en grave estado de desaseo y abandono y con un promedio de 20.0 habitaciones por conventillo y 3.11 habitantes por pieza **(14)**.

En todos estos lugares se daban condiciones de higiene deplorables, en donde el servicio de agua potable, red de alcantarillado no existía, en la mayoría de ellas no habían ni letrinas ni baños. Las aguas negras corrían por entre el pasillo principal o gran patio que tenían los “conventillos”, por ejemplo, si un niño jugaba y la pelota se caía a la acequia la sacaban y seguían jugando porque más posibilidades no tenían, y mientras ese niño jugaba la madre lavaba la ropa y la vecina cocinaba, todo en el mismo lugar, un ambiente muy propicio para que cualquier enfermedad proliferara y cualquier persona con una salud precaria e inestable se enfrentara a la muerte en su propio hogar. Como describe Alejandra Brito:

“las aguas servidas pasaban incluso por entre las habitaciones, permitiéndonos hacernos una idea de los grados de insalubridad, pestilencia y, en conclusión, establecer que el mal estilo de vida era abismante. En estas condiciones, estas “viviendas” no fueron más que una cuna de enfermedades e infecciones, que afectaron a una población no menor de las ciudades.” **(15)**.

La construcción de modo particular “no por los obreros”, tanto para las viviendas de clase alta como media o baja eran fundamentalmente, en 1890, el adobe colonial y la teja, disimulados, como se veía debajo de una capa de yeso que fingía otros materiales. De la fachada o el primer piso solía ser de ladrillo, pero las habitaciones interiores solo eran de tabique de pies derecho de madera y adobillo o listonado, embarrado y estucado. No obstante, por esta misma época, comenzaron a construirse los primeros edificios con armazón de hierro aunque éste había que traerlo desde el extranjero (en especial de Bélgica) por lo cual su uso no se generalizó sino hasta que comenzó a ser producido en el país. Ya en la segunda década del siglo, materiales más nobles como la tierra cruda, madera, cal, cal aérea, cal hidráulica natural, fueron usados en las nuevas construcciones que comenzaron a levantarse en el centro de Santiago en los cerros y plan de Valparaíso, concepción y en los barrios nuevos de las comunas rurales.

“Aunque fueron las casas más primitivas las que se edificaron con tierra cruda, estas técnicas no son algo del pasado: hoy en día, de un tercio a la mitad de la población mundial vive en casas de tierra. En los lugares en que es tradicional se mantiene, y en algunos países desarrollados se continúan llevando a cabo experiencias y se investiga sobre sus aplicaciones incluso a nivel de construcción plurifamiliar o prefabricada”.

Por la misma época, “Charles Wiener” en “Wiener, Charles. Chili et Chiliens. Paris, 1888”. Confirmaba que:

“Cada familia ocupaba una o dos piezas en los conventillos y que se veía a las mujeres continuamente instaladas frente a una cocinilla donde preparaban sus comidas equilibrándose en la estrecha vía que corría entre largas filas de piezas ordenadas a la manera de las cabinas o camarotes de los vapores. El interior de estas habitaciones era sucio y estaba desprovisto de muebles donde pieles de cordero servían de literas”.

Junto con él, el doctor Puga Borne añadía diez años más tarde:

“las casas habitadas por los individuos menos favorecidos de la fortuna, se hallan de ordinario en calles estrechas desprovistas de pavimento artificial, lo que es causa de humedad en el invierno, de polvo en el verano; las construcciones son poco elevadas sobre el suelo y su piso está a veces a nivel inferior al de la calle; son por consiguiente estrechas, oscuras, húmedas y frías” **(16)**.

Imagen. 2.3- Conventillo de un piso con patio central.

Fuente: Ortega, Oscar, "El Cité en el origen de la vivienda chilena", en: *Ciudad y Arquitectura (CA)*, N° 41, Santiago, septiembre de 1985, pág. 19.

Así las fuentes de la época daban a conocer los problemas que cotidianamente sucedían en estas viviendas:



"La pieza en que tuvo lugar la asfixia de cuatro personas tiene 4,10 por 3,80, la pieza tiene una sola puerta, que es de madera, sin ninguna apertura que permita la renovación del aire en el interior cuando está cerrada, que fue lo que aconteció en el caso de los asfixiados. En el caso actual no puede haber duda que la asfixia ha sido producida a causa de haberse encerrado en un local destinado a dos personas, cuanto más nueve personas dejando además la puerta herméticamente cerrada", *Revista de higiene*, 1901 (17).

En la cita anterior podemos ver claramente que la necesidad de tener un techo sobre sus cabezas no les hace temerle a la muerte, saben que este hacinamiento extremo conlleva estos riesgos. Al final de todo dado estos problemas que trae consigo el lugar físico, son fruto de la mala utilización y una escasa planificación urbana, (por no decir nula), por tanto, como la ciudad no está preparada para recibir a tanta gente la solución llega "sobre la marcha", sin abordar la problemática desde el fondo estructural de la situación, una "cuestión social" que es latente en la capital y demás ciudades del país. Entonces, si en esas piezas durmieran dos personas en vez de nueve no tendría cabida la asfixia pues el aire pasaría libremente, si vivieran ocho personas en vez de veinticinco, probablemente las mujeres cocinarían dentro de la casa lejos de mugre y las enfermedades.

En relación con los barrios pobres de Santiago, ya en 1843 el Intendente de la provincia, José Miguel de la Barra, dictaba la primera ordenanza alusiva a normar las habitaciones de aquellos lugares; tal ordenanza es la referida a los "cuartos redondos", la cual estableció lo siguiente:

"Se prohíbe habitar todo cuarto a la calle que no tenga una ventana, cuando menos de vara y cuarto de alto y una vara de ancho, o postigo en la puerta de la mitad de alto y ancho de ésta, a no ser que el cuarto esté comunicado franca y expeditamente con algún corral o patio" (18).

En Valparaíso se dictó en 1899, el reglamento de los conventillos, en el cual se definió que estas viviendas son: "la propiedad destinada a arrendamiento por piezas o por secciones, a la gente proletaria" en que "varias piezas o cuerpos de edificios arrendados a distintas personas tengan patio o zaguán en común" (19).



Imagen 2.4- Acequia que pasaba por el pasillo común que tenían los conventillos.

Fuente: Ortega, Oscar, "El Cité en el origen de la vivienda chilena", en: *Ciudad y Arquitectura (CA)*, N° 41, Santiago, septiembre de 1985, pág. 19.

Una de las primeras iniciativas de mejoras de viviendas fue el cité, es un conjunto de viviendas de fachada continua que enfrentan un espacio común, privado, el que tiene relación con la vía pública a través de uno o más accesos. La cantidad de viviendas por cité depende principalmente de la superficie edificada por casa, ya que su tamaño puede variar entre los 35 y los 80 mt² aproximadamente. Podían tener uno o dos pisos y en varias ocasiones incorporar un patio interior. A diferencia de los conventillos, los cité incluyen baño y cocina en su interior y no en un espacio común (20), "Por lo general se construían en adobe con tejas de arcilla". El espacio central del conjunto aparte de cumplir una función de acceso y distribución hacia las casas, se constituyó en

varios casos como área verde para el conjunto a través de pequeños jardines, consolidando el espacio de encuentro entre vecinos” (21).

"Otra definición sería": "Cité puede resumirse como un conjunto de viviendas, generalmente de edificación continua, que enfrentan a un espacio común privado, el que tiene salida a una calle pública, a través de uno o varios accesos, su nombre se relaciona con la cité o ciudadela medieval amurallada, (22).



Imagen 2.5- tipología de cite construido pasaje, Manzana Victoria, Víctor Manuel, Sta. Elvira, Santiago, R.M.

Fuente: C. Gutiérrez, Primeras iniciativas de vivienda social. El Cité, La vivienda social en el período de ensaye legislativo 1906 – 1939, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 2004, pág. 70



Imagen 2.6- cité bellavista 149 Santiago R.M.

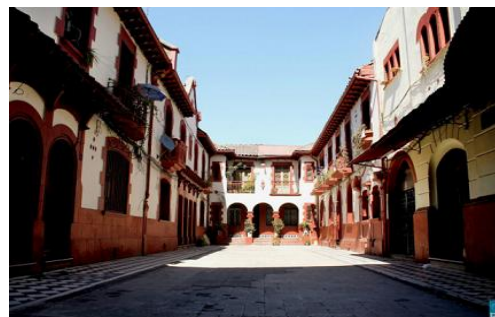
Fuente: Foto C. Gutiérrez, Primeras iniciativas de vivienda social. El Cité, La vivienda social en el período de ensaye legislativo 1906 – 1939, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 2004, pág. 70

La cantidad de viviendas, en promedio de uno de estos conjuntos son alrededor de 15, y dependiendo del tamaño del predio donde se emplazan, que van desde los 500 m² a los 2.000 m²; sus viviendas fluctúan desde los 50m² a los 100m² de superficie, muchos de ellos se componen de fachadas de dos pisos que forman un zaguán en los accesos” (23). “La dimensión de los cites varían

en función de la categoría social a la cual están destinados, el ancho del espacio común es de 1,5 m como mínimo, pudiendo llegar hasta 6 m. La longitud está determinada por la del predio que le dio origen, o por el tamaño de la manzana, la cantidad de viviendas que se agrupan en un cité además de depender del tamaño del lote, tiene directa relación con la clase social a la que se destina”. Existe la hipótesis de que en su origen, los cites en Chile, estuvieron dirigidos a sectores medios-altos de la sociedad. El primer cité fue diseñado por el arquitecto francés Emilio Doyère en 1890, por encargo del filántropo Melchor Concha y Toro empresario minero de la plata y principal fundador de la Sociedad de Beneficencia León XIII- para dar vivienda a familiares y amigos en mala situación económica. Fue un conjunto de siete casas de dos plantas ubicadas en el área central de la ciudad de Santiago (24).

Imagen 2.7- Cité el Capítol de 1927 en el Barrio La Recoleta.

Fuente: Los Cités, Pinceladas de la vida en Chile de una pareja de Alcarreños y su gata Camerunesa, 16 enero 2013, [Online]. Disponible online: chilealtiro.wordpress.com/2013/01/16/loscites/



2.1.1 Viviendas en Valparaíso y las salitreras del norte de Chile

Paralelamente, los "conventillos de Valparaíso" surgieron y proliferaron de un modo distinto a los de Santiago y otras ciudades chilenas, porque el emplazamiento urbano y la topografía de los cerros terminaron por singularizar las respuestas a las necesidades urbanas del Puerto. Se puede inferir que los conventillos de Valparaíso tienen algunos rasgos físicos propios, por las razones descritas anteriormente. Plan y cerro eran indistintamente zonas de conventillos. Mientras en "el plan por una parte, predominaban los conventillos en las casas con zaguán (un espacio cubierto situado en las casas, normalmente junto a la puerta. En este sentido, tiene un significado similar a vestíbulo), patio central y habitaciones", habitadas por familias que se mudaron a lugares de mejor situación, la subdivisión permitía el hacinamiento y la rentabilidad para el propietario, al modo que se usaba en Santiago. En cambio, "en los cerros predominaban los conventillos a modo de ranchos colectivos" contruidos improvisadamente con materiales de desecho, compartiendo sitios con ranchos propiamente tales e individuales que, no obstante, en lenguaje común se llamaban, también, conventillos. Eran contruidos indistintamente con materiales muy heterogéneos, los más disponibles y los que costara menos trabajo acarrear cerro arriba. Algunos eran de barro, aunque el material utilizado por la mayoría de las del plan era "caña y barro" (25), sin perjuicio de toda clase de tablas, o desechos de naufragios, maderas podridas, telas o harapos, cueros de animales, latas o cartones. Joaquín Edwards Bello agrega "rieles, adoquines, totora (26), desperdicios de la ciudad". Generalmente un zaguán les servía de entrada. Traspuesto el zaguán se apreciaba una edificación compuesta de "pasadizos húmedos y estrechos que desembocaban en otros pasadizos, y a cada vuelta bruscos chiñones de aire nos daban la sensación de ir a lo largo de las cañerías de una mina" (hace referencia a la semejanza a los túneles mineros de esa época), decía un visitante que recorrió su interior en 1907. Edwards agrega que, "tras muchos vericuetos (Sitio alto y accidentado por el que es difícil andar), nos hallamos por fin en un espacio común, al pie del cerro, en donde iban a dar los diversos pasadizos" (27). Al ingresar al patio de la edificación se veían las habitaciones. La disposición de los cuartos era hacia un lado, o hacia ambas alas de "una estrecha vía que corría entre largas filas de piezas ordenadas a la manera de cabinas o camarotes de los vapores" (28), dice un francés que visitó Valparaíso en los años ochenta. Esta analogía con los vapores permite formarnos una idea de la estrechez y uniformidad del espacio habitable. Otros mostraban diferentes rostros, porque mirados desde el patio, evidenciaban la miseria de su construcción "compuesta de tablas y latas viejas y sucias", según opinión de un inspector municipal, formando "todo un conjunto del más feo y asqueroso aspecto". Añadía que "una sola visita a esta propiedad deja la impresión de que es imposible que seres humanos puedan habitarlas". Paredes hechas de "tabiquillo de adobes, tablas, planchas de zinc, latas agujereadas".

En un artículo referido a la situación de los obreros y pobladores y los conventillos que los alojaban en la ciudad de Valparaíso (29), se describe que en esta ciudad existían 3 principales tipologías de conventillos, en este artículo se explica que el conventillo como en el lenguaje corriente se llamaba de esta forma a toda casa de uso colectivo. Para los inspectores municipales conventillos eran indistintamente:

"La casa grande y antigua, generalmente de material sólido, de uno o más pisos, arrendada por piezas a varias familias, y cuya unidad básica era el cuarto redondo, cada uno de los cuales tenía salida a la calle y no a un patio o pasillo interior o colectivo. El conventillo propiamente tal, es decir, el edificio de uno o dos pisos con cuartos que tenían su puerta hacia un patio común y central. Era la forma básica, pero había variaciones, o esquemas degradados como eran los materialmente más pobres. Los ranchos, carpas o toldos multifamiliares instalados dentro de un sitio cercado por los propios arrendatarios o por el propietario, situados generalmente en cerros y quebradas. Estos eran los conventillos más elementales".

Imagen 2.8- Bier. M, Cité en Valparaíso, Cité Robert Bier. Valparaíso Michael Bier. Pacific Architecture Chile.S.A.

Fuente: Recuperación y Rehabilitación de Condominio en C° Santo Domingo. Valparaíso (Online) disponible, Septiembre de 2003, chilealtiro.wordpress.com/2013/01/16/losciteis/



Algunos de los inspectores, aquellos que reparaban más en los detalles, advirtieron otra modalidad de conventillos, que llamaron "cañón de piezas". Suponemos que correspondían a la mitad transversal de un conventillo de patio central, es decir, una sola hilera de cuartos dispuestas de manera perpendicular a la calle y que contaban con un pasillo o quizá en ocasiones un pequeño patio entre las puertas de los cuartos y el muro o deslinde vecino. En general, las autoridades consideraban como "conventillo" a cualquiera de estos tipos de vivienda, tal como lo entendían los inspectores municipales y la opinión pública, porque, más que la forma y el tamaño de la construcción, era el colectivo y servicios comunes lo que justificaba llamarla conventillo, y "conventilleros" a sus moradores. Las pésimas condiciones que debían enfrentar los obreros de las ciudades de Santiago y Valparaíso, no se diferenciaban en mucho con las que debían lidiar los mineros del salitre en las oficinas del norte del país; de hecho, sus precarias habitaciones eran construidas con un componente metálico denominado calamina, el que hacía a las viviendas de los mineros casi inhabitables puesto que por el día no aislaban las altas temperaturas, y por las noches no protegían a los trabajadores y sus familias de los inclementes fríos desérticos. Entre 1895 y 1899, se registró la existencia de 48 oficinas salitreras, en las cuales trabajaban más de 18.685 operarios; entre 1910 y 1914 esta cifra se triplicó, ascendiendo a 118 oficinas y 46.470 trabajadores. Para entonces, los campamentos, ubicados siempre cerca del núcleo productivo, eran muy rudimentarios y pequeños. Las casas y habitaciones pampinas eran construidas de "costra (como se conocía a la segunda capa del manto del caliche) cañas, cuero y adobe, y estaban equipadas con unos pocos muebles y cocinas a carbón". En 1876, la introducción del "sistema Shanks" en la salitrera San Antonio por parte del ingeniero James Thomas Humberstone, originó no solo un aumento de la productividad, sino que también un cambio en la distribución espacial de las oficinas. Estas, además de crecer ostensiblemente, comenzaron a adoptar una configuración de tipo urbano, organizada en torno a una plaza central con un quiosco de retreta. Contaban con corridas de casas dispuestas regularmente en calles, una administración ubicada en una zona alta desde donde era fácil escrutar



Imagen 2.9- Cuartos para los mineros del salitre.

Fuente: Garcés E, Las Ciudades del Salitre, 1999, pág. 87.

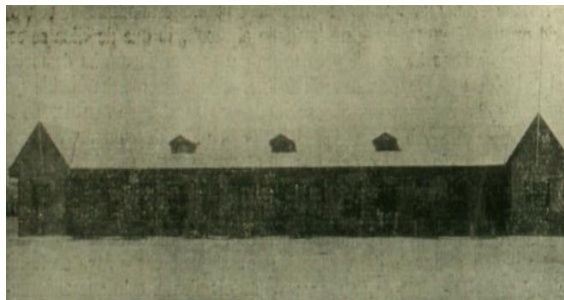
toda la oficina, una pulpería y cantinas o fondas para los solteros. La planta de elaboración, si bien estaba próxima al campamento, formaba parte de una sección distinta, unida a los ripios y al primer sector de calicheras. Ahí también se encontraba la maestranza del ferrocarril, imprescindible dada la importancia de la línea férrea para el sistema salitrero. De la mano de los adelantos técnicos en la producción del mineral, se impusieron otras innovaciones que afectaron la vida cotidiana de los campamentos, se popularizaron el zinc (calamina) y el pino Oregón como materiales de construcción para las viviendas y el petróleo como fuente de energía. Así se conformó lo que Óscar Bermúdez denominó "la civilización Shanks", caracterizada por la arquitectura de las edificaciones y la conformación dentro de los campamentos de agrupaciones comunitarias como cuerpos de teatro, socorros mutuos y filarmónicas. En 1926, en la oficina María Elena, se introdujo el "sistema Guggenheim", método que significó un cambio importante en el método de lixiviación del nitrato y extracción del caliche, y que trajo consigo la ampliación de los campamentos. "La calamina fue reemplazada por la madera", las habitaciones de los obreros casados se diferenciaron de las de los solteros (buques) y de los chalets del "barrio americano". El modelo de campamento Guggenheim a diferencia del Shanks- comprendía la construcción de una iglesia y un mercado, entre otros servicios que otorgaban mayor autonomía respecto de los pueblos del cantón (30).

El libro "Manual Práctico del Trabajo en las Pampas Salitreras de 1930, en general explica que las viviendas de los obreros mineros estaban en las mismas condiciones que las de los trabajadores santiaguinos o porteños, a pesar de que la materialidad no era la misma. Explica que las nuevas construcciones de viviendas y sus materiales están a la altura y satisfacen las necesidades de los

obreros, que se ha reemplazado el fierro acanalado y la calamina por concreto y adobe que se encuentra en los alrededores de las salitreras.

Imagen 2.10- para los capataces de las oficinas de la cía. Sabioncello.

Fuente: Garcés E, Las Ciudades del Salitre, 1999, pág. 90.



2.1.2 La acción de los Privados y de la Iglesia Católica.

Este es uno de los primeros antecedentes en la historia de la vivienda social en Chile, en el cual privados e instituciones benéficas intervienen directamente en la ayuda del deterioro habitacional y el déficit de viviendas que influye directamente en la gente con menos recursos que no puede optar a una vivienda digna, son las primeras instituciones que al ver las precarias condiciones en las que viven obreros con sus familias, prestan ayuda mediante distintos métodos como construcción de viviendas particularmente los primeros cité, que son otorgados en arriendo o subsidios dependiendo de la situación económica marital y religiosa del beneficiado.

La acción de la beneficencia católica en la ciudad de Santiago jugó un destacado papel en la construcción de viviendas sociales en los últimos años del siglo XIX, y en las primeras décadas del siglo XX. En este contexto, nacen en esta ciudad la Fundación León XIII y la Fundación Sofía Concha. En esos mismos años aparece en Valparaíso la Unión Social de Orden y Trabajo. Otras instituciones de este tipo que desarrollaron construcción de viviendas para obreros fueron la "Sociedad de Instrucción Primaria" del Arzobispado de Santiago, fundada en 1900; la "Sociedad San Vicente de Paul", la "Parroquia de la Asunción" y la "Iglesia de la Inmaculada Concepción" (31).

La finalidad de estas entidades era construir casas para obreros casados que se arrendaban por un valor máximo del 10 por ciento del valor del terreno y de la construcción, teniendo los arrendatarios la posibilidad de transformarse en propietarios al cabo de 10 años de pago puntual de la renta (32). Sin duda, este tipo de intervenciones fue un aporte al desolador panorama que mostraba la realidad de la vivienda de los sectores populares en Chile. Estas intervenciones fueron prácticamente la única alternativa a la que pudieron acceder las familias obreras en esos años. En general, estos conjuntos estaban constituidos por viviendas de fachada continua, de uno, dos y tres dormitorios, con los servicios mínimos de urbanización. Ellas se constituyeron en el modelo que se siguió en los primeros conjuntos que el Estado construyó y fomentó, en materia de vivienda social, en las primeras décadas del siglo XX.

El gobierno de Eduardo Frei Ruiz-Tagle bajo el Decreto n° 477 del 25 de abril de 1997, declara zona típica la población León XIII, por ser el primer conjunto habitacional construido, "considerada como la primera población de viviendas sociales para obreros"; además por sus 100 años de existencia. Sus casas eran de fachada continua de uno dos tipos de distintas tipologías.

Uno de los desafíos asumidos por estas nuevas viviendas fue el de la higiene, pues se consideraba un problema prioritario. Las primeras viviendas construidas constaron de habitaciones, cocina y un pozo sanitario.

Imagen 2.11- Población León XIII Impulsada por la acción de la Iglesia Católica

Fuente: Hidalgo R, Beneficencia Católica y barrios obreros en Santiago de Chile en La transición del siglo XIX Y XX, 1 de agosto de 2003.

En la primera etapa de construcción hubo dos legados, uno de Melchor Concha y Toro, y el otro de Manuel José Irarrázaval, el primer legado 1891 a 1903 las viviendas eran construidas de adobe, el



consejo el cual estaba encargado de la construcción del conjunto adoptó esta clase de construcción por ser más baratas y porque deseaba que los obreros empezaran lo más pronto posible a gozar las ventajas y favores de la fundación. Se trata de viviendas organizadas en agrupamiento continuo con gruesos muros encalados y techumbres de teja de arcilla colonial que todavía es posible observar en algunas casas. La fachada típica se caracteriza por una puerta de acceso central en pino Oregon y dos ventanas laterales protegidas con gruesos barrotes.

Las plantas eran de dos tipos:

- * Con cuatro piezas y un pasillo central.
- * Dos o tres piezas y patio lateral.

Con el paso de los años se han producido transformaciones de distinto orden, color de fachadas y ornamento, en las proporciones de las ventanas y puertas, y el 90% de los casos, el cambio de cubierta, incendios y algunas demoliciones han borrado el rastro de una vivienda original.

En 1903 con la segunda partida del legado de Manuel José Irarrázaval, el consejo de la fundación deseando encontrar un tipo de casa higiénica y barata abrió un concurso entre arquitectos para decidir la construcción más conveniente. Estas construcciones fueron todas de material sólido, de cal y ladrillo. Entre ellas hay algunas de dos pisos; Tipologías:

- * Primeras casas con ante jardín y pareadas por ambos costados. Predio angosto, ladrillo, un piso.
- * Sin fachadas a la calle y pareadas a un costado y al fondo. Predio ancho, un piso.
- * Fachada continua y pareada a un costado y al fondo. Predio angosto, piso zócalo y un piso.
- * Fachada continua y pareada a un costado y al fondo. Predio ancho.

Imagen 2.12- Población León XIII Impulsada por la acción de la Iglesia Católica

Fuente: Arquitectura de la Vivienda Colectiva en Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile, 2012, "Online" disponible: <http://fauopina.uchilefau.cl/arquitectura-de-la-vivienda-colectiva-en-chile/>



La segunda etapa de construcción de 1903 a 1909, finalmente la estimación del consejo fue que el tipo de casa de dos piezas en bajo, con pasillos al centro, cocina y patio era el más práctico y el que más agradaba a los obreros, prosiguió la construcción de casas de este género.

En este periodo se recibió un legado de don Eduardo Marín que se invirtió en las casas de calle bellavista entre Irarrázaval y pio X. era un tipo único de vivienda con fachada continua con ladrillo a la vista, con ritmo regular de puertas y ventanas con sus rebordes estucados y de color blanco. Remate superior con cornisa horizontal y techumbre oculta. La planta se organizaba con un pasillo central y dos habitaciones, en algunos casos cuatro, cuando la vivienda tenía dos pisos.

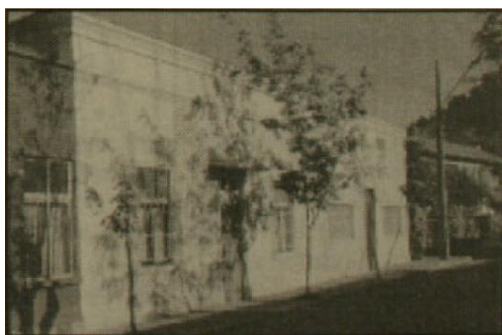
Respecto a los cambios los factores de cambio más importantes fueron en este caso, la variación del concepto de confort habitacional y los terremotos afectaron estas pesadas construcciones de ladrillo, que carecían de elementos estructurales de hormigón armado. Consecuentemente las fachadas se transformaron en cuanto a volumetría, textura y composición de las ventanas. Casas de dos pisos tuvieron que sacrificar el piso superior por daños estructurales.

En casi el 90% de los casos se ha estucado el ladrillo desnudo y se ha remplazado la ventana vertical por la horizontal.

La tercera etapa de construcción de 1906 a 1912, casi agotados los legados y el producto de los arriendos de las viviendas y quedando una gran porción de terrenos disponibles, el consejo contrajo una deuda hipotecaria de \$200000 pesos de la época para completar la población. Se contrató el desarrollo de los planos y la construcción de 42 casas de concreto armado en fierro con el ingeniero jefe del Consejo Superior de habitaciones Obreras, don Luis Casanueva.

Estas viviendas se emplazaron en las calles Salvador Donoso, Isabel Riquelme y parcialmente en Punta Arenas. Hasta 1955 se mantuvo la privacidad de estas calles cortas, antes de la apertura de Nueva Dardignac. La combinación de dos tipos muy distintos de modelos de viviendas de un piso muestra más claramente la coexistencia de dos épocas en transición:

- * Tipo A: una interpretación económica de la villa jardín consistente en un conjunto de dos viviendas pareadas que aparentan ser una sola casa aislada con fachada continua y reja lateral, planta de tres piezas y patio lateral, techo de dos aguas con alero hacia la calle y al costado. Fachadas y frontones con ornamentos de estuco.
- * Tipo B: modelo tradicional de vivienda continua, pareada a ambos costados y con remate superior de cornisa horizontal, ocultando el techo, planta con pasillo central y cuatro piezas.



Estas casas han demostrado gran eficiencia para soportar los sismos. En su mayoría no presentan daños significativos.

Imagen 2.13- la población León XIII, de la comuna de Providencia, Región Metropolitana.

Fuente: López H, Arribas M, Pasado y Presente Población León XIII, 1998, "Online" disponible: <http://www.memoriachilena.cl/archivos2/pdfs/MC0030509.pdf> f Pág. 35.

Imagen 2.14- la población León XIII, de la comuna de Providencia, Región Metropolitana.

Fuente: López H, Arribas M, Pasado y Presente Población León XIII, 1998, "Online" disponible: <http://www.memoriachilena.cl/archivos2/pdfs/MC0030509.pdf> f Pág. 10.



El modo de subsidio y alcance de ellas era por medio de cumplir una serie de condiciones, la más importante pertenecer a la iglesia Católica, se privilegió a los soldados que venían desde el norte de la guerra del pacifico, a los cuales se les concedía una casa en arriendo por diez años, pagando durante este tiempo el 10% de su costo lo que finalmente cumpliendo estas condiciones otorgaba definitivamente la vivienda para sus beneficiados.

Tabla 2.1- Principales conjuntos de viviendas construidos por la Beneficencia Católica en Santiago en la década de 1890, Pérez Canto, Julio (1898). Las habitaciones para obreros. Santiago: Imprenta y Librería Ercilla. 1898.

Conjunto	Nombre de Fundación	N° de viviendas
León XIII	León XIII	164
Pedro Lagos	Sofía Concha	133
San Vicente	San Vicente de Paul	232
Mercedes Valdés	Sofía Concha	60

Fuente: Córdova, Lucio. El problema de la Habitación Barata en Chile. Estudio Enviado a la Oficina Internacional del Trabajo. Santiago: Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión Social y Trabajo, 1926, 33 p. Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

2.2 Ley 1838, de habitaciones obreras, 1906

Después de múltiples ordenanzas promulgadas en la segunda mitad del siglo XIX que buscaban incentivar la construcción y saneamiento de las viviendas para obreros; de la creación de comisiones para estudiar el problema de la habitación obrera en 1903 iniciativa impulsada por el presidente Germán Riesco, después de huelgas y marchas por los derechos de los obreros, el 28 de julio se presentó a la Cámara de Diputados y siendo aprobada finalmente el 18 de febrero de 1906 la ley 1838 de habitaciones Obreras. Fue la primera intervención directa del estado en materia de vivienda, se puede destacar múltiples funciones, las principales fueron la búsqueda de incentivar la construcción directa como de capitales privados, el saneamiento y reparación de las viviendas ya existentes y la primera institución encargada que se velara por el cumplimiento de esta normativa como era el consejo superior de habitaciones, este tendría un consejo principal que manejaría oficinas regionales (consejos de habitaciones regionales), también trato de regularizar la participación activa de los municipios en el deterioro y déficit del parque habitacional.

Como se mencionó anteriormente, las precarias condiciones higiénicas y de vida de la clase obrera, llevaron al Estado a promulgar la "Ley 1838 de habitaciones obreras del año 1906". Dicha normativa, fue la primera iniciativa legislativa de vivienda social propiamente tal. Es la más completa del periodo, y es valorada por algunos autores como la primera norma social chilena del siglo XX, ya que sentó las bases para una de las acciones más potentes que en el campo de la provisión de bienes y servicios públicos ha desarrollado el Estado chileno en la última centuria" (33).

Es la primera ley que aborda el tema habitacional en Chile. Fomentaba la higienización y la construcción de nuevas viviendas con incentivos económicos para las empresas constructoras, para solucionar las carencias habitacionales de la población más desfavorecida del país. La ley tuvo como objetivo principal regular las condiciones sanitarias de las habitaciones obreras, pero a diferencia de las iniciativas anteriores, más bien de carácter coercitivo, innovó incorporando una política de fomento a la construcción de viviendas, que vinculaba al sector privado otorgándole franquicias tributarias a propietarios que construyeran viviendas en buenas condiciones. Luego y con posterioridad a su aprobación, se dictó su respectivo reglamento. Este se encargó de definir el concepto de "vivienda higiénica, definiendo estándares constructivos y sanitarios". De acuerdo con la acción higienizadora de la citada ley, bajo su imperio se demolieron aquellas habitaciones que no cumplían con los requerimientos sanitarios establecidos.

La Ley de 1906 creó el "Consejo Superior de Habitaciones Obreras", entre cuyas atribuciones se contaban las siguientes: favorecer la construcción de viviendas higiénicas y baratas destinadas a ser arrendadas o vendidas; tomar medidas orientadas al saneamiento de las habitaciones obreras existentes; fijar las condiciones de las nuevas viviendas destinadas a los grupos proletarios; y fomentar la creación de sociedades de construcción. El Consejo tuvo una función higienizadora importante, que estuvo representada por la rehabilitación de aquellas viviendas que no cumplían con los mínimos vigentes en materia de higiene, o su demolición en caso de inhabilitabilidad (34).

1° El primer capítulo se titula: "De los Consejos de Habitaciones", cuyas funciones serían: (35)

- * Favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas a la clase proletaria (36) y su arrendamiento a los obreros, o su venta sea al contado, por mensualidades o por amortización acumulativa. "Construir": Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan

con los fondos que le hubieran sido donados o legados o destinados por el Estado con el indicado objeto.

- * Tomar las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que actualmente se destinan a este objeto. "Higienizar": Tomar las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que actualmente se destinan a este objeto. Dichas medidas se materializaron tanto a través de la rehabilitación de viviendas en mal estado, como por vía de demolición de aquellas declaradas insalubres o inhabitables.
- * Fijar las condiciones que deben llenar las que se construyan en lo sucesivo para que sean acreedoras a los beneficios que otorga esta ley, y aprobar los planos y especificaciones que cumplan con los requisitos exigidos. "Normalizar": Fijar las condiciones que deben cumplir las viviendas que se construyan en lo sucesivo para que sean acreedoras de los beneficios que otorgaba la ley, y aprobar los planos y especificaciones que cumplan con los requisitos exigidos.
- * Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan con los fondos que les hubieran sido donados o legados o destinados por el Estado con el indicado objeto.
- * Fomentar la formación de sociedades encargadas de construir estas habitaciones. "Fomentar la inclusión de los privados fomentando la formación de sociedades encargadas de construir estas habitaciones."

El artículo segundo hace referencia a la creación en la Provincia de Santiago de un Consejo Superior de Habitaciones, que se compondría de las siguientes autoridades:

- Del Intendente de la Provincia, que lo presidirá.
- De un miembro nombrado por la Municipalidad en la primera sesión ordinaria.
- De dos nombrados por el Presidente de la República.
- De uno nombrado por el Cabildo de la Iglesia Catedral.
- De uno nombrado por el Consejo Superior de Higiene.
- De uno nombrado por el Consejo de Obras Públicas.
- De uno nombrado por la Junta de Beneficencia.
- De dos presidentes de sociedades obreras del departamento que tengan personería jurídica, nombrados por el Presidente de la República.

Desde el punto de vista operativo, el Consejo tendría un Secretario y un Inspector de habitaciones para obreros, que debía ser ingeniero sanitario. Dichos funcionarios serían nombrados por el Presidente de la República a partir de una terna propuesta por el propio Consejo. Las personas que debían integrar los Consejos Departamentales serían: el Gobernador, quien debía ocupar el cargo de Presidente; un miembro de la Municipalidad; el cura párroco; el ingeniero de provincia; el médico de la ciudad; el presidente de una de las sociedades obreras con personería jurídica; y dos vecinos nombrados por el Presidente de la República. En este punto se describe la actuación de los primeros ingenieros que cumplen trabajos de inspección los cuales deberán llevar a cabo las exigencias que la ley ordena, como visitar las viviendas que alberguen a obreros con sus familias, evaluar las condiciones de higiene y salubridad de las viviendas ocupadas, supervisar las nuevas construcciones impulsadas y coordinar con las constructoras privadas la ejecución de nuevos proyectos de viviendas.

2° "El segundo apartado de la Ley", llamado de las Habitaciones insalubres e inhabitables, define los preceptos higiénicos sobre los cuales los Consejos debían desarrollar su acción. El artículo octavo señala lo que sigue: Serán declaradas insalubres o inhabitables las casas destinadas a darse en arrendamiento cuyas habitaciones no reúnan las condiciones que exija la vida bajo el punto de vista de la distribución de las piezas, su nivel con relación a los patios y calles, el cubo de aire, la luz, la ventilación y demás preceptos de la higiene. "Este punto de la normativa de Habitaciones Obreras chilena" tuvo un largo debate en el parlamento, sobre todo en lo que se refiere al hecho de que la acción higienizadora de los Consejos "sólo consideraría las casas destinadas a darse en arrendamiento, sin considerar aquellas viviendas que eran habitadas por sus propietarios y que también podían adolecer de las condiciones mínimas de salubridad". Lo anterior era una muestra más de la mentalidad imperante en esos años; el debate político demostraba lo expuesto con la siguiente

afirmación que se dio en la cámara de diputados: "yo soy dueño de hacer de mi persona lo que quiera, siempre que ello no cause daño a extraños, si yo quiero ocupar una propiedad (declarada insalubre) nadie puede impedírmelo. Ir más allá es vulnerar el derecho de propiedad" **(37)**.

Dentro del segundo apartado de la normativa, también se hace alusión a las reparaciones y los pasos judiciales que se deberían dar para llevar a cabo el "mejoramiento o demolición de las habitaciones declaras insalubres e inhabitables". Respecto de las primeras se señala que si el Consejo declarase una vivienda en esa categoría "comunicará el hecho al propietario, indicándole por escrito los defectos de que adolece y las reparaciones que deben hacerse, con inclusión de un presupuesto aproximado de ellas". Por otra parte se agrega, que si una vivienda fuese calificada como inhabitable por vetustez debido a la "existencia en ella de una infección permanente, capaz de dañar a sus propios moradores o a los de las casas vecinas, u otra causa que impida la reparación en términos convenientes para la salud, se pasará la misma comunicación que en el caso anterior, con expresión de la causa que le da este carácter. Se establecerá el plazo dentro del cual debe procederse a la reparación o demolición en los casos en que se trate de habitaciones que tengan focos permanentes de infección capaces de dañar a las casas vecinas" **(38)**.

3° Respecto del papel que deben cumplir los municipios en la provisión de determinados servicios y equipamientos urbanos, se señala que "la respectiva Municipalidad hará y arreglará por su sola cuenta el pavimento de la calle con piedra de río a lo menos y las aceras con asfalto, e instalará el servicio de alumbrado, sosteniendo un farol cada cincuenta metros". Se determina en el texto original, además, que a las poblaciones o conjuntos de viviendas que ocupasen veinte o más manzanas "se les instalará por cuenta fiscal el alcantarillado en las calles, se prolongará el servicio de agua potable, y se destinará a plaza o jardín público de cada veinte manzanas, una, que será comprada por el Fisco con este objeto, y se instalará una escuela pública gratuita a lo menos". Así mismo la Ley le otorga a los municipios la autorización para construir en sus respectivos territorios habitaciones higiénicas y baratas, para ser dadas en arriendo a la clase proletaria con o sin promesa de venta. Dos matices de lo anteriormente expuesto resaltan a primera vista. Uno se refiere a la importancia dada a los municipios como agentes públicos en la promoción de viviendas obreras y como garantes de determinados servicios de urbanización. La otra dimensión a ser destacada, es la referida al subsidio al agua potable, hecho que demuestra la dimensión higiénica de la ley; la formación de los hábitos de limpieza debía ser un motor de la educación social de los grupos obreros. Si bien no se obliga ni determina que las municipalidades son las encargadas de que se fomente la construcción de viviendas, si se les da la atribución de que puedan construir y que ellas evalúen si son puestas a la venta o en arriendo, esto dando una clara idea que los consejos son los que principalmente están obligados a esta función. Lo que es destacable es que si se les obliga a la instalación del mobiliario urbano como son la construcción, mantención de calles y aceras, el correcto empalme e instalación de los servicios básicos como el eléctrico y el de agua más alcantarillado.

4° En el "cuarto capítulo de la Ley de 1906, llamado de las condiciones para las sociedades y empresas", destaca el papel que deben cumplir los agentes privados en la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, definiendo los mecanismos para promover su participación vía "rebajas en impuestos" y "tasas de créditos especiales". Las sociedades y empresas que podrían acogerse a los beneficios definidos en la Ley eran las que siguen:

- * Las sociedades que tengan por objeto construir habitaciones higiénicas y baratas, para venderlas por los arrendatarios a plazos que no bajen de veinte años, pagándose el precio con amortizaciones incluidas en el canon de arrendamiento.
- * Las asociaciones cooperativas de obreros que construyan habitaciones para venderlas a sus miembros.
- * Los dueños de fábricas que construyan habitaciones para arrendarlas a sus operarios con canon decreciente o para venderlas a los mismos en la forma señalada en el primer punto.
- * Las sociedades anónimas y las personas jurídicas de cualquier naturaleza que inviertan la totalidad o una parte de su fondo de reserva en construir habitaciones que reúnan las condiciones señaladas en la Ley.

Una de las franquicias de la ley a dichas sociedades o empresas apunta que ellas "quedarán exentas de todo impuesto fiscal o municipal". El Presidente de la República podría conceder, además, una garantía del Estado hasta el seis por ciento anual y por un término que no excediera de veinte años sobre los capitales que invirtieran las mencionadas sociedades, siempre que no bajaran de quinientos mil pesos". Paralelamente se establece que "el Presidente y las distintas Municipalidades pueden autorizar la venta de terrenos fiscales que el Estado" y los ayuntamientos tengan en la periferia de las ciudades a dichas empresas y sociedades, "por lotes que no excedan de una hectárea y con la condición de ser convertidas dentro de una año en habitaciones baratas para obreros" **(39)**.

Formalmente esta es la primera acción por parte del estado en el cual busca tentar al sector privado, a terceros, etc. para participar en el término del deterioro y déficit del parque habitacional de la época, dando facilidades para que inviertan sus capitales en la creación de proyectos de construcción, la reparación, y rehabilitación de viviendas para los obreros. Se ofrecieron distintas salidas desde el menor pago de impuestos hasta el no pago de ellos a través de exenciones o franquicias tributarias. También se ve por primera vez el actuar de las cooperativas de ahorro para obreros, las cuales contaban con gente asociadas a ellas, que una vez bien constituidas estas cooperativas hacían formalmente la postulación al beneficio para la construcción de viviendas las que posteriormente usaban las mismas fórmulas que las asociaciones católicas como el arrendamiento de las casas por tantos años para finalmente los obreros quedaran como únicos dueños de ellas.

El caso de las industrias, fábricas, mineras es una de las acciones más significativas en lo que respecta al modelo de "gestión de construcción de viviendas", las empresas en cierto modo eran obligadas a construir viviendas para sus obreros para dárselas en modo de arriendo o de venta dependiendo de la empresa. Ejemplos de viviendas dadas en arriendo eran las oficinas salitreras que arrendaban sus viviendas aludiendo que no se las vendían por el hecho de que los trabajos de las oficinas eran temporales por los yacimientos, ejemplos de casas dadas a modo de venta están las construidas por la Empresa braden copper company.

5° El "quinto apartado de la normativa de 1906, titulado protección al hogar obrero", hace mención a las prerrogativas que definirían las condiciones para que las familias de los beneficiarios de las viviendas construidas por la Ley, pudiesen seguir gozando del inmueble en caso de fallecimiento de quien contrataba la cesión de la residencia. Se pretendía con estas disposiciones asegurar dentro de determinados límites, especialmente jurídicos, la indivisión y adjudicación de las herencias de los inmuebles amparados por la Ley. Debemos añadir que se pretendía asegurar la inembargabilidad de la habitación durante el período que durara la indivisión, la que cesaría "una vez que llegue a la mayor edad el menor de los herederos cuando dejen de habitar el inmueble los herederos o el adjudicatario" **(40)**.

6° El último título de la Ley denominado de "las habitaciones para los obreros del Estado", tiene como objetivo promover la construcción de viviendas para cierta categoría de funcionarios públicos, que serían aquellos "obrerros y empleados inferiores de las administraciones industriales del Estado" **(41)**. Será "el Presidente de la República, de acuerdo con el consejo de Estado, quien fijará las ciudades en que deben llevarse a cabo estas construcciones y la proporción que a cada una de ellas corresponda" **(42)**. Dichas habitaciones tenían una franquicia extra, que era aquella que señalaba que "a todo obrero que hubiere ocupado tres años una misma habitación y tuviere el mismo tiempo de servicios, se le rebajará el canon en una treintava parte por cada año más que sirviere y ocupare la habitación". Se establecía una conveniencia mutua entre las partes, el Estado aseguraba a parte de sus funcionarios viviendas a bajo precio y los trabajadores sentían el compromiso de cumplir con sus labores y con la responsabilidad de cancelar a tiempo sus alquileres, además de tratar de perdurar en sus funciones el mayor tiempo posible **(43)**. Esta iniciativa de vivienda fue una de las iniciativas con mayores resultados positivos hasta el día de hoy, ya que por esos tiempos existían múltiples instituciones estatales con un gran número de trabajadores y por los mismo de beneficiados, Empresas de Ferrocarriles Del Estado es uno de los ejemplos de estas empresas del estado. Paralelamente con la Ley de Habitaciones Obreras, el gobierno de Germán Riesco inicio una política de "fomento del ahorro" **(44)**. Esta dio origen a las llamadas "cajas de ahorro", que posteriormente fueron la base de un fondo social para la construcción habitacional. En 1901 sólo había en Chile una Caja de Ahorros, la que fue fundada en Santiago en 1884; hacia 1906 este número subía a once,

habiéndose creado nuevas Cajas en: Valparaíso, Concepción, Iquique, Talca, Chillán, Valdivia, Antofagasta, La Serena, Curicó, Temuco y Punta Arenas. Lo anterior sería la base de la formación de un fondo social para la construcción habitacional; la que se vería respaldada por la presentación en 1907, de un proyecto de ley para crear la Caja Nacional de Ahorros **(45)**. El que sería definitivamente aprobado en 1910. En su artículo primero esa normativa señalaba que "las Cajas de Ahorro existentes y las que en adelante se establezcan con subvenciones o patrocinio del Estado, formarán una sola institución denominada Caja Nacional de Ahorros; y su administración superior estará a cargo del Consejo de la Caja de Crédito Hipotecario" **(46)**. De esta manera se educaba al obrero en la enseñanza del ahorro para poder tener un piso económico con el cual pueda sostener una postulación de vivienda. Dependiendo de la cantidad y capacidad de ahorro era beneficiado el obrero. Lentamente se empezaba a configurar el nuevo marco legal y financiero que permitirá sustentar la acción del Estado en materia de vivienda social; el ahorro de los futuros arrendatarios adquirentes de las habitaciones obreras, será un requisito fundamental para que ellos pudiesen acceder a esas residencias **(47)**.

2.2.1 Resultados obtenidos por la ley de habitaciones obreras de 1906

En los aproximadamente diecinueve años de jurisdicción de la Ley de Habitaciones Obreras, resalta a primera vista el significativo empuje que se dio a aquellos aspectos vinculados a la labor higiénica que tuvieron los Consejos Habitacionales. En efecto, un informe efectuado por el gobierno chileno en 1926 a través del Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión Social y Trabajo, para ser enviado a la Oficina Internacional de Trabajo, permite conocer la acción higienizadora que cumplieron los mencionados entes públicos entre los años 1906 y 1924 **(48)**.

Dicho informe permite seguir la evolución en el período aludido, de la demolición de "conventillos" en la ciudad de Santiago, llegándose a demoler 1.626 unidades con cerca de 16.713 piezas, que afectaron a un total 46.794 personas. Uno de los objetivos primarios que se planteó el Consejo Superior de Habitaciones Obreras, con sede en Santiago, fue la realización de un catastro, a partir del cual se declararían las habitaciones encuestadas como insalubres o inhabitables, según los preceptos que había determinado para ello la Ley de 1906. Para el período en cuestión, se declararon en dicha ciudad 2.216 propiedades como inhabitables y 1.720 como insalubres. Las primeras eran las que presentaban las peores condiciones para seguir siendo habitadas y la mayor probabilidad de ser demolidas; según la ley debida la existencia de "focos permanentes de infección capaces de dañar a las casas vecinas". Las primeras eran las que presentaban las peores condiciones para seguir siendo habitadas, y la mayor probabilidad de ser demolidas, debido "según la ley" a la existencia de "focos permanentes de infección capaces de dañar a las casas vecinas". En general, estas residencias precarias estaban asociadas a los diferentes conventillos que existieron en Santiago en las primeras décadas del siglo XX.

La realización de las labores vinculadas a la higiene y la puesta en marcha del catastro de las habitaciones "malsanas" por parte de los Consejos de Habitaciones Obreras tuvo dificultades en sus comienzos, debido principalmente a la "falta de personal técnico". Como se ha señalado anteriormente, el Consejo Superior de Habitaciones Obreras para cumplir sus funciones contaría con un personal compuesto de dos personas, uno sería el secretario y el otro un inspector de habitaciones. Con dicho personal difícilmente se podría hacer frente a las ingentes tareas que demandaba cumplir con las funciones impuestas por la ley, desde gestionar la acción de los privados, pasando por la supervisión de las viviendas de construcción directa, hasta recolectar la información de la realidad de la habitación popular, para tomar las medidas correspondientes al mejoramiento o demolición de las mismas. La situación mencionada llevó a 1910 a proponer una planta de técnicos y administrativos para que dieran soporte a la acción del Consejo Superior, **(49)** da cuenta del debate parlamentario que suscitó esta situación, el vicepresidente de la Cámara de Diputados señalaba al respecto que:

"El ingeniero sanitario tiene un trabajo abrumador. Tiene que visitar los conventillos que están en demolición; tiene que hacer los planos de reconstrucción de los conventillos insalubres y visitar las construcciones ya ordenadas. Tiene que visitar hasta treinta conventillos al día. Con motivo de la campaña emprendida por el Consejo, muchos dueños de conventillos se han presentado pidiendo que

se les indique los arreglos que deben ejecutar para dejar sus propiedades en condiciones adecuadas. Esto significa un nuevo trabajo para el ingeniero sanitario", **(50)**.

Existen antecedentes que señalan que hacia 1912 las tareas de inspección del mencionado organismo se habían intensificado, señalándose en un artículo de la prensa que "tan pronto como el Consejo dio comienzo a su labor pudo imponerse que casi la totalidad de los conventillos de Santiago, contravenían más o menos abiertamente las disposiciones de la ordenanza no sólo por ser considerados insalubres, sino más aún, inhabitables, o sea no susceptibles de efectuar en ellos reparaciones que los dejaran siquiera en regular estado, debiendo ordenarse por tanto su demolición" **(51)**. En este sentido, podemos apuntar que los criterios que prevalecieron para llevar a cabo las demoliciones tuvieron relación con la decisión de la autoridad de erradicar las habitaciones "inhabitables" en base a parámetros de higiene. Esta situación tuvo, en el período de aplicación de la Ley de 1906, ciertos efectos sobre el mercado de alquileres, debido a que la edificación de nuevas residencias fue el punto débil de la citada normativa, lo que causó una disminución de la oferta y la respectiva subida de las tarifas de arriendo. Además, lo anterior provocó, en la mayoría de los casos, la fuerte oposición de los propietarios de los conventillos declarados en esa categoría, quienes se opusieron por la defensa a la propiedad privada para proteger sus intereses inmobiliarios.

La magnitud del problema que representaban los "conventillos" hacia esa época sólo en Santiago, era bastante significativa. Algunas cifras señalaban que existían en esa ciudad entre 1.574 a 2000 agrupaciones de viviendas en esa categoría, compuestas por 26.272 piezas y habitadas por cerca de 75.000 personas, lo que da un número de cerca de tres personas por habitación. En un contexto general, podemos destacar que hacia 1909 la tasa de mortalidad en Chile alcanzaba las 32,2 personas por cada mil habitantes y las defunciones de menores de cinco años más aquellas causadas por la tuberculosis, la tifoidea y la viruela representaban el 69,6% de ese total, concretamente 72.916 de 104.707. Ante tal panorama se hacía necesario intervenir decididamente en las deficitarias condiciones de la vivienda popular, como un medio para elevar las condiciones de vida de la población pobre; acciones que permitirían según el discurso de la época la protección de la moral y las virtudes del pueblo **(52)**.

Tabla 2.2- Demolición de conventillos por el Consejo Superior de Habitaciones Obreras, 1906-1924.

Años	Conventillos	%	Piezas	%	Habitantes	%
1906-1913	321	19,74	2899	17,35	7201	15,39
1913	219	13,47	1875	11,22	4421	9,45
1914	83	5,10	869	5,20	2883	6,16
1915	74	4,55	830	4,97	2056	4,39
1916	112	6,89	1178	7,05	2831	6,05
1917	110	6,77	1332	7,97	3846	8,22
1918	101	6,21	1675	10,02	3441	7,35
1919	134	8,24	1391	8,32	3477	7,43
1920	163	10,02	1340	8,02	3350	7,16
1921	100	6,15	871	5,21	2961	6,33
1922	73	4,49	722	4,32	2888	6,17
1923	62	3,81	871	5,21	4305	9,20
1924	74	4,55	860	5,15	3134	6,70
Totales	1626	100,00	16713	100,00	46794	100,00

Fuente: Córdova, 1926. LA Política de casas Baratas principios del siglo XX. El caso Chileno, Scripta nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona, enero del 2000 (ISSN 1138-9788) n° 55, Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

Tabla 2.3- Habitaciones declaradas insalubres e inhabitables por el Consejo Superior de Habitaciones Obreras, 1906-1924.

Años	Inhabitables	%	Insalubres	%
1906	19	0,86	3	0,17
1907	8	0,36	0	0,00
1908	35	1,58	6	0,35
1909	0	0,00	0	0,00
1910	78	3,52	3	0,17
1911	257	11,60	48	2,79
1912	276	12,45	60	3,49
1913	186	8,39	29	1,69
1914	55	2,48	45	2,62
1915	94	4,24	60	3,49
1916	84	3,79	128	7,44
1917	173	7,81	137	7,97
1918	135	6,09	152	8,84
1919	207	9,34	291	16,92
1920	134	6,05	133	7,73
1921	115	5,19	136	7,91
1922	132	5,96	209	12,15
1923	95	4,29	126	7,33
1924	133	6,00	154	8,95
Totales	2216	100,00	1720	100,00

Fuente: Córdova, 1926. La política de casas baratas Principios del siglo XX. El caso Chileno, Scripta nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona enero del 2000 (ISSN 1138-9788) n° 55, Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

Tabla 2.4- Reparación de conventillos por el Consejo Superior de Habitaciones Obreras, 1906-1924.

Reparaciones	Conventillos	%	Pizas	%	Habitantes	%
1906-1913	44	6,66	484	3,92	1186	3,88
1914	60	9,08	705	5,71	1839	6,02
1915	21	3,18	354	2,87	869	2,84
1916	22	3,33	445	3,61	1539	5,04
1917	22	3,33	1823	14,77	2975	9,74
1918	68	10,29	1436	11,64	3845	12,58
1919	89	13,46	1327	10,75	1583	5,18
1920	86	13,01	1655	13,41	4137	13,54
1921	83	12,56	1168	9,47	3854	12,61
1922	51	7,72	914	7,41	2742	8,97
1923	56	8,47	1040	8,43	3120	10,21
1924	59	8,93	988	8,01	2867	9,38
Totales	661	100,00	12339	100	30556	100

Fuente: Córdova, 1926. La política de casas baratas Principios del siglo XX. El caso Chileno, Scripta nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona enero del 2000 (ISSN 1138-9788) n° 55, Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

Otra de las funciones que le otorgó la Ley de 1906 a los consejos fue la de favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, ya sea mediante la construcción directa o el fomento a las sociedades y empresas. En el período comprendido entre 1906 y 1924, dicha labor llegó a la edificación de 193 "cités" que involucraban 4128 casas. En base a estos antecedentes, podemos afirmar que las demoliciones superaron a las nuevas edificaciones, con lo que, como hemos esbozado anteriormente, se generaron efectos que incidieron en el ámbito social y espacial. "Alrededor de 5.369 cuartos o piezas no fueron repuestos, con lo que cerca de veinte mil personas se vieron obligadas a

abandonar" los "conventillos" declarados "inhabitables". Esto llevó a aumentar la densidad en los que quedaron en pie mientras que, por otro lado, los propios afectados buscaron otras alternativas, como el "arrendamiento a piso" en la periferia de la ciudad. Además, se realizaron cada vez más ocupaciones ilegales de terrenos, que comenzaron a cobrar cierta fuerza en las décadas siguientes a la aplicación de la Ley de 1906.

La "construcción de nuevas viviendas higiénicas" fue uno de los puntos débiles de la Ley de 1906 y durante su vigencia se realizaron una serie de iniciativas tendientes a subsanar esta situación. La primera medida que se tomó fue la de autorizar al Consejo Superior de Habitaciones Obreras para contratar un préstamo para la construcción de casas para obreros en las ciudades de más de 8.000 habitantes. Este proyecto fue decretado por la Ley 1969 del 16 de julio de 1907 **(53)**. Esta acción, fue una de las primeras que se tomó en el gobierno del Presidente Pedro Montt relativo a la vivienda obrera; y constituyó en esos años un novedoso aporte para iniciar el levantamiento de nuevas obras, y además permitió definir las modalidades de acceso a las casas generadas bajo esta forma.

TABLA 2.5. Viviendas y "cités" declaradas higiénicas por el Consejo de Habitación de Santiago, 1906-1924.

Años	Cités	%	Viviendas	%
1906-1918	139	72,02	3039	73,62
1919	11	5,70	144	3,49
1920	8	4,15	138	3,34
1921	12	6,22	303	7,34
1922	6	3,11	158	3,83
1923	10	5,18	250	6,06
1924	7	3,63	96	2,33
Totales	193	100,00	4128	100,00

Córdova, 1926. La política de casas baratas principios del siglo XX. El caso Chileno, Scripta nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona enero del 2000 (ISSN 1138-9788) n° 55, Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

Tabla 2.6- Cifras de viviendas bajo el periodo de la ley 1838.

Tipologías	Conjuntos	Cuartos y habitaciones	Personas
Habían	1574 - 2000	26272	75000
Demolieron	1626	15147 - 16713	46794
Construyeron	196	4128, 396 directo, 3243 particulares.	15500
Reparadas	614 - 661	9400 – 9778 – 9814 - 12339	30556
No reparadas	874	5369	20000

Córdova, 1926. La política de casas baratas principios del siglo XX. El caso chileno, Scripta nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona enero del 2000 (ISSN 1138-9788) n° 55, Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

2.2.2 Características generales y agentes involucrados en los primeros conjuntos

La principal diferencia entre conventillos y cités es que los segundos se diseñaron y edificaron con la intención de venderlos o arrendarlos como viviendas colectivas para obreros, y por lo tanto, su estructura, características arquitectónicas y su equipamiento son a propósito para el fin a que se le destina y la cantidad de personas que se espera que allí habiten. En otras palabras, el cité fue concebido como solución habitacional en reemplazo de los conventillos insalubres y para esos efectos

fue construido, resultando ser higiénicos” (54), En cuanto a la localización de las nuevas construcciones, y particularmente las impulsadas por la Caja de Crédito Hipotecario, las viviendas se ubicaron en la periferia de la ciudad, en el área que conformaba la incipiente zona industrial de Santiago, que permitía construir en terrenos de menor costo viviendas de relativa amplitud y en condiciones absolutamente higiénicas. Sin embargo, el criterio determinante de localización fue la cercanía a zonas aledañas a las fábricas donde los operarios prestaran sus servicios. Representativas de este fenómeno son la población Huemul y San Eugenio. En cuanto al financiamiento, para acceder a las viviendas construidas por la Caja de Crédito Hipotecario, era requisito ser imponente de la Caja de Ahorros, y tener en depósito una cantidad de dinero que guarde relación con el precio de la vivienda a la cual se quiere acceder. Asimismo dichas viviendas debían estar exclusivamente destinadas al uso del grupo familiar, existiendo una prohibición de arrendamiento por un plazo determinado. La actividad constructora de los Consejos de Habitaciones se limitó a 396 casas en los 19 años que rigió la ley. Los particulares totalizaron 3.243 viviendas, de preferencia conventillos y cités, acogidos a las franquicias de la Ley. La actividad higienizadora, en cambio, dio un balance de 15.147 piezas demolidas y solo 9.400 reparadas. Este déficit, unido a la escasa labor realizada en el transcurso de 20 años, vino a agravar más el problema que se trataba de conjurar” (55).

2.2.3 Edificaciones por parte de la ley de habitación obrera

Dentro de las edificaciones levantadas tanto por la acción directa como por medio de las franquicias otorgadas por la Ley de 1906, tenemos algunos ejemplos de las obras que se efectuaron en la ciudad



de Santiago. La primera de las poblaciones que se acogieron a los beneficios ya mencionados, fue el "conjunto residencial Huemul", construida por la Caja de Crédito Hipotecario en 1911. El Boletín de la Oficina del Trabajo publicado el segundo semestre de 1911, publicó en detalle el discurso que pronunció el director de la Caja de Crédito Hipotecario, Luis Barros Borgoño al momento de entregar las obras a la comunidad (56).

Ubicación Geográfica de la Población Huemul.

Imagen 2.15- Población huemul I, construida en 1911 bajo la normativa de la ley de la habitación obrera de 1906.

Fuente: Gross P, De Ramón A, Vial E, Imagen ambiental de Santiago 1880-1930, 1a. ed. Santiago: Univ. Católica de Chile, 1984, (Santiago: Alfabet) 225 p, Disponible Online: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-74394.html>

El referido conjunto habitacional se construyó en el área sur poniente de la ciudad de Santiago, en uno de los primeros barrios industriales del siglo XX de la capital de Chile; accesible a través del ferrocarril de circunvalación, en donde además se encontraba el matadero, una refinera de azúcar, una fábrica de vidrios y otra de municiones. En torno a esa localización y respecto al proceso de adquisición de los terrenos, el director de la caja señalaba que:



"Aquí, en medio de las fábricas y talleres, en las grandes calles y avenidas, al lado de magníficas construcciones de la ciudad, podrá hallar el obrero el hogar apacible, abrigado y luminoso que asegura la vida y la felicidad de las familias. La compra de los solares destinados a la edificación es una negociación provechosa en todas las ciudades que, como nuestra capital, atraviesan una época de verdadera transformación. (57). En la actualidad emprenden con éxito operaciones de este género numerosos capitalistas y, debido a esas empresas, se levantan importantes barrios de cómodas habitaciones en los diversos alrededores de la ciudad. Si este puede ser un inconveniente para el buen servicio local, permite en cambio adquirir a precios moderados propiedades de relativa amplitud y en localidades absolutamente higiénicas" (58).

Imagen 2.16- Población huemul I, construida en 1911 bajo la normativa de la ley de la habitación obrera de 1906.

Fuente: López J, Barrio Huemul-Santiago, Archivos Diarios: Julio 25, 2006, Disponible online: <http://jorgelopez.cl/2006/07/25/>



Lo señalado por el presidente de la Caja de Crédito Hipotecario da una idea de cómo se irían localizando los nuevos conjuntos habitacionales para obreros en la ciudad de Santiago (59). "La periferia sería" para los promotores inmobiliarios vinculados a las operaciones de viviendas para obreros y para el Estado, el sitio más buscado para materializar las edificaciones baratas; "ello principalmente estaría motivado por los bajos costos del suelo asociados a esos lugares".

Otra de las cuestiones de interés que se definen en el citado discurso, está referida a la forma de acceder a las viviendas construidas por la Caja Crédito Hipotecario y que serían válidas para el conjunto de las habitaciones para obreros que edificaban por esos años; al respecto se apuntaba que:

"Para poder comprar una propiedad en cualquiera de las poblaciones que forma la Caja de Crédito Hipotecario, será preciso de ser imponente de la Caja de Ahorros y tener en depósito una cantidad de dinero que guarde relación con la parte del precio que debe pagarse al contado. Esta exigencia corresponde a la naturaleza misma de la operación, desde que se trata de dar aplicación a los fondos de las instituciones de ahorro y, por lo tanto, la inversión solo puede hacerse por cuenta de los imponentes y a la medida y la forma que lo hayan estableciendo" (60).

El citado "conjunto residencial Huemul" fue un verdadero ejemplo de las promociones que impulsaba por esos años la Caja de Crédito Hipotecario, destinadas a la población obrera con capacidad de ahorro. "Esta población tiene una serie de características de alta calidad nunca antes vistas en las casas de esos tiempos, para el bienestar de los obreros y personas de la clase social humilde de nuestro país". Su diseño corrió por cuenta del arquitecto Ricardo Larraín Bravo, profesional que había presentado interés en lo referente a la vivienda obrera. Las casas responden a una tipología de conjunto de fachada continua sin antejardín, con un patio interior, dos habitaciones y un estar-comedor, un corredor que comunica los recintos entre sí y con el exterior, y que permiten el soleamiento de los mismos, los servicios higiénicos se encuentran ubicados al fondo del sitio, totalizando aproximadamente 60 m² construidos. En su construcción destacan el uso de elementos tanto paisajísticos como constructivos, las palmeras que están en los bandejones centrales, en la plaza Huemul fueron traídas desde Islas Canarias, se trajeron vigas de maderas finas, planchas de zinc y clavos triangulares de Liverpool, Inglaterra. En la población huemul 1 se usaron por primera vez los bloques de cemento "materia prima de Portland", importados de Inglaterra, para la construcción de las casas, que en esos años se construían de adobe, convirtiéndose así en la primera experiencia en Chile para éste tipo de proyecto social. El mencionado conjunto supuso la edificación de 166 casas y se construyó en una superficie de 25.434 m² el diseño contempló áreas de servicios con escuela, capilla, caja de ahorros y plazas (61). Otra fuente explica que la superficie construida fue de Superficie total construida: 25676 m², contemplando 15 diferentes tipologías de casa, haciendo un total de 157

viviendas independientes, y se dispusieron en las manzanas en 6 grupos conjugando las distintas tipologías. Las viviendas eran de fachada continua, con patios centrales alrededor de los grupos de viviendas (quedando separados entre sí por muros de 2,2 metros de altura) y corredores exteriores. Los patios son laterales y esquinados para cada una de las viviendas. El área de servicios se ubicaban en el fondo del terreno y las habitaciones hacia la calle, se conectan entre sí a través de una galería que bordea el patio. También contaban con servicio de alcantarillado, agua potable, red eléctrica y una cañería de gas por la calle Alberto Romero Herrera que podía servir para usos industriales. La materialidad corresponde a bloques huecos de hormigón. Las construcciones son de un piso con una altura máxima de 4 metros. Desde el punto de vista arquitectónico "el conjunto tiene una gran unidad formal en sus fachadas, que conforman diversas calles corredor, las que desembocan en una plaza, donde se destacan sus edificios de equipamiento. Las casas corresponden a una tipología con patios centrales y corredores exteriores, con los servicios ubicados al fondo del terreno y sus habitaciones abiertas a los corredores y hacia la calle" **(62)**.

Destaca de la Población Huemul la gran cantidad de equipamientos que se preveían. En ese conjunto residencial se consideraron aspectos tales como; una gran área verde central; una panadería; una pulpería; un mercado; un sindicato de empleados; un centro de madres; un taller escuela; una iglesia; un salón parroquial; escuelas; un estacionamiento de buses; un estadio de fútbol; una biblioteca; un teatro; un policlínico; una lavandería; y una comisaría, entre aquellos de singular importancia. La incorporación de esta variada gama de funciones hace al conjunto residencial Huemul como un verdadero modelo de la vivienda social en Chile en la primera mitad del siglo XX.

Otra de las primeras agrupaciones residenciales construidas bajo la acción directa por parte del Consejo Superior de Habitaciones Obreras fue la "población San Eugenio", ubicada en la sección sur poniente de la periferia de la ciudad de Santiago. Este conjunto, se erigió en los terrenos aledaños a la nueva Maestranza de la Empresa Ferrocarriles del Estado que se construía por esos años; dicha situación fue un factor determinante para la localización de las viviendas, las que se destinarían a los numerosos operarios vinculados a la mencionada empresa. Se entregaron en una primera etapa cien unidades habitacionales, que se construyeron en cuatro de las doce manzanas del terreno; a las viviendas se les dotó de agua potable, alcantarillado y alumbrado con gas acetileno. La descripción realizada por el Boletín de la Oficina del Trabajo en 1911 señalaba que "las casas ofrecen un aspecto atrayente y seducen por la disposición de sus compartimentos, todos los cuales cuentan ampliamente con luz y ventilación". El patio anexo a cada casa permite al propietario, si lo desea ejecutar algunas construcciones suplementarias o bien un gallinero o jardín **(63)**. Se construyeron cuatro tipos de habitaciones, de tres y cuatro piezas, todas con excusado y baño completo; además se proyectó una escuela pública para hombres y otra para mujeres.

Los dos conjuntos mencionados, tanto la Población Huemul como la Población San Eugenio, introdujeron algunas innovaciones a lo adscrito en la Ley de 1906. Tanto la Caja de Crédito Hipotecario como el Consejo Superior de Habitaciones Obreras contrataron seguros de vida de los adquirentes de las viviendas **(64)**, hecho que vendría a reforzar el capítulo referido a la protección del hogar obrero, y contribuiría a la naciente construcción de la institucionalidad social chilena que se comenzaba a gestar por esos años.

Desde una perspectiva global, considerando la inserción de estas agrupaciones de vivienda en el conjunto de la ciudad, hacia la década de 1910, podríamos señalar que la Caja de Crédito Hipotecario comienza a ser uno de los gestores inmobiliarios que desarrolló mayores acciones en la construcción de viviendas, no sólo dirigidas a las clases trabajadoras, sino que también impulsó proyectos de relativa magnitud para los grupos sociales medios. A principios de la década de 1910, la citada entidad bancaria había emprendido la realización de obras en diversos sectores de la ciudad de Santiago, que sumaban sin considerar la ya descrita Población Huemul, 54.636 m². Se apuntaba desde dicha institución que "la edificación de estos grandes solares habrá de hacerse en forma ordenada y metódica, por secciones, y de modo que la conclusión y enajenación de las primeras secciones sea condición necesaria para continuar la edificación de las siguientes". La oficina técnica tiene concluido los planos de distribución de cada una de las poblaciones, y se hayan fijado los tipos de casas que se levantarán en ellas, formados los respectivos presupuestos y concluidas las especificaciones y demás particularidades que han de servir de base para la contratación de cada población **(65)**.

Aparte de la población descrita, el Consejo construyó tres conjuntos residenciales en Santiago de más

de 100 viviendas, ubicados en el mismo sector de la ciudad: la Población San Eugenio, Santa Rosa y Matadero, que suman 374 de las 396 viviendas producto de la acción directa del Consejo, todos ellos ubicados en el actual Barrio Franklin de la comuna de Santiago, y que siguen la tendencia de emplazamiento iniciada por los emprendimientos de la beneficencia católica. Lentamente, estas edificaciones comenzaron a conformar un espacio urbano habitado por población de similar nivel socioeconómico, tras el que estuvo presente la acción del Estado, que contribuyó desde aquel período a sectorizar la geografía social de la ciudad. Estas poblaciones construidas por la Ley de 1906 corresponden a edificaciones en fachada continua que adoptaron la morfología de las manzanas del ensanche. En general eran viviendas de dos y tres dormitorios, con todas las ventajas que presentaba el acceso a los servicios de urbanización en el interior de las residencias, como el agua potable, energía eléctrica y servicio de alcantarillado.

TABLA 2.7. Principales conjuntos de viviendas construidos por la acción directa e indirecta de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906.

Conjunto	N° de Viviendas
Huemul	166
San Eugenio	100
Matadero	135
Santa Rosa	139

Fuente: Consejo Superior de Habitaciones Obreras, 1919. Córdova, 1926. La política de casas baratas principios del siglo XX. El caso Chileno, Scripta nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona enero del 2000 (ISSN 1138-9788) n° 55, Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

El negocio inmobiliario vinculado con la vivienda social de comienzos del siglo XX comenzaba a tomar cierta fuerza. Tanto los promotores de las nuevas residencias construidas para ser puestas en el mercado de alquiler, relacionados con los conventillos higiénicos y diversos cités, como aquellas viviendas que se construyeron directamente por el Consejo o impulsadas por esa institución para que fueran levantadas por las empresas o sociedades constituidas para tal efecto, empezaron a generar un mercado de la habitación popular que adquirió diversos matices. Los distintos agentes involucrados iniciaron procesos especulativos, interviniendo directa o indirectamente en los precios de los terrenos y los alquileres.

Otro de los proyectos que tenía la Caja de Crédito Hipotecario en similar período de tiempo, tenía relación con la vivienda para los campesinos de menores de ingresos **(66)**. Sobre estos postulados se fundamentaría el accionar inmobiliario en las áreas rurales, se comenzarían a construir algunos poblados que posteriormente se transformarían en pequeñas ciudades, urbanizándose lentamente determinados sectores agrícolas. Las ideas y tendencias que se vivían en algunos países de Europa fundamentarían los proyectos de la Caja de Crédito Hipotecario; los postulados de la "ciudad lineal" de Arturo Soria y Mata habían sido tomados y asumidos por arquitectos chilenos, en especial por Carlos Carvajal quien había presentado en el Primer Congreso Científico Panamericano realizado en Santiago en 1908, el trabajo "Arquitectura racional de las futuras ciudades como solución práctica del problema de la habitación barata al alcance de todas las fortunas" **(67)**. En ese trabajo, que había sido prologado por el mismo Soria y Mata, Carvajal aborda los problemas de la vivienda y de la ciudad de aquellos años, presentando como alternativa de solución a la "ciudad lineal, El modelo proponía la construcción de una ciudad alargada construida a ambos lados de una avenida central de 40 metros de ancho, con un corredor de infraestructuras central y "el campo" (denominación que engloba todo aquello que no sea "ciudad") a cada uno de los lados" **(68)**. Ella se concebía como una faja edificada, de anchura limitada de 500 a 1000 metros, con una amplia calle principal en el centro que tenía una función de eje o columna vertebral; una de las principales características fue la de favorecer el tráfico de personas y mercancías, a través de una red de tranvías y ferrocarriles **(69)**. Si consideramos lo apuntado por la Caja de Crédito Hipotecario en relación a sus proyectos de vivienda señalados anteriormente, podemos deducir una clara influencia de las propuestas de Soria y Mata. Al presentar la compra de una propiedad agrícola para fines habitacionales, se señalada desde aquella entidad financiera lo siguiente:

"Para dar forma a este pensamiento (el de construir viviendas para campesinos de menores ingresos), adquirió la Caja de Crédito Hipotecario una importante propiedad agrícola, situada en la estación misma de Graneros, a dos horas de Santiago, y que se extiende en una longitud de más de cuatro kilómetros al costado de la línea férrea. La propiedad mide una superficie de 232 hectáreas planas y regadas. Por su especial situación y por la naturaleza de su suelo reúne las mejores condiciones que pueden desearse para una obra de este género. Ha sido formado ya el plano general de "hijuelización", "La "hijuelización" alude a la subdivisión predial que se efectuaría en la promoción descrita por el presidente de la Caja de Crédito Hipotecario" y se ha señalado en el terreno el punto que debe servir de centro a una población, donde puedan instalarse los principales servicios de interés general. En esta primavera se dará comienzo a la construcción de algunos edificios de la población y de una serie de habitaciones agrícolas, de diversos tipos, económicos, pero con todas las condiciones que las puedan constituir en un modelo de su clase" (70).

Los ejemplos señalados de cómo se fueron formando los primeros espacios residenciales destinados a los obreros con capacidad de ahorro, dan una muestra del origen de aquellos lugares y permiten conocer el punto de partida de las intervenciones públicas en materia de vivienda social. Así también es posible establecer que si bien es cierto no existieron planes concretos de urbanización de las nuevas áreas de casas baratas, no es menos cierto que el trazado y localización de esas residencias obedecieron a modelos de viviendas económicas que se venían desarrollando en algunos países de Europa. Lo propuesto por la "ciudad lineal" fue asimilado por algunos arquitectos chilenos, como aconteció con algunos proyectos de la Caja de Crédito Hipotecario; a ello también debemos sumar que la Población Huemul y San Eugenio, conjuntos modelo para aquella época, tuvieron en cuenta para su ubicación el trazado existente de la línea del ferrocarril y el tranvía; por señalar un aspecto que muestra la intención de integrar aquellos lugares al resto de la ciudad de Santiago y que fueron elementos que simbolizaron los nuevos espacios urbanos que se comenzaban a construir en el viejo mundo.

De esta manera se fueron levantando una parte de las viviendas que se asociaron a la normativa de Habitaciones Obreras de 1906. Los restantes conjuntos residenciales quedarían representados por los denominados "cités", que corresponde a una de las tipologías habitacionales que se comenzaron a utilizar en Chile a finales del siglo XIX.

2.2.4 Consecuencias de la aplicación de la Ley de 1906.

Si se comparan cifras de las viviendas construidas con aquellas demolidas durante el período de aplicación de la Ley de 1906, se podría señalar que "por cada habitación construida se demolieron cerca 3,3". Esto no deja duda para señalar que el saldo fue negativo, y que más que reducir cuantitativamente el déficit de viviendas los resultados de la citada normativa contribuyeron a su aumento. Las implicaciones que dichos resultados tuvieron podríamos resumirlos en: el incremento del precio de los alquileres; el aumento de la densidad de habitantes en los "conventillos" no demolidos; y la intensificación del "arrendamiento a piso" en la periferia de la ciudad.

La filosofía imperante en la acción de los consejos era la de intensificar la acción higienizadora, las deficitarias condiciones de vida en los "conventillos" y viviendas "malsanas" requería de una firme actitud por parte de los inspectores y de los tribunales que tramitaban las respectivas órdenes de demolición; la que sin embargo contemplaría en casos especiales la situación económica de los afectados, dando plazos largos para que las personas de menores recursos realizaran las reformas necesarias en sus residencias. El informe de la Labor del Consejo Superior de Habitaciones Obreras para los años 1911-1912, llama la atención sobre dicho aspecto y sus consecuencias sobre los afectados:

"Ha debido el Consejo proceder con mayor energía en el último tiempo en vista de la necesidad de acelerar el mejoramiento de las condiciones de vida del pueblo, y aunque esta política producirá por de pronto una crisis en las viviendas populares que repercutirá dolorosamente sobre el pueblo, con todo ha creído el Consejo que este será siempre un mal menor que el que hoy día se lamenta de tener que vivir los proletarios en condiciones de desaseo e insalubridad imponderables. No es posible, con todo, extremar demasiado este rigorismo, pues podría originarse de ello una situación de verdadera

gravedad para los intereses de la clase obrera, desde que si hubiera de aplicarse estrictamente la ordenanza, no quedaría casi ningún conventillo en Santiago, y no tendría aquella gente, en consecuencia donde vivir" (71).

La relevancia que estaban adquiriendo las demoliciones de las viviendas insalubres, llevó al Consejo Superior de Habitaciones Obreras a fortalecer los apartados de la Ley de 1906 que decían relación con los incentivos a las empresas y al capital privado para construir nuevas residencias. Una de las primeras medidas fue elaborar un reglamento para garantizar los capitales invertidos en la construcción de habitaciones baratas; el cual quedó decretado en mayo de 1912 (72). El reglamento en cuestión señalaba que "el Estado garantizará un interés hasta de seis por ciento anual sobre los capitales no inferiores a quinientos mil pesos que, en construcción de habitaciones para obreros, inviertan las sociedades que la ley define para ello". Se presentaron numerosas solicitudes de algunos inversionistas, "tanto nacionales como extranjeros", que involucraban capitales cercanos a los cien millones de pesos; las que fueron informadas favorablemente por el Consejo Superior de Habitaciones Obreras, pero que finalmente el ejecutivo las desestimó porque no existía una justificación sólida de que esos capitales "se hubieran invertido en habitaciones higiénicas" (73).

Lo anterior constituyó la letra muerta de la Ley, situación que desvela que además del afán de vincular a los privados en la construcción de viviendas, el Estado intentaría "controlar por todos los medios los posibles fraudes amparados en su propia legislación". El mismo Presidente Ramón Barros Luco que había dictado el reglamento, se encargó de derogarlo. En su mandato se modificaron algunos incisos de la Ley de 1906 que eran los motores de la acción de los empresarios; en 1912 se disminuyeron de 25 años a 5 años "el goce de la exención de contribuciones y rebaja en el consumo de agua potable" (74). Este cambio supuso inmovilizar a una parte de las empresas y particulares que construían viviendas para obreros, hecho que llevó nuevamente al Gobierno a reformar esa parte del Ley; bajo la presidencia de Juan Luis Sanfuentes se incluyó en la Ley de Contribución de 1916 un apartado que señalaba que las construcciones declaradas higiénicas mientras permanecieran como tales tendrían una rebaja de un 50 por ciento en la exención del impuesto de haberes. Estas medidas fueron cuestionadas por las autoridades vinculadas al Consejo Superior, en los informes de gestión se insistiría en lo negativo que habían sido para la labor de los Consejos dichas modificaciones. En 1919, por ejemplo, el presidente de la máxima autoridad habitacional del país señalaba que esos cambios "han sido poco felices, por cuanto debe estimularse eficazmente la construcción de habitaciones por parte de los particulares" (75).

El problema principal que conllevan los incentivos para los particulares como las exenciones y franquicias tributarias, es el aprovechamiento de algunas empresas, que por algunos vacíos que tenía la ley, favorecían los fraudes, por medio de declaraciones ficticias con dineros invertidos que nunca lo fueron para ser beneficiados con bajas de impuestos. Otra manera fue la creación de cajas y cooperativas que también fueron ficticias, que una vez que fueron beneficiadas nunca se llevaron a cabo los proyectos de construcción de viviendas. Esto llevó a modificar la ley en algunas oportunidades con consecuencias poco ventajosas.

La constitución de los Consejos Departamentales en las diferentes provincias de Chile, fue bastante lenta, en numerosas ocasiones tuvieron serias dificultades para poder formarse. Según lo establecía la Ley de 1906 se debían formar Consejos en todas las capitales provinciales y en los departamentos que lo estableciese el Presidente de la República. Hacia 1921 sólo se encontraban en pleno funcionamiento diez Consejos de un total mínimo de 24 (76).

La preocupación que existía por la formación y buen funcionamiento de las delegaciones de Habitaciones Obreras en las diferentes provincias y departamentos del país, continuó presente en prácticamente todo el período de vigencia de la Ley de 1906. Hacia 1919 el Ministro del Interior Luis Serrano, señalaba en un oficio enviado al Presidente del Consejo Superior (77), con el fin de requerir información acerca de la marcha de los Consejos Departamentales, su inquietud por las actividades de estas últimas instituciones:

"Del examen de numerosos informes oficiales, se desprende que los Consejos Departamentales de Habitaciones Obreras, órganos administrativos llamados a desempeñar el papel más importante en la ejecución de la ley, o "no se han constituido o han funcionado muy irregularmente" y en todo caso, parecen haber descuidado de un modo lamentable su misión especial, que consiste en velar por el saneamiento de las habitaciones destinadas a viviendas obreras". Solamente así puede explicarse

que después de trece años de vigencia de la ley que la fundamental labor de los Consejos Departamentales sea "insignificante o de resultados inapreciables", como lo prueba el hecho, no discutido, de la mayor parte tal vez de nuestra población obrera, tanto en las ciudades como en los Campos o en los grandes centros de la industria salitrera o minera, continúa viviendo en habitaciones sórdidas y miserables reñidas con las elementales exigencias de la vida civilizada" **(78)**.

En el oficio aludido el Ministro solicitaba con carácter urgente que se le remitiera:

- * La nómina de los Consejos Departamentales que se habían constituido hacia esa fecha; los datos relativos a su funcionamiento y la respectiva labor desarrollada por ellos durante los últimos cinco años, junto sesiones celebradas en cada año y las acciones administrativas o judiciales efectuadas; y el número de habitaciones demolidas y reparadas por la iniciativa del Consejo. La respuesta a la solicitud mencionada por parte del Presidente del Consejo Superior e Intendente de Santiago, aclara algunas consideraciones relevantes en cuanto al accionar de las cuestionadas delegaciones departamentales. Se argumentaban motivos de "escasez de personal" señalándose que dichos Consejos "no habían cumplido su misión principalmente por carecer de secretario, indispensable para el servicio" **(79)**. A su vez se agregaba que en algunas oportunidades la respuesta de las respectivas "autoridades provinciales había sido bastante deficitaria", afirmando que "en muchos casos no se ha encontrado en los intendentes y gobernadores, a quienes corresponde presidir los Consejos Habitacionales, la cooperación debida" **(80)**. Finalmente, se justificaba la escasa acción de las oficinas departamentales a partir de los exiguos recursos con que ellas contaban; apuntándose la urgencia de promover los proyectos de ley relativos al financiamiento de las habitaciones baratas. Por otro lado, hay que referirse a las dificultades que tuvieron los municipios para cumplir con las atribuciones que les daba la Ley de Habitaciones Obreras.

Si la obra desarrollada por los Consejos Departamentales tuvo grandes dificultades, la de los ayuntamientos resultó ser prácticamente nula. Una evaluación de los resultados de la Ley realizada en 1921 destacaba que "las municipalidades de la República jamás se han preocupado de cumplir con la obligación de hacer la pavimentación e instalación de alumbrado que les impuso la normativa de habitaciones" **(81)**.

Otro estudio de similares características apuntaba que "las Municipalidades en nuestro país adolecen de un mal antiguo y quizás incurable, cual es la pobreza", que les impide emprender cualquier empresa en que sea necesario invertir algunos pesos; sin embargo en muchas de estas "instituciones existen las condiciones para hacer algo por la solución del problema, pero permanecen inactivas debido a que sus miembros solo se dedican a la política y a las discusiones vanas sin llegar a ningún resultado" **(82)**. Como se aprecia, el que los consejos provinciales de habitaciones no se hallan constituidos derivó a que no fuera lo esperado el avance que impulsaba la ley, estos consejos eran los encargados de cumplirla, si no funcionaban como se debía todo seguiría de la misma manera, viviendas en pésimas condiciones y déficit numérico de viviendas; los encargados de que se estructuraran los consejos justificaban el no poder establecerse a la falta de recursos asignados provenientes del estado. Al igual que los consejos, los municipios tampoco pudieron cumplir la totalidad de tareas asignadas como proporcionar el alumbrado público a las manzanas de viviendas nuevas, el alcantarillado, agua potable a las poblaciones, mobiliario público (calles, aceras, etc.), y lo principal la construcción de viviendas impulsadas por cada municipalidad, las razones expuestas para no poder llevar a cabo las tareas, tienen que ver con falta de recursos que se les asignaron y no llegaron a las arcas municipales.

Como hemos señalado, uno de los problemas generados con la aplicación de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906 fue el alza de los precios de los alquileres debido a la acción higienizadora de los Consejos Habitacionales, la cual "no" fue acompañada por una reposición de los "conventillos" demolidos, ni por el respectivo aumento de la edificación de nuevas casas para las clases trabajadoras. Por otra parte, las viviendas que se construyeron al amparo de la mencionada Ley tuvieron costos relativamente altos para ser arrendadas o adquiridas por obreros de bajos ingresos; esta parte de la población siguió habitando en condiciones mínimas, ajenas a la presencia de los servicios de urbanización. Un estudio efectuado a principios de la década de 1920, que realizó una

evaluación de la legislación de 1906, señalaba que "el 90 por ciento de las habitaciones higiénicas construidas en Santiago al amparo de la Ley, está formado por departamentos de varias piezas, cuyo canon mensual fluctúa entre cuarenta y ochenta pesos, cantidad muy distante de los medios económicos de la clase más pobre de la sociedad: jornaleros, gañanes y lavanderas, que no pueden gastar más de veinte pesos mensuales en arriendo de habitación" **(83)**.

Precisamente, los propietarios rentistas que estaban relacionados con las habitaciones para obreros no se involucrarían en el negocio inmobiliario sin obtener ganancias. Tanto los conventillos insalubres como las casas higiénicas reportaban importantes ganancias a sus propietarios. Un informe realizado por el Ingeniero Inspector del Consejo Superior de Habitaciones Obreras en 1913, expone el régimen de intereses y renta de algunos conventillos de Santiago **(84)**. En ese documento se da cuenta de la situación de algunas agrupaciones de aquellas viviendas colectivas, que muchas veces contaban con órdenes de realizar mejoras y cuyos dueños tuvieron significativas ganancias por su alquiler. Esa misma fuente señalaba, para ejemplificar globalmente los beneficios económicos que generaban aquellas residencias, que "por datos recogidos en conventillos tomados al acaso, todos ellos en estado de mandarlos a demoler por inhabitables, se ha llegado a constatar intereses superiores al 30 por ciento, nunca inferiores al 12 por ciento, salvo el caso de que se trate de conventillos ubicados en partes tan centrales de la ciudad que el valor del terreno que ocupen sea desproporcionado al valor total de los edificios" **(85)**.

A lo largo de todo el período de vigencia de la Ley de 1906, se buscaron mecanismos para fortalecer la tarea de los Consejos de Habitaciones Obreras; fundamentalmente en lo relativo al financiamiento de su labor. En 1916 a indicación del entonces diputado conservador por la ciudad de Talca en el sur del país, Alejo Lira Infante, se aprobó en el parlamento una moción para otorgar al Consejo Superior los fondos provenientes del "remate de prendas de plazo vencido"; dichas prendas eran aquellos objetos empeñados en las casas de préstamo que salían a subasta pública y que tributaban al Estado parte de esa transacción. Dichos recursos permitirían aumentar la planta del personal técnico y apoyar la gestión de los Consejos Departamentales. En 1919, como integrante del Consejo Superior de Habitaciones Obreras, Lira Infante fue uno de los promotores de la Asamblea de la Habitación Barata. Este evento constituyó una de las primeras instancias de discusión y debate a nivel nacional en el tema de la vivienda popular. Tuvo como propósito que "los Consejos y las autoridades departamentales conocieran lo que se había hecho en materia de habitaciones obreras" **(86)**, contó con la participación de las máximas autoridades del Consejo Superior y de los Consejos Departamentales, además de algunos alcaldes, de funcionarios de empresas industriales y de profesionales interesados en el tema. Lira Infante realizó una detallada exposición de los vacíos de la legislación de 1906 y de las reformas que se debían realizar para superarlos. Al respecto, en la presentación de su trabajo, titulado "Vacíos en la legislación vigente y reformas que se imponen", Lira señalaba que:

"La ley de febrero de febrero de 1906 ha fracasado solo en aquellos departamentos en los cuales los consejos respectivos no se han preocupado por darle cumplimiento. Por el contrario ha dado espléndidos resultados allí donde su aplicación ha correspondido a los deseos del legislador. Lo anterior no quiere decir que esta ley, como todas sin excepción, no requiera modificación y reformas que la hagan más perfectas" **(87)**.

Las modificaciones propuestas por Lira hacían referencia a seguir fortaleciendo la labor higienizadora de los Consejos, para lo cual había que dotar a esas instituciones de "mayor personal técnico". Para subsanar el déficit de viviendas nuevas, señalaba que era fundamental conseguir recursos para la "construcción en gran escala" a través de incentivos crediticios a las empresas constructoras; en este punto realzaba que era necesario dar curso a un proyecto de ley que autorizaba a las Cajas de Ahorro para que invirtieran sus capitales en la construcción de viviendas obreras. Finalmente debemos mencionar que Lira Infante, propuso en la ya mencionada Asamblea de la Habitación Barata de 1919, que el Consejo Superior de Habitaciones Obreras comenzara a publicar una revista "con el objetivo de impulsar por todos los medios adecuados la solución del problema de la habitación, estimulando activamente la acción de los Poderes Públicos, la de los Consejos de Habitaciones, de las municipalidades y de la iniciativa privada". La publicación en cuestión, llamada Revista de la Habitación, comenzó a aparecer en 1920 y finalizó en 1926; fue la tribuna de "ingenieros, médicos,

políticos y comentaristas de las más diversas especialidades, quienes debatieron públicamente con respecto a las distintas soluciones del problema de la habitación popular” (88). Como se puede apreciar el Ministro del Interior Luis Serrano, y el diputado Lira Infante describen que uno de los principales problemas que determinan que los consejos habitacionales no puedan hacer cumplir la ley y sus indicaciones son que sus departamentos provinciales no se hallan constituidos por lo tanto al no estar establecidos tampoco había personal que pudiese trabajar, el secretario y el inspector higiénico el cual era un ingeniero con conocimientos técnicos sobre el tema. Por lo tanto había una carencia de personal técnico aun en los consejos que estaban establecidos ya que las tareas eran múltiples, inspeccionar, proyectar, coordinar, etc.

La Ley Habitaciones Obreras de 1906, marcó el inicio de la acción del Estado chileno en cuanto a la vivienda social, y sentó las bases para las futuras acciones que se desarrollarían en esta materia. El balance positivo que tuvo la acción higienizadora de los Consejos de habitaciones para Obreros hacia la demolición de los "conventillos", y negativo en torno a la construcción de nuevas viviendas, repercutirían significativamente en el precio de los alquileres. Ello llevaría a profundizar el conflicto entre propietarios y arrendatarios, ante lo cual el Estado intentará legislar para regular dichas relaciones y además promulgaría una nueva legislación de casas baratas en 1925, que tendrá como objetivo impulsar la construcción de nuevas viviendas sociales.

Sin duda, una de las principales limitaciones que tuvo la citada normativa, radica en la inexistencia de un sistema claro de financiamiento que permitiera la construcción de viviendas de manera directa por parte del Estado. Ello se explica principalmente por la óptica liberal bajo la cual se conduce el Estado y los asuntos públicos de la época. Desde un punto de vista económico, caracterizada por la intervención nula del Estado en la producción, y a su vez ausente del mercado como agente activo. Para estos efectos, únicamente llamado a centrarse en algunas funciones fiscalizadoras y de promoción de habitaciones. Por otro lado, las principales poblaciones construidas en dicho periodo, y que fueron impulsadas por la Caja de Crédito Hipotecario, se destinaron principalmente a la “clase obrera con capacidad de ahorro, marginándose del sistema de aporte privado a aquellos pobladores sin dicha capacidad”. Tales sectores no poseían la posibilidad real de acceder a una vivienda. Esta situación se vio agravada por las posteriores reformas a la Ley de Habitaciones obreras, que disminuyeron las franquicias tributarias y los beneficios a los privados. Ello tuvo como consecuencia la disminución del aporte privado en la construcción de viviendas obreras. Así también, la falta de recursos por parte de las Municipalidades, limitó su acción en cuanto a las obras de urbanización y servicios. Con ello la precariedad de la vivienda se acentuó. El déficit de habitacional, que paradójicamente produjo la Ley de habitaciones obreras de 1906, tuvo como consecuencia la especulación en el régimen de arrendamiento de viviendas obreras, incrementando los precios y la precariedad en las condiciones de vida de los pobladores. A su vez, en los conventillos se produjo un aumento en la densidad de habitantes, los que en muchos casos compartían habitaciones. Dado el hacinamiento producido, dicha circunstancia atentaba contra la finalidad higienizadora que originariamente tuvo la normativa citada. Así, el sistema continuaría en crisis.

2.3 Decreto Ley n°261 de 1925

Esta ley es promulgada principalmente debido a que existía una gran demanda de viviendas, habitaciones, cuartos etc., producto de la labor higienizadora de los consejos de la ley 1838, el cual derrumbo más habitaciones de las que se construyeron, por lo cual las viviendas y sitios que estaban puestos en arriendo inflaron el precio de los arriendos, lo que produjo que los obreros con sus familias no tuvieran oportunidad de poder arrendar un techo donde albergar, lo que trajo como consecuencia la construcción de viviendas muy precarias en la periferia de las ciudades o allegamientos en otras viviendas produciendo hacinamiento en ellas. Las condiciones sociales y los vaivenes económicos relacionados con los diferentes momentos de la crisis financiera a nivel general del país, junto a las propias limitaciones de las normativas anteriores, se manifestaban en las reacciones que tuvieron los grupos más afectados por la carencia de vivienda. Los altos precios de los alquileres y la formación de las llamadas Ligas de Arrendatarios, que intentaban abrir un campo de negociación con los propietarios y el gobierno, marcaron el destino de las respuestas estatales hacia finales de la década de 1910 y en la primera mitad de los años 1920.

La crisis en el régimen de arrendamiento producida por la escases de viviendas, sumada al aumento

del costo de la vida, generó una serie de movimientos obreros que abogaban por mejoras en las condiciones de vida de la clase obrera. En este contexto surge la "Liga de Arrendatarios" y la "Sociedad de Arrendatarios de Defensa Mutua", organizaciones obreras destinadas a defender los intereses de los arrendatarios ante las constantes alzas que registraron los cánones de arrendamiento en el periodo que antecedió a 1925. En el mismo año, en señal de protesta, un número significativo de arrendatarios simplemente dejó de pagar sus cánones de alquiler. La respuesta de las autoridades frente a esta situación no se dejó esperar. El 19 de febrero de 1925 se dictó el Decreto Ley 261, también conocido como Ley de Vivienda, sus principales disposiciones fueron:

- * Reducción en un 50% de la renta de arrendamiento de las viviendas declaradas insalubres.
- * Límites a las tarifas de alquiler otorgando como contrapartida exención del pago de contribuciones fiscales y municipales.
- * "Creación del Tribunal de la Vivienda": Tenía atribuciones para fijar el canon de arrendamiento y para conocer de las infracciones a leyes sanitarias vinculadas a la vivienda.
- * Medidas de protección en contra de los lanzamientos.

Lo anterior constituye uno de las primeras acciones legales que se realizaron en Chile en torno al "arrendamiento de pisos", que como hemos señalado, representaba el alquiler que efectuaban personas de escasos recursos de una porción de suelo en la cual posteriormente levantaban lentamente una "mejora" que les servía de habitación. Por este medio, numerosos habitantes de diferentes ciudades solucionaban su carencia de vivienda, y a partir de esta "modalidad de subdivisión del suelo se formaron importantes asentamientos en la periferia de las ciudades chilenas". En la mayoría de los casos, las áreas residenciales constituidas a partir del "arrendamiento a piso" estuvieron ajenas de los servicios básicos de urbanización, por lo que uno de los objetivos de las ordenanzas de urbanismo dictadas desde la década de 1910 estuvo destinado a controlar estas precarias formas de habitar en los espacios urbanos por parte de los pobres de comienzos del siglo XX.

Los Tribunales de la Vivienda se establecieron en cada Departamento de la República, previa autorización del Gobernador. Los Tribunales también tuvieron competencia para conocer las infracciones a las respectivas leyes sanitarias, vinculadas a la vivienda y a la Ley de Habitaciones Obreras de 1906. De ese modo, ellos podían proceder a decretar el cierre, reparación o demolición de las viviendas declaradas insalubres o inhabitables. Este apartado "patrocinio" parte de los vicios a que dio lugar posteriormente dicha ley, debido a que "en muchas oportunidades los arrendatarios contribuyeron intencionalmente a provocar el deterioro de sus habitaciones para poder obtener así la rebaja del cincuenta por ciento del canon de alquiler (89)".

Los Tribunales estuvieron vigentes ejercieron sus funciones hasta 1927, fecha en la cual fueron refundidos con los Tribunales del Trabajo, bajo el gobierno de Carlos Ibáñez del Campo. En el período en que actuaron estuvieron relacionados con la demolición de cerca de "treinta mil piezas", por lo que contribuyeron a aumentar el déficit de habitaciones; ellos representaron una continuación de lo que desarrolló en esa línea el Consejo Superior de Habitaciones Obreras, que como hemos comentado, tuvo una significación relevante en la aplicación de las normas higiénicas exigidas por las autoridades de salubridad.

Con todo y no obstante las buenas intenciones de parte de las autoridades, "los efectos del dicho decreto fueron mayormente negativos que positivos". La reducción en la renta de las viviendas declaradas insalubres fue utilizada como una estrategia de los "arrendatarios quienes deterioraban las condiciones de ellas con la finalidad de pagar menores cánones de arriendo". La "congelación" en el régimen de arrendamiento, que limitaba las tarifas de alquiler, fue considerado jurídicamente reprochable por atentar contra los principios de la propiedad privada, al limitar a los propietarios de la libre disposición de sus bienes. A su vez, "fue sumamente perjudicial al desincentivar a los privados como entes activos en la construcción de viviendas". Ante la ausencia de viviendas disponibles, se modifica el patrón respecto de las formas de acceso a la vivienda, incrementándose la compra de sitios a plazo en la periferia de las ciudades y el crecimiento de ocupaciones ilegales de terrenos, con la consecuente construcción de viviendas que no contaban con los servicios mínimos de urbanización. El conflicto generado tanto por la legislación de alquileres citada como por su aplicación misma, tuvo consecuencias en el rumbo que tomaron las actuaciones del Estado en materia de vivienda. Pocas

semanas después de la promulgación de la normativa de arrendamientos, las instancias parlamentarias correspondientes aprobaron la Ley de Habitaciones Baratas de 1925, la que fue presentada como uno de los posibles remedios a la escasez de habitaciones higiénicas para las clases más necesitadas.

2.4 Ley de Habitaciones Baratas Decreto Ley N° 308 de 1925 y la construcción de viviendas

Como consecuencia de la escasez en el número de viviendas y la crisis en el sistema de arrendamiento, surgió la necesidad de una nueva normativa e institucionalidad que apuntara, de manera directa, a fomentar la construcción de viviendas sociales. Respondiendo a esta necesidad y como paliativo al déficit de viviendas higiénicas para la clase más necesitada, con fecha 17 de marzo de 1925, se publicó el Decreto Ley N° 308, conocido como “Ley de Habitaciones Baratas”, que vino a reemplazar la antigua “normativa de 1906 sobre Habitaciones Obreras”. Destaca en esta nueva normativa una modificación en la posición institucional del Estado: “desde ahora asumirá un rol activo en la construcción de viviendas económicas, a través del consorcio con los particulares”. Las principales innovaciones introducidas por la Ley de Habitaciones Baratas son las siguientes:

- * Se crea el “Consejo Superior de Bienestar Social”, que sustituyó al “Consejo Superior de Habitaciones para Obreros” creado por la Ley de 1906, con las mismas atribuciones de este. Se encontraba bajo la tuición del Ministerio de Higiene, Asistencia, Trabajo y Previsión Social, según lo estableció el modelo de protección social que comenzaba a gestarse en el país hacia finales del primer quinquenio de los años 1920.
- * La Ley de 1925 optó por el concepto de “habitación barata” que vino a reemplazar el de “habitación obrera”, impuesto por la normativa de 1906. Según lo establecido por la legislación de 1925, habitación barata será aquella cuya renta de arrendamiento “no exceda los trescientos pesos mensuales o la casa individual cuyo valor no sobrepase los treinta mil pesos en las ciudades de Santiago y Valparaíso”; en las demás ciudades del país dichos valores máximos los fijará el Presidente de la República a indicación del Consejo de Bienestar Social.
- * Se establecen beneficios y estímulos para impulsar la edificación económica, entre los cuales podemos señalar:
 - Otorgamiento de préstamos por la Caja de Crédito Hipotecario en dinero efectivo cubriendo el 70% del valor del terreno más el edificio, el 5% de interés y 1% de amortización, a las personas naturales o jurídicas nacionales que edificarán habitaciones baratas. Para aunar los fondos necesarios, la Caja podía emitir los títulos de crédito correspondientes, con garantía del Estado, quien debería saldar todos los años las diferencias que resultaren entre el servicio de las letras hipotecarias emitidas y el de las deudas contraídas.
 - Preferencia a los préstamos solicitados para este objeto por las Cajas de Ahorro, las sociedades de obreros y de empleados con personalidad jurídica, a los de cooperativas formadas con personal de las instituciones armadas, empleados públicos y empresas del Estado. Asimismo a los préstamos solicitados por sociedades cooperativas de construcción o por particulares que edificaren para el arrendamiento.
 - “Exención por diez años de todo impuesto fiscal o municipal, a los edificios cooperativos-colectivos **(90)**”, Que se construyeren, entendiéndose como tal toda construcción de un solo cuerpo, “a sísmico” e “incombustible”, destinado a diez familias que sean copropietarias del inmueble. Dentro de los tres primeros años de vigencia de la ley, en el radio urbano de las ciudades. Los planos y especificaciones correspondientes y la ubicación del proyecto deberían ser previamente aprobados por el Consejo Superior de Bienestar Social y las obras, supervisadas por este.
 - Construcción gratuita, por el Consejo Superior, de escuelas, plazas de juegos infantiles, policlínicas, farmacia, restaurante popular, teatro y correo, en aquellas poblaciones edificadas en conformidad a la ley y siempre que aquel lo estimare necesario.
 - Exención de los derechos de aduana a los artefactos sanitarios destinados a las viviendas baratas construidas según la ley **(91)**.

Es interesante destacar que muchos de los preceptos de la normativa de "Habitaciones Baratas" de 1925 se desprendieron en parte de la discusión planteada en la década de 1910 y en la primera mitad del decenio de 1920 para activar la edificación de residencias económicas, en el contexto de la aplicación de la Ley de 1906. Estas propuestas giraban alrededor de "conseguir y dar seguridad para que ingentes capitales fuesen invertidos en la construcción de viviendas económicas". La presentación que realizó José Salas, Ministro de Higiene, Asistencia, Trabajo y Previsión Social, al momento de aprobar la Ley de 1925, remitía a los aspectos aludidos, detallando lo siguiente:

"El Gobierno continúa su política de mejoramiento de la vivienda. Dicta el presente Decreto que hará surgir en el país entero poblaciones nuevas de construcciones higiénicas y baratas que aseguren una ancianidad tranquila al proletariado de la nación. La ley exige un sacrificio económico del Estado, pero el Gobierno estima que es un deber llegar al abaratamiento general de la vida, en cuyo costo la vivienda ocupa una parte importante del haber. La Ley protege la inversión de grandes capitales nacionales y extranjeros bajo la garantía del Estado para el interés y la amortización. De este modo podrán venir al país las mismas empresas y cooperativas constructoras que en Europa y Estados Unidos han realizado estos mismos ideales colectivos. Nuestros obreros podrán vivir como viven los obreros de los países más adelantados" **(92)**.

A grandes rasgos la ley de habitaciones baratas es muy similar en su estructura a la ley de habitaciones obreras, si bien se diferencian en que ya hay resultados tangibles de lo que se obtuvo con la ley 1838, y se incentivará la intervención en la construcción directa de viviendas económicas, las características de esta nueva ley evidentemente son muy similares, la sustitución del consejo superior de habitación obrera por el del Consejo superior de bienestar social, también en su estructura principal son similares ya que también tendrá la obligación de llevar a cabo el cumplimiento de la normativa.

Uno de los aportes principales de esta normativa, es "la incorporación de las Cooperativas de Vivienda" **(93)**. Como agentes productores de viviendas baratas, a través de un sistema que combinaba el ahorro previo de los particulares, beneficios y garantías estatales. En Santiago, bajo el amparo de esta legislación se formaron diecinueve cooperativas de edificación. Las cooperativas de vivienda tuvieron una importancia significativa en la Ley de 1925; a ellas se les dio preferencia en los préstamos que otorgaban las instituciones financieras definidas en esa legislación. La aplicación de la Ley de 1925 introdujo una serie de innovaciones en la política habitacional chilena de la segunda mitad de los años 1920 y comienzos de la década de 1930. Las cooperativas de vivienda son puestas por primera vez en una posición importante para resolver el déficit de residencias. El aporte a realizar por "las sociedades de empleados y trabajadores para solucionar su respectiva falta de habitaciones fue considerado como uno de los puntos fundamentales de la ley". En la ciudad de Santiago, y al amparo de esta legislación, se formaron 19 cooperativas de edificación, entre las que podemos destacar las siguientes: Congreso Social Obrero, Nacional de Comerciantes con 85 socios; Miraflores con 100 socios; Artesanos la Unión con 274 socios; General de Policías; Correos y Telégrafos; Personal Sanitario; y Manuel Montt **(94)**.

Dentro de la tipología habitacional que estas cooperativas utilizaron para dar vivienda a sus socios, se basaron fundamentalmente en "viviendas unifamiliares más que en los bloques de viviendas" propuestos originalmente por la normativa en cuestión. Es en esta época cuando se empieza a conocer a los conjuntos residenciales destinados a empleados y obreros como "poblaciones". Fueron agrupaciones de viviendas unifamiliares, muchas veces diseñadas en su conjunto bajo la influencia de la "ciudad jardín", las cuales contribuyeron a crear una nueva morfología urbana residencial que fue más allá de la calle o pasaje aislado, constituyéndose sobre trozos de terrenos mayores e involucrando un número importante de manzanas **(95)**.

Bajo el período de aplicación de la Ley de 1925, las "poblaciones" reemplazaron a los cités, y las superficies que estos nuevos conjuntos residenciales involucraron fueron significativamente mayores que aquellos realizados con anterioridad. La casa unifamiliar en los límites de la ciudad, con predios amplios y con todas las condiciones favorables de la higiene moderna, empezó a ser vista como uno de los objetivos residenciales de los sectores medios y medios bajos.

"Bajo el marco de la Ley de 1925, se otorgaron préstamos por cerca de 145 millones de pesos. Sólo en Santiago se formaron 29 poblaciones y 14 en el resto del país". Se edificaron 6.064 casas con un total de 20.775 piezas, que beneficiaron a cerca de 35.000 personas. El valor promedio de las casa alcanzó los \$22.000, con un dividendo medio del servicio de la deuda de \$130 pesos" (96).

TABLA 2.8. Cifras de las viviendas bajo el periodo de la ley de 1925 de Habitaciones Baratas.

Tipología	Conjuntos	Habitaciones	Habitantes
Demolieron	8760	30000	55000
Construyeron	6064	20775	35000

Fuente: Hidalgo R, datos La Política de casas Baratas Principios del Siglo XX. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, N° 55, 1 de enero del 2000. Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

El cuadro muestra 22 de los 29 conjuntos edificados en la capital bajo la acción de la Ley de Habitaciones Baratas, detallando el número de viviendas de cada conjunto. Ellos estuvieron "compuestos por viviendas edificadas en fachada continua y también aisladas", de tres dormitorios como promedio, con patio y antejardín, cuyos predios fluctuaban entre los 100 y 200 m², con una superficie construida que iba desde los 40 m² a los 100 m² aproximadamente, tamaño que dependía de la capacidad de pago de los socios de las cooperativas.

TABLA 2.9. Conjuntos edificados en la capital bajo la acción de la Ley de Habitaciones Baratas.

Población	N° Viviendas
Cooperativa de Edificación y Consumos Alimenticios La Unión Ltda.	274
(Artesanos La Unión y Dávila Baeza)	81
Sociedad Comerciantes del Mercado Central	28
Correos y Telégrafos - Luis Izquierdo Valdés	59
Sociedad La Universal Leopoldo Lagos	14
Asociación Tranviarios Santiago	189
Sociedad de Chauffeurs Manuel Montt	475
Población Caja de Asistencia Policías	73
Población Policial "De Georgis"	270
Población Consejo Superior de Bienestar Social	57
Cooperativa Sagrada Familia	84
Suboficiales del Ministerio de la Guerra y Comando III División	26
Regimiento Artillería Tacna	41
Unión de Peluqueros	112
Regimiento Dragones, Caballería y Carabineros, Trenes y Comunicaciones	39
Empleados Casa Grace	39
Cooperativa de Empleados Emilio Delporte	70
Sociedad Impuestos Internos	114
Legión Militar	57
Propietarios Población Correos y Telégrafos (H. Venegas)	238
Población "El Mirador" H. Pizarro	49
Sociedad Cooperativa "La Colmena"	80
Sociedad Cooperativa Gráficos de Imprenta	
Total	2.604

Fuente: Fuente: Hidalgo R, datos La Política de casas Baratas Principios del Siglo XX. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, N° 55, 1 de enero del 2000. Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

Una de las principales limitaciones que tuvo la mencionada Ley se refirió al deficiente funcionamiento de los préstamos que se realizaron a las cooperativas, las que muchas veces fueron utilizadas como escaparate para aprovechar los beneficios de la ley en negocios de especulación con las construcciones. El erario nacional hizo grandes esfuerzos por obtener fondos para financiar la Ley de 1925. Muchos de los recursos provinieron de préstamos solicitados al gobierno de Estados Unidos. No obstante los avances conseguidos en dicho periodo, el sistema de financiamiento no funcionó como

se esperaba. El no pago de los dividendos de la deuda por parte de las cooperativas dañó al sistema habitacional que comenzaba a operar por ese tiempo, y obligó a desviar fondos del presupuesto en vivienda para zanjar el problema, "los resultados fueron desastrosos". Este conflicto aumentó aún más durante la crisis de los años 30. Durante la misma se decretó la rebaja del 50% en las cuotas que las cooperativas debían cancelar.

El período de vigencia de la Ley de Habitaciones Baratas de 1925 duró prácticamente hasta la creación de la Caja de Habitación Popular en 1936; muchas de las medidas que tomó el Estado en el lapso transcurrido entre esos años en materia de vivienda, se redujeron a buscar solución para los problemas de la deuda generada por los créditos impagos.

En síntesis, respecto de la acción de las cooperativas que se formaron al amparo de la Ley de 1925, podemos señalar que ellas "aceptaron como socios a personas que además de no comprender las obligaciones que contraían, "carecieron de suficiente capacidad de pago", lo que se explica, en parte, por las circunstancias de haber sido las cooperativas simples organismos decorativos creados por contratistas interesados". A lo anterior debemos agregar que, en un comienzo, las cooperativas tuvieron dirigentes inescrupulosos, por lo cual casi todas sufrieron un período de fraudes, hasta que el Departamento de Habitación intervino y las ayudó a salvar las dificultades financieras. Lo anterior podemos complementarlo con lo señalado por la Memoria del Ministerio de Bienestar de 1929, que da cuenta de las debilidades de la Ley de Habitaciones Baratas de 1925, señalando lo siguiente:

"La Ley 308 de Habitaciones Baratas tiene algunos defectos, especialmente en lo que se refiere a: la sanción de los casos de incumplimiento de sus disposiciones; a la fijación de atribuciones y responsabilidades de la Caja Hipotecaria; a procurar una ayuda más eficaz al obrero que da estricto cumplimiento a sus compromisos; a facilitar la tramitación de las operaciones; y finalmente, a la falta de procedimientos rápidos para expulsar o castigar a los ocupantes que son morosos en el cumplimiento de sus obligaciones" (97).

La citada normativa, por el tipo de soluciones que se edificaron bajo su amparo, "prácticamente no alcanzó a llegar a la población de más escasos recursos". Nuevamente siguieron postergados de una vivienda higiénica numerosas personas que habitaban en los "conventillos" y demás tipologías de viviendas precarias. Las cooperativas y sus "poblaciones" estuvieron "destinadas a la clase media o media baja, por lo que la población que estaba por debajo de esos grupos no tuvo los recursos suficientes para poder cumplir con las obligaciones económicas que ese tipo de instituciones impuso a sus afiliados". Respecto de la actividad constructiva del periodo reseñado, podemos señalar que esta fue absolutamente insuficiente. En efecto, el déficit de viviendas al inicio del periodo reseñado alcanzaba las 200.000 unidades, y al término de este aumento a 350.000 unidades, como ya señalamos, consecuencia de la acción higienizadora del estado fiscalizador y el crecimiento demográfico de la población. En esa perspectiva, los más pobres solucionaron su problema habitacional, aumentando el mercado del "arrendamiento a piso"; tal fue la magnitud de aquella modalidad de acceso a un "techo", que el Estado se vio obligado a intervenir en la materia, para lo que dictó una serie de normativas en los años 1930.

2.5 Creación de la Junta de Habitación Popular y Ley de Fomento de la Edificación Obrera

Las principales normas del inicio de este periodo fueron la Ley N° 4.931 del 6 de Febrero de 1931, llamada Ley de Fomento de la Edificación Obrera y el Decreto con Fuerza de Ley N° 33 del 12 de Marzo de 1931, bajo el nombre de Ley de Fomento de la Habitación Obrera. Ambas reemplazaron a la Ley de Habitaciones Baratas de 1925 y se enfocaron principalmente en regular el arrendamiento de piso y la compraventa de sitios a plazo. El mecanismo de los préstamos operaba a través del "Departamento de la Habitación" (que vino a reemplazar a la Caja de Crédito Hipotecario), quien cancelaba a los propietarios el valor de los terrenos, quedando el comprador de sitio a plazo endeudado con dicho organismo, y dejando el predio hipotecado a manera de garantía.

"Por arrendamiento de piso, entendemos el alquiler que efectuaban personas de escasos recursos de una porción de terreno en la cual posteriormente levantaban lentamente una mejora, que les servía de habitación". Por otro lado, la compraventa de sitios a plazo correspondió a loteos que se generaban en la periferia de las ciudades y fueron puestos en el mercado por los mismos propietarios; en ellos también los compradores edificaban sus residencias en la medida de sus posibilidades económicas.

“Estas dos formas de acceso al suelo dieron como resultado importantes procesos especulativos en torno al suelo urbano y además sobrepasaron la legislación vigente en cuanto a los servicios mínimos de urbanización necesarios para la formación de nuevas poblaciones” **(98)**.

"El 20 de mayo de 1931, se aprueba el Decreto con fuerza de Ley 345, mediante el que se intenta dictar una Ley y Ordenanza General sobre Construcciones y Urbanización, el cual solamente entrará en vigencia por Decreto 347, de 22 de enero de 1936, en la parte de la Ley, y desde el 10 de octubre de 1939, en la parte de la Ordenanza".

Entre las principales disposiciones de las normas señaladas podemos destacar:

- * Creación de la Junta Central de Habitación Popular y Juntas Locales de Habitación Popular, con el objeto de “procurar viviendas sanas y de bajo precio a personas de escasos recursos” **(99)**.
- * Incorporación del concepto de “Habitación Popular”, que vino a reemplazar el de “Habitación Barata”, definida como “aquella cuya renta de arrendamiento no excediera de doscientos pesos y la casa unifamiliar cuyo precio no sea superior a veinte mil pesos, en las ciudades de Santiago, Valparaíso, Antofagasta e Iquique; en las demás ciudades el presidente de la República determinará estos valores máximos” **(100)**.
- * Fomento a la construcción de nuevas viviendas: La Junta Central, por intermedio de la Caja de Crédito Hipotecario, tuvo la facultad de prestar dinero para la construcción de habitaciones populares a determinadas personas y la facultad de construir directamente habitaciones populares destinadas también a la venta y arrendamiento.
- * Súper vigilancia de la Dirección de Obras Públicas: encargada del estudio, confección, y determinación en definitiva de los planos, especificaciones y presupuestos de las construcciones involucradas en la edificación de viviendas y en las respectivas obras de urbanización necesarias para llevar a cabo los proyectos.
- * Reglamentación del arrendamiento de piso y compraventa de sitios a plazo: Se buscó dar una solución al problema “de los mejoreros y compradores de sitios a plazo”, que se manifestaba en la “precariedad de viviendas que no contaban con los servicios básicos de urbanización”. En el plano contractual, por su parte, anteriormente existía falta de certeza respecto de los derechos de arrendatario. La antigua institucionalidad no establecía instrumentos jurídicos que generaran seguridad jurídica al inquilino frente a la transferencia de inmuebles, lo cual les dejaba en indefensión frente a propietarios inescrupulosos. A la luz de dicha realidad, se establecieron las siguientes normas con la finalidad de reglamentar la situación comentada:
 - I. "Prohibición de destinar terrenos a nuevas poblaciones, sin que previamente se cumplieran los requisitos de urbanización fijados por la respectiva municipalidad", para lo cual también se establecía, a petición del comprador, la posibilidad de dejar nulo el contrato si se contravenía este punto.
 - II. Prohibición de arrendar terrenos y pisos para la formación de poblaciones, calles o barrios nuevos.
 - III. Mandato de reducir a escritura pública, cuando lo exija el adquiriente y constar de algún antecedente escrito, las ventas concertadas en forma de promesa de venta, de arrendamiento con promesa de venta, de venta condicional, o de cualquier otra que estuvieran vigentes a la fecha de promulgación de esta ley.
 - IV. El dueño del suelo no podía ejercitar las acciones que le competían para obtener su restitución, a menos que se allanase a pagar el valor de las mejoras y una indemnización igual al 25% del aumento de precio que hubiere experimentado el suelo durante su ocupación por el arrendatario” **(101)**.

Un año más tarde, el 13 de Agosto de 1932 y a través del Decreto Ley 402 se crea "el Departamento de la Habitación", institución a la cual se le encarga la aplicación del DFL 33 de 1931. No obstante los esfuerzos de reglamentar la situación del arrendamiento de piso y compraventa de sitios a plazo, fue necesario dictar una nueva ley que en forma concreta destinara fondos para ayudar a los mejoreros y compradores de sitios a plazo. Esta normativa es la Ley N° 5.579 del 26 de Enero de 1935, que invirtió 50 millones de pesos en la compra de terrenos en los cuales se hubiesen construido mejoras; en préstamos de adquirientes de sitios a plazo, con o sin edificación, y al pago de las obras de urbanización de las poblaciones. Podían acogerse a esta ley los dueños de mejoras o adquirientes que hubieran construido o comprado con anterioridad a la fecha de su vigencia.

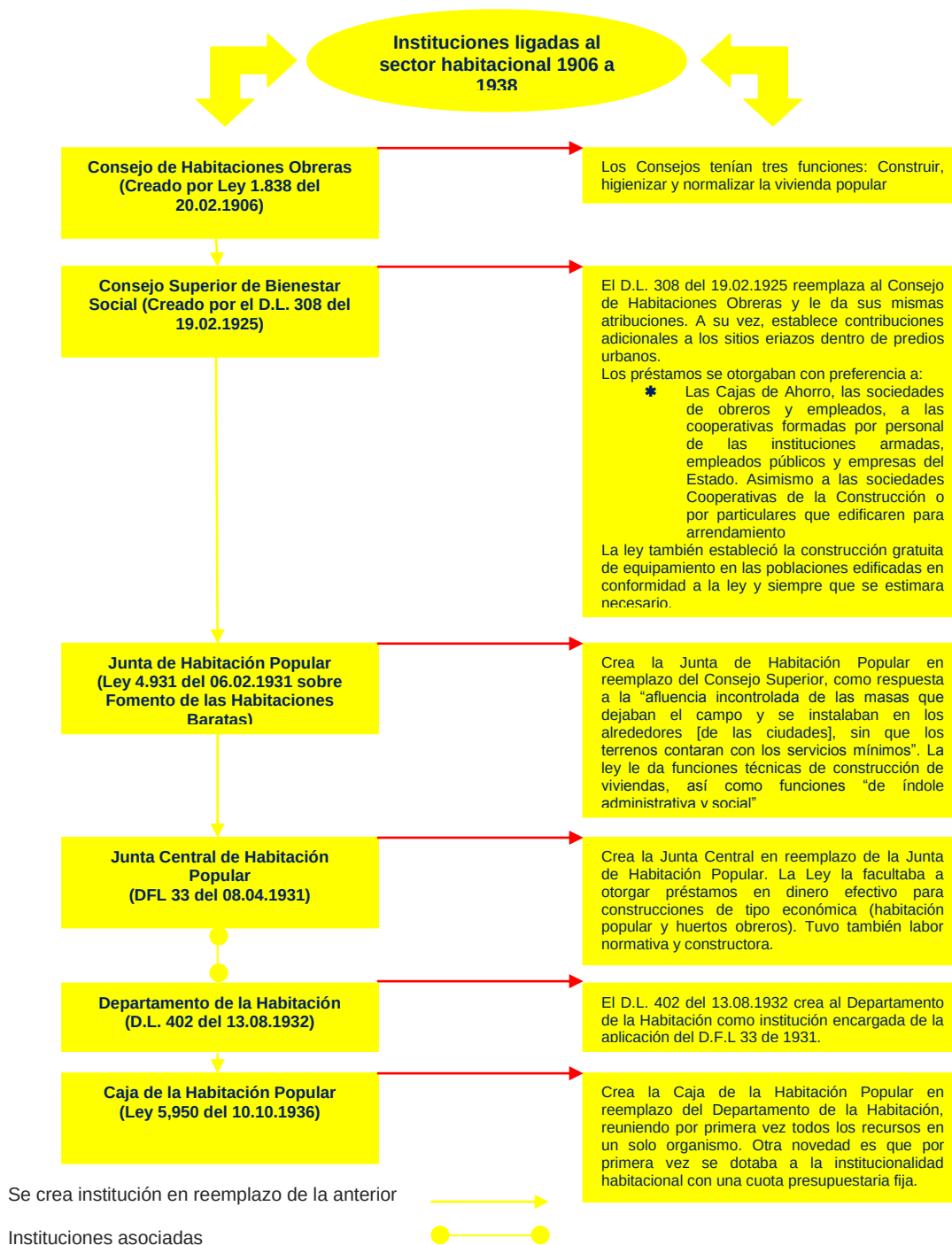
Sin embargo, uno de los puntos débiles de esta ley se manifestó principalmente en establecer como factor de selección de los beneficiarios un criterio temporal. Al existir el imperativo de realizar la compra con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, se permitió que en la práctica se establecieran compraventas fraudulentas con la finalidad de acogerse a los beneficios de la normativa con miras al simple lucro de la transferencia. Otro de los puntos débiles fue la presunción de acuerdo en el precio de la venta entre comprador y vendedor cuando este constara en documento fidedigno. Lo que se producía es que las partes, en forma fraudulenta, establecían un precio alzado en la escritura de compraventa. De esta forma, se beneficiaban ilícitamente al lograr comprometer una cuota mayor de préstamo público.

De todas formas, las "Leyes de Fomento de la Edificación", no obstante sus falencias, sin duda representaron un gran aporte en la reglamentación de situaciones como el arrendamiento de piso y la compraventa de sitios a plazo. Dichas realidades no habían sido tenidas en cuenta en las legislaciones anteriores, sin perjuicio de representar parte importante del problema de la habitación popular y la expansión urbana durante la época. Al amparo de dicha normativa se formaron en las afueras de la ciudad múltiples "asentamientos en grandes predios", subdivididos por sus propietarios con el fin de colocarlos en el mercado de sitios, donde los pobladores construían sus viviendas. "Dichas construcciones se caracterizaron por la autoconstrucción y la falta inicial de equipamientos e infraestructuras propias de la ciudad".

En este sentido, y en concordancia con la normativa de planificación urbana, que comenzará a gestarse con la promulgación de la primera ordenanza de urbanismo y construcción, "surge una preocupación por parte del Estado de planificar la expansión de las ciudades y reglamentar las diversas formas de uso y subdivisión del suelo".

La construcción de nuevas unidades habitacionales se postergó en este periodo, principalmente como consecuencia de los compromisos contraídos a través de la Ley de Habitaciones Baratas de 1925", que mermó el número de recursos disponibles.

Figura 2.1- Instituciones Ligadas a la Vivienda.



Fuente: Departamento de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional-DITEC ,2004. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. "Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, La vivienda social en el período de ensaye legislativo", Pág. 56

2.6 Caja de la Habitación popular, Ley 5.950 de 1936

La Ley 5.950, publicada el 10 de Octubre de 1936, crea la "Caja de Habitación Popular". La institución se encontraba "destinada al fomento de la edificación de viviendas salubres y de bajo precio, huertos obreros y familiares, y a los demás fines que le asignara la ley". Creada en 1936, como Caja de la Habitación Popular, su Ley Orgánica data de 1943. La Ley y su Reglamento, contienen diversas disposiciones tendientes a la construcción directa de poblaciones y al fomento de edificaciones por cuenta de terceros, como también diversos medios que facilitan una labor vasta y dirigida, Ley N° 5.950. La Caja de la Habitación representa la primera institución gubernamental orgánicamente constituida para centralizar la acción pública en materia habitacional, con la garantía del estado. La Ley que crea la Caja de Habitación Popular.1936. Con su creación la legislación busca:

- * Coordinar la acción del Estado, el que participa con sus propios aportes a la formación de capital de la Caja y la propia labor directa de esta en materia de producción y provisión habitacional;
- * La acción de municipalidades, las que impulsarán directamente la construcción habitacional para los trabajadores;
- * La iniciativa privada, la que hará inversiones habitacionales que percibirán intereses asegurados mediante la garantía del Estado.

Entre las principales características de dicha ley, podemos señalar:

- * Impulsó la construcción directa por parte de la Caja de nuevas viviendas para ser vendidas en el largo plazo luego de ser dadas en arrendamiento. "La transferencia de las casas se hacía solo después de un plazo de dos años durante los cuales el futuro comprador debía cumplir en forma satisfactoria sus obligaciones como arrendatario, considerándose abonada al servicio de la deuda, el alquiler que hubiese pagado. Operada la transferencia, y amortizado un 25% del capital, la Caja perdonaba al adquirente un 10% del saldo de precio de la compraventa. Luego de amortizado un 50% del capital, la Caja le amortizaba en igual forma un 25% del saldo que estuviera adeudado" (102).
- * Contempló el otorgamiento de préstamos a propietarios de terrenos para edificar en ellos su propia casa; a las sociedades ya fundadas o que se fundasen sin espíritu de lucro con el objeto de construir casas baratas e higiénicas; a las empresas industriales que edificasen casas para que sean ocupadas por su personal; a las instituciones obreras o de empleados con existencia legal; a los propietarios de las habitaciones que hayan sido declaradas insalubres; y a las Municipalidades.
- * Se contempla por primera vez la "concesión de Subsidios destinados a facilitar la adquisición de casas baratas por empleados y obreros". Se otorgaban subsidios hasta por un 20% del dividendo a los empleados y obreros jefes de familias numerosas. Eran pagados directamente por la Caja al vendedor o arrendador.
- * Otorgamiento de Garantía de renta mínima por parte del Estado: la Caja garantizaba, con cargo a sus fondos, el goce de una renta de hasta el 6% anual durante 20 años sobre el capital invertido y destinado a la construcción de viviendas económicas.
- * Se incorporaron beneficios tributarios: exención por 10 años de toda contribución fiscal; los bonos emitidos en cumplimiento con ella no pagaban impuestos y las escrituras públicas otorgadas por operaciones relacionadas directamente con la ley pagaban solo el 50 % de los impuestos fiscales.

Sus líneas de acción fueron cuatro:

- I. Construcción directa; es decir, edificaciones emprendidas y financiadas por la Caja, como empresa constructora.
- II. Construcción indirecta: Préstamos a particulares, industriales y agricultores para la edificación de sus viviendas. La Caja, interviene en la elaboración de proyectos, fiscaliza la inversión del préstamo e inspecciona técnicamente la ejecución.

- III. Construcción fomentada: Otorga facilidades y franquicias técnicas y de procedimientos a los particulares que deseen construir de acuerdo a la Ordenanza de Urbanización y de Construcciones Económicas.
- IV. Construcción obligada: Se refiere a las empresas industriales y mineras que están obligadas, por Ley 7.600, a destinar el 5% de sus utilidades a la edificación de viviendas para sus obreros y empleados **(103)**.

"La creación de la Caja de la Habitación Popular permitió la coordinación de todos los recursos estatales en un solo organismo autónomo". Con la creación de la caja, se institucionalizó los requerimientos de las viviendas, si uno compara las leyes tanto la 1838 de 1906 como la 308 de 1925, entiende que no es suficiente con la promulgación de leyes si no que bajo la supervisión de una institución compleja se pueden establecer metas con todas las deficiencias que rodean al deterioro y déficit del parque habitacional. Por primera vez se contó con una cuota presupuestaria definida para el financiamiento de proyectos de vivienda.

A su vez otorgó facilidades a las instituciones de previsión, industriales y de agricultores, indicando condiciones para la construcción de viviendas y para el otorgamiento de los préstamos.

Tal como las leyes nombradas anteriormente se busca fomentar la participación de terceros o particulares, privados o instituciones como cooperativas y cajas de ahorro, incentivándolos con exenciones, franquicias tributarias o mediante préstamos y créditos con cómodas cuotas a plazo que les permitiese poder construir viviendas, motivando el crecimiento de esta industria. También durante este periodo es donde se observa los primeros planes de subsidios de viviendas para obreros que hasta hoy existen como modelo.

Algo ya observado durante la ley de habitaciones obreras, pero esta vez se les obliga a las grandes industrias por la ley 7600 al destinar el 5% de sus ingresos para la construcción de viviendas para sus obreros, es así como nacen poblaciones como:

- I. La construcción de viviendas económicas en la propiedad de la caja de seguro obligatorio, Población Bernardo O'Higgins de 1939, la cual tenía alrededor de 7 tipologías de viviendas, las viviendas podían ser casas una al lado de la otra en forma de hilera (fachada continua), terrenos propios para cada casa, y casas de dos pisos también de fachada continua como con terrenos propios por casa. Como particularidad los muros serán de tipo corriente o fiscal dependiendo de la vivienda, para los tabiques interiores podrán ser de bloques de hormigón hechos en fábrica y estos irían reforzados para mantener la rigidez. Toda la madera ocupada

sería de roble ya sea para endurmientados, envigados y la techumbre. Los pavimentos en general para todas las tipologías serán de baldosas rojas de hormigón.



Imagen 2.17 y 2.18- población Bernardo O'Higgins, Rancagua 1939. Arriba viviendas de 2 pisos y abajo viviendas de un piso pareadas.



Fuente: González R, <https://www.google.cl/maps/@-34.168391,70.720594,3a,75y,93.8h,92.46t/data=!3m4!1e1!3m2!1sSEt4Om-4RENfH-w0h96KDg!2e0!6m1!1e1>

- II. Finalmente también en Rancagua se construyeron 50 casas tipo Bungalow, (son viviendas de edificios de dos plantas. Es decir, planta baja (generalmente, con un jardín) y planta alta (con solarium) se denominan bungalows), en la población de empleados Braden Copper Company, en las cuales cabe destacar que son casas de 2 pisos, en la construcción de los cimientos y sobrecimientos se emplearon bloques de concreto de 8"x 8" x 16", mientras que la albañilería sería de bloques de 4" x 8"x 16". En la enmaderación del piso, del envigado de piso y envigado de cielo, entablado de cielo y piso se ocupó roble americano.



Imagen 2.19- Población de empleados Braden Copper Company.

Fuente: González R, disponible online:
https://www.google.cl/maps/@34.1684,-70.720532,3a,75y,93.8h,92.46t/data=!3m4!1e1!3m2!1s_fj0Gpm00hQPWtbw97JhfQ!2e0!6m1!1e1

2.6.1 Instituciones Actuantes sobre el Problema de Vivienda Social.

Caja de Empleados Públicos y Periodistas: Esta institución fue creada en Julio de 1925, por Decreto de Ley N° 454, y reformada en Agosto de 1930. Los beneficios que concede a sus imponentes se clasifican en: obligatorios (jubilación, atención médica, etc.), y facultativos (préstamos personales, préstamos para compra, edificación o reparación de inmuebles, etc.). Su Labor Directa, al año 1946, cuenta con 17 obras que corresponden a 956 viviendas. La Población El Llano, en la comuna de San Miguel, ejemplifica el tipo de proyectos realizado.

- * **Fundación de Viviendas de Emergencia:** La Fundación de Viviendas de Emergencia, tiene como objetivo principal “el aliviar el problema de la vivienda para personas o familias indigentes, disponiendo de todos los recursos con que cuenta para lograr este objeto y, en caso alguno, podrá tener directa o indirectamente espíritu de lucro. Conjuntamente con estos fines, trata también de procurar la educación y asistencia social y la atención médica de las personas que habiten en los barrios que la Fundación cree”, Revista “Arquitectura y Construcción” N° 18. Agosto 1950. Pp.: 19. Creada por iniciativa de la esposa del Presidente González Videla, nace el 19 de Julio de 1949, recibiendo financiamiento propio por Ley N° 9545 de Enero de 1950. Al año 1950, la Fundación tiene programada la construcción de cinco conjuntos con un total de 1.057 viviendas correspondientes a 38.200 m2. Anteriormente, el Comité de Viviendas de Emergencia (antecesor de la institución), construyó la “Población - Escuela Gabriel González Videla”, compuesta por 141 casas de un piso en madera, con parque de juegos, guardería infantil, centro de madres, servicio social y policlínico, restaurante, central de compras, centro de cultura y deportes
- * **Caja de Previsión de Empleados Particulares:** Creada por Decreto ley N° 857, de Noviembre de 1925, cumple su finalidad de previsión mediante la acumulación de imposiciones de empleados y patrones no dependientes del Estado, destinando estos fondos a diversos beneficios sociales. La actividad de préstamos de asistencia e hipotecarios, es la más importante en cuanto a volumen y está representada por operaciones de compra y edificación de viviendas, adquisición de terrenos urbanos y agrícolas, ampliaciones y reparaciones de edificios.

- * La actividad constructora de la Caja, se realiza en tres direcciones:
 - I. Construcción de poblaciones a lo largo del país, con proyectos elaborados por el Departamento Técnico y ejecutados por Administración o por contratos de suma alzada.
 - II. Fiscalización de la inversión de los préstamos hipotecarios.
 - III. Construcción de edificios destinados a las oficinas de la Caja, de edificios de renta y edificios para los servicios de medicina preventiva.

- * Su labor, en cuanto a la construcción de poblaciones al año 1946, es de 15 obras que corresponden a 924 viviendas, equivalentes a 87.335 m².

- * Caja del Seguro Obrero: La ley 4054, de Septiembre de 1925, creó la Caja del Seguro Obligatorio, le dio el carácter de una institución de Previsión para el trabajador manual, en cuanto a enfermedad, invalidez y vejez. En 1932, se creó una Asesoría Técnica del Consejo, la que después se transformó en su departamento de Arquitectura y Administración de Propiedades. La finalidad primitiva de dicho Departamento, fue construir edificios para la atención médica de los asegurados, pero posteriormente, extiende su acción hacia la construcción de viviendas económicas, estimándola como un complemento indispensable de la Seguridad Social. La realización de sus programas de vivienda obrera puede dividirse en dos épocas diferentes: Labor Directa (1934 a 1937), comprende 1908 viviendas, desarrolladas en 12 conjuntos, incluyendo terreno y urbanización. Labor Indirecta (1937 a 1940), comprende la construcción financiada por la Caja de Seguro y realizada por la Caja de la Habitación. Al año 1940, corresponde a 6 poblaciones con 990 viviendas. Su labor total hasta esa fecha alcanza a 18 obras, equivalentes a 2.898 viviendas. Entre sus realizaciones se cuenta el Colectivo Antofagasta en dicha ciudad y el Colectivo Los Placeres en Valparaíso.

- * Corporación de Reconstrucción y Auxilio: Producto de la Ley 6640, su finalidad primordial fue la de atender a la reconstrucción de la zona comprendida entre Curicó y Biobío, devastada por el terremoto de Enero de 1939. La institución, otorga préstamos hipotecarios con el 2% de interés y el 2% de amortización para la construcción de nuevos edificios y reparación de los dañados, dentro de los límites urbanos de ciudades especialmente determinadas; también, expropia, permuta o vende las propiedades que necesite para el arreglo de las poblaciones, regularización o embellecimiento de las ciudades, edifica por cuenta propia en el caso que los particulares no lo hicieran. El destinatario de las poblaciones construidas por esta institución, queda constituido por "los pequeños propietarios que quedaban al margen de la ley por serles materialmente imposible construir viviendas individuales, dado su gran costo. Al año 1946, la Corporación, había construido 26 poblaciones en 26 localidades del país, equivalentes a 816 viviendas

- * Caja de Previsión de los Ferrocarriles del Estado: Esta institución tiene su origen en la Ley 2498 de Febrero de 1911, que creó la Caja de Ahorros de los Ferrocarriles del Estado. Sus funciones han sido atender los problemas de previsión de los obreros y empleados de la empresa. La Caja, concede préstamos para la compra de terrenos, reparaciones de edificios y para construcciones nuevas. De la labor desarrollada en construcción de poblaciones, al año 1946, la institución contaba con 5 poblaciones equivalentes a 313 viviendas. Sin embargo, el número total de operaciones se estima bastante mayor, pero sin base estadística a ese momento. Junto a la labor de la Caja, la Empresa de Ferrocarriles del Estado, a través de fondos fiscales, ha construido por su parte viviendas para el personal de su servicio en los años '41, '42 y '43, que corresponden a 89 viviendas ubicadas en once localidades del país.

- * Caja de Previsión de Carabineros: Se consigna como acción al año 1946, un número de 86 viviendas producidas en dos poblaciones ubicadas en dos localidades del país.

Otras Instituciones: Además, de las instituciones semifiscales, se consignan otros organismos de carácter privado y sociedades anónimas que actúan sobre el problema de la vivienda social. En cuanto a las Sociedades Anónimas, aparece Endesa (Empresa Nacional de Electricidad), que aborda la formación de poblaciones para empleados y obreros que atienden las plantas generadoras a lo largo del país. Su acción a 1946, es de 98 viviendas en cuatro localidades. Respecto a las instituciones particulares, la acción de la Sociedad Constructora de Viviendas Económicas, surge de la Ley 7.600, que en sus artículos 16 y 89, obliga a bancos, empresas industriales, mineras y sociedades anónimas en general, a destinar una parte de sus utilidades a la construcción de viviendas. La Sociedad Constructora, se constituye en el organismo constructor de las empresas que no pueden ejecutar obras por sí mismas. De este modo, es la primera institución en el país que concentra capitales privados en pro de la solución del problema habitacional de los grupos de menores ingresos. Hasta el "año 1946", en una labor de sólo dos años, había construido 17 poblaciones equivalentes a 1.112 viviendas, ubicadas en 12 localidades. La Población Chile, es un ejemplo de su acción. Los recursos financieros de la Caja de la Habitación Obrera poseían "composición tripartita". En primer lugar, eran integrados por una cuota fiscal que debía contemplarse anualmente en el presupuesto de la Nación. En segundo lugar, por préstamos que le haría la Caja de Seguro Obligatorio. Finalmente, mediante la obtención de recursos por empréstitos internos que contrataría el Presidente de la República mediante la emisión de bonos o directamente con la Caja Nacional de Ahorros.

Su bajo impacto en relación a la disminución del déficit de viviendas, estuvo supeditado al incumplimiento en los aportes de capital que estableció su Ley orgánica, Hasta Agosto de 1946, la Caja debió recibir 1.751 millones de pesos, de los cuales percibió sólo 699. Hasta 1946, la Caja de la Habitación había construido un total de 9.173 viviendas y contabilizaba en ejecución un número de 5.313, lo que entrega un total final de 14.486 unidades cifras desalentadoras si al principio del funcionamiento de esta institución el déficit de vivienda era de 350000 unidades. Otra fuente, Como consecuencia de la acción directa e indirecta de la Caja de Habitación Popular se construyó 9.180 viviendas. Ello sin duda significó un avance, aunque muy inferior a las expectativas de su acción. Principalmente, por las deficiencias en el sistema de asignación de recursos y la excesiva burocratización del sistema. Por su parte, la construcción de viviendas por vía de acción directa de la Caja era excesivamente onerosa tomando en consideración el retorno de los dineros invertidos, lo cual sumado a la baja tasa de interés de los préstamos que otorgaba, hacia excesivamente ineficiente la asignación de los recursos **(104)**.

2.6.2 Edificación construidas por la Caja de la Habitación Obrera

*** Construcción Directa por la Caja de la Habitación Popular:**

- ✓ Población Pedro Montt (1938).
- ✓ Población Pedro Aguirre Cerda (1945).
- ✓ Población Huemul 2 (1943).
- ✓ Población Huemul 3 (1945).
- ✓ Población Juan A. Ríos (1945.Sector 1).
- ✓ Población Arauco (1945)
- ✓ Población La Pintana (1946).
- ✓ Población Mapocho (1946).
- ✓ Población Franklin D. Roosevelt (1948).
- ✓ Población Simón Bolívar (1948).
- ✓ Población Gabriel González Videla (1949).

*** Construcción Indirecta Obligada:**

- ✓ Población Chile.
- ✓ Población El Llano.
- ✓ Colectivo Antofagasta (1939).
- ✓ Colectivo Los Placeres (Valparaíso).
- ✓ Población El Salvador.

Quien "analizó la eficacia de la acción de la Caja desde dos perspectivas" (105), que a su entender demostraban las razones de su fracaso. Por una parte en cuanto a los recursos financieros con que contaba, y por otra en cuanto a los medios de acción que empleaba para la solución del problema. En cuanto a los recursos financieros, señala que el principal problema se manifestó en que los fondos contemplados originalmente no llegaron a la Caja sino parcialmente.



Imagen 2.20- La población Presidente Juan Antonio Ríos, Santiago de Chile, 1945 y 1962

Fuente: Demiddel S, Arquitectura institucional, Propuesta incidental y definición de la forma de La Vivienda Obrera, 2010, disponible online:
http://www.arqchile.cl/publicacion_frank.htm

El aporte de la Caja de Seguro Obligatorio, no obstante las modificaciones que se adoptaron con el fin de que pudiera cumplir los pagos pactados, no se enteró sino en una ínfima parte. Lo mismo ocurrió con los aportes que la Corporación de Fomento destinaría con el fin de reforzar su financiamiento.

En cuanto a los medios de acción que empleaba, el autor señaló lo siguiente:

- * Que la construcción directa es útil, a fin de que se edifique cierto tipo de viviendas, pero siempre que no se destine a ella el total de los fondos disponibles de la institución, por cuanto de esa manera, se descarta la posibilidad de llevar a la práctica otros medios que permiten construir un mayor número de habitaciones. La Caja ha hecho construcción directa con la totalidad de sus fondos propios.
- * Los préstamos a bajo interés y largo plazo contemplados en la ley sólo se han hecho efectivos mediante las operaciones efectuadas por la Corporación de Fomento a la Producción, y en las cuales la Caja de la Habitación interviene como mandataria de esta última y controla los proyectos y edificaciones.
- * La garantía del Estado para los capitales que se inviertan en habitaciones económicas, establecida también en la ley como un medio de fomentar las construcciones de este tipo, no se ha puesto en práctica.
- * La exención de impuestos y otras franquicias que favorecerán a aquellos que construyan viviendas populares complementan evidentemente la acción que pueda realizarse, pero por sí mismas no son suficientes para obtener que se destinen capitales suficientes a la empresa que nos interesa.

Imagen 2.21- Edificios Colectivos de la Caja del Seguro Obrero, 1939

Fuente: Mandakovic D, El blog de Damir Galaz-Mandakovic 26th Enero 2010, disponible online:
<http://tocopillaysuhistoria.blogspot.com/>



Lo anterior puede acreditarse con el hecho de que existiendo tantas inversiones y negocios en general, que reditúan en el país intereses elevados, y los cuales el propio Estado, está favoreciéndolos, como ser los bonos de la Deuda Interna, ellos serán preferidos a éste de la construcción de viviendas económicas, que significa riesgos y eventuales molestias. La única forma de obtener el aporte de esos capitales a la campaña de mejoramiento de las habitaciones, será ofreciéndoles ventajas mayores o por lo menos semejantes a las que obtienen en esas inversiones sin riesgos.

2.7 La Corporación de Reconstrucción y Auxilio, Ley 6.334 de 1939

Con motivo del terremoto de Chillan del 24 de Enero de 1939, se planteó la necesidad de crear un organismo capaz de auxiliar en forma inmediata a los sectores devastados. En atención a dicha necesidad, se promulgó la Ley 6.334 que creó la Corporación de Reconstrucción y Auxilio. Entre sus atribuciones podemos mencionar:

- * Construcción de viviendas: se llevaría a cabo a través de préstamos a particulares o bien realizándola por cuenta propia o de terceros.
- * Obras de emergencia: construcción de barracas y pabellones de emergencia destinados tanto a la habitación de la población como a servicios públicos o municipales.
- * Obras públicas y municipales: edificación de servicios públicos y municipales.

2.8 La restructuración de la Caja de Habitación Popular, Ley N° 7.600 de 1944

En vista de los bajos grados de eficacia alcanzados por la acción de la Caja de Habitación Popular, y tras una revisión crítica de su funcionamiento, se promulgó la Ley N° 7.600 o “Nueva Ley de la Caja de Habitación”, que la reorganizó otorgándole mayores facultades. Entre sus principales innovaciones destacamos:

- * Modificación del sistema de financiamiento: a la contribución fiscal se suma el aporte de la Caja de Seguro Obrero y de la Caja de Crédito Hipotecario, incrementándose su presupuesto a través de la asignación de recursos obtenidos por intermedio de recaudación de impuestos específicos. Se incorporan recursos extraordinarios como préstamos de la Corporación de Fomento para la edificación y préstamos de terceros que invertía como mandataria.
- * Se le otorgan nuevas facultades, dotándola de mayor grado de autonomía. Entre ellas: comprar y vender inmuebles, contratar préstamos, girar, aceptar y descontar letras de cambio, abrir cuentas corrientes y sobregirarse en ellas, contratar créditos en cuenta corriente, tanto en los bancos comerciales como en la Caja Nacional de Ahorros, pudiendo, además, garantizar sus obligaciones con hipoteca o prenda; y, en general, ejecutar los actos inherentes a su condición de persona jurídica de derecho público.
- * Se implementa una labor institucional indirecta, la que se materializó a través de tres mecanismos: la labor “indirecta propiamente tal” donde a través del otorgamiento de préstamos a terceros estos efectuaban la labor constructiva con control de la Caja; la labor “indirecta obligada” en la cual la imposición de cargas tributarias era compensable por la construcción de sumas equivalentes en viviendas económicas para sus propios empleados y obreros, a través de un mecanismo de “imputaciones” cuando el impuesto se devengara anualmente o por “acumulaciones” cuando el consejo de la Caja de la Habitación autorizara la acumulación de varios ejercicios financieros; y la labor “indirecta fomentada” en la cual el inversionista acogido a la Ordenanza Especial o a otras normativas, obtenía beneficios tributarios del impuesto que se cancelaba a favor de la Caja.

Junto con la reorganización de la Caja de Habitación Popular dicha normativa ordenó la creación de la primera "Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas", que se materializó por el Decreto 451 de 6 de Junio de 1944. La ordenanza se encargó de definir de manera técnica y reglamentaria los preceptos de la ley, específicamente en lo que dice relación con "la planificación y construcción de las obras" relacionadas a la acción de la Caja.

La ordenanza consto de cinco títulos que trataban de:

- I. Disposiciones generales.
- II. De la planificación y construcción de viviendas económicas.
- III. Del trazado de grupos o poblaciones de viviendas económicas.
- IV. De los servicios de urbanización.
- V. De la higienización de la vivienda, y de las viviendas previsionales o de emergencia.

Con la Ordenanza se introduce un nuevo concepto, que viene a reemplazar el de “habitación popular”, este es el de “vivienda económica”, definida como aquella que “satisfaga las condiciones mínimas que se indican en esta ordenanza y cuyos dividendos o renta mensual no exceda del 30% de dos veces y media del sueldo vital”. Su superficie edificada estará comprendida entre 35,65 mt² y 100 mt², excluyendo en ambos casos los closet. Junto con esto, “la Ordenanza definió las especificaciones técnicas que dichas viviendas debían cumplir: superficie mínima y máxima, tipo de vivienda considerando el clima y los materiales donde se construye, asoleamiento y ventilación, así como especificaciones para edificios colectivos”.

Respecto de la planificación urbana, la ordenanza establecía disposiciones relativas a los sistemas de agrupamiento, densidad y separación de los edificios, incluyendo reglamentación respecto de las obras de urbanización mínimas que los conjuntos residenciales debían contar. Ya al año siguiente de la aparición de la Ley 7600, comenzaron a verse los primeros resultados de las “imputaciones” y de la aplicación de la Ordenanza Económica y la subsiguiente, el producto de las “acumulaciones”. En 1950 y 1952 actúan las otras leyes de fomento, 9.135 y 10.254 respectivamente, totalizándose al del periodo 16.979 viviendas por la labor indirecta, es decir, el 94% del monto de las casas construidas por la Caja, en el mismo lapso, de forma directa. Estos resultados fueron una clara demostración de las grandes posibilidades de la iniciativa particular **(106)**.

La restructuración de la Caja, sin duda alguna representó un significativo avance en la colaboración del sector privado en la construcción de viviendas, lo que permitió disponer de un número menor de recursos para la construcción de un mayor número de viviendas. Se abandona así el patrón de construcción directa por parte del Estado, por fórmulas que incentivan a los particulares como agentes constructores directos, asegurando su inversión y la rentabilidad de ella. Por su parte, la creación de la Ordenanza permitió incorporar estándares técnicos más elevados, permitiendo asegurar la calidad de las viviendas. Asimismo, resulta destacable la incorporación del concepto de “vivienda de emergencia”, incorporado por primera vez en la Política Habitacional Chilena.

2.9 La intervención privada y la promulgación de la Ley Pereira, ley 9.135 de 1949

Con el objeto de estimular la acción privada en la construcción de viviendas económicas y reafirmar la acción de la Caja de Habitación, se promulgo la Ley Pereira de 1949. Dicha norma establecía beneficios a la construcción de viviendas económicas, fomentándola principalmente a través de incentivos tributarios. Entre dichos incentivos, podemos mencionar entre otros:

- * Exención por diez años de todo impuesto que gravara la propiedad raíz
- * Exención del impuesto global complementario a las rentas que produjeran las viviendas a que se refiere la ley
- * Exención del pago del impuesto a la herencia que devengaran las propiedades construidas en conformidad a la ley
- * Exención del impuesto de tercera categoría a aquellas sociedades formadas con el exclusivo objeto de construir viviendas económicas; en igual forma, los dividendos, utilidades o participaciones que recibieran sus socios o accionistas, no quedarían afectos a ninguna categoría del impuesto a la renta ni pagarían tampoco impuesto global complementario.
- * “Libre fijación de los cánones de arrendamiento en las viviendas construidas por la ley.”

Para poder acogerse a estos beneficios las viviendas debían tener sus planos y especificaciones en conformidad a lo indicado en la “Ordenanza de Urbanismo y Construcciones”, debían ser aprobadas por la “Caja de la Habitación” y su costo de construcción por metro cuadrado no debía exceder al 60% de un sueldo vital del Departamento de Santiago. El éxito alcanzado por la ley Pereira se explica por la creación de un mercado de inversión real que vinculó el capital privado con el sector de construcción social.

La carencia creciente de materiales de construcción y de los terrenos; las excesivas exigencias de la “Ordenanza General de Construcciones”; las elevadas cuotas de gastos municipales e impuesto, unidas a una tradicional política congeladora de los arriendos, fueron los factores que explicaron el éxito de la ley 9.135 y el vuelco gradual de los inversionistas particulares hacia la construcción de viviendas económicas al amparo de dicha ley. Mientras el clima inflacionista hacía ilusorio el valor

monetario, la inversión en viviendas representaba su consolidación, con el atractivo, no solo de un mejor rendimiento de ellos sino de múltiples regalías tanto para el propietario como para el equipo productor de viviendas. No obstante "el papel fundamental de la Ley Pereira en la incorporación del sector privado", se critica en cuanto incentivó la construcción de viviendas económicas de rango más alto. En efecto, "benefició a los sectores privilegiados en desmedro de las clases más necesitadas", las que solo podían acceder a viviendas por la construcción directa por parte de la Caja o a la labor indirecta y obligada de las empresas industriales y mineras. Esto se podría resumir en que, "En 1948 se dicta la Ley Pereira que incentiva la construcción habitacional, aunque se dirige a solucionar el problema de la clase media, antes que el de los sectores populares". Esto se explica por la flexibilidad de la Ordenanza al reglamentar las características de la "vivienda económica", utilizando como criterio delimitador una superficie edificada que comprendía entre 35,65 mt² y 100 mt², excluyendo en ambos casos los closet. Tal factor permitió que en la práctica se produjesen fraudes al espíritu de la ley, proyectándose construcciones con el closet del tamaño de una habitación. Por otro lado en cuanto al costo de construcción, bastaba que el arquitecto, coludido con el propietario, alterara el presupuesto para acogerse a los beneficios de esta ley. De todas formas, La Ley Pereira significó un importante avance en cuanto "incorporó a los privados en la política habitacional", tendencia que se consolidaría en los siguientes periodos.

En 1947, la Revista "Arquitectura y Construcción", publica este extracto que consideramos como un documento de entrada para entender el tono del debate que se lleva a cabo en ese momento, La Semana de la Vivienda, propiciada por el Colegio de Arquitectos de Chile, se realiza entre los días 4 y 11 de Agosto de 1945. Forma parte del programa de celebración del aniversario de la Ley N° 7211 que crea dicho colegio:

"El país afectado por una profunda crisis económica, no puede responder a la necesidad de nuevas construcciones, situación que se hace crítica debido "a la escasez de materiales importados, a la defectuosa e insuficiente elaboración de la mayoría de los materiales nacionales, a la restricción introducida a las operaciones de crédito, al descenso en la calidad y eficiencia en la mano de obra, y especialmente, a la pobreza de capitales destinados al objeto" **(107)**.

A través de la difusión de dichas conclusiones, este extracto toma un carácter de manifiesto, calidad que marcará todo el debate previo e inmediatamente posterior a la creación de la CORVI. El tono es de fuerte crítica al tratamiento dado al tema de la vivienda social hasta ese momento:

"El problema de la vivienda, salvo contadas excepciones, sólo se ha usado como demagogia. El país, cansado y escéptico, ha llegado a una especie de fatalismo, ya nadie cree en su solución; el pueblo se hacinaba en tugurios y pocilgas sin protestar, sin sentir su condición humana vejada. Amparado de la cuna a la tumba por la Medicina Social, muere antes que ningún otro por la falta de viviendas... Vivimos en medio de la farsa de realizaciones grandiosas e inútiles y no defendemos a nuestra raza que decae y degenera por la falta de habitaciones adecuadas".

Según las estadísticas de la época, la revista expresa que, de las viviendas existentes, el 32% alberga a 4,1 personas por dormitorio, y el 16% a 5,1 personas. El texto, además, advierte que "el Censo, da el nombre de Vivienda a todo sitio donde viven y duermen personas, con lo cual las pocilgas de la Población Areneros, en Santiago, y la Manchuria, de Tocopilla, aparecen como tales". Para terminar en 20 años con la falta de viviendas, según el documento, deberían construirse un total de 34 mil unidades por año, Según datos consignados por la Caja de la Habitación entre 1940 y 1947, la construcción media de viviendas por año alcanza a 5.500 unidades **(108)**.

Entre otras medidas para paliar la crisis de vivienda, se proponen las siguientes:

- * Las viviendas, deberán construirse donde verdaderamente se necesitan y en carácter permanente. Deberá hacerse, en consecuencia, un Plan Territorial de Producción, el que dará la verdadera ubicación y distribución.
- * Las instituciones de Crédito Hipotecario deberán prestar en dinero efectivo a entidades y particulares que construyan casas baratas hasta el 80% del valor de los proyectos.

- * La Corporación de Fomento, deberá destinar parte de sus capitales a "financiar la producción de materiales, determinando tipos estándar, clases y variedades", vendiéndolos con facilidades a entidades y particulares.
- * La Caja de la Habitación, deberá recibir efectivamente los recursos que las diversas leyes le asignan para desarrollar obras de efectos inmediatos y para movilizar todas las iniciativas que de esas mismas leyes se deducen **(109)**.

El arquitecto Enrique Gebhard, Enrique Gebhard junto con Waldo Parraguez, aparecen consignados por Gustavo Munizaga, como difusores en Chile de los planteamientos del CIAM "Congreso Internacional de Arquitectura Mundial" y de la arquitectura funcionalista, a través de la "Revista de Arquitectura", creada en 1934 **(110)**, en su artículo "Fundamentos para un Plan de Viviendas" declara como principio que:

"Para realizar el Plan de Viviendas que necesita el país debemos ser profundamente constructores. Reaccionar esencialmente contra el academicismo y ese estado de cosas que ha transformado a las Municipalidades en organismos muertos, que condicionan los fenómenos más fundamentales a un sentido pretérito de la realidad" **(111)**.

El mismo artículo centra su análisis en la Caja de la Habitación, "organismo nacional encargado de la producción en masa y fomento de la vivienda salubre y de bajo precio". Esta institución, ha construido en el período 1940-46, un promedio anual de 962.8 viviendas y en nueve años (del 38 al 46), se han entregado 7.885 unidades, lo que equivale a un promedio anual de 876.1 viviendas, es decir, el 17.7% de volumen medio de edificación, habiendo absorbido el 2.9% del problema inmediato, El artículo de Parraguez, declara un déficit de habitaciones al año 1947 de 336.600 unidades de vivienda, en cuanto a la localización de las poblaciones desarrolladas por la Caja de la Habitación, el autor critica su ubicación periférica, "es decir, en los terrenos de menor valor por metro cuadrado, lejos del centro urbano".

A partir de aquí, el autor considera que: "La Caja de la Habitación, ha contribuido a agravar el problema de la movilización, a fomentar la plusvalía del terreno urbano, ha ubicado sus poblaciones en la ciudad con criterio clasista; por lo tanto, anti urbanístico; y finalmente, se ha adaptado a una pésima y arcaica realidad urbana. Lejos de crear la solución de las funciones urbanas Habitación-Trabajo y Producción, Consumo, la Caja ha complicado este problema con el emplazamiento de sus poblaciones, y se ha limitado sólo a comprar a bajo costo terrenos periféricos, sin hacerse cargo de la gravedad que esta Política implica.

Si sobre esta periferia se edifica, sucederán dos hechos simultáneos:

- * Se crea una nueva periferia más lejana, en la que recae el valor mínimo del terreno y, por lo tanto, los situados en los que era periferia, aumentan el valor, y sucesivamente todos los terrenos ubicados en el mismo radio hasta el centro de la ciudad.
- * El radio urbano se habrá extendido desde el centro hacia la periferia, vale decir, la ciudad habrá sufrido una expansión.

Bajo estas nuevas ideas de densificar y generar espacios y viviendas de calidad, en 1943 se construye la segunda parte del proyecto de la población Huemul (Huemul II), en el cual se reconocen además las influencias del Movimiento Moderno ya más consolidado, con bloques como tipo habitacional, de características similares a los "Inmuebles-Villas".



Imagen 2.22- población Huemul II, 1943

Fuente: Entrevista políticas públicas Huemul II, Vivienda Social en Chile, noviembre 14, 2008, disponible online: <https://poblacionhuemul2.wordpress.com/>

Consistían en cinco pisos dúplex con circulaciones verticales por sus dos extremos, permitiendo la creación de jardines y canchas en un patio central. Bloques continuos que se sitúan en los bordes de las manzanas y se quiebran levemente en las esquinas y se doblan para formar una plaza interior, que responde a áreas de esparcimiento para habitantes del conjunto,

Imagen 2.23- población Huemul II, 1943

Fuente: Entrevista políticas públicas Huemul II, Vivienda Social en Chile, noviembre 14, 2008, disponible online: <https://poblacionhuemul2.wordpress.com/>



las cuales se implementaron con equipamiento comunitario como pérgolas, piscina, juegos infantiles y áreas verdes. El proyecto se compone por bloques de cuatro plantas, con viviendas de solo un piso y otros dúplex (dos pisos). Las fachadas están tratadas como superficies lisas, y la linealidad, las proporciones y los materiales son una clara expresión moderna, que contrasta con el aspecto pintoresco de Huemul I. El barrio Huemul, que hoy es Zona de Conservación Histórica, se encuentra uno de los más antiguos proyectos de vivienda social en Chile. Construido entre 1940 y 1943 como iniciativa de la Caja de la Habitación Popular, a cargo del arquitecto Julio Cordero, aquí se plantearon dos tipos de departamentos; los dúplex, de 70 m² y tres dormitorios, y los simples, de 46m², con dos dormitorios. En total 180, todos con piso de raulí.

2.10 Creación de la Corporación de la Vivienda, “CORVI”, DFL 285 de 1953, los programas de autoconstrucción y los planes habitacionales.

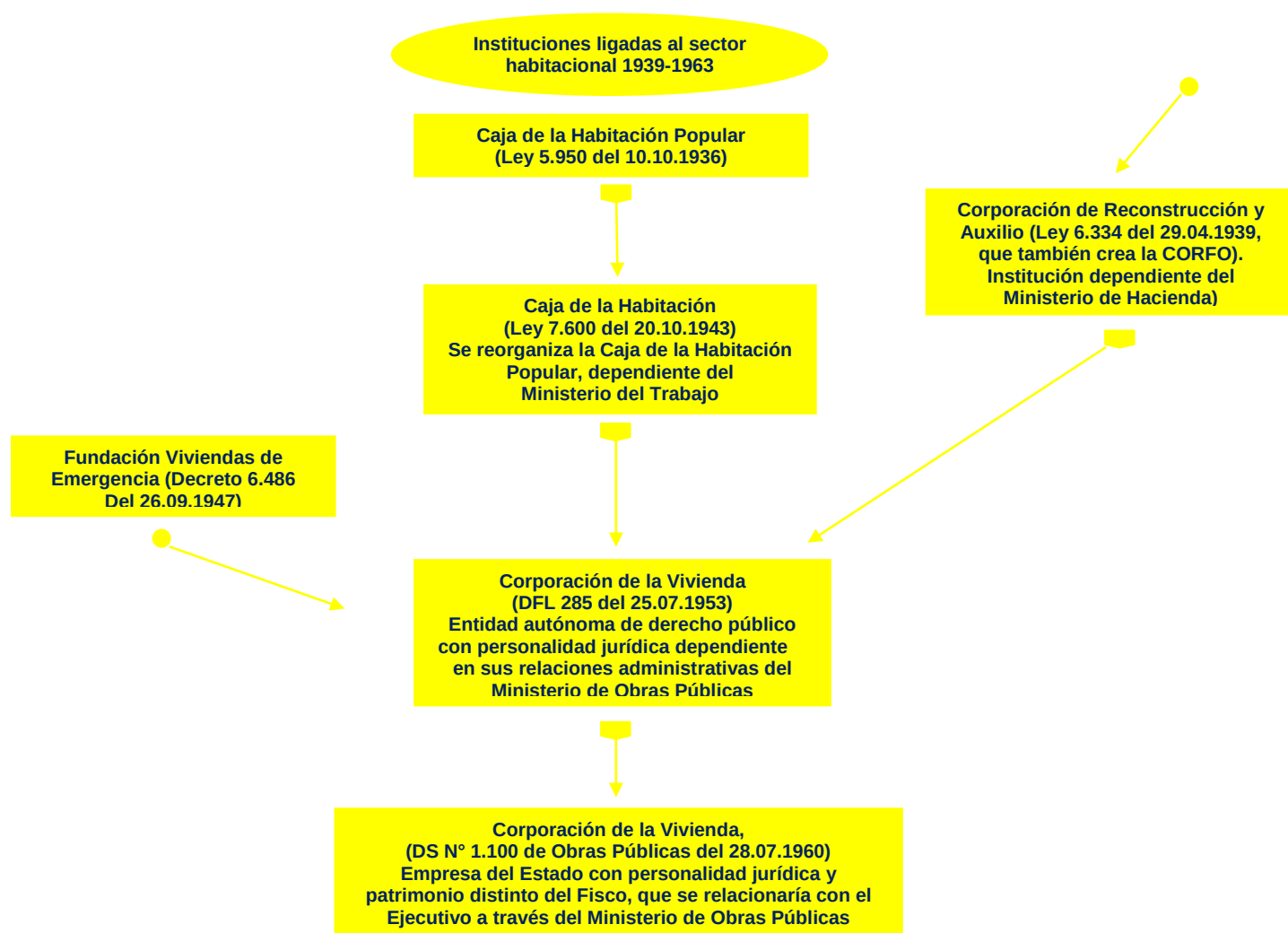
La estructura social experimentaría importantes modificaciones como consecuencia del acelerado crecimiento de la población y de los altos grados de urbanización. Hacia 1970 la población rural habría disminuido al 24% de la población total. Hacia 1952 y luego de diversos intentos para atender la provisión de vivienda con un sistema integral, la perspectiva era aún más descorazonadora, la pobreza urbana se incrementaba, el sector privado no respondía con la escala requerida y la capacidad del gobierno para proveer vivienda era muy limitada. Para enfrentar estos retos, el gobierno crea en ese año tres instituciones que reestructuran el sector público: la Corporación Nacional de Inversión, el Banco Estatal y la Corporación de Vivienda, CORVI. Estas instituciones representaron la modernización más importante para un país a mitad de camino en su proceso de industrialización y coincidieron con la organización de instituciones modernas en los campos de la financiación, la gestión y el ahorro que a la fecha ya se habían establecido en toda la región. La acción de estas instituciones se dirigió a la producción de proyectos de vivienda de gran escala: a imagen y semejanza del modelo americano de producción de vivienda pública, se afianza la firme convicción sobre producción masiva de vivienda como respuesta al déficit. Naturalmente, el sector privado fue contratado para construir esos grandes proyectos de los años cincuenta (114), estrategia que comprometió grandes recursos de un frágil presupuesto incapaz de enfrentar el rápido crecimiento urbano, pero permitió la profesionalización y la organización del gremio de la construcción. Las ciudades se mostraron incapaces de adaptarse a esta nueva realidad. Estos esfuerzos limitados no evitaron la invasión de tierras en los extramuros de la ciudad, lo cual se convirtió en una práctica común para las comunidades rurales que intentaban alcanzar la ilusión urbana. Al no contar con la infraestructura ni con los servicios necesarios, el déficit habitacional se acentuó. Surgieron formas espontáneas de solución al problema habitacional, a través de la ocupación de terrenos en la periferia de las ciudades que no contaban con las condiciones sanitarias necesarias. Esta forma de ocupación fue denominada “poblaciones callampas”, en donde “el propio nombre callampa describe su generación e historia; fueron las viviendas precarias que nacen de la noche a la mañana, en terrenos libres, junto a la ribera de los ríos, canales y alcantarillas abiertas, o en franjas libres de caminos públicos y laderas de cerros no aprovechados” (113).

Otra forma espontánea de solución al problema habitacional, análoga a las “poblaciones callampa”, fueron las “tomas de terreno”, donde un grupo numeroso de familias, sobre la base de un pacto previo,

actuaban una sola vez y en algunos casos por medios violentos, con el objetivo de establecerse en un determinado espacio de la ciudad y dar inicio de esta forma a la constitución de su lugar de residencia. Dichos grupos, generalmente homogéneos y compactos, fueron muchas veces liderados por uno o varios partidos políticos **(114)**. Dichas modalidades de acceso al suelo, modificarían la forma en que se estructuraban las ciudades, no sólo respecto del crecimiento espacial, sino también respecto de las relaciones sociales y culturales que se generaban en torno a dichas agrupaciones.

Por otro lado, en el año 1952 y por primera vez en nuestro país, se llevaría a cabo el Primer Censo Nacional de la Vivienda, con el objetivo de suministrar una base de datos a los organismos encargados de planificar las nuevas construcciones, y así lograr la disminución gradual del déficit habitacional. Este instrumento clasificó las viviendas de acuerdo a su estado de conservación; “buenas”, “parcialmente buenas”, “totalmente regulares”, “parcialmente regulares” y “malas”. Del millón cincuenta y un mil viviendas censadas el 28,3% podía ser catalogadas como “totalmente buenas”, un 9,5% como “parcialmente buenas”, un 19,6% como totalmente regular, 24,8% como “parcialmente regular” y un 16,7% como “mala” **(115)**. La información obtenida por el Censo Nacional de la Vivienda, se complementarían por el Censo Especial de Poblaciones Callampas, realizado por una comisión liderada por la Dirección General del Servicio Social del Trabajo, con la finalidad de realizar un catastro de las “poblaciones callampas” en la ciudad de Santiago y de determinar las características sociales generadas en torno a estos asentamientos. Según los resultados del censo, a la fecha existían en Santiago 41 “poblaciones callampa”, que incluían 5.835 familias y 36.611 habitantes **(116)**. Los datos obtenidos de ambos censos, ponían de manifiesto el alto déficit habitacional y la precariedad en las condiciones residenciales de los habitantes de las poblaciones callampas. El marco institucional existente demostraba ser insuficiente para regular los asentamientos espontáneos y era necesaria una nueva política que permitiera, por su parte, el aumento en el número de viviendas, otorgando condiciones habitacionales satisfactorias a los habitantes.

Figura 2.2- Instituciones ligadas a la Vivienda



Se crea (o reorganiza) institución en reemplazo de la anterior



Nueva Institución



Fuente: Departamento de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional-DITEC ,2004. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. “Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, La vivienda social en el período de institucionalidad del desarrollo”, Pág. 82

2.11 El Plan Nacional de la Vivienda y la creación de Ministerios

Con el objeto de reorganizar la administración del Estado, la ley 11.151 de 5 de Febrero de 1953, concedió al Presidente de la república facultades administrativas y económicas extraordinarias a fin de racionalizar el uso de los recursos públicos y optimizar el gasto fiscal. En materia de vivienda, se dictaron un conjunto de Decretos con Fuerza de Ley entre los que podemos mencionar.

- * D.F.L. 150. Reestructuró el Ministerio de Obras Públicas y encomendó a su Dirección de Planeamiento la elaboración de un Plan de Viviendas;
- * D.F.L. 431. Creó la Junta Ejecutiva que se haría cargo de dicho plan;
- * D.F.L. 200. Creó la Corporación Nacional de Inversiones en Previsión;
- * D.F.L. 285. Creó la Corporación de la Vivienda.
- * D.F.L. 126. Creó el Banco del Estado de Chile;
- * D.F.L. 224. Fijo el texto definitivo de la Ley de Construcciones y Urbanización.

Con la creación del Ministerio de Obras Públicas se logró concentrar el sector de la construcción en una sola unidad administrativa, el planeamiento general de las obras y urbes quedo a cargo de una Junta de Planeamiento y Coordinación del Ministerio. En materia de vivienda, la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras Públicas estaba a cargo de la elaboración del Plan de Viviendas. Dicho plan era sancionado por la Junta de Planeamiento y Coordinación del Ministerio y puesto en acción por la Junta Ejecutiva, encargada de su puesta en marcha y de su difusión. Para llevar a cabo dicha finalidad tenía múltiples atribuciones, entre ellas:

- * Organizar el mercado y la producción de material de construcción y determinar los excedentes exportables.
- * Promover la contratación de préstamos y empréstitos externos para la ejecución y desarrollo del Plan de la Vivienda.
- * Disponer las medidas de prioridad que debía tener la producción, adquisición y distribución en el país de los materiales y elementos de construcción que se emplean en el Plan de Viviendas.
- * Controlar, fomentar, industrializar y estandarizar la construcción de viviendas en el país.
- * Determinar los materiales y elementos de construcción necesarios para el Plan de Viviendas, que serían declarados artículos de primera necesidad por la superintendencia de Abastecimientos y Precios **(117)**.

Parte integral del Plan Nacional de la Vivienda, contemplaba “el desarrollo de la industria de la construcción como ente motor en la construcción de viviendas”. Por otro lado, establecía la planificación de las ciudades y el desarrollo urbano. Estos fueron los ejes de las actuaciones públicas relativas a la vivienda.

En concordancia con la situación descrita, en 1953 se promulgó la “Ley de Construcciones y Urbanización”, esta incorporó un nuevo instrumento de planificación urbana, los Planes Reguladores Intercomunales, confeccionada por el Ministerio de Obras Públicas, y que tenían por objeto coordinar el crecimiento de las ciudades y su desarrollo armónico. Con el objeto de llevar a cabo el Plan Nacional de la Vivienda, se reformó el sistema de financiamiento. En este esquema, asumió relevancia la Corporación Nacional de Inversiones y Previsión, con lo cual se incorporaron los capitales generados a partir de los fondos de la Seguridad Social Chilena. Por su parte, el Banco del Estado, canalizaría el ahorro en materia de vivienda administrando dichos fondos. Consideramos que el establecimiento de un “Plan de Viviendas”, representa una de las mayores evoluciones de las políticas habitacionales en nuestro país. Lo anterior, pues supuso la coordinación de los diversos agentes intervinientes en el proceso de confección, aprobación y ejecución de los planes ya citados. Todo ello permitiría mayores grados de factibilidad desde el punto de vista procedimental.

Tabla 2.10- La Ley del Plan de Vivienda y la creación de la CORVI.

La Ley del Plan de Vivienda y la creación de la CORVI	
* El DFL 150 de agosto de 1953, que aprobó la ley orgánica del recientemente creado Ministerio de Obras Públicas, en reemplazo del Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación, definió entre sus servicios dependientes a la Dirección de Planeamiento, la que entre otras materias, debía elaborar el Plan de la Vivienda, para ser sancionado por la "Junta de Planeamiento y Coordinación de Obras Públicas", constituida por el Ministro de OO.PP., el Subsecretario y los Directores de cada una de las Direcciones.	
* El DFL 431 de diciembre de 1953 creó la Junta Ejecutiva del Plan de Vivienda considerando:	
✓ Que es preocupación fundamental del Gobierno llevar a la práctica la solución integral del problema de la vivienda, que afecta especialmente a las clases populares del país;	
✓ Que el Poder Ejecutivo debe poner en acción toda su autoridad y todos los medios disponibles, a fin de encarar la solución de este problema vital para los intereses nacionales;	
✓ Que con este fin debe desarrollarse en forma racional y coordinada el Plan de Vivienda, elaborado por el Ministerio de Obras Públicas, de acuerdo con las facultades que le otorga el DFL 150 de 3 de Agosto de 1953;	
✓ Que en esta labor deben intervenir todas las instituciones relacionadas con el problema habitacional y participar en ella tanto la iniciativa estatal como la privada, actuando en forma armónica con objetivos exclusivamente sociales.	
* La Junta Ejecutiva del Plan de Vivienda, compuesta por los Jefes de todas las reparticiones que debían colaborar con el Plan de Vivienda, siendo presidida por el Presidente de la República. Sus atribuciones iban desde la puesta en marcha del plan hasta su propaganda, pasando, entre otras funciones por:	
✓ Organizar el mercado y la producción de materiales de construcción y determinar sus excedentes exportables; promover la contratación de préstamos o empréstitos internos y externos para la ejecución y desarrollo del Plan de la Vivienda;	
✓ Disponer las medidas de prioridad que deben tener la producción, adquisición y distribución en el país de los materiales y elementos de construcción que se empleen en la ejecución del Plan de la Vivienda;	
✓ Controlar, fomentar, industrializar, racionalizar y estandarizar la construcción de viviendas en el país; determinar los materiales y elementos de construcción necesarios para el Plan de la Vivienda, que han de ser declarados artículos de primera necesidad por la Superintendencia de Abastecimientos y Precios.	

Fuente: Bravo, 1959. pág. 51- 52, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, pág. 87.

Tabla 2.11- Proposición Plan Viviendas 1954

Tipo	Definición	Número planificado
a) Viviendas de tipo mínimo ampliable para resolver las actuales poblaciones callampas "CORVI"	Vivienda "mínima ampliable", de 25 m2 de superficie.	13483
b) Viviendas de tipo económico hechas por el Estado: Mínima definitiva Económica	Vivienda "mínima definitiva", de 50 m2 superficie promedio Vivienda "económica del Estado", 75,5 m2 superficie promedio	3000
c) Viviendas de tipo mínimo ampliables o definitiva, en los campos hecha por la iniciativa particular	Vivienda "campesina hecha por la iniciativa particular", de 50 m2 en promedio.	8000
d) Viviendas de tipo económico hechas por la iniciativa privada, consultadas en igual cantidad que las que se construyen actualmente según Ley Pereira	Vivienda "económica hecha por la iniciativa particular", de 100 m2 útiles en promedio.	100
SUB TOTAL (a+b+c+d)		27283
Mayor aumento en el aporte de la iniciativa privada por diversas medidas de fomento		4800
Total		32083

Fuente: Bravo, 1959:71, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio pág. 89.

2.12 Los programas de autoconstrucción y ayuda mutua

El programa de autoconstrucción y ayuda mutua tiene su origen en el Convenio Básico de Cooperación Técnica que firmaron los gobiernos de Chile y Estados Unidos en 1951, y se enmarca dentro de las iniciativas de la Unión Panamericana, organización que propiciaba la cooperación en asuntos sociales de los países de América Latina con Estados Unidos.

Dicho plan tenía por objeto “enfrentar el déficit de viviendas” a través de una solución alternativa, basada principalmente en la autoconstrucción, a través de un sistema de cooperativas que involucrara el propio esfuerzo de las familias en la construcción de sus casas. Se buscaba así, la disminución en los costos en la edificación de viviendas; el capital humano (mano de obra) era asumida personalmente por los propios beneficiarios. Su finalidad no fue solo otorgar una solución habitacional, sino también generar un proceso educativo y de inserción social de los participantes.

El programa de autoconstrucción involucró desde el acceso al suelo hasta la provisión de materiales para la edificación de las obras, pasando por la asesoría técnica en las distintas etapas de la construcción. Respecto a su financiamiento, el Gobierno de Estados Unidos proveyó capitales cercanos a los cien mil dólares. La CORVI, por su parte, otorgó préstamos para la adquisición de lotes y materiales y otorgó asesoría técnica a través del Centro Científico de la Vivienda de la Universidad de Chile. A través de este programa se construyeron una serie de asentamientos, entre ellos, las poblaciones Germán Riesco, Clara Estrella, Miguel Dávila, Villa Sur y José María Caro. Se imputan a esta iniciativa la construcción de cerca de cuatro mil viviendas. El Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua, surge como la primera iniciativa de carácter internacional en materia de vivienda social, dentro de una nueva política de integración de los Estados Latinoamericanos, que compartían similares realidades y problemáticas, y buscaban soluciones comunes. Por su parte, dicho programa representa un gran aporte en las políticas de vivienda social en Chile, incorporando a través de la autoconstrucción a las cooperativas de vivienda. Dentro de los aportes de dichos entes como grupos intermedios, podemos enumerar el establecer y difundir el concepto de ayuda mutua y propiciar la integración social. Las limitaciones de dicho programa se manifestarían, sin embargo, en la capacidad de trabajo de los propios involucrados, y a su vez, por la deficiencia en asesoramiento técnico y la provisión de materiales, entre otros.

2.13 La Cámara Chilena de la Construcción en la política de vivienda “los caballeros de industria”

El sector público no era el único interesado en la modernización del sector de la vivienda, pues el sector privado reconocía limitaciones en su acción, derivadas de las dificultades no resueltas en la política de vivienda chilena, y se interesaba por explorar alternativas. Adicionalmente, para el año 1952, las firmas y “los grupos empresariales vinculados a la industria de la construcción eran los mismos propietarios de las futuras tierras urbanas”, lo cual representaba un interés profundo en resolver el dilema de la provisión de vivienda dentro de estructuras de mercado: el origen de la Cámara Chilena de la Construcción fue la Organización de Propietarios de Tierras, que la antecedió. Más aún, la Cámara Chilena de la Construcción agrupaba no solo a constructores, sino también firmas inmobiliarias, productores de materiales de construcción y distribuidores, concentrando un poder de negociación nada despreciable. En un país donde el ámbito público representaba a los ciudadanos de manera inequitativa, la sólida configuración de poderes privados ejercitaba una tremenda influencia sobre la política pública. Ocho años después de la conformación de la Cámara Chilena de la Construcción, el gobierno sanciona una ley crucial para el sector privado con un número importante de beneficios especiales para la acción privada, tales como deducciones de impuestos y franquicias para privados involucrados en la producción de vivienda “barata”. Programas dirigidos a los más pobres, tales como la autogestión y la ayuda mutua, no recibieron tan renovador apoyo.

No hay evidencia expresa sobre el rol jugado por la Cámara Chilena de la Construcción en la formulación de esta ley. Sin embargo, la capacidad de lobby de un grupo tan poderoso superaba cualquier estimación **(118)**. Otra fuente: En el plano privado, el año 1951 se crea la Cámara Chilena de la Construcción. Esta tendrá una importancia significativa promoviendo la construcción en todas sus ramas, incentivando la inversión de capitales y tomando gran relevancia como actor político **(119)**.

2.14 La Corporación de la Vivienda “CORVI”

La CORVI, se creó en 1953, reemplazando a la Caja de Habitación Popular y a la Corporación de Reconstrucción y Auxilio, ambas instituciones involucradas en la solución del problema habitacional. La creación de la Corporación Nacional de Vivienda, CORVI, se dirigía por su parte hacia la integración de la iniciativa privada y del sector financiero en las acciones del gobierno. Con ello se puso término a un periodo de dispersión de atribuciones en materia de vivienda a través de su radicación en un solo organismo. Bajo el gobierno de Carlos Ibáñez del Campo, como institución encargada de la Política Habitacional del Estado, se asiste, frente a la dispersión de instituciones existentes, a un proceso de concentración de la acción en un organismo estatal. En el mismo sentido, se privilegia un instrumento de planificación centralizada “los Planes de Vivienda”, como encargados de dar forma a dicha Política. El discurso que enmarca y dirige la acción queda declarado en el decreto de fundación de la CORVI, que a través de sus distintos artículos, va dando a conocer la institucionalidad y la sensibilidad del organismo creado.

Dentro de sus funciones se encontraban **(120)**:

- * Colaborar con la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras Públicas en el estudio y confección del Plan de la Vivienda
- * Expropiar, comprar, urbanizar, remodelar, subdividir y permutar terrenos
- * Proyectar y construir viviendas económicas por cuenta propia o de terceros
- * Conceder préstamos para la edificación de viviendas económicas
- * Construir edificios escolares y edificios para servicios públicos y sociales por cuenta propia o de los servicios fiscales, municipales, semifiscales, empresas de administración autónoma y, en general, de personas jurídicas creadas por ley, en que el Estado tuviese aporte de capital o representación, cuando le encargase estas construcciones
- * Fomentar y coordinar con los institutos universitarios y particulares la investigación científica y técnica de nuevos materiales y nuevas modalidades de edificación
- * Elaborar y poner en marcha un plan de racionalización y mecanización de la industria de la construcción
- * Vender o arrendar las viviendas o locales que construya la CORVI con sus propios recursos, así como vender los sitios de los loteos que ella realice.

En el Artículo 2º, del DFL N° 285, se identifica el rol central de la institución:

“La Corporación de la Vivienda, estará encargada en la forma y términos que indica el presente Decreto con fuerza de Ley, de la ejecución, de la urbanización, de la remodelación y de la reconstrucción de barrios y sectores comprendidos en el Plan de la Vivienda y de los Planos Reguladores elaborados por el Ministerio de Obras Públicas. También, estará encargada del estudio y fomento de la construcción de viviendas económicas” **(121)**. En los considerados del DFL N° 285, se identifica claramente el espíritu que da origen a la institución. En su texto se expresa:

- * Que uno de los más graves problemas del país es el de carencia de viviendas, hecho de tal magnitud que exige una resolución integral para resolverlo;
 - * Que para ello, el Estado debe apoyar en forma eficaz a la industria nacional de la construcción;
 - * Que para solucionar el problema de la vivienda debe sumarse a la acción estatal, la iniciativa y el capital particular;
 - * Que es indispensable colocar la vivienda, especialmente, al alcance de las clases modestas del país, creando sistemas de adjudicación a plazos y financiamientos convenientes o arrendamientos adecuados;
- I. Que para encarar este problema nacional, es de primordial importancia la creación de un solo organismo estatal que construya y fomente la construcción de viviendas económicas de acuerdo con las necesidades del país y de sus regiones;

- II. Que este organismo, en el orden técnico, debe contar con todos los medios necesarios para el fomento, investigación y control de todos los recursos y ramos que se relacionen con la construcción de viviendas económicas,
- III. Que en lo social, en lo económico y en lo espiritual, es necesario construir barrios y poblaciones con todos los servicios que exige la convivencia humana.

El texto inicial del Decreto de fundación de la CORVI, recoge en sus considerandos aspectos fundamentales debatidos durante todo el período anterior a su creación y que son portadores de la nueva sensibilidad moderna, en relación al tema:

- * De partida, se reconoce el “problema del habitar residencial como un problema nacional y de gran magnitud”, lo que caracterizará un fuerte cambio en la escala de las intervenciones por parte de la CORVI asunto que tiene su antecedente en la población Juan Antonio Ríos, que implicó un salto cuantitativo en relación a las intervenciones de la época. “Entregar vivienda en cantidad, buscando absorber el déficit acumulado y el éxodo campo-ciudad”, será una de las principales características de la Política Habitacional y de los proyectos elaborados a partir de la acción CORVI. El problema de la vivienda social, es visto como un problema que debe ser tratado integralmente; es decir, la vivienda se entiende como uno de los componentes del espacio urbano y como un instrumento para su reorganización. En este sentido, “la vivienda social” es parte de un ambiente residencial al que concurren una serie de funciones complementarias a la vivienda, que, institucionalmente, la misma CORVI está encargada de proveer. Según el articulado que describe las funciones institucionales, en la letra g), se define como labor propia el “construir edificios escolares y edificios para servicios públicos y sociales por cuenta propia o de los servicios fiscales, municipales, semifiscales, empresas de administración autónomas y en general, de personas jurídicas creados por Ley, en que el Estado tenga aportes de capital o representación, cuando le encarguen estas construcciones”. Se define, así, otro aspecto de la noción de integralidad manejada por la institución. En tercer lugar, se puede leer una preocupación importante respecto a la industrialización del país como canal de modernización. La tecnología es vista como un medio de racionalización de la producción y como “un modo de pensar” el habitar moderno, siguiendo las analogías a la máquina y a los procesos de producción. La racionalización de la construcción, será un tema que, a través de los proyectos CORVI, cruzará toda la acción institucional.

2.15 Discurso sobre el “Mínimo Habitable” y Trayectoria Espacial de la CORVI

En base a estos temas estructurantes, se pueden analizar los procesos de formalización y de creación de imagen de los proyectos CORVI. La CORVI, inscrita en una concepción racionalista del urbanismo moderno, pone en juego un discurso sobre “el mínimo habitable”, un sistema residencial mínimo, expresado por la identificación de diversos componentes espaciales y por la relación distintiva que establecen estos componentes entre sí para conformar y configurar un relato sobre el habitar dirigido a los estratos bajos y medios “el sistema residencial mínimo”.

En la racionalidad institucional, “el habitar mínimo”, no está concebido como un tema relativo sólo a la vivienda, sino referido a las interacciones que puede establecer la vivienda con el resto de los componentes del sistema residencial, principalmente, la relación con el espacio público, concebido como parte de un estándar de habitabilidad. Esta racionalidad, “privilegia al espacio público como un tema incorporado al diseño habitacional de los estratos medios y bajos, retomándolo como discurso social e intensificando su valor a través del programa que carga”. A través de las transformaciones en el tratamiento y diseño del espacio público, se establece uno de los ejes de trayectoria espacial de la institución **(122)**. En este sentido, es deseable desarrollar un análisis de los proyectos desde su estructura espacial y desde su carga programática, estableciendo su sección habitacional; es decir, el cruce temático que establece la vivienda con otros programas, públicos o semipúblicos, configurando relatos de habitar. A partir de aquí, se entiende que la trayectoria espacial de la institución, estará definida por las variaciones y/o cambios espaciales y programáticos que se establezcan sobre el mínimo habitable que define el valor de la sección habitacional del proyecto, y que asimismo, conllevarán transformaciones en el discurso **(123)**. La Población El Olivar de Antofagasta, representa un primer tramo de la concepción espacial de la

Imagen 2.24- Población El Olivar de Antofagasta

Fuente: González J, Del conventillo a la población obrera. La consolidación del Antofagasta popular, 1930-1947, Disponible online: [related:www.revistacienciasociales.cl/archivos/revista11/word/revista11_articulo1.doc](http://www.revistacienciasociales.cl/archivos/revista11/word/revista11_articulo1.doc) población el olivar de Antofagasta.



CORVI en su período inicial, aplicable a numerosos proyectos: la Población Miguel Dávila (1956), la Población Germán Riesco (1953/ 1955), ambas en Santiago, la Población Manuel Montt (1961), en Puerto Montt, corresponden a algunos ejemplos de proyectos tributarios a dicha concepción espacial. Esta concepción, transicional, desde el punto de vista de sus patrones espaciales, descansa, principalmente, sobre una reinterpretación de la manzana tradicional como unidad de intervención urbana. En efecto, la necesidad de una “densificación con condiciones de habitabilidad dignas,” unida al tamaño de las intervenciones CORVI, provoca una primera modificación a la manzana tradicional consistente en una fragmentación de la misma, generando una inserción de lo público en lo que era su centro privado **(124)**. Primeramente, una apertura vía pasajes, donde se mantiene la medida original de la manzana, pero subdividida con un trazado, normalmente en tercios, que introduce la escala pública y semipública a su interior. Luego, manteniendo la vocación original de la manzana (un centro privado y una periferia pública), y aplicando un esquema racionalista, se reduce su tamaño hasta constituir lo que podríamos llamar la manzana-dispositivo, pensada como una pieza composicional que permite, bajo las leyes de la ciudad compacta construir una sección habitacional más compleja y heterogénea. La CORVI estuvo llamada a articular la institucionalidad pública del país con el fin de canalizar recursos instrumentales, técnicos y financieros hacia la producción en gran escala de viviendas sociales.

Durante la vigencia de los primeros planes de vivienda, entre los años 1953 y 1958, se construyeron en Chile, por aporte del sector privado y público, 40.000 viviendas, a un ritmo de 6.600 viviendas anuales. Tomando en consideración que en el periodo anterior (1944-1953) el promedio anual de construcción fue de 3.000 viviendas por año, la diferencia entre lo proyectado por los planes y los resultados alcanzados se presenta bastante significativa. Dentro de los conjuntos habitacionales construidos bajo la acción de la CORVI podemos mencionar la “población Juan Antonio Ríos”, en el límite norte de la ciudad de Santiago, el que consideró 5.271 viviendas. Otro conjunto construido por la CORVI fue la “población Miguel Dávila”, en el límite sur de la ciudad de Santiago, consideró un total de 2.238 viviendas. La CORVI, contribuyó significativamente a la forma en que se configuró la geografía social de la ciudad, reproduciendo la tendencia de los periodos anteriores, determinada por la construcción de grandes agrupaciones de viviendas, en la periferia de la ciudades. Sin perjuicio de lo anterior, la baja cobertura de los programas de construcción impulsados por la CORVI hacia fines de la década de 1950, como consecuencia directa de las crisis económica de dicho periodo, acrecentó el déficit de vivienda y como consecuencia de ello en de los asentamientos espontáneos de vivienda, manifestados principalmente a través ocupaciones ilegales de terreno.

2.16 El Programa Nacional de Vivienda y la reactivación de la economía “1961-1970”

Dentro de un conjunto de medidas que apuntaban a la reactivación de la economía, impulsadas por el gobierno de Jorge Alessandri, la “CORFO” elaboró un Plan Decenal de Desarrollo, que abarcaba el periodo comprendido entre 1961 y 1970. Dicho plan trazaba líneas de acción para el sector industria, vivienda, agricultura, transporte, energía, combustible y obras públicas, entre otros. Un 25% de la inversión total propuesta por el Plan Decenal era destinado a vivienda. En este escenario se crea el “Programa Nacional de Viviendas”, que intentaba continuar con la línea de racionalización de la administración pública, centralizándose más funciones relativas a vivienda en la CORVI e impulsando la acción de los privados en la construcción. Dicho programa determinó la necesidad de construir 538.700 viviendas para el periodo 1961-1970.

2.17 La Ley de Plan Habitacional, DFL 2 de 1959

La principal medida en materia de vivienda dictada durante el gobierno de Jorge Alessandri fue la promulgación del DFL 2 o Ley del Plan Habitacional de 1959. El punto de partida para la introducción sistemática de regulaciones e incentivos para la inversión privada en vivienda, el cual establece un sinnúmero de beneficios dirigidos al sector privado. Se continúa así una larga tradición de la política chilena de vivienda en la cual los intereses de los actores privados representados de manera ordenada dieron forma a políticas urbanas y de vivienda de manera consistente. De hecho para la década del 40 había existido un intento de este tipo, la llamada ley Pereira que también estableció parámetros de tamaño para definir las viviendas económicas, y otorgo franquicias a las empresas constructoras para fomentar la construcción de viviendas populares **(125)**. Esto fue sin duda útil para garantizar el éxito de la ley. No obstante, es posible percibir la ausencia de un sistema de control y balance en los beneficios adjudicados al sector privado porque el mercado de vivienda de bajo costo opera excluyendo de manera radical los esfuerzos cooperativos que empezaban a emerger. A partir de este Decreto Ley No. 2 se procedió a definir el Plan Nacional de Vivienda con la fundación de la Corporación Nacional para la Inversión en Bienestar, la cual preparó el terreno para el desarrollo futuro de los fondos privados de pensión.

Dicho instrumento intentó promover las siguientes acciones para cumplir los objetivos fijados en el plan decenal:

- I. Patrocinar la adopción de estándares habitacionales realistas, es decir, más de acuerdo con la verdadera capacidad de pago de los adquirientes de las viviendas.
- II. Mejor aprovechamiento de los dineros que las cajas de previsión dedicaban a proveer de viviendas a sus imponentes.
- III. Recuperación efectiva de las inversiones en vivienda, mediante deudas y dividendos reajustables.
- IV. Estímulo al ahorro popular con fines habitacionales mediante el ahorro reajutable y otros incentivos.
- V. Estímulo a la edificación del sector privado, mediante exenciones tributarias y libertad para fijar rentas de arrendamiento.
- VI. Hacer extensiva la tributación destinada a vivienda de las actividades industriales a las empresas comerciales y agrícolas **(126)**.

En su artículo primero, dicha ley define las “viviendas económicas” como “aquellas que se construyan en conformidad a sus disposiciones, y tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República”. El Reglamento Especial de Viviendas Económicas estableció las condiciones a que debía cumplir una vivienda para ser considerada “económica”, disponiendo los requisitos básicos de urbanización y los requerimientos para aprobar proyectos de este tipo.

“La vivienda económica individual o colectiva considerará por lo menos en su programa lo siguiente: sala de estar, cocina, servicios higiénicos (W.C., lavatorio, y ducha) y dos dormitorios. La superficie edificada mínima con este programa será de 35 metros cuadrados. Sin embargo se autorizará como etapa transitoria la construcción de solo una parte de este programa; parte que necesariamente deberá incluir: sala de estar, cocina, servicios higiénicos (W.C., lavatorio, y ducha) y un dormitorio. La superficie mínima de esta primera etapa será de 25 metros cuadrados” **(127)**. El reglamento estipuló las condiciones mínimas que debían reunir dichas viviendas, reglamentó la superficie básica y estableció la densidad tomando como base una cifra de 17,5 m² como máximo de superficie edificada por habitante. Respecto de los sistemas de edificación, se aceptó cualquiera que determinara una estructura homogénea, con seguridad de resistencia sísmica, climática y condiciones mínimas de protección contra incendios. La incorporación de los privados en las políticas habitacionales, a través de exenciones y franquicias tributarias, permitieron a las empresas constructoras aumentar sus ganancias, aumentando las inversiones en materia de edificación. Ilustrativo en este sentido es el documento elaborado en 1963 por el Gerente de la CORVI, Jorge Opazo, para ser presentado al Comité de Vivienda y Planificación de las Naciones Unidas, en que señala lo siguiente:

“Para captar los capitales del sector privado hacia la construcción de viviendas económicas, el gobierno dio una serie de franquicias tributarias, que van desde la exención de la contribución territorial a la devolución de ciertos impuestos. El sector empresario de la construcción ha recibido préstamos especiales para la realización de sus proyectos (préstamos a dos años plazo), que les permiten ejecutar sus obras y vender las viviendas libremente en el mercado. Además, todas las obras que contrata la corporación de la vivienda se ejecutan por medio de las empresas privadas, las que participan en libre competencia, por medio de propuestas públicas para lograr los contratos. Esta modalidad ha permitido un perfeccionamiento manifiesto de la industria chilena de la construcción, pues las empresas para rebajar sus costos han debido mecanizar sus procedimientos y perfeccionar la mano de obra lo que ha permitido un mejoramiento substancial en el rendimiento” (128).

La ausencia de plazos para el uso de algunos beneficios y otras restricciones hizo que la respuesta inicial del sector privado fuera tímida. El déficit de vivienda se incrementaba rápidamente: estimado en 156.000 unidades para 1952, diez años después se había triplicado, alcanzando la cifra de 454.000 unidades, poniendo así en evidencia burocracias ineptas o corruptas sobre las cuales descansaban los esfuerzos institucionales. El escenario estaba lleno de tensiones, pues las comunidades marginales empezaban a reclamar por la influencia del sector privado sobre la política pública. Los movimientos sociales urbanos florecieron como respuesta a las políticas inoperantes: “Vencidos por el hambre y la sed” era uno de los titulares del periódico nacional en octubre de 1957, como justificación a una invasión de tierras ocurrida el día anterior (129). La tierra pertenecía a la CORVI y fue tomada por un numeroso grupo de “destechados” que demandaban acciones concretas del gobierno. Esta invasión es considerada el inicio de las “tomas” y “campamentos”, nombres que popularizaron a las invasiones ilegales de tierras y los subsecuentes asentamientos informales en todo Latinoamérica.

2.17.1 El fomento del ahorro

Con la finalidad de institucionalizar el ahorro, el gobierno de Alessandri creó el Sistema de Ahorro y Préstamo (SINAP), formado por la Caja Central de ahorros y las diferentes Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo recibirían el ahorro de las personas para entregárselos a sus asociados como créditos hipotecarios. A su vez, la Caja Central de Ahorros tenía la función de supervigilar a dichas asociaciones. Este sistema permitió inyectar nuevos recursos a la industria de la construcción de viviendas, incentivando a los propios beneficiarios a participar como agentes activos. Dentro de dicho esquema, surgió la necesidad de establecer una relación directa entre el tipo de vivienda a construir y la capacidad de pago de los mismos beneficiarios, produciéndose, como consecuencia, una estratificación en la tipología de la vivienda social con la finalidad de aumentar el número de soluciones habitacionales que se entregaban cada año. De forma tal, cada familia aspiraba al “estándar habitacional que correspondiera a sus posibilidades reales”. “Con el propósito de cubrir mayores beneficiarios la CORVI estableció tres categorías básicas de vivienda”:

- a) Vivienda mínima: destinada a satisfacer la demanda habitacional de los sectores más bajos. Consistía en un sitio urbanizado provisto de una unidad sanitaria (baño y cocina) y, en ciertos casos, se proyectaba además un ambiente habitable destinado a construir la primera etapa de una futura vivienda”
- b) Vivienda media: consistente en un sitio urbanizado y una vivienda cuyo programa puede estar comprendido, entre distintas alternativas; de una sala de estar, un dormitorio y servicios, hasta cuatro dormitorios y sala de estar-comedor.
- c) Vivienda superior: destinada al sector de más altos ingresos y constituida por un sitio urbanizado provisto de una vivienda terminada, de 3 o 4 dormitorios, y con terminaciones de mejor calidad que las especificaciones contenidas en las viviendas medias (130).

Tabla 2.12- Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP)

Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP)

Con el fin de ampliar la participación del sector privado en la dinámica habitacional, el DFL N°2 de 1952 instituyó el SINAP, que contó con un mecanismo de reajustabilidad aplicable tanto a los depósitos como a los créditos. Este sistema estaba enfocado principalmente a sectores de ingresos medios, preocupándose el Estado a través de la Corporación de la Vivienda, creada en 1953, de los sectores de menores recursos (Pérez-Iñigo, 1999, p. 9). Se ha estimado que el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos (SINAP) entregó entre 1961 y 1973, un subsidio implícito promedio del orden del 20% de cada préstamo que hizo. Este subsidio surgía de los mecanismos de reajustabilidad de los préstamos, y fue recibido en gran proporción por los grupos de ingresos medios y altos, que eran los principales usuarios de los mecanismos de financiamiento que tenía el SINAP

El propósito de la reajustabilidad en palabras de la CORVI fue planteada de la siguiente manera:

- * La garantía que la reajustabilidad significa para el valor real de los ahorros, redundará en un esfuerzo del mercado de capitales con el consiguiente alivio de la carga que se ha impuesto al Sector Público. No obstante, debido a la gran deficiencia habitacional que existe en el país, el Presupuesto Nacional deberá proporcionar una fuente ayuda directa al sector Privado, financiando gran parte de la inversión total en vivienda mediante préstamos a largo plazo

El sistema tuvo gran acogida por sectores medios y altos, en especial porque los depositantes “más que buscar una vivienda estaban interesados en la reajustabilidad ofrecida, como una manera de mantener sus ahorros protegidos de la inflación”. Sin embargo, “la principal debilidad financiera del sistema radicaba en su exposición a la tasa de interés, ya que mientras sus pasivos eran a la vista, y por ende podían ser retirados en cualquier momento, sus activos eran colocaciones a largo plazo”

Respecto del monopolio de emisión de deuda reajutable de corto plazo del SINAP:

- * Ello originó que gran parte del ahorro financiero de corto plazo se orientara al sector, el cual lo destinaba a préstamos de largo plazo. Esto constituía una decisión conveniente, siempre y cuando no cambiaran las regulaciones que le habían dado parte del monopolio de los instrumentos financieros de corto plazo al SINAP, asegurándole un flujo continuo de recursos. Hacia fines de 1974 dichas regulaciones sufrieron una alteración al alterar la situación de monopolio, lo cual destruyó el sistema, siendo reemplazado hacia 1977 por un nuevo sistema de financiamiento privado de adquisición de viviendas, en que entran a participar los Bancos Comerciales y los Bancos de Fomento como intermediarios.

Con la liberación y modernización del sistema financiero en la década de 70, el monopolio sobre la reajustabilidad ofrecida a los inversionistas con que contaba el SINAP fue desarticulado por considerarse incompatible con el establecimiento de un verdadero mercado de capitales. Con esto el sistema debió entrar a competir con la banca, la que por estar más diversificada pudo ofrecer más por los ahorros del público, generó en el SINAP una crisis de liquidez que obligó a la autoridad al intervenir para sostenerlo. La falta de un mercado secundario de hipotecas, sumada a la pérdida de confianza de los inversionistas generada por la extensión arbitraria del plazo de vencimiento de los instrumentos de captación, impidió que el SINAP pudiera refinanciarse, con lo que el sistema entró en decadencia y terminó por quebrar

Fuente: Pérez-Iñigo, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 1999, p.9,

Lamentablemente, muchas veces dichas soluciones no cumplían estándares mínimos que permitieran asegurar una calidad de vida adecuada a sus habitantes, pues sacrificaban calidad en favor de cantidad. La finalidad preponderante de obtener el mayor retorno posible en base a la cantidad de viviendas producidas “comercializables”, y la limitación que dicha circunstancia suponía de los recursos invertidos en cada una de las unidades construidas, llevó a una racionalización de recursos que impidió alcanzar propiedades mínimas de habitabilidad y urbanización.

2.17.2 Acciones en torno a los asentamientos espontáneos en el contexto del Plan Habitacional de 1959

Como señalamos anteriormente, “los asentamientos espontáneos”, constituyeron una “situación de hecho” que se fue institucionalizando en nuestro país como una forma de reivindicar los derechos de los más pobres, restableciendo, a través de las “tomas de terreno”, el principio de igualdad en el acceso al suelo. Ya advertimos, que existieron algunas regulaciones y estímulos destinados a solucionar la carencia de viviendas de los habitantes de las poblaciones callampas. En el contexto del Plan Habitacional de 1959 surgen dos iniciativas tendientes a solucionar el problema de los asentamientos espontáneos, estos fueron los “Planes de Erradicación y de Radicación”.

- * El Plan de Erradicación, tuvo por finalidad trasladar las poblaciones generadas espontáneamente a terrenos urbanizados y loteados, en el cual los beneficiarios instalaban sus viviendas, para luego realizar por autoconstrucción o por contrato con empresas, la vivienda definitiva.
- * El Plan de Radicación, consistía en mantener a la población en el mismo lugar donde se emplazaba, dotándola de condiciones mínimas de urbanización.

En general, ambas alternativas buscaban, por un lado, otorgar servicios básicos de urbanización que permitieran asegurar la salubridad de las viviendas, y por otro, el saneamiento de los títulos de dominio del terreno.

Imagen 2.25- Población José María Caro de 1959.

Fuente: 1959: El año de la Población, Editorial, Noviembre 2011, Disponible online:
<http://lavozdelapobla.blogspot.com/2011/11/1959-el-ano-de-la-poblacion-jose-maria.html>



Ejemplo de las Erradicaciones efectuadas por la CORVI en este periodo son la población San Gregorio, constituida en el área sur de Santiago, que involucro cerca de 25.000 personas y un total de 4.384 viviendas. Otro ejemplo son las poblaciones Lo Valledor Norte y Sur y la población José María Caro, constituidas en los antiguos terrenos del fundo Lo Valledor, que limitaba con el “Aeropuerto Cerrillos”. Dichos asentamientos, unidos a las poblaciones Alberto Risopatrón, Fraternal Ferroviaria y población Anita, conformaron el Sector Manuel Rodríguez con una población cercana a las 90.000 personas. Otra de las soluciones habitacionales del periodo, pero implementada a una menor escala, son los “conjuntos habitacionales en altura”, ejemplos de ellos son la Unidad Vecinal Portales, construida en la periferia poniente de la ciudad de Santiago, que involucro la construcción de 1.860 viviendas y la Unidad Vecinal Providencia, construida en el área centro oriente de la ciudad de Santiago, que involucro la construcción de 1.843 viviendas, agrupadas en bloques de departamentos. Ambas iniciativas, a diferencia de las raditaciones y erradicaciones de asentamientos espontáneos, se concibieron como intervenciones urbanas vinculadas a poder desencadenar procesos de densificación y renovación de las áreas de la ciudad en las que ellos se edificaban **(131)**.

Tabla 2.13- Instituciones relacionadas con el Plan Habitacional Chile

Instituciones relacionadas con el Plan Habitacional Chile

El Plan Habitacional contempló la creación de una Comisión Administrativa Asesora encargada de la coordinación las instituciones que intervienen en las distintas fases de su ejecución. Estas instituciones son:

- A. El Instituto Rural, organismo creado por modificación de la Fundación de Viviendas y Asistencia Social, que programó un plan trienal (1962-64) de 4.000 viviendas destinados a la construcción de villorrios campesinos y pesqueros con todos sus servicios comunes,

realizando una inversión total de US\$ 3.000.000 financiado con fondos propios y, con empréstitos del exterior.

- B. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, instituciones privadas que “reciben los ahorros del público para luego darlos en créditos hipotecarios”.

- Estas asociaciones determinaban libremente su política, debiendo tomar en consideración las disposiciones legales que les permitieron nacer y las reglamentaciones que importa la Caja Central, especialmente en su período de formación. Al 31 de diciembre de 1962 el número de Asociaciones llegó a 18 y existían otras 4 en tramitación, lo que hace un total de 22 Asociaciones

- C. La Caja Central de Ahorro y Préstamos, un Organismo Fiscal, autónomo, destinado a controlar, financiar y dictar normas de política general al Sistema de Ahorro y Préstamo Privado, como asimismo actuó de Asegurador de los depósitos y los créditos. Como Organismo controlador del Sistema, le correspondió supervigilar a las Asociaciones de Ahorro y las operaciones que éstas realizaban. Como organismo financiero, la Caja Central compraba las hipotecas de los préstamos que realizaban las Asociaciones. En el caso de las Cooperativas de Vivienda, ayudó financieramente a las Asociaciones de una manera especial.

- D. El Instituto de Previsión Social, que corresponde al “sistema tradicional con que operaban las Cajas de Previsión”. Éste consistió en otorgar créditos para la vivienda, basados en un escalafón o puntaje, en el cual se consideraba la antigüedad de la persona como imponente, cargas familiares, monto de las imposiciones, etc. CORVI señala que:

- Este sistema fue totalmente inoperante en los últimos años, debido a la inflación que sufría el país. Poco a poco estas instituciones han ido modificando sus reglamentos internos, tratando de beneficiar mejor a sus imponentes. Es así que cambian su antigua política de capitalización por la de otorgar viviendas a sus imponentes, a través de los fondos que deban enterar en la CORVI, muchas de ellas comenzaron a operar con las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, para que con el tiempo no sean las Cajas de Previsión quienes otorguen créditos hipotecarios, sino que sus dineros sirvan de ahorro previo en las instituciones mencionadas CORVI y Asociaciones.

- E. Operaciones Hipotecarias del Banco del Estado, que otorgaba ciertos créditos hipotecarios, cuyo monto máximo no sobrepasara los E° 6.000 de la época, previo requisito de tener una cuenta abierta con un mínimo de 5 años, considerándose el promedio de los saldos mensuales del último año o de los dos últimos años. El plazo máximo para cancelar la deuda no podía exceder de 11 años. CORVI señaló que:

- Dado el pequeño monto que presta esta institución y los requisitos exigidos para ello, en la práctica sólo se puede adquirir viviendas de escaso valor, lo cual se realiza con la idea de favorecer a grupos sociales de menor remuneración.

- F. Financiamiento Bancario. Los Bancos particulares iniciaron en la segunda mitad del 1962 una línea de operaciones de crédito a corto plazo para edificación de conjuntos de viviendas económicas con cargo a sus encajes adicionales, hasta un monto total para todo el país a la fecha de E° 17.000.000, de la época. A 1963 se encontraba prácticamente copada esa cifra, con solicitudes que representaron un total de 3.000 viviendas.

- G. Cooperativas de Viviendas, instituciones autónomas, controladas y supervisadas por el Depto. De Cooperativas del Ministerio de Fomento, Economía y Reconstrucción. Su objetivo fue proporcionar viviendas a sus cooperados, mediante la adquisición de terrenos, su urbanización y construcción en ellos. El DFL 2 les creó un régimen preferencial en operaciones de préstamo y asesoramiento técnico, tanto por parte de las asociaciones de Ahorro y Préstamo, como por intermedio de la CORVI.

Existieron además otras Instituciones en el sector privado que produjeron viviendas sin fines de lucro. Entre ellas CORVI (1963) menciona a INVICA y al Instituto de Vivienda Popular de Caritas Chile.

Fuente: Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, pág. 93.

2.18 Creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley 16.391 de 1965

En un nuevo esfuerzo por enfrentar los crecientes problemas urbanos y de vivienda, se procedió a conformar una combinación de esquemas de financiación públicos y privados: en el año 1965 se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual fortalece el marco institucional dándole un estatus de alto nivel al tema de la vivienda en el Estado chileno, algo no visto en otros países latinoamericanos. La creación de la CORVI, en 1953, significó una doble tarea: Por un lado, la de solucionar los requerimientos de los grupos de menores ingresos, que iban siendo cada vez más importantes, para lo cual se aumenta el tamaño de las operaciones y se adquieren grandes extensiones de suelo a bajo precio en los bordes de las ciudades: la Población La Feria (1954), 33 hectáreas; la Miguel Dávila (1956), 66 hectáreas y la Población San Gregorio (1959), 199.3 hectáreas, por citar algunas de las primeras.

Por otro lado, la institución, también asume posteriormente, la tarea de solucionar los requerimientos habitacionales de los grupos de ingresos medios donde aparecen opciones importantes en los proyectos de renovación urbana implantados en los cascos centrales de las ciudades: la Remodelación República y la Unidad Vecinal Portales son algunos de los ejemplos en este sentido. Un punto de inflexión importante en la trayectoria espacial de la CORVI, se encuentra en el momento en que se funda el “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo” (MINVU, 1965), lo que unido a la política habitacional implementada por la administración del Presidente Eduardo Frei Montalva (1964-1970), genera un hito en esta trayectoria espacial. La CORVI se perfila como la entidad encargada de la materialización de la política habitacional y visualizar la respuesta espacial desarrollada en la ciudad, en un momento de fuerte participación social con la incorporación masiva de diversos grupos sociales a las políticas de vivienda **(132)**.

La idea de la creación de un nuevo ministerio, derivó de varios problemas administrativos que afectaban al sector de la vivienda. Según se planteaba en ese momento, era necesario implementar un cambio radical de las estructuras existentes las que por no estar concebidas en forma orgánica impiden extraer el máximo de rendimiento a nuestros recursos y hacen imposible la debida coordinación entre las distintas instituciones que forman la estructura administrativa, necesaria para hacer viable un Plan de Viviendas. Fundamentalmente, este cambio se llevará a efecto mediante la creación de un ministerio especializado en Vivienda y Urbanismo, cuya única preocupación será la construcción y equipamiento de grupos habitacionales y la remodelación de las principales ciudades del país **(133)**. Ello no sólo permitió refundir atribuciones, sino también dirigir la actividad nacional de vivienda y edificación, permitiendo la acción coordinada de instituciones y servicios, lo que permitió optimizar los recursos fiscales contando con una asignación presupuestaria anual. Se detectaba una proliferación de 23 instituciones públicas vinculadas al problema de la vivienda y de la infraestructura urbana, subordinadas a 8 Ministerios. Como consecuencia, eran frecuentes grandes demoras en la ejecución de los proyectos. Se debían, éstas, a la necesidad de que distintos organismos no relacionados entre sí tuvieran que aprobar los proyectos antes de la iniciación del plan. Por otro lado, existía una centralización excesiva en las oficinas de la CORVI en Santiago. CORVI, manejaba todos los aspectos de la construcción de viviendas, las compras de terrenos, la provisión de servicios urbanos, préstamos a las familias, asignación de viviendas y la recolección de las cuotas de ahorro. Fuera de los aspectos mencionados, el esfuerzo de pensar en un ministerio reflejó, principalmente, el deseo por parte de los gestores de crear un organismo que considerara a este sector como un problema integral del poblador y relacionara directamente el proceso urbano que experimentaban las ciudades con la política habitacional.

El proceso no fue simple, ya que se produjo una profunda discusión entre los creadores del MINVU y el sector de Obras Públicas, que se oponía a la transferencia de algunos de sus departamentos: “No se trata de crear una organización gigantesca, pesada e ineficiente. Se trata de formar un cuerpo ágil, liviano, capaz de captar el nivel y la dirección de la actividad nacional en viviendas y en edificación, momento a momento, con autoridad para corregir errores y de exigir la acción coordinada de todas las

instituciones y servicios, con derecho para fijar prioridad y vencer la inercia de quienes pierden de vista la verdadera finalidad de la labor financiera”.

El MINVU, tendrá a su cargo la planificación de toda la política habitacional del Estado y servirá de orientador y control para la actividad privada, además de La creación del Ministerio de la Vivienda ayudó a descongestionar las funciones del Ministerio de Obras Públicas y concretar mayores grados de especialización desde la nueva cartera, incorporando funciones en lo relativo a servicios y equipamientos complementarios a la edificación de viviendas propiamente tales.

Como misión se le encarga reunir en un solo organismo una serie de entidades que funcionaban sin relación. Se le asigna al MINVU la formulación de toda la Política Habitacional del Estado, la orientación y control de la actividad privada, la distribución de los recursos para la construcción de las viviendas en sectores urbanos y rurales, la planificación del desarrollo y mejoramiento urbano, atendiendo la ejecución de las obras de equipamiento comunitario, pavimentación y obras sanitarias en todo el país y la coordinación con los demás servicios. Una de las estrategias administrativas más destacadas de este gobierno fue crear corporaciones estatales semiautónomas para llevar a cabo sus políticas de desarrollo. La acción del Ministerio, aparece así, complementada por los siguientes servicios que están relacionados con él, Dentro de los servicios destinados a articular la Política Habitacional que eran coordinados por el Ministerio de la Habitación podemos señalar:

- * Corporación de la Vivienda, CORVI: Encargada de la proyección, de la ejecución, del loteo, de la urbanización, de la construcción, del equipamiento, de la reestructuración, de la remodelación, y de la reconstrucción de barrios, poblaciones, edificios y viviendas en zonas urbanas o rurales y del fomento de estas actividades en los planes elaborados por el ministerio.
- * Corporación de Servicios Habitacionales, CORHABIT: La Corporación de Servicios Habitacionales: Encargada de los equipamientos comunitarios de las agrupaciones habitacionales, destinada a proveer todas las actividades relacionadas con el mayor desarrollo de la población. Se regulan los sistemas de áreas verdes, la creación de multicentros cívicos y comerciales, y la protección de las reservas de suelo para grandes equipamientos metropolitanos.
- * Corporación de Mejoramiento Urbano, CORMU: Destinada a elaborar programas de revitalización y densificación de áreas centrales deterioradas y lugares de interés público con escasa ocupación de suelo.
- * Caja Central de Ahorros y Préstamos: Esta nueva entidad estableció el Plan de Ahorro Popular, que tiende a perfeccionar lo ya planteado en años anteriores, estableciendo nuevas categorías de vivienda según los ingresos de las familias demandantes, fomentando el ahorro por hogar.
- * Corporación de Servicios Urbanos, COU **(134)**. Ejecutaba directamente faenas en el ámbito de la provisión de servicios sanitarios y pavimentación urbana.
- * Empresa de Agua Potable de Santiago
- * Empresa Municipal de Desagües de Valparaíso, Viña del Mar y demás empresas de Agua Potable del país.

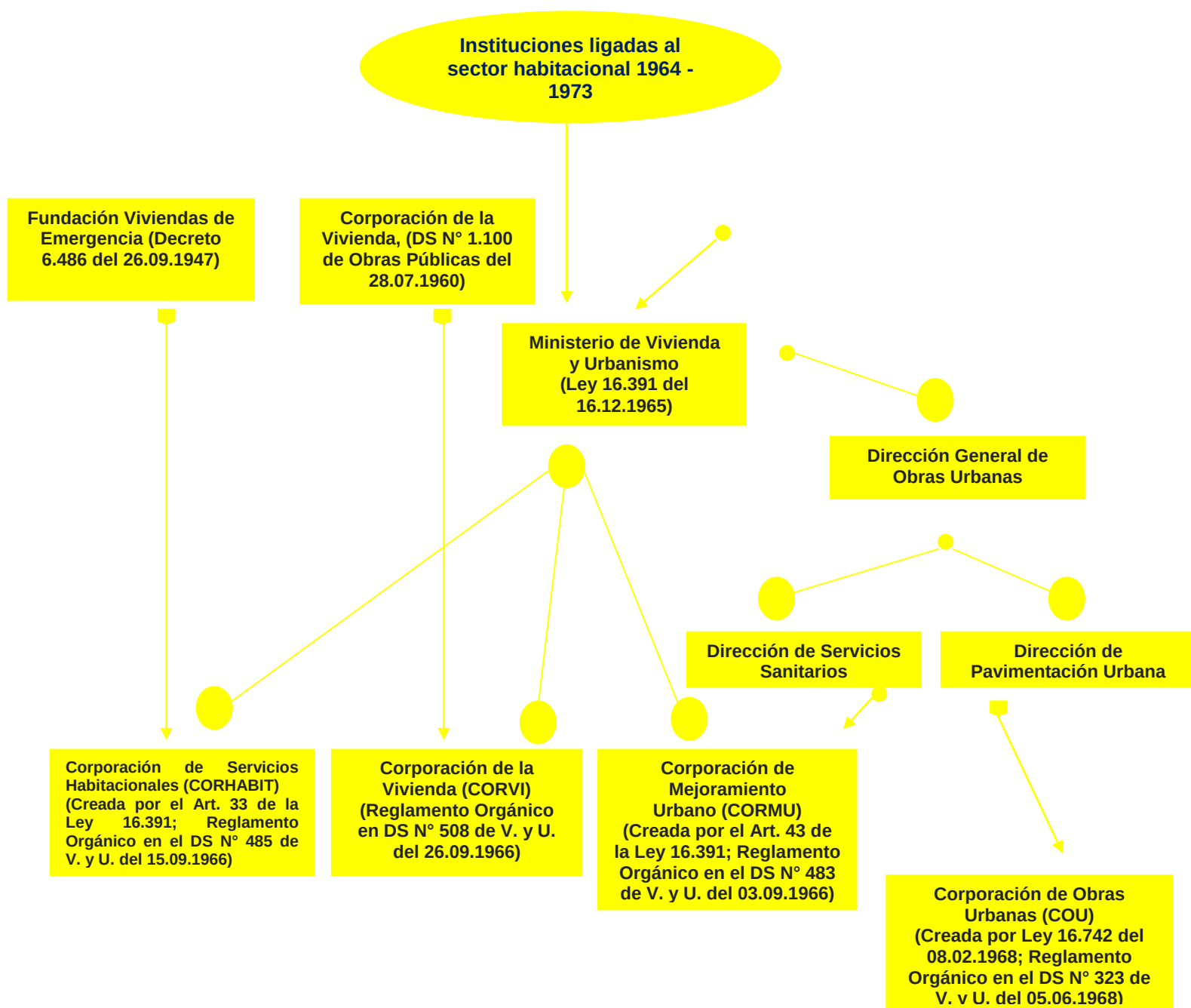
Otra institución dependiente del Ministerio de la Vivienda, de gran importancia en la Política Habitacional, fue la “Dirección de Planificación del Desarrollo Urbano, encargada del planeamiento urbano y territorial de las ciudades”.

Estas entidades, aunque autónomas, debían acatar las normas, instrucciones y resoluciones impartidas por el Ministerio, según lo establecía el Artículo 187 de la Ley 16.840.

La distribución de funciones por organismos y la creación de corporaciones autónomas reflejaban el deseo de reducir las actividades de la CORVI. El plan era que la CORMU comprara o expropiara el terreno, la COU instalara el equipamiento comunitario, redes de electricidad, gas, agua potable, alcantarillado y pavimentación. La CORVI, construiría las viviendas para el sector público e institutos previsionales. La asignación de las mismas y el pago de los dividendos sería función de CORHABIT”. La Dirección General de Planificación y Presupuesto era la autoridad máxima sobre las corporaciones, cuyas funciones centrales se definieron así:

- * Elaborar y proponer los planes nacionales sobre urbanización, construcción de viviendas, desarrollo y remodelación urbana y equipamiento comunitario;
- * Coordinar los planes de vivienda y desarrollo urbano con aquellos que propongan las Instituciones Públicas y de Vivienda, las Municipalidades y los particulares;
- * Participar en la confección del presupuesto nacional en lo referente al MINVU;
- * Coordinar las actividades de cada corporación.

Figura 2.3- Instituciones Ligadas a la Vivienda



Nueva Institución 

Se crea (o reorganiza) institución en reemplazo de la anterior 

Instituciones asociadas 

Dependencia institucional 

Fuente: Departamento de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional-DITEC ,2004. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. “Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, La vivienda social en el período de participación popular”, Pág. 130

De esta manera, puede afirmarse que se produce una reestructuración significativa en el sector vivienda con la creación del Ministerio, en el que se concentran todas las instituciones relacionadas con la vivienda y el desarrollo urbano, y con la redefinición de las funciones de CORVI (135). Este cambio fue importante porque se pretendía una coordinación entre los programas de vivienda y los de otros sectores complementarios (equipamiento comunitario, servicios de urbanización, etc.), hasta este momento repartidos en varias instituciones. Se propuso organizar las ciudades a través de instrumentos de planificación urbana a nivel nacional, local y comunal, zonificando y asignando determinados usos al suelo urbano. No es menor que bajo estas organizaciones y ministerios se aprueba el primer Plan Regulador Intercomunal de Santiago, que ajusta el crecimiento de las ciudades, protegiendo las áreas de cultivo y la ecología. Se establece una zonificación para construir barrios industriales y un cinturón suburbano. Se define la red básica de transporte y vialidad regional, intercomunal y comunal. Sin embargo, el problema fundamental que se produjo en el MINVU fue la necesidad de coordinar las distintas corporaciones. Estas instituciones semipúblicas tenían recursos propios y reglamentos legales que les permitían gran movilidad en sus actuaciones, lo que hizo difícil un control efectivo por parte de la Administración Central. Se produjo, primero, una competencia entre las cuatro corporaciones; y luego una fuerte duplicación de funciones, desde la compra de terrenos hasta la construcción y asignación de las viviendas (136).

Dentro de los principios que se tomaron en consideración para conformar el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, podemos mencionar los siguientes:

- * Reunir bajo un organismo rector único a las numerosas instituciones y acciones dispersas que, faltas de una coordinación adecuada, no podían rendir al máximo de sus posibilidades, planificar física y financieramente la Política Habitacional dentro del marco de desarrollo económico-social del país y cumplir con el principio de que la vivienda es un “bien de primera necesidad”, al que tiene derecho toda la familia humana.
- * Determinar, asimismo, el orden de las prioridades zonales, la ubicación urbana o rural de las viviendas y precisar el nivel cualitativo de las construcciones.
- * Redistribuir los recursos nacionales, con el fin de alcanzar los niveles de producción de los bienes físicos necesarios para el cumplimiento de las metas, interesando especialmente a la actividad privada, en la labor de edificación de viviendas de tipo popular.

La creación del Ministerio de la Vivienda permitió la rearticulación de la institucionalidad del sector. El Ministerio estaba a cargo de la dirección de la política habitacional y coordinación de las instituciones del sector. Para asistirlo en dicha función se creó el “Consejo Nacional de la Vivienda”, que tenía como objetivo “servir de cuerpo asesor del Ministro en todas sus funciones relacionadas con la vivienda; proponer al ministro todas las medidas que se estimen necesarias para la coordinación de las materias relativas a la vivienda, desarrollo urbano y equipamiento comunitario; recomendar proyectos de ordenanza, reglamentos, leyes especiales y demás disposiciones que se refieran a la

vivienda, a la urbanización y construcciones y a las cooperativas; y , en general, a todas las instituciones, industrias y personas jurídicas que tengan relación con las autoridades habitacionales”.

Tabla 2.14- las 4 Corporaciones.

LA CORPORACIÓN DE LA VIVIENDA "CORVI"	La Ley N° 16.391 dispuso en su artículo 26 que la empresa autónoma del estado denomina Corporación de la Vivienda, estaría encargada de la proyección, ejecución, formación, loteo, urbanización, construcción, equipamiento, reestructuración, remodelación y reconstrucción de barrios, poblaciones, edificios y viviendas en sectores y zonas urbanas y rurales, y del fomento de estas actividades dentro de los planes y programas elaborados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Conforme al D.S. 508 de V. y U. del 26.09.1966, que aprobó su Reglamento Orgánico, la Corporación de la Vivienda tenía la calidad de empresa del estado con personalidad jurídica, con patrimonio distinto al Fisco, de carácter autónomo, de derecho público, de duración indefinida, con domicilio en la ciudad de Santiago y se relacionaría con el Gobierno a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En cuanto a sus funciones, dicho reglamento, además de las que mencionaba sin carácter taxativo, señalaba que correspondería a la Corporación de la Vivienda el cumplimiento de todas las funciones, atribuciones, derechos y obligaciones que hubiera tenido y que no se hubieran traspasado o se traspasaran al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, a las Corporaciones o Servicios a que se refería la ley N° 16.391, con la sola limitación de no invadir la competencia y atribuciones de dichos organismos. Le otorgaba, además, de la manera más amplia, las funciones de promover y desarrollar todas las actividades tendientes a la solución del problema habitacional; y de acordar y disponer los actos y contratos necesarios o conducentes al cumplimiento de los fines de la Corporación, con la sola exclusión de aquellas materias que entrañaren el ejercicio de facultades propias del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de la Corporación de Servicios Habitacionales o de la Corporación de Mejoramiento Urbano, las que podían llevarse a cabo con autorización expresa del citado Ministerio.
LA CORPORACIÓN DE SERVICIOS HABITACIONALES "CORHABI"	La Ley N° 16.391 encargó a la CORHABIT atender los problemas de vivienda de la población del país, preferentemente en sus niveles socioeconómicos medio y bajo; desarrollar programas de asistencia técnica, social, económica, educacional y cultural, relacionados con el problema habitacional de los barrios, poblaciones y grupos humanos y, en general, realizar todas las actividades relacionada con el bienestar habitacional de la población urbana y rural, dentro de los planes y programas elaborados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, facultándola para desarrollar y promover todas las actividades tendientes a la solución del problema de la vivienda y las que en el futuro se le encomendaran, con la sola limitación de no invadir la competencia y atribuciones del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, sus servicios dependientes y de las Corporaciones de la Vivienda y de Mejoramiento Urbano. El D.S. 485 de V. y U. del 15.09.1966, que aprobó su Reglamento Orgánico, enunció, sin carácter taxativo, las funciones de la Junta Directa, otorgándole, entre otras, la de disponer, en casos calificados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, todas las medidas destinadas a prestar a la población urbana y rural los servicios de carácter habitacional que se requieran para la reparación, mantención, habilitación o higienización de sus viviendas; los trabajos complementarios de urbanización y el equipamiento y radicación de las poblaciones o grupos habitacionales, y en general, de la manera más amplia, las facultades de promover y desarrollar todas las actividades tendientes a la solución del problema habitacional y la de acordar y disponer los actos y

	contratos necesarios o conducentes al cumplimiento de los fines de la Corporación, con la sola exclusión de aquellas materias que entrañaren el ejercicio de facultades propias del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de la Corporación de la Vivienda o de la Corporación de Mejoramiento Urbano, las que sólo podrían llevarse a cabo con autorización expresa del citado Ministerio.
LA CORPORACIÓN DE MEJORAMIENTO URBANO "CORMU"	La ley N° 16.391 en su artículo 43 creó la Corporación de Mejoramiento Urbano, como empresa autónoma del Estado, encargándole, entre otras funciones, las de expropiar, comprar, urbanizar, remodelar, subdividir, transferir, vender, rematar inmuebles dentro o fuera de los límites urbanos; formar una reserva de terrenos para abastecer los planes de vivienda, desarrollo urbano y equipamiento comunitario, tanto del sector público como del privado. El D.S. 483 de V. y U. del 03.09.1966, que aprobó su Reglamento Orgánico, enunció que la citada ley orgánica enunciaba, sin carácter taxativo las funciones de la Corporación de Mejoramiento Urbano, otorgándole, en general, de la manera más amplia, las de dar cumplimiento a sus finalidades y a las que en el futuro se le asignan, con la sola limitación de no invadir la competencia y atribuciones del Ministerio de la Vivienda y urbanismo y de las otras Corporaciones del Sector. Entre las facultades que la ley orgánica dotaba a la Corporación de mejoramiento Urbano, merecen especial mención las siguientes: A. De expropiar los inmuebles declarados de utilidad pública por el artículo 51° de la Ley N° 16.391, que la CORMU estimara necesarios para la ejecución de programas de vivienda, equipamiento comunitario y desarrollo en general, de construcción de viviendas económicas y de reconstrucción en los casos de catástrofes de origen sísmico u otro carácter devastador; B. De adquirir inmuebles para la ejecución de planes habitacionales que confeccionara el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y, en general, para los objetivos señalados en la letra a) precedente.
LA CORPORACIÓN DE OBRAS URBANAS "COU"	La ley N° 16.712 del 08.02.1968, creó la empresa autónoma del estado denominada Corporación de Obras Urbanas, que reemplazaría a la Dirección General de Obras Urbanas y a las direcciones de Servicios Sanitarios y la Dirección de Pavimentación Urbana que de ella dependían. El reglamento Orgánico de la Corporación de Obras Urbanas se aprobó por D.S 323, de V. y U. del 05.06. Al igual que las otras corporaciones, la Corporación de Obras Urbanas se creó como una empresa del Estado, con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del Fisco, de carácter autónomo, de derecho público, de duración indefinida, con domicilio en la ciudad de Santiago, que se relacionaría con el Gobierno a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. La COU estuvo encargada de la proyección, del estudio, de la ejecución, de la construcción y de la explotación o conservación de las obras urbanas fiscales dentro de los planes y programas elaborados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, y de realizar cualquiera de estas funciones cuando ellas le fueran encomendadas petición de personas naturales o jurídicas. Su reglamento orgánico enunciaba, sin carácter taxativo, las funciones de la Corporación de Obras Urbanas, relacionadas con los servicios de agua potable, alcantarillado, desagües y pavimentación, encomendándole, en general, ejercer, todas las funciones, realizar todas las operaciones y ejecutar los acuerdos y celebrar los contratos que a la fecha de la vigencia de la ley N° 16.742 correspondían a la Dirección General de Obras Urbanas y a las Direcciones de Pavimentación y de Servicios Sanitarios y, de la manera más amplia, dar cumplimiento a sus finalidades y a las que en el futuro se le encomendaran, con la sola limitación de no invadir la competencia y atribuciones del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y de las

Fuente: Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, pág. 131.

2.19 La Operación Sitio o comúnmente llamadas Operación Tiza

Las respuestas del estado continúan tomando en consideración lo desarrollado en años anteriores. Sin embargo, el contexto político social requiere de soluciones relativamente rápidas ante la coyuntura planteada en el segundo lustro de los años 60 está referida a las llamadas Operaciones Sitios, basadas en los principios de autoconstrucción, por algunos llamada también Operación Tiza, aludiendo a la precariedad de los elementos involucrados en ella, o por otros autores: “el gobierno formula dos programas: la “Operación Sitio” y la “Operación Tiza”, esfuerzos ambos dirigidos a formalizar el acceso a la tierra”. Esta alternativa privilegia el acceso a tierra más que a la vivienda, la que fue en definitiva responsabilidad del beneficiado. En el ámbito de la ciudad de Santiago se entregaron en el periodo 1964-1970, cerca de 65000 Operaciones Sitio.

Los finales de la década de 1960 reciben con mayor magnitud la influencia de los movimientos sociales. Existía una movilización política de las clases sociales más bajas, que estaban experimentando una adaptación racional de aquella situación de pobreza y de carencia de vivienda. Frente a esta tendencia social de los 60 que se extenderá hasta el 73’, en Chile las “tomas de terrenos” y los “campamentos” se implementan como un método efectivo y socialmente validado para la obtención de vivienda. “Aunque las tomas de terreno se arrastran desde 1950, será a partir de 1970 que ésta pasará de una reivindicación habitacional a una fuerte arma de lucha de sectores que buscaba cambiar el sistema establecido, transformándose en movimiento político; tal era su grado de intensificación que en 1971 hubo en promedio una toma diaria (137). Es en este panorama que el gobierno de Eduardo Frei Montalva buscó darle un impulso más fuerte a la solución del problema habitacional a partir de la “Operación Sitio”, en el entendimiento de que la única manera de lograr alternativas planificadas de asentamiento era a través de “programas de consolidación progresiva” (138).

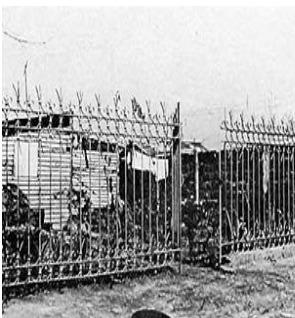


Imagen 2.26- Operación Sitio Conchalí 1966

Fuente: Haramoto, Operación Sitio. Utilización de Prefabricados, La vivienda social en el período de participación popular, 2004, p. 165. Disponible online:

related:www.minvu.cl/incjs/download.aspx?glb_cod_nodo=20070411164518&hdd_nom_archivo=capitul o%205.pdf Operación Sitio Conchalí 1966

La denominada “Operación Sitio”, fue originalmente concebida como alternativa residencial para atender en forma urgente a los damnificados de los temporales ocurridos en el invierno de 1965. Posteriormente la Corporación de la Vivienda “CORVI” abordó el proyecto considerando la posibilidad de un tipo de solución intermedia que, además de proveer de habitación a la población involucrada en esos eventos climáticos extremos, pudiera servir de base para abordar otros programas destinados a grupos de bajos ingresos” (139). Se optó por otorgar un mayor número de “soluciones habitacionales”, entregando a cada propietario un terreno con los servicios mínimos de urbanización, de forma tal que el mismo, en cooperación con su comunidad, iniciaran la autoconstrucción de su vivienda definitiva. En un principio, los lotes que asignaba el Ministerio de la Vivienda contemplaba predios unifamiliares de 160 m2 con cierros de malla de alambre, en conjuntos con calles ripiadas y soleras, redes de agua potable con pilones y redes eléctricas de distribución y alumbrado, y era la comunidad quien debía ejecutar la construcción de sus hogares. “Estas condiciones no fueron constantes en los lotes asignados a lo largo de la vigencia de la Operación Sitio. Debido a la urgencia y falta de recursos, en algunos casos solamente se entregaron lotes delimitados con trazas en la tierra, lo que se conoció como la Operación Tiza (140). La Operación Sitio constituyó la principal estrategia de autoconstrucción a lo largo del siglo XX. “En el periodo

comprendido entre 1965 y 1970 el Estado entregó 71.000 soluciones de “Operación Sitio”, creando un anillo de acción urbanizadora. Sin embargo, esta alternativa privilegió el acceso a la tierra más que a la vivienda, la que sería en definitiva responsabilidad del beneficiado” (141).

2.19.1 Los defectos de la autoconstrucción

La autoconstrucción, como sistema de construcción progresiva, presenta serias limitaciones en cuanto al financiamiento, dado que dependía necesariamente de la capacidad económica de los pobladores. La falta de recursos para sustentar alternativas de autoconstrucción tuvo como consecuencia la masificación de “campamentos” o viviendas de material ligero. “El debate planteado puso de manifiesto las desventajas que presentaba el hecho de otorgar soluciones mínimas, entre ellas que la Operación Sitio era una “callampa” oficializada, debido a las escasas obras que se realizaban en las primeras etapas de la solución. Además, se postuló que estas alternativas de vivienda mínima contribuían a acentuar la sectorización social de las ciudades chilenas. Por su parte, los que justificaban la aplicación de planes del tipo Operación Sitio argumentaban que eran una alternativa real y tangible para los habitantes que sólo tenían como alternativa las “tomas” y otras formas de sub-viviendas, y que para muchos habitantes provenientes de la marginalidad de los asentamientos espontáneos el tener acceso a una porción de suelo urbanizado ya era un avance significativo en sus condiciones de vida”.

2.20 La Política Habitacional Implementada

Cuando se planteó el Programa Habitacional del Gobierno de Eduardo Frei Montalva (1964-1970), se formuló una meta de 60.000 viviendas al año lo que daría como resultado 360.000 viviendas en el sexenio. Esta meta fue obtenida del Plan Decenal de CORFO, que para el total del país daba 538.700 viviendas en el decenio 1961-1970 distribuidas en 94.200 rurales y 444.500 urbanas. De este Plan Decenal, se obtiene para el período 1965-1970, un total de 366.100 viviendas incluidas los sectores urbano y rural, cifra que se aproximó a 360.000 viviendas.

Con esta cantidad de viviendas se pretendía absorber el crecimiento de la población, la reposición de las viviendas que completaban su vida útil y reconstruir las viviendas destruidas por los sismos de 1960. El Plan, pretendía atender preferentemente al sector de más bajos ingresos de la población tratando de producir una oferta suficiente de viviendas definitivas para estos sectores; y además, proporcionar soluciones habitacionales provisorias a las familias que no contaban con capacidad de pago suficiente para adquirir viviendas definitivas. Al respecto se señalaba:

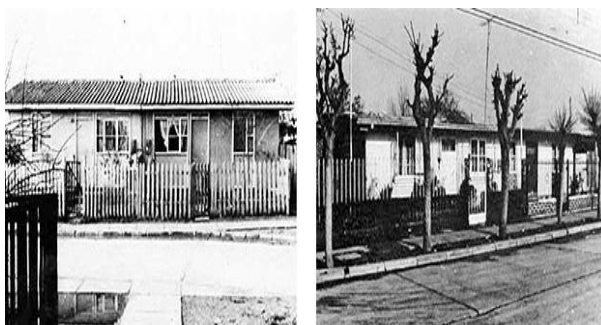
Forma, también, parte importante de nuestra Política Habitacional, la decisión de alterar las actuales proporciones en que se reparten los niveles de viviendas que se construyen entre los distintos sectores socio-económicos que integran nuestra comunidad. Hasta ahora sólo un tercio de las viviendas que se levantan, tanto por el sector público como por el privado, están dirigidos hacia los grupos de menores ingresos, mientras que los dos tercios restantes, sólo pueden ser adquiridos por los sectores medio y alto. Es evidente que ello no puede llamarse una política popular. Nuestra intención, hacia la cual destinaremos nuestros mayores esfuerzos, es invertir tales proporciones, de manera que los sectores socio-económicos de más bajos ingresos se vean favorecidos con las dos terceras partes del total de la edificación” (142).

De las 360.000 unidades previstas, 213.000 (el 59%), se destinaba a dichos grupos (143). Estas unidades estaban programadas en base a un promedio de 50 m², lo cual significaba una reducción del metraje en comparación a las cifras históricas (144). El Plan, además, consultaba no sólo la construcción de viviendas, sino conjuntos habitacionales que incluyeran en su dotación interna, escuelas, centros asistenciales, campos deportivos, etc., con lo cual aparece el equipamiento comunitario como una parte importante de la Política Habitacional. Por vivienda se entenderá, no sólo el área comprendida dentro de los límites físicos de la unidad familiar, sino que el conjunto de ésta con los espacios de equipamiento vecinal y comunitario barrial. La habitabilidad de la vivienda no termina, así, en los muros de la fachada, sino que se proyecta en el espacio inmediato del vecindario, y en el espacio mediato del barrio.

Imagen 2.27- Operación Sitio Conchalí 1966

Fuente: Haramoto, Operación Sitio. Utilización de Prefabricados, La vivienda social en el período de participación popular, 2004, p. 165. Disponible online:

related:www.minvu.cl/incjs/download.aspx?glb_cod_nodo=20070411164518&hdd_nom_archivo=capitulo%205.pdf Operación Sitio Conchalí 1966



Documentos de la época señalan que: “desde la promulgación de la Ley 1838, el año 1906 que creó el Consejo Superior de Habitaciones para Obreros, hasta la dictación del DFL n° 2 de 1959, inclusive, toda la preocupación estatal se ha reducido a construir viviendas, sin que haya jamás existido una política definida tendiente a crear grupos habitacionales con sus servicios indispensables. Esta es una de las transformaciones que se pretenden, ya no se construirán viviendas, sino grupos habitacionales. No poblaciones, sino barrios con todos sus servicios. Entendemos que es tarea del Estado; además, de dar protección y desarrollo a la vida familiar, facilitar la formación de organizaciones de base de los pobladores y dar solución a las relaciones de la vivienda con el trabajo, la escuela, el esparcimiento y otros servicios”.

Como se desprende del trabajo de Palma y Sanfuentes (145), en el programa habitacional de este período, se pueden reconocer dos conceptos esenciales:

- * La idea del “déficit” habitacional, que llega a ser obsesión tanto en la campaña presidencial como en la marcha del gobierno y las críticas de la oposición
- * La utilización del programa de viviendas como un importante instrumento de redistribución de ingresos.

No aparece entre las finalidades del Gobierno con igual fuerza la idea de impulsar el sector de la construcción para “reactivar” la economía, elevando los niveles de producción y empleo, así como tampoco se destacan los elementos económico-financieros del programa. Desde este punto de vista, el Plan resulta concebido en forma unilateral, con un gran énfasis en los aspectos físicos del sector. Una discusión importante que se produce en esta época, dice relación con la forma cómo se interviene en la ciudad con los programas habitacionales, en extensión o en altura dadas las dimensiones, complejidades y situaciones no resueltas detectadas en la ciudad, unido al problema de disponibilidad de terrenos. Al respecto, se plantea que en los planes anteriores no hubo previsión en lo que a adquisición de terrenos se refiere, “ya que las 500 hectáreas de que dispone la CORVI, son totalmente insuficientes y no están distribuidas de acuerdo a las necesidades de cada zona, de manera que ello constituirá uno de los graves tropiezos para el próximo año.

Se plantea, por ejemplo, que la vivienda en extensión permite la utilización de sistemas constructivos variados y gran utilización de recursos regionales o locales. En ella, además, pueden aplicarse con mayor intensidad sistemas de autoconstrucción y posibilita una mayor reducción de costos por unidad con la ventaja de ser de fácil crecimiento. Dentro del contexto más amplio del desarrollo urbano, las opiniones al respecto señalaban que la gran demanda de terreno favorecía la expansión urbana de baja densidad, con grandes costos de urbanización y prolongación de infraestructuras, utilización de reservas agrícolas o forestales, subutilización del transporte y los imponderables costos sociales en lo que se refiere a lejanía a centros de trabajo, de esparcimiento, administrativos y comerciales a nivel metropolitano. La vivienda en altura por su parte favorecería un crecimiento más equilibrado de las ciudades en cuanto a sus densidades, mejor aprovechamiento del suelo urbano y su infraestructura básica. Este equilibrio en las densidades incidiría en las políticas de transporte urbano, formación de núcleos administrativos, comerciales y de equipamiento, etc. Pero, por otro lado, se señalaba que en estas soluciones se hacía más difícil el crecimiento de las unidades básicas, el uso de la autoconstrucción y la auto fabricación sería sólo parcial, como asimismo el empleo de recursos locales o regionales

En la labor que le correspondió a la CORVI en este período, se pueden distinguir tres líneas fundamentales:

- * Las viviendas de 60 m² y más.
- * La acción en Vivienda Mínima, la Operación Sitio y la Autoconstrucción,
- * La industrialización.

2.20.1 Las Viviendas de 60 m² y más: Desarrollo de la Estrategia dirigida a Sectores Medios

Parte importante de la acción de la CORVI, aún antes de este período, se orientó a la construcción de conjuntos habitacionales de estas superficies. Su destinatario eran las Cajas de Previsión y los sectores medios de la población. Estos conjuntos habitacionales se localizaron, principalmente, en zonas centrales de las ciudades provistas de cierto equipamiento, áreas verdes significativas y buena accesibilidad. Sirvieron para densificar la ciudad renovando áreas deterioradas y para dotarlas de infraestructura. En este período, esta labor continúa siendo importante y se siguen manteniendo gran parte de los principios contenidos en las obras. Aparecen, sin embargo, algunos énfasis, principalmente, en el refuerzo del equipamiento comunitario de los conjuntos y en el empleo, en algunos de estos emplazamientos, de prototipos racionalizados. Esta acción abarcó las principales ciudades del país; también, es importante mencionar el decidido interés de las autoridades en los



Concursos para algunas de sus propuestas habitacionales. Estos, posibilitaron la exploración de nuevas fórmulas de diseño para enfrentar las críticas a la labor tradicional de la CORVI. Resultados de concursos son: la Villa Presidente Frei (1965), la Remodelación Concepción (1966/70), y la Población Parque Koke (1966), entre otros.

Imagen 2.28- Población Parque Koke, Rancagua 1966.

Fuente: Serios Daños, Parque Koke, martes, 1 de octubre de 2013, Disponible online: parquekoke.blogspot.com

Las conclusiones que pueden extraerse de las intervenciones seleccionadas de CORVI en este período de estudio, son:

- I. Los conjuntos muestran una gran solidez constructiva lo que aporta una fuerte imagen de las intervenciones. Las grandes intervenciones proponen, casi inevitablemente, una cierta idea de ciudad.
- II. Haber incluido en los conjuntos habitacionales los conceptos de espacios públicos, áreas verdes y equipamiento como articuladores de los proyectos con el entorno urbano, lo que generó e incentivó la idea de una vida comunitaria digna. Es notable el interés que se detecta en los proyectos en manejar este aspecto proveyendo o rescatando para los conjuntos grandes áreas verdes. Así por ejemplo, en la Unidad Vecinal Providencia se aprecia en su interior áreas verdes muy adecuadas a la recreación: parques, espejos de agua, pajareras, etc., para vincular al habitante con la naturaleza. La Villa Presidente Frei, por su parte, se organizó en torno a un gran parque; la Remodelación Concepción también cuenta con grandes zonas verdes equipadas y con espacios para los servicios, el conjunto Parque Koke de Rancagua, también, está estructurado sobre la base de manzanas que rodean un hermoso parque en forma de herradura.
- III. Se logró la recuperación, densificación y consolidación de áreas centrales e intersticiales deterioradas de las ciudades. Por ejemplo, la Unidad Vecinal Providencia (647 hab/há), localizada en Providencia con Carlos Antúnez; la Unidad Exequiel González Cortés (520 hab/há), en la comuna de Ñuñoa; la Población Juan Antonio Ríos (520 hab/há), en la

Costanera Norte del río Mapocho y la Panamericana Norte; la Remodelación Concepción (527 hab/há), ubicada en el área central de la ciudad de Concepción; la Población Emilio Sotomayor (827hab/há), junto a la avenida Argentina, vía de primera jerarquía en la ciudad de Antofagasta; la Población Parque Koke (149.6 hab/há), conjunto inserto en un área cercana al centro de la ciudad de Rancagua, y otros.

- IV. Desde el punto de vista tecnológico se aprecia un gran aporte al introducirse la racionalización de los procesos constructivos. Se constata el uso de viviendas racionalizadas y de bloques tales como el 1010 y 1020, como por ejemplo, en la Villa Presidente Frei (Santiago), Población Simmons 1 y 2 (Concepción), Villa Independencia (Antofagasta), Población Luis Emilio Recabarren (Antofagasta), etc.
- V. Gran variedad de tipologías en el mismo conjunto residencial: viviendas de uno y dos pisos, bloques y torres. Por ejemplo: Villa Presidente Frei (Santiago), Población Paraguay (Antofagasta), Población Emilio Sotomayor (Antofagasta), Población Juan Antonio Ríos (Santiago), Población Parque Koke y Población El Manzanar (Rancagua), etc.
- VI. Las intervenciones fueron de tamaños variados. Desde conjuntos de gran tamaño (Población Juan Antonio Ríos (Santiago), de 100 há, Población Miguel Dávila (Santiago), de 66há, Villa Presidente Frei (Santiago), de 98.8 há, Población El Manzanar (Rancagua), de 67.4 há, Población Mirasol (Puerto Montt), de 40.7 há, etc., como también de tamaño medio y menor. Estos últimos muestran, en general, una mejor inserción en la trama y una mayor comunicación con la ciudad. En este caso se puede mencionar como ejemplo la población Paraguay (Antofagasta), cuyo tamaño está dado con dos edificios de 5 pisos y 32 viviendas unifamiliares de 2 pisos
- VII. Las localizaciones, privilegiaron la proximidad a vías importantes de las ciudades. Este hecho se lee en la casi totalidad de los conjuntos habitacionales analizados.
- VIII. Se aprecia un serio intento en los conjuntos habitacionales de separar el tránsito peatonal del vehicular al hacer propuestas de independizar ambas vialidades y los estacionamientos. El criterio de la propuesta vial, consistió en aprovechar al máximo las vías perimetrales existentes, provocando en los puntos adecuados las penetraciones necesarias para obtener un radio de servicio vial de 110 metros, aproximadamente, a cada puerta de casa, creándose un circuito de tránsito interno e interconectado que permitiera el tránsito ocasional de automóviles, camiones extractores de basura, ambulancias, etc. Ejemplos: la Remodelación Concepción, Población Alberto Risopatrón, Unidad Vecinal González Cortés, Villa Presidente Frei.
- IX. La aplicación de las supermanzanas en el diseño de los conjuntos. La arquitectura se impone sobre tejidos relativamente orgánicos, homogéneos y continuos.
- X. El análisis de la relación lleno-vacío denota en muchos de los casos el excesivo tamaño de los espacios libres, los que inicialmente aparecen destinados para uso comunitario y áreas verdes. Esto no siempre se logra, y los espacios liberados permanecen con un uso indefinido hecho que provoca una baja pregnancia en la configuración de los lugares proyectados. Como ejemplos, se puede mencionar la población Juan Antonio Ríos (etapa CORVI), la Unidad Vecinal Portales, etc.
- XI. El empleo del bloque como parte importante en la configuración de la imagen de la acción CORVI. Si bien la edificación en altura aborda el problema de la densificación, el empleo del bloque y su implantación urbana generó algunos problemas. Ellos por lo general se disponen aislados, con un orden propio, descuidando en muchos de los casos analizados, los espacios intermedios, los que quedan abandonados, sin destino cierto.

2.21 La Acción en Vivienda Mínima, la Operación Sitio y la Autoconstrucción: Desarrollo de la Estrategia dirigida a Sectores de Bajos Ingresos

La magnitud que adquiere la presión social en demanda de techo, unido a los temporales y sismos acaecidos en el año 1965 (146), obligó a las autoridades a idear fórmulas más rápidas y económicas en lo relacionado a la provisión de viviendas.

La Operación Sitio, hay que ubicarla dentro del enfoque ideológico de la administración de Eduardo Frei Montalva, como una forma de superar la marginalidad de los sectores populares a través de la

participación en decisiones y acciones relativas al hábitat. Dentro del marco y objetivos de la Ley de Junta de Vecinos; es decir, la creación de una organización vecinal y el desarrollo de la comunidad como objetivo explícito, puede entenderse cabalmente el sentido y la eficiencia potencial de esta alternativa. Al respecto se plantea: “Al hacerse la invitación al pueblo para inscribirse en la Operación Sitio, se dio especial importancia a las organizaciones de base tales como: Juntas de Vecinos, Comités de Pobladores, Comités de Adelanto, Centros de Madres, Clubes Deportivos, etc., haciendo realidad el pensamiento de este Gobierno de procurar la incorporación del pueblo organizado en los planes de Promoción Popular. Las organizaciones comunales, respondieron con singular entusiasmo a este llamado. La inscripción se llevó a cabo en 15 comunas del Gran Santiago, entre el 16 y el 25 de Agosto de 1965, en locales ubicados en ellas mismas”... “Casi 10.000 familias se inscribieron diariamente durante una semana. La cantidad de inscritos superó todas las estimaciones previstas, alcanzando a 62.739 familias. Quedó de manifiesto el problema de grupos de familias que en razón de insalubridad grave, demolición, lanzamientos o viviendas en lugares de uso público, obligaba a una erradicación de suma urgencia” **(147)**.

La Operación Sitio, se originó a raíz de la solicitud apremiante del Gobierno de atender en forma urgente a las numerosas familias damnificadas, por los temporales del invierno de 1965, en la zona del Gran Santiago. Se trata de un programa estatal de provisión de lotes urbanos unifamiliares, dotados de servicios de urbanización y algún equipamiento. En general, fue el Estado el que a través de CORVI, adquirió los predios, elaboró los proyectos y encargó las obras por licitación. La CORHABIT, estuvo a cargo de la asignación de los lotes y la administración de los créditos, de acuerdo a las directrices del Plan de Ahorro Popular. Este Plan, racionalizó los diversos préstamos vigentes, en cinco alternativas según la capacidad de pago de la familia, que iban desde el sitio semi-urbanizado, hasta viviendas definitivas en extensión o altura.

Tabla 2.15- Plan ahorro Popular.

	Tipo de Plan Inscrito	Con Ahorro Cumplido	Atendidos	Saldo por absorber
1	45720	13304	10224	3060
2	5654	2326	404	1922
3	3934	1067	221	846
4	18989	8924	3057	5417
5	3997	1972	902	1070
total	78294	27593	15278	12315

Fuente: Hidalgo R, datos La Política de casas Baratas Principios del Siglo XX. Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile, N° 55, 1 de enero del 2000. Disponible online: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

De este cuadro puede señalarse lo siguiente: de los postulantes a sitios sólo el 29 % constituía demanda real. Los atendidos con sitios representaban el 68 % de los que habían cumplido su respectivo Plan de Ahorro, quedando sin atender un 32 % **(148)**.

En esta Administración, se presentaron dos extremos opuestos para los sectores de más bajos ingresos al ofrecerse soluciones muy mínimas como la Operación Sitio y un Programa de Autoconstrucción, organizado como la “Operación 20.000/70”, experiencia interrumpida al asumir el Gobierno de la Unidad Popular. La Operación contemplaba un Plan Nacional extraordinario de 20.000 viviendas que serían iniciadas en 1970 en 14 ciudades a lo largo del país; entre ellas, Santiago, que absorbería 13.450 unidades **(149)**. A este Plan, se ingresaba con un ahorro previo mínimo exigido para la asignación del terreno para luego integrarse a la etapa de autofabricación y autoconstrucción de una vivienda básica de 36 m² de superficie. Este Plan, fue controlado por CORHABIT y las viviendas fueron principalmente prefabricadas **(150)**.

La incorporación de la Operación Sitio a un plan coherente de acceso a diferentes niveles de vivienda, señaló que el programa no estaba concebido como alternativa de emergencia o provisorio, sino como el primer paso de un proceso de mejoramiento gradual. En esto, difiere del programa de radicación masiva de la administración anterior que fue planteado como una operación desconectada de las líneas programáticas, destinadas a servir a los sectores de mayores recursos. Se plantea que: “La Operación Sitio, concilia un objetivo final, la vivienda, con el inmediato de una erradicación que no

puede postergarse. Es así, como el poblador y su familia son trasladados a una vivienda provisoria, en el sitio que será suyo, y donde él ve levantarse su propia casa. Podríamos decir que en este programa, el hombre va hacia su casa “a través” del sitio, y sólo así, como un proceso que se va integrando por etapas, es posible comprender el sentido humano y social de esta empresa” **(151)**. La CORVI, organismo que centralizaba en el país las actividades relacionadas con la vivienda de interés social, decidió enfrentar este compromiso con nuevos conceptos tanto en la forma de Propuestas Públicas, como en los procedimientos técnicos (prefabricación), y administrativos de estudio y control de las obras. En mayo de 1966, se establece que la Operación Sitio “consiste en urbanizar terrenos sobre los que, en una primera etapa, se levanta una mediagua con sus servicios higiénicos; y en una segunda se construyen viviendas por el sistema tradicional o prefabricadas **(152)**. Progresivamente, y dadas las condiciones económicas y sociales a las que se ve enfrentado el gobierno, éste fue considerando como “solución” sólo la primera etapa. Se puede confeccionar una secuencia del deterioro de la solución entregada a los grupos de bajos ingresos:

- I. Operación Sitio con construcción sólida de 27 a 30 m².
- II. Operación Sitio con construcción y sólo agua, luz, sistema de eliminación de aguas servidas
- III. Operación “Tiza” (sólo el sitio).

En una primera etapa, la meta propuesta implicó lograr la urbanización de 22 poblaciones distribuidas en 16 comunas de Santiago. Además, se contemplaba la urbanización de 11.135 sitios y la construcción de 10.743 viviendas definitivas, 13 escuelas, 36 parvularios, 18 centros sociales, 42 plazas de juegos infantiles, 114 locales comerciales, 10 centros deportivos, 8 mercados, 11 iglesias y 1 retén **(153)**. Entre las características más relevantes de los conjuntos de Operación Sitio seleccionados, se tiene:

- * El énfasis puesto en la racionalización del proceso constructivo, de manera de disminuir los plazos y los costos de la construcción. Se inician, con esta operación, intentos serios de racionalización, de prefabricación y de industrialización en la construcción. Esto trae consigo el comienzo de un contacto entre industria, empresarios de la construcción y profesionales “arquitectos e ingenieros”, para abordar soluciones de conjunto. Juega, aquí, un papel muy importante el Departamento de Construcciones de la CORVI que fue el encargado de la coordinación de estas operaciones. Al respecto, puede señalarse que se constituyó una verdadera escuela de construcción.
- * Este interés en implementar sistemas constructivos prefabricados de locales escolares y edificios de equipamiento comunitario, llevó a organizar la oficina de Equipamiento Comunitario destinada a sincronizar la labor en este aspecto.
- * La mayor parte de las Operaciones Sitio en Santiago, se construyeron en terrenos que, en gran parte, quedaban fuera de los límites urbanos señalados por el Plan Regulador Intercomunal. En las otras ciudades, las localizaciones de mayor envergadura fueron, principalmente, periféricas por lo que estas decisiones dirigieron en gran medida la forma que fue tomando el crecimiento urbano de éstas.
- * Entre 1966 y 1970, se desarrolla un período de grandes poblaciones en Santiago: La Faena, 86 há; Santa Julia, 47 há; Santa Carolina, 38 há; Villa México, 43 há; Kennedy, 81 há; Violeta Parra, 75 há y J. Aguirre, 87 há, las que se distribuyeron en forma relativamente homogénea en las comunas periféricas. Sin embargo, la barrera de contención virtual, que hasta entonces había sido Américo Vespucio, pierde el significado de tal, apareciendo en este período su potencial como vía de comunicación intercomunal; y por lo tanto, un aliciente más para la expansión metropolitana. Este proceso de localización periférico, significó para la ciudad un crecimiento en extensión importante de las áreas urbanas centrales y una mayor inversión en equipamiento comunitario.
- * Las primeras poblaciones realizadas por la CORVI, se iniciaron el año 1953 con la Población Germán Riesco y con la Operación San Gregorio, en el año 1959 **(154)**. En ambos conjuntos, se detecta una clara organización vecinal, un patrón donde se aplica el concepto de la supermanzana, una importante zona central de equipamiento y áreas verdes y una red diferenciada vehicular y peatonal, principios todos que se mantendrán en este período.

Se detecta un predominio de un patrón de vivienda en extensión con baja densidad, con viviendas pareadas de 1 ó 2 pisos. Como ejemplos, se pueden citar: la Población Conchalí, la Población El Bosque, la Población Lo Valledor, Población Nuevo Amanecer, etc., poblaciones de la ciudad de Santiago, región metropolitana.

Se detecta, también, el empleo de tipologías en altura en base a bloques. En estos conjuntos, si bien se alcanzan algunos aciertos, se advierte; sin embargo, un franco retroceso en la calidad del diseño de las articulaciones urbanas. Varias de las poblaciones conformadas por colectivos 1010 y 1020, se acomodan en el espacio determinando zonas residuales que difícilmente pueden integrarse al uso público del conjunto.

Se planificó y reservó grandes zonas para equipamiento y áreas verdes, las que por lo general, no han sido implementadas. Se reconoce en la trama del conjunto, una secuencia de niveles de interacción en la convivencia poblacional en torno a espacios centrales.

Las poblaciones se localizaron en los bordes suburbanos y próximos a vías importantes de las ciudades, y presentan, por lo general, estructuras reconocibles que se identifican en el tejido urbano. Se detecta; además, una discontinuidad de la vialidad proyectada con la trama vial circundante, hecho que acentúa la independencia de cada conjunto, aislándolo y reduciendo su articulación con el resto de la estructura urbana. En gran parte son conjuntos que cuentan con un gran número de unidades habitacionales, lo que significó una gran indiferencia con la construcción del entorno. Por ejemplo, la población El Bosque (744 unidades), Lo Valledor (1543 unidades), Nuevo Amanecer (1248 unidades), etc. (155).

2.21.1 La Industrialización

Por industrialización, se entenderá al proceso de elaboración que implica racionalizar operaciones, tipificar elementos modulares con evidente economía y aumentar la productividad del trabajo. Para ello se requiere:

- * Recursos financieros importantes que satisfagan las necesidades de la mecanización, adquisición de maquinarias, equipos y herramientas o su producción nacional,
- * Un alto nivel tecnológico que, por una parte, permita la fabricación de maquinarias, equipos y herramientas y origine centros de gran productividad complementados con eficientes sistemas de transportes y montajes de los elementos producidos.
- * Un avanzado desarrollo del diseño (urbanístico, arquitectónico, técnico y de equipamiento doméstico), que concuerde con el desarrollo tecnológico, y a la vez sea consecuente con los programas de necesidades y previsiones económicas de la sociedad,
- * Un poder comprador permanente y en ascenso, que haga rentables las inversiones realizadas. Esto implica una economía estable y ascendente
- * Una situación ocupacional de pleno empleo, que justifique la economía en mano de obra por medio de la mecanización.

Entre los años 1959 y 1962, la CORVI, efectuó los primeros intentos de construcción de viviendas industrializadas, en calidad de muestras experimentales y con participación de concursantes libres. Esta etapa es relevante en el proceso de desarrollo habitacional, pues, si bien no solucionó en forma cuantitativa el déficit de viviendas del país, significó un diagnóstico transversal de las posibilidades nacionales en el área de la industrialización de la vivienda de interés social.

La Población San Gregorio y la Población José María Caro, conjuntos pioneros en el campo de la racionalización, contaron en su oportunidad con alrededor de 40 prototipos, de diversos materiales, desarrollados por libre concurso entre particulares. Estas viviendas, en el año 1963, fueron evaluadas, tanto en el comportamiento físico de las unidades como en cuanto a la satisfacción de los usuarios, por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica.

El informe final (156), expresa las dificultades y complejidad de la tarea encomendada que, en sentido estricto, no podía realizarse en nuestro país por la carencia de ciertas normas y estándares nacionales, y por el imperativo de completar y verificar apreciaciones teóricas con experiencias de laboratorio. Se intentó, un método de aproximación que aplicado sistemáticamente, hizo posible su comparación y examen conforme las pautas preestablecidas. Se evaluó: resistencia y estabilidad,

resistencia a la penetración de humedad (condensación), aislación térmica, aislación acústica, resistencia al fuego, defensa de roedores e insectos, durabilidad y mantención.

A partir del año 1965, puede señalarse que una de las características más relevantes de la Operación Sitio, fue la ejecución mediante sistemas constructivos prefabricados de viviendas definitivas, locales escolares y edificios de equipamiento comunitario. Una parte importante de la Operación Sitio, fue la técnica. “Ella se presenta en la forma de la vivienda industrializada, que por intermedio de la más amplia y libre intervención de profesionales, industriales y constructores que se recuerde en el país, aportó soluciones en que se combinan funcionalidad, estética y resistencia con procedimientos rápidos y económicos de construcción. La prefabricación de elementos constituye un factor común de estas soluciones y todos los materiales nacionales contribuyen a la integración de estas viviendas. La madera, el acero, el cemento y el yeso, entre otros materiales, están presentes en estas soluciones. Ellos fueron seleccionados, en una primera etapa, por sus aspectos cualitativos, por medio de un sistema de puntaje aplicado a sus diversas características. Una segunda licitación, entre las soluciones seleccionadas, permitió elegir la más económica.

Este proceso significó entre otras cosas:

- * Plan de construcciones masivas, con carácter de experimentación que incorporó a la construcción de viviendas y de edificios comunitarios nuevas técnicas y materiales y permitió, a la vez, el desarrollo y el perfeccionamiento de aquellos existentes en el país y que hasta la fecha eran prácticamente desconocidos.
- * Estímulo para los profesionales independientes de la construcción: arquitectos, ingenieros, constructores, técnicos, que en alianza con industriales y contratistas participaron formando equipos en propuestas con un verdadero carácter de concurso de sistemas constructivos
- * Renovación de conceptos técnicos y administrativos en las formas usuales de propuestas públicas y control de las obras.

La alianza producida entre profesionales y empresas implicó propuestas de gran variedad y con un grado de calidad satisfactorio en la mayoría de los casos. Las Obras Demostrativas “Estrella de Chile” “1965”, y “San José de Chuchunco” “1968”, dejaron aleccionadoras experiencias sobre racionalización del diseño, simplificación de métodos y conveniencia de innovar en otros, capacitar personal e introducir instrumentos de programación y control.

Se optó, principalmente, por un proceso de prefabricación “liviano”, sistema que no permite alturas mayores de uno o dos pisos, lo que evidentemente contribuyó a la extensión de la ciudad ya que los terrenos en los que se construyeron las poblaciones, en su gran mayoría, tanto por disponibilidad como por costo quedaban fuera de los límites urbanos. Se pensó, además, en otras soluciones técnicas para las zonas metropolitanas, más concordantes con una política de limitación del crecimiento; esto es, construcción en altura. La discusión al respecto, llevó a la conclusión que la prefabricación liviana en un piso en las áreas suburbanas y urbanas tenía topes importantes de disminución de los costos, debido a los problemas derivados de su localización.

Esta prefabricación no industrializada, se realizó en talleres fuera o al pie de la obra e implicó racionalizar operaciones, tipificar elementos modulares con evidente economía y aumentar la productividad en el trabajo. Se impulsó, también, un proceso de revisión de operaciones tradicionales permitiendo racionalizar el proceso constructivo sin representar costosas inversiones de estudio y experimentación. Por otra parte, CORVI creó una pauta de evaluación de los diferentes sistemas constructivos, pauta que fue perfeccionada con algunas variantes.

La contratación de estas obras recayó en la Institución, la que mediante los llamados Concursos-Oferta de Vivienda Industrializada, puso en operación métodos nuevos nunca antes experimentados por CORVI. De esta manera, se tiene:

- * Concurso Oferta año 1969. Se contrataron 1.298 viviendas industrializadas de 45.55 y 65 m².
- * Concurso Oferta 1970. Se contrataron 1.298 viviendas de 55 y 65 m².
- * Concurso Oferta 1971-1. Consultó la construcción de 15.000 unidades destinadas a Santiago y 5.000 unidades a Concepción. La materialización de los contratos alcanzó a 9.500 viviendas

de 36 m2 cada una, cuya planimetría fue dada por la CORVI con carácter obligatorio y cuyo destino fue el de los “campamentos”.

- * Concurso Oferta 1971-2. La característica básica de este concurso fue el producir viviendas con elementos tradicionales (albañilería o adobe). Se contrataron 10.061 viviendas.
- * Concurso Oferta 1971-3. Significó la construcción de 2.441 viviendas destinadas principalmente a “campamentos”, con un promedio de 40 m2 cada una.

El arquitecto Isidoro Latt **(157)**, a cargo del Departamento de Construcciones de CORVI en ese momento, señala que al país le correspondía estimular y orientar los tipos de “prefabricación abierta”, de tipo “liviana” y con carácter “parcial” **(158)**. La producción de los elementos prefabricados, se debía destinar al área que atiende la solución masiva de viviendas, a la provisión de elementos divisorios y de terminación en edificaciones en altura. El campo de acción de estas técnicas, también, se encamina a edificios de equipamiento comunitario, de características físicas afines. Con la normalización de los materiales, se intenta obtener economía en los procedimientos de prefabricación, lográndose una mejora sustancial en sus calidades, dada la repetición sistemática de la elaboración y la especialización de los técnicos y de la mano de obra, así como también, el mejor aprovechamiento de los materiales.

El proceso de revisión de operaciones tradicionales abrió, de esta manera, metas insospechadas sin representar costosas inversiones en estudios y experimentación. En el concepto enunciado, va implícita la idea de coordinación modular y la normalización de los materiales de construcción a escala nacional; de manera que los productos de la industrialización se combinen, coordinen y refuercen entre sí con el máximo de rendimiento y eficacia técnica, lo cual abre posibilidades a un diseño flexible y variado. Dentro del proceso de prefabricación puede diferenciarse:

- * La prefabricación liviana “viviendas de 1 y 2 pisos”, en las áreas suburbanas y urbanas que tienen topes importantes de disminución de los costos a causa de los problemas derivados de su localización, lo cual implica, por otra parte, acentuar el crecimiento de la ciudad en extensión.
- * La prefabricación en su amplio significado, entendida como la elaboración y ejecución de elementos, ya sea fuera de la obra “en taller o fábricas”, o al pie de las mismas, con el objeto de facilitar la construcción. Envuelve la idea de unidades tipo (repetitivas), que se acoplan, montan, con sistemas o medios simples o complejos.

En la CORVI, la industrialización fue algo que representó una especial preocupación institucional con el fin de abaratar las viviendas y ampliar la cantidad de unidades de los planes habitacionales. A partir de 1965, se hicieron grandes esfuerzos para racionalizar las unidades y las partidas de materiales que se repetían en forma masiva. Así, en la Población Eneas Gonel “Conchalí”, se levantó un grupo de 24 viviendas experimentales que mantenían la misma planta, pero variaban los materiales de construcción. De esta experiencia, y según lo relatado por el arquitecto Isidoro Latt, se extrajeron aquellas viviendas que salían más baratas reuniendo las mejores cualidades. Esta experiencia, significó rebajar en casi un 40% el monto de las obras, aparte de lograr una coordinación con las empresas productoras de insumos suministrados a gran escala de manera de evitar los desechos. De esta experiencia, nace la vivienda 132, de aproximadamente 45 m2., orientada a los estratos más populares. También, aparece la vivienda 136, de 65 m2, destinada a los empleados particulares. Los edificios colectivos, también, aprovechan estas experiencias. **Surge el colectivo 1010 “54 m2, 4 pisos”, y el 1020 “70 m2, 4 pisos”**, donde se hizo un estudio de manera de racionalizar todos los materiales. El Departamento Técnico de la CORVI, fue el encargado de producir estas tipologías considerando los programas masivos de viviendas ofrecidas por el Estado para áreas de densidad media. Las viviendas 132, 136 y los colectivos 1010 y 1020, constituyeron un gran aporte en cuanto a coordinación modular, aprovechamiento de los materiales, contacto estrecho con las industrias, todo orientado a la construcción masiva de viviendas. Chile, fue en esta época un laboratorio de experiencias de diseño y tecnología aplicada a la vivienda social.

El colectivo 1010, de cuatro pisos, en estructura de hormigón armado y albañilería de ladrillos,

contaba con cuatro departamentos por piso e incluía algunas variantes dentro de la misma tipología. Llegó a ser uno de los proyectos más utilizados (Gobierno de Eduardo Frei Montalva), para atender a los sectores de menores ingresos y obras de densidad media. Las superficies de sus departamentos corresponden a: Tipo A/ 47.92 m². (4 personas con 11.98 m²., por persona), Tipo B/ 54.86 m². (5 personas con 10.97 m²., por persona). La vivienda 132-A, era una vivienda pareada de un piso, en obra gruesa habitable de albañilería de ladrillo, techumbre de madera. Se construyeron en el país un total de 9.668 unidades, la mayor parte de las cuales (6.597), en Santiago. El proyecto, contemplaba una superficie edificada de 42,57 m², con una capacidad para 4 personas, dando un promedio de 10,64 m²., por persona. El diseño de la vivienda C-36, fue el resultado de un concurso interno de anteproyectos para arquitectos funcionarios de CORVI, jurado en Enero de 1971. Esta, constituía una vivienda industrializada pareada de un piso y fue incluida en el Plan de Emergencia de 1971. Del total de 53.553 viviendas contratadas por CORVI para dicho año en todo el país; 28.834 unidades, correspondieron a este tipo. Entre otras, emplean esta tipología la Población El Bosque (1970) y la Población Nuevo Amanecer “1972”.

Si bien, se alcanzan aciertos en los proyectos que utilizaron estas tipologías, se advierte; sin embargo, un franco retroceso en la calidad del diseño de las articulaciones urbanas. El hecho de disponer los bloques aislados, con un modelo de implantación propio donde, por lo general, no se configuran los bordes de las manzanas, sino que más bien se ubican perpendiculares o girados con respecto a la calle, no contribuye a la configuración de la interioridad en los espacios intersticiales que genera su emplazamiento. Se detecta, una despreocupación por los espacios intermedios y una escasa consolidación de los espacios destinados a áreas verdes y equipamiento.

Tabla 2.16- Las tomas de terreno

Desde principios de siglo las oleadas de hogares compuestas por migrantes o provenientes del crecimiento vegetativo de la ciudad, comenzaron a instalarse en terrenos eriazos y abandonados en diversos sectores de Santiago. Se empiezan a constituir así las “poblaciones callampas”, como fueron bautizadas en su época. Son estas “callampas” los lugares en donde se gesta, hacia finales de la década del 1950, una nueva forma de ocupación: las tomas de terreno.

Espinoza (1987) señala a la toma de terreno por parte de habitantes del Zanjón de la Aguada, que dio origen a la población La Victoria, como un hito especialmente importante en la constitución de este movimiento social, puesto que inauguró una nueva etapa en la historia de los pobladores, al establecerse un precedente de ocupación de terreno a través de la movilización social que —con ayuda de partidos políticos y la iglesia— logra una negociación con el Estado.

Durante la década de 1960, y en particular hacia principios de la de 1970, las tomas de terreno se fueron intensificando. “Entre 1967 y 1972 se cuentan 312 tomas de terrenos, que involucraban 54.710 familias”

En opinión de Dubet *et al* (1989) durante los años 60 las luchas de los pobladores se mezclan con la política nacional populista de la promoción popular. La ideología y las organizaciones preconizadas por el Estado dieron lugar a una demanda que la sociedad no podía absorber. Sobre esta frustración se insertó la influencia de los partidos de izquierda que hasta entonces, habían concentrado sus esfuerzos en el dominio sindical, en gran medida descuidando la acción comunitaria de las poblaciones. Con la promoción popular de la democracia cristiana la izquierda no alcanzaba el apoyo de un sector que le parecía naturalmente adquirido, por lo que decidió cambiar de estrategia, reconociendo, por un lado, las iniciativas del Gobierno en favor del sector popular, mientras que por otro, se concentró en radicalizar la acción de las organizaciones comunitarias y sobre todo de organizar la acción reivindicativa de quienes no se habían podido beneficiar con las políticas públicas. Es en este contexto en donde aparece el nombre de “campamento” asociado a una carga ideológica de lógica paramilitar. Campamento, como denominación asociada a la lucha de clases que se estaba iniciando.

Durante el gobierno del Frente Popular las tomas de terreno continuaron a un ritmo que sobrepasó las programaciones o planificaciones dictadas para el crecimiento urbano y dejando obsoletos los planos reguladores de las respectivas municipalidades. Sólo la fuerte intervención militar de septiembre de 1973, que culminó con una dictadura, fue capaz de reducir la lucha reivindicativa habitacional.

Fuente: Sepúlveda, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 2004, Pág. 136.

2.22 Trayectoria espacial de la CORVI

El estudio de la “Trayectoria Espacial de la CORVI”, ha puesto de manifiesto los principios de diseño que guiaron, hasta su disolución, la producción de vivienda social en Chile ligada a la figura del Estado Benefactor. Si bien, dicha producción da cuenta de diferentes contextos institucionales y su resultado espacial es diverso, lo primero que podemos descubrir en el tratamiento dado al tema, es una acción sustentada en un debate profesional y académico sobre la materia ligada a las responsabilidades del Estado. En efecto, la vivienda social, como materia de arquitectos y de universidades, es considerada como un tema fundamental de la arquitectura residencial que se desarrolla bajo el influjo del Movimiento Moderno en Chile, y que toma cuerpo a partir de los años '40. En este contexto, durante 23 años, la historia habitacional de nuestro país estuvo fuertemente marcada por la acción institucional de la Corporación de la Vivienda como canalizadora del discurso oficial y formal sobre el tema, donde se instaura, en distinta medida, un sentido de habitar referido a los sectores medios y de bajos ingresos de nuestra sociedad. Sin querer establecer una conclusión totalizadora de lo que fue y representa la trayectoria espacial de la CORVI, y centrándose de preferencia en la acción dirigida a los grupos de bajos ingresos podemos establecer algunos ejes de lectura de la trayectoria espacial de la CORVI. El primer eje que surge del análisis general de los proyectos, corresponde a la configuración del espacio público como tema principal del diseño de la vivienda social. Existe, aquí, un punto de partida para la comprensión de la acción CORVI, que hemos denominado “sección habitacional”; es decir, el espesor temático que establece la vivienda en su cruce con programas considerados complementarios con ésta, y la configuración de ese cruce a través del espacio público. El espacio público, tratado como tema capital del diseño residencial CORVI dada la magnitud de las intervenciones, constituye la carga discursiva de los proyectos que le otorga sentido a la relación público-privado. Ligada a esta sección, se encuentra la noción del “mínimo habitable”, que considera una plataforma habitable básica para el desarrollo de la vida cotidiana. Como hemos planteado anteriormente, los cambios o variaciones a la sección habitacional y al mínimo habitable desarrollados a través de proyectos representativos, constituyen en nuestro trabajo la trayectoria espacial de la CORVI. Así, retomando el espacio público en sus distintos niveles (vecinal y barrial), como eje de lectura de la trayectoria espacial, podemos en un apronte global establecer a través del tiempo, una pérdida de la cohesión entre lo público y lo privado que plantean los proyectos iniciales, donde la infiltración del espacio público a lo privado (a través de la apertura de la manzana), carga de un sentido colectivo a los proyectos. Existe, progresivamente, una reducción de la sección habitacional y una configuración del espacio público que se va deslegibilizando en el tiempo. En una lectura global, podemos decir que gradualmente va desapareciendo el discurso contenido en el espacio público, al ser reemplazada la trama simbólica por una trama funcional. De la posición central que ha ocupado el tema del espacio público y su carga programática como estructura espacial de los proyectos iniciales, se pasa al relleno programático del espacio residual (público), de los loteos finales, en un desmembramiento de la cohesión inicial entre público y privado. Esta variación espacial conlleva una pérdida del discurso sobre el habitar popular y sobre el sistema residencial mínimo. La referencia pública sufre un descentramiento hacia el objeto - vivienda y hacia la vida privada como dimensión fundamental del habitar. Este descentramiento hacia el objeto, forma parte de otro eje de lectura de la acción CORVI, correspondiente al proceso de racionalización de la construcción y del diseño, en que las variables de productividad marcan la producción espacial. Este proceso, necesariamente focaliza el discurso sobre el objeto arquitectónico, más que en el sistema residencial. Si bien, la tendencia a la racionalización se puede encontrar tanto en proyectos en extensión como en altura, es en esta última donde se manifiesta más claramente la focalización en el objeto arquitectónico, mediante el tratamiento y uso dado a la tipología de bloques, que encuentra en el 1010 y 1020 su manifestación principal. De esta manera, la CORVI, tratando de controlar el espacio público liberado entre volúmenes y tratando de establecer la escala vecinal al interior de sus poblaciones de bloques, experimentará a nivel de la agrupación una serie de dispositivos espaciales de bloques que en sus distintas combinaciones intentan instaurar un espacio de mayor complejidad habitacional. Sin embargo, estos proyectos en su mayoría, adolecen de una estructura pública legible y de una escala de apropiación hacia los usuarios. Por otro lado, la idea simbólica del programa social cohesionado con lo privado tiende a desaparecer con el tiempo, centrándose la atención en la configuración de células repetibles de vida privada. La relación público-privado, como relación estructurante del sistema

residencial de vivienda social, se desdibuja como tema de referencia. Este descentramiento espacial, corresponde de igual manera a un descentramiento del discurso donde los enunciados sobre el habitar popular cambian. Si en un inicio la composición del vacío público trae a colación el sentido colectivo como estructura del proyecto, la focalización en el objeto jerarquiza una nueva unidad de intervención espacial a través de la cual se canalizarán los mensajes sobre el habitar haciendo de la vivienda misma el problema de la residencia en lo urbano y en la periferia. Dadas las circunstancias sociales del país, este acento sobre el objeto llegará en algunos casos a desdibujarse de tal modo, que el enunciado de proyecto se canalizará mediante nuevas unidades de intervención donde el sello del arquitecto se tensiona “y regula, en algunos casos”, por la participación del usuario. Así, la Operación Sitio, retoma el discurso introducido por la Población Germán Riesco en base a la autoconstrucción, y consolida las nuevas unidades de intervención espacial que focalizan su atención en el sistema-vivienda: las unidades sanitarias, las piezas múltiples y el terreno (Operación Tiza), como dispositivo de intervención. Esta observación, si bien abre una rama de estudio a los proyectos CORVI que toman la autoconstrucción y la autofabricación como estrategia; hace necesaria, para un entendimiento cabal del tema, la incorporación de la acción de la CORHABIT como objeto de investigación. Si bien, en muchos de estos proyectos se mantiene un esquema de orden basado en el espacio público; este momento, representa un punto de inflexión importante en la trayectoria espacial de la institución. Parte del discurso sobre el habitar es traspasado al habitante; y en este acto, se establece la colindancia con los modos “informales” de producción espacial; no sólo de la vivienda, sino además, de los programas públicos que en gran parte de los casos han pasado a constituir “zonas de reserva”.

En base a estas observaciones y a la descripción de los distintos escenarios de diseño desarrollados en este trabajo, aparece como tema de interés la relación entre la racionalidad instrumental practicada por el Estado a través de la CORVI, y la representación social que los proyectos alcanzan mediante su configuración espacial. Los proyectos CORVI, constituyen escenarios sociales en que la dimensión espacial es comunicante de un discurso, de carácter normativo, sobre el habitar de los estratos medios y bajos, cuya institucionalidad se va modificando progresivamente, hasta producir una ruptura discursiva con el advenimiento del SERVIU a partir de 1976. Si bien, la espacialidad CORVI es diversa y criticable en muchos aspectos de su concepción espacial, existe un alto potencial de revalorización y actualización del discurso establecido a través de numerosos proyectos que mantienen vigente su sentido inicial y que aportan orientación, en la esfera pública y en la privada, a la vida concreta de sus habitantes. Sin embargo, el fuerte proceso de racionalización tecnológica que sufren los proyectos a partir de los años '60, vulnera el significado inicial logrado en conjuntos de vivienda social, neutralizando dicho sentido y bifurcándolo como tema de referencia. De este modo, se desarrolla una discontinuidad temática que no permite llevar a fondo la exploración del sistema habitacional propuesto en equilibrio con las innovaciones tecnológicas. En este sentido, el proyecto realizado por la CORVI es incompleto, y de algún modo, una tarea pendiente.

2.23 La Unidad Popular y las reivindicaciones sociales en materia de vivienda

La definición básica de la política habitacional establece que la vivienda es un derecho de todas las familias chilenas, independiente de su nivel de ingreso, su posición política, ideológica o religiosa, siendo prioritario en función de la necesidad habitacional **(159)**.

Los comienzos de los años setenta continuaron siendo de gran presión social, el éxodo a la ciudad continuó a un ritmo que sobrepasaba la capacidad de respuesta estatal, llevando al Estado a adoptar la opción de otorgar más soluciones habitacionales que viviendas terminadas. Las ciudades chilenas mostraban ya casi tres décadas de ocupaciones ilegales de terrenos; estos asentamientos precarios eran consecuencia de una demanda insatisfecha **(160)**.

En el año 1970, y luego de tres intentos frustrados de acceder a la Presidencia de la República, Salvador Allende accedió a la primera magistratura apoyado por una agrupación de partidos de izquierda denominados Unión Popular. Su principal objetivo era lograr la transición democrática de nuestro país al socialismo, para lo cual puso énfasis en dos aspectos fundamentales; conquistar el poder económico a través de la estatización de los medios de producción y asegurar la participación popular. El traspaso de las actividades económicas a manos del Estado permitiría obtener mayores ingresos para el país, lo que repercutiría en el mejoramiento de la calidad de vida de las clases más

necesitadas a través de la inversión pública en el área social. Se inició entonces un proceso de transformación de la economía, a través de la nacionalización de las principales actividades productivas.

Fue en este gobierno donde se llevó a cabo la reforma agraria, expropiando solo en el primer año de gobierno de la Unidad Popular 1.379 fundos, igualando los 1.400 que expropió Frei Montalva en sus seis años de gobierno. En los años siguientes “1972-1973” se agregaron 3.025 expropiaciones no existiendo, prácticamente, ninguna unidad agrícola que superara una superficie mayor de 80 ha. Las asociaciones de campesinos, unidas a los partidos políticos, permitieron incrementar la sindicalización campesina, llevando a sus últimas consecuencias el traspaso de tierras rurales a los mismos campesinos y al Estado.

El Programa Básico de Gobierno de la Unidad Popular contempló también aumentar el alcance de prestaciones en el plano de la salud, educación y vivienda, contempladas como las “grandes tareas sociales” del gobierno. El problema del déficit habitacional, era para el gobierno de Salvador Allende, una consecuencia directa de la concentración de la propiedad y los ingresos por las clases privilegiadas de la población. El sistema económico obligaba a considerar a “la vivienda como una mercancía y la actividad constructora está guiada principalmente por el lucro”, esto lleva a concluir que la condición básica para que un individuo adquiera una vivienda es que tenga poder de compra, lo que es función de su nivel de ingresos. “Bajo el nuevo modelo, la vivienda fue definida como un derecho irrenunciable del pueblo. En contraposición a los antiguos postulados, el Estado tenía el deber de garantizar su goce efectivo” (161).

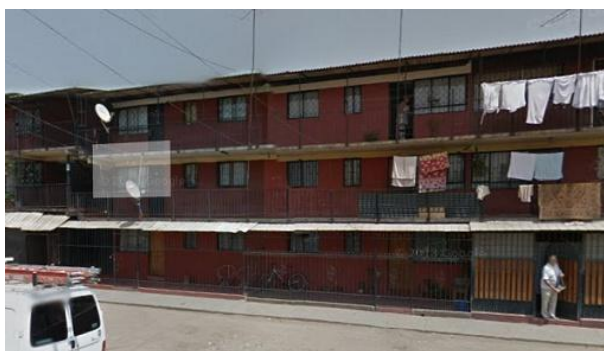


Imagen 2,29- Población René Schneider, Rancagua, 1971.

Fuente: Viera R, Población René Schneider estancada a 40 años de su fundación, Abril 2013, Disponible online:
<http://www.diariolibertador.com/?q=noticia&id=3318>

Ante la precaria situación en materia de vivienda, los “comités de los sin casa” pasaron a convertirse en un movimiento de pobladores coordinados a escala nacional y políticamente

dirigido por partidos proletarios y vinculados a las nuevas organizaciones revolucionarias que empezaban a formarse en Chile. “Las poblaciones a que dieron origen estos movimientos se denominaron “Campamentos”, término que hace alusión a su fragilidad y al carácter paramilitar combativo que ellos representaban” (162). “El Poder Popular”, planteaba que las transformaciones revolucionarias que necesitaba el país solo se volvían factibles si el pueblo tomaba en sus manos el poder, para ejercerlo real y efectivamente.

Durante el Gobierno de la Unidad Popular, el Estado asume un rol activo, convirtiéndose en el motor de la política social de aquella época, la que no debía regirse por las reglas económicas, sino por las necesidades y las condiciones sociales. El poder central, a través del mecanismo de las expropiaciones, se convirtió en propietario del suelo, dándole más facultades para decidir y construir en él, evitando el carácter especulativo del mercado. Los nuevos fundamentos de la gestión fiscal provocaron la reacción de aquellos grupos empresariales involucrados en el sector de la construcción, al tiempo que alentó a trabajadores y pobladores ante el inicio del proceso de estatización de dichas empresas. La tensión social aumentaba “Se suprimió la autoconstrucción, considerada socialmente injusta porque quitaba al trabajador sus horas de descanso; contribuía a aumentar la cesantía o paro; y era técnicamente ineficiente y antieconómica” (163). Para superar la crisis del problema habitacional planteaban que era necesario realizar profundas transformaciones en la estructura administrativa del Estado y conjuntamente aumentar las inversiones en la industria de la construcción. “Se destinaran fondos suficientes a fin de llevar a cabo un amplio plan de edificación de viviendas. Se desarrollará la industrialización de la construcción controlando sus precios, limitando el monto de las utilidades de las empresas privadas o mixtas que operan en este rubro” (164).

Es en este contexto que en el año 1971 se formuló el primer “Plan de Emergencia”, que comprendió la ejecución de cuatro programas básicos, a saber:

- A. Programa de construcción de viviendas: consistía en edificar 89.069 viviendas a través de los canales públicos (CORVI, CORHABIT, CORMU).
- B. Programa de financiación de viviendas al sector privado: se relacionaba con financiar 15.000 viviendas a través del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
- C. Programa de Urbanización de sitios: estaba destinado a urbanizar 110.119 sitios a través de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Obras Urbanas y Corporación de Servicios Habitacionales. De ese total 65.000 soluciones se abocarían a otorgar servicios básicos a las “Operaciones Sitio”. El resto, 45.191 urbanizaciones, se asociaban con algunos “Campamentos” y poblaciones en construcción.
- D. Programa de equipamiento social: abarcaba una serie de subprogramas correspondientes a las principales líneas de acción de la Dirección de Equipamiento Social del Ministerio de Vivienda **(165)**.

Con la finalidad de agilizar el aparato estatal se introdujeron reformas a la CORVI, se creó el Departamento de Ejecución Directa, llamado a reemplazar progresivamente el sistema de autoconstrucción por uno que tuviera la iniciativa estatal como motor primario de la actividad. El Plan de Emergencia de 1971 no alcanzó las metas trazadas. Se alcanzaron a iniciar en todo el país 61.030 unidades y se finalizaron 14.168 viviendas. Esta situación planteó la necesidad de nuevas soluciones que permitieran abarcar mayores grados de respuesta por parte del aparato estatal. En el año 1972, no se produjeron mayores cambios, se proyectó construir 58.000 viviendas y realizar 36.000 urbanizaciones, pero solo se logró iniciar 20.312 unidades y se terminaron 16.145 viviendas. En el último año del gobierno de Salvador Allende, se estableció una nueva política habitacional que apuntaba a otorgar una solución intermedia habitacional, estos fueron los llamados “campamentos en tránsito”, soluciones habitacionales precarias que ponían a sus habitantes en una condición de prioridad a la espera de una solución definitiva, que se proyectaba construir en el mismo lugar donde se localizaba el asentamiento original. Debe resaltarse que esta última “solución de emergencia” se asemeja mucho a la Operación Sitio en términos prácticos, con la salvedad de que en esta ocasión se trataba de soluciones transitorias. De todas formas, la radicación de estos campamentos no seguía la lógica segregativa que sí definió el plan Tiza, al menos en términos institucionales. Y asimismo, no puso énfasis en la autoconstrucción, como sí lo hizo la operación en comento.



Imagen 2.30- Población el Manzanal de Rancagua, 1972.

Fuente: 358 familias de población Manzanal de Rancagua son beneficiadas con obras de mejoramiento del MINVU, 2013, Disponible online:

<http://redohiggins.com/358-familiasde-poblacion-manzanal-de-rancagua-son-beneficiadas-con-obras-de-mejoramiento-del-minvu/>

2.23.1 Las casas no son para la venta

Los treinta años de ocupaciones ilegales que estaban dejando una profunda herida en la sociedad chilena fueron enfrentados con los valores de la política urbana de Allende:

- I. La vivienda no es una mercancía, sino un derecho que el estado debe proveer.
- II. La tierra es un bien público y la especulación con tierras es ilegal.
- III. Las autogestiones para proveer vivienda son inaceptables, inequitativas e ineficientes “se fundamentan en una doble jornada de los trabajadores y en el supuesto de que las personas de bajos recursos saben construir”.

El sector privado se opuso a las nuevas condiciones propuestas y simplemente bloqueó el desarrollo del sector, con lo cual la economía del país empezó a sufrir. Luego de un importante crecimiento en 1972 del número de viviendas iniciadas (con cargo a agencias públicas), los proyectos encontraron escasos recursos financieros y materiales para continuar, y se paralizaron. No es difícil imaginar la forma como los eventos fraguaron el golpe de estado de 1973, situación que cortó de tajo la aplicación de valores socialistas a la producción de vivienda, según Alfonso Raposo en Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio.

Tabla 2.17- Materias habitacionales en las 40 medidas de la propuesta de gobierno del Presidente Salvador Allende.

Una primera imagen de las preocupaciones de la Unidad Popular en materias habitacionales es la que se enuncia en la lista de las 40 primeras medidas del Gobierno. Varias de ellas apuntan a aliviar la penuria de vivienda e introducir más equidad en la situación habitacional y condiciones de vida residencial de los sectores populares, en especial la de los estratos socio-económicos pobres de la sociedad:

- ☛ N° 16. Consultorio materno-infantil en su población.
- ☛ N° 19. Casa, luz, agua potable para todos. (Plan de Emergencia para construcción rápida de viviendas y garantías de luz y agua por manzana).
- ☛ N° 20. No más cuotas CORVI reajustables.
- ☛ N° 21. Arriendos a precio fijo (10% de la renta familiar como máximo para el pago de arriendos y dividendos. Supresión inmediata de los derechos de llave).
- ☛ N° 22. Sitios eriazos: NO / Poblaciones: SI (destinación de todos los sitios eriazos fiscales, semifiscales y municipales a la construcción).
- ☛ N° 23. Contribuciones sólo a las mansiones (liberación de pago de contribuciones a la casa habitación hasta un máximo de 80m², donde vive permanentemente el propietario y no sea de lujo o de balneario).
- ☛ N° 36. Trabajo para todos (nuevas fuentes de trabajo con los planes de Obras Públicas y Viviendas...).
- ☛ N° 37. Disolución del Grupo Móvil (garantías de orden en los barrios y poblaciones y la seguridad de las personas mediante el cumplimiento de las funciones esencialmente policiales).
- ☛ N° 38. Consultorios judiciales en su población.

Fuente: Raposo, 2001b, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 2004, Pág. 139.

2.23.2 Proceso de reorganización de la CORVI. 1970-1973

A partir de 1971, y con motivo del cambio de gobierno se produjo un proceso de reorganización de CORVI. Las metas cuantitativas planteadas a CORVI, exigieron de ésta una adecuación institucional lo que se tradujo en la creación de cinco nuevos sub-departamentos básicos, más uno de Programación y Control, como apoyo a toda la labor:

- A. Sub-departamento de Campamentos: Encargado de atender a los grupos organizados de pobladores, comités sin casa, y fundamentalmente, pobladores con terrenos ocupados (campamentos).

- B. Sub-departamento de Viviendas Industrializadas (dependiente del Departamento de Construcción): Esta unidad, tenía por objeto principal el lograr la plena participación de las industrias productoras de viviendas y elementos industrializados o prefabricados en los planes habitacionales del Gobierno.
- C. Sub-departamento de Diseño: Encargado de resolver tipologías de equipamiento social y de viviendas racionalizadas.
- D. Sub-departamento de Materiales: Encargado de coordinar el abastecimiento.
- E. Sub-departamento de Ejecución: Alternativa estatal de construcción. Encargado de absorber parte importante de la cesantía obrera del sector.
- F. Sub-departamento de Control y Métodos. Encargado de la Programación y control de ella, por procedimientos racionales y científicos.

El discurso oficial del nuevo Gobierno, se muestra muy disconforme con el programa de la Operación Sitio y con los sistemas de autoconstrucción implementados por la anterior administración. Hay un cambio claro en los destinatarios de la acción de CORVI. De las 69.198 viviendas comprometidas por CORVI (Plan de Emergencia 1971), 43.422 estaban destinadas a familias de campamentos, 16.658 a las personas inscritas en los P.A.P. y 9.109 para el Fisco (Fuerzas Armadas), e Institutos de Previsión. De esta época, es la primera experiencia en prefabricación pesada en el país, con la construcción de la planta KPD, donada por el gobierno de la Unión Soviética, con motivo del sismo que azotó al país en el mes de julio de 1971. Esta planta, de prefabricación de elementos pesados de hormigón armado para viviendas de altura media, se instaló en la localidad de El Belloto, en el Barrio Industrial CORFO. Se eligió El Belloto, porque reunía, dentro del estudio realizado, la mejor evaluación en cuanto a las distancias a los centros de consumo, a las fuentes de abastecimiento de los insumos y del producto a elaborar, disponibilidad de mano de obra y por su ubicación en el lugar del epicentro del sismo. Tenía la capacidad de producir anualmente 1.680 departamentos de aproximadamente 70 m²., en bloques de cuatro pisos de altura. La puesta en marcha de esta fábrica, su administración y aspectos técnicos fueron de responsabilidad de CORFO y CORVI.

Los objetivos de la KPD, además de entregar viviendas, fueron los siguientes:

- I. Abrir el conocimiento experimental, dentro de la realidad económica chilena, al empleo de técnicas avanzadas de construcción mediante la introducción de tecnologías aún desconocidas en el país.
- II. Considerar la industrialización como una herramienta eficaz de producción de viviendas, manejándola con eficiencia para no malograr su productividad.

Esta planta, no tuvo una participación decisiva en la producción habitacional de esta época debido a su corto tiempo de funcionamiento, su capacidad limitada de producción y por la utilización de estándares superiores a los que se estaban manejando para los sectores de más bajos recursos.

Tabla 2.18- El rol de la CORMU en el gobierno de la Unidad Popular

Al MINVU (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) le corresponde establecer las líneas de acción del Sector Vivienda enmarcadas en una política global socio-económica del Gobierno. Estas líneas de acción se refieren a:

- I. Políticas de Desarrollo Urbano que den la estructura espacial adecuada al desarrollo socioeconómico.
- II. Política Habitacional que incluye construcción, conservación y mejoramiento del stock de vivienda.
- III. Política de Equipamiento.
- IV. Política de Infraestructura Urbana.

Lo anterior se traduce en planes y programas nacionales, regionales y locales que originan proyectos y que deben ser ejecutados a través de las Corporaciones que conforman MINVU: CORVI, CORHABIT, CORMU y COU

La labor desarrollada por CORMU desde su creación ha sido fundamentalmente de Remodelación

Urbana dirigida a satisfacer la demanda de estratos socio-económicos de nivel medio y alto, y a la creación de sociedades mixtas destinadas a realizar proyectos de equipamiento.

Actualmente toda la acción de CORMU a través de sus líneas de Remodelación, Rehabilitación, Densificación, etc., está orientada a satisfacer la demanda de los sectores socio-económicos más postergados.

Como programa de emergencia, CORMU ha debido solucionar fundamentalmente durante el año 1971 el problema habitacional de esos sectores, cuya urgencia se ha manifestado a través de las "tomas" masivas de terrenos originando las soluciones habitacionales denominadas "Campamentos".

En los próximos años esta labor seguirá abordándose parcialmente por CORMU, dando prioridad a aquellos proyectos que refuercen el objetivo para el cual fue creada, cual es el mejoramiento urbano.

Estos proyectos deben tender a crear una Estructura Urbana a través de elementos básicos como valorización de lugares de encuentro, creación de barrios con programas de densificación, integración de estratos socio-económicos y jerarquización de vías de circulación.

- * CORMU ha de ampliar y profundizar su acción para lo cual se modifica su organigrama incorporando un Departamento de Planificación y un Departamento de Ejecución, creándose además Delegaciones Regionales en Arica, Antofagasta, Concepción y Punta Arenas. De otra parte, ha de reorientar su labor abriendo nuevas líneas de renovación urbana mediante la formación de Sociedades Mixtas con municipalidades y convenios con instituciones (Ejército, Fuerza Aérea, INDAP, ETC y otras). Se trata de revertir las tendencias de localización periférica y segregación espacial de la vivienda social y reposicionar el espacio de reproducción de los sectores populares en las áreas pericentrales e intermedias de la ciudad, proveyendo al propio tiempo, en el conjunto del ámbito urbano, equipamientos tales como restaurantes populares, lavanderías, centros sociales, jardines infantiles, dotaciones de lugares de esparcimiento masivo popular y de núcleos de abastecimiento populares (supermercados en convenio con la DINAC). Ejemplos habitacionales de CORMU en Santiago fueron: los Conjuntos habitacionales "Compañero Ministro Carlos Cortes" en la comuna de Las Condes y "Alcides Leal" en la comuna de La Reina, la Remodelación Mapocho - Bulnes en la comuna de Santiago, la Remodelación Polígono de Tiro en la comuna de Recoleta (ex - Conchalí) y otras. Paralelamente se prosiguió con el desarrollo de las Sociedades Mixtas con municipalidades y otras entidades.

Fuente: Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio. Pág. 140.

2.23.3 Proyecciones y sus resultados en materia de vivienda.

Durante el periodo en comento, las proyecciones del sector estuvieron lejos de ser alcanzadas. Para efectos de este análisis, resulta de relevancia distinguir entre las dos principales aristas del sector construcción: obras públicas y vivienda. Si bien en el sector de obras públicas la construcción aumentó, fue en vivienda donde las proyecciones realizadas, tanto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como por privados, estuvieron lejos de ser alcanzadas. A modo de ejemplo, durante el periodo comprendido entre enero de 1971 y julio de 1972, el sector público disminuyó la proyección de construcción de viviendas en un 64%. "Dicha proyección se basa en las viviendas "iniciadas", en contraposición al registro de edificaciones entregadas o terminadas. Lo anterior resulta problemático en base al serio desabastecimiento de insumos característico del periodo, factor que hace más extensivo el proceso de construcción (166). En cuanto a la superficie de las viviendas construidas, estudios de la época dan cuenta de una indudable disminución de los metros cuadrados por vivienda construida por el sector público en relación con periodos anteriores. Si en 1970 el promedio de metros cuadrados de una vivienda era de 63, al año 1972 la cifra era de 51, similar a la de 1968. Por su parte, la disminución de la inversión real del Ministerio disminuyó en 6,3% en comparación al periodo anterior. "Particularmente y en lo que se refiere al sector de la construcción, la falta de un plan coherente que incorporara la iniciativa privada en la ecuación de forma exitosa llevo a que el sector prácticamente se paralizara" (167). A su vez, eventos particulares en forma de "tomas", "requisiciones

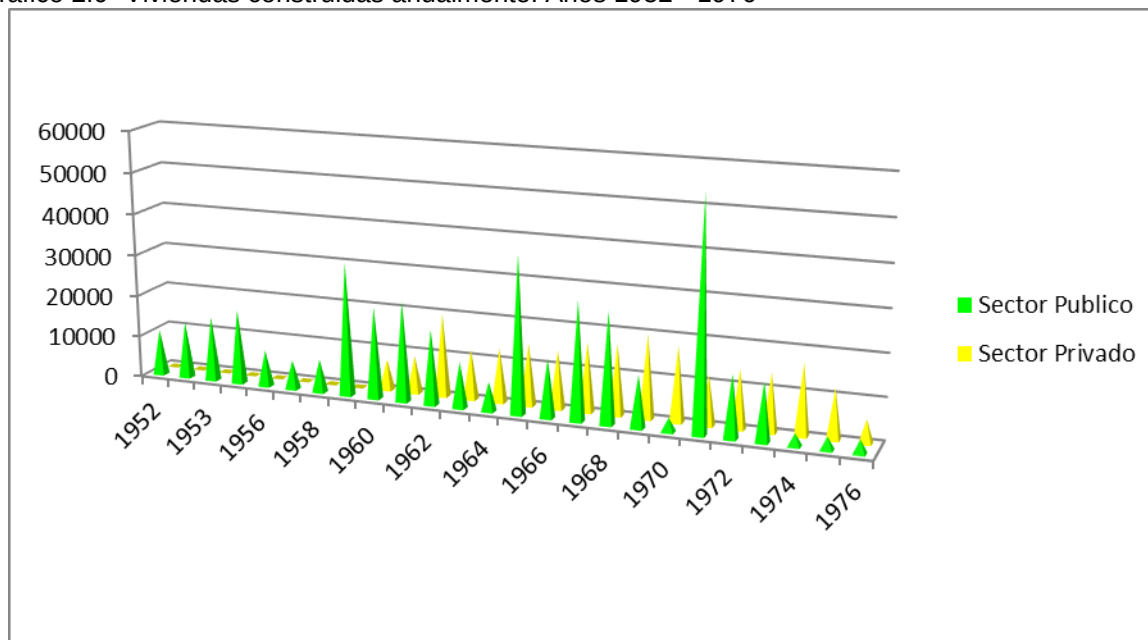
de productos”, “huelgas ilegales” y “secuestros” desembocaron en un abierto enfrentamiento entre los privados y el Estado, al cual ahora se le veía como enemigo.

En fin, y de acuerdo al curso de los acontecimientos, al sentirse amenazados por la institucionalidad y clima social propiciado por el gobierno de Salvador Allende, ya sea en base a eventos específicos o no, vastos sectores productivos, entre los cuales se encuentra el de la construcción, resolvieron constituirse en oposición al régimen y contribuir a su desestabilización. Ello conllevaba oponerse a todo tipo de aporte al sistema que procuraba imponerse.

2.24 ¡La vivienda (y la tierra) están a la venta!, “La vivienda es un derecho, que se adquiere con esfuerzo y ahorro, acción en la cual la familia y el Estado comparten su cuota de responsabilidad. La vivienda no es, por tanto, un regalo del Estado”.

Chile fue el primer país latinoamericano que incluyó en la política nacional la noción de un “Estado facilitador”, que privilegia el rol del sector privado dentro de una economía de mercado. Este fue el paradigma impulsado por el general Augusto Pinochet a partir de 1973. Los derechos a la propiedad privada fueron protegidos reprimiendo la práctica de las invasiones de tierra y procediendo a desarrollar todos los mecanismos posibles para facilitar la provisión privada de vivienda. No obstante, la liberación de las fuerzas del mercado para proteger tierra improductiva sin dar alternativas suficientes para el desarrollo urbano tuvo consecuencias significativas en un país donde la distribución del ingreso estaba distribuida de manera desigual: el fenómeno de los “allegados”; familiares y amigos cercanos que se mudaban a las casas de sus conocidos en antiguas invasiones elevando dramáticamente la densidad de los “campamentos” formados antes de 1973 con fenómenos “catastróficos de hacinamiento”. Esta práctica fue la única alternativa para un número creciente de familias, pues el giro hacia un mercado libre ignoró los hechos de la economía del país. El importante crecimiento del sector informal a lo largo de la década de los setenta explica la reducida disponibilidad de alternativas para ingresar en la economía formal.

Grafico 2.0- Viviendas construidas anualmente. Años 1952 - 1976



Fuente: Mercado, 1977. Cuadro N° 12, p. 49 y Cuadro N° 13, p. 50., La vivienda social en el período de participación popular, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 2004, Pág. 143.

2.24.1 Reestructuración del MINVU y disolución de la CORVI

El Mensaje Presidencial de 1976, plantea la reestructuración completa del Sector Público de Vivienda y Urbanismo, destinada a dar cumplimiento a la Política del Supremo Gobierno de “regionalizar” el país y “desconcentrar” la administración; además, de obtener un nuevo conjunto de instituciones que hiciera más eficaz la acción del Estado en el campo de la Vivienda y Urbanismo. Herramienta fundamental para implementar dicho proceso, fue la dictación del Decreto Ley No. 1.305, publicado en el Diario Oficial del 19 de febrero de 1976, mediante el cual se dispone la reestructuración y regionalización del MINVU y de las Instituciones que se relacionaban con el Gobierno por su intermedio.

Este Decreto, en su Título I, establece la reestructuración del MINVU y de las Corporaciones de Servicios Habitacionales (CORHABIT), de Mejoramiento Urbano (CORMU), de Vivienda (CORVI) y de Obras Urbanas (COU). El MINVU, se desconcentra territorialmente a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales “SEREMI” (12 en total). Se fusionan las cuatro corporaciones mencionadas, estableciéndose un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU), en cada una de las doce regiones en las que está dividido el país y uno en el Área Metropolitana. El Reglamento orgánico de los SERVIU está contenido en el D.S. (VyU), No 397 de 1976. Corresponderá a los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización, la ejecución de los planes que haya aprobado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Dichos servicios, son los sucesores legales de CORHABIT, CORMU, CORVI y COU con todas las facultades y obligaciones de estas corporaciones, en el ámbito de su Región. “Estos SERVIU, entraron en operación el 19 de junio de 1976, fecha hasta la cual tuvieron existencia jurídica las anteriores Corporaciones del Sector, las que fusionadas, integraron dichos Servicios, siendo éstos los continuadores de cada uno de ellas en sus respectivas regiones. En consecuencia, los nuevos servicios tienen similares facultades y atribuciones que sus antecesoras, siendo los ejecutores de las políticas, planes y programas que ordene el Ministerio, sea directamente o a través de sus Secretarías Ministeriales”, Antecedentes para la Preparación del Mensaje Presidencial 1977.

Imagen 2.31- Población Abanderado Ibieta, 1975

Fuente: Proyecto de revestimiento térmico en blocks de población Abanderado Ibieta B Disponible online: http://www.rancagua.cl/index.php?modulo=view_noticia&id=2706



El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) asume un rol orientador, coordinador y fiscalizador de la política nacional. “Corresponderá al Ministerio formular y supervigilar las políticas nacionales en materia habitacional y urbanística y las normas técnicas para su cumplimiento, como asimismo la administración de los recursos que se le hayan entregado y la coordinación y evaluación metropolitana y regional en materia de vivienda y urbanismo. Le corresponderá, además, la coordinación y la súper vigilancia de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio” (170). El Ministerio estará integrado por:

- A. El Ministro: Autoridad superior del Ministerio, le incumbe la formulación de la política nacional habitacional y urbanística del Gobierno, la supervigilancia de los organismos que de él dependen y de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio.
- B. La Subsecretaría: Entre sus funciones se encuentra dictar o proponer al Ministerio las normas técnicas y administrativas nacionales, relativas a la planificación urbana y territorial, infraestructura, vivienda urbana o rural, equipamiento comunitario y edificación, a través de las divisiones que corresponda. Está integrada por:
 - I. El Subsecretario: colaborador inmediato del Ministro y su representante como autoridad superior del Servicio.

- II. La División de Desarrollo Urbano: Entre sus funciones se encuentra proponer la política nacional de desarrollo urbano y la política nacional de equipamiento comunitario, de infraestructura sanitaria, pavimentación y vialidad urbana, coordinar a nivel nacional y regional, los planes de desarrollo urbano, como asimismo, los de equipamiento comunitario, infraestructura sanitaria, pavimentación y vialidad urbana; efectuar los estudios técnicos necesarios para elaborar la legislación relativa al proceso de subdivisión de la tierra urbana, su urbanización y utilización.
- III. La División de Política Habitacional: Encargada de proponer la política nacional de vivienda urbana y rural y de edificación del sector público y privado; recomendar, de acuerdo a la investigación científica y a los estudios de desarrollo tecnológico efectuados por la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional, la producción industrial de viviendas y materiales de construcción, proponiendo las políticas ministeriales al respecto; realizar los estudios y proponer la dictación de las normas técnicas y administrativas nacionales y regionales de diseño, cálculo, construcción, estándares u otros aspectos de la vivienda urbana o rural, de edificación y de equipamiento comunitario; elaborar los planes habitacionales nacionales de acuerdo a las instrucciones impartidas por el Ministro directamente o a través del comité de planificación y coordinación; coordinar los planes de edificación y equipamiento comunitario del Ministerio, con las otras instituciones del Estado.
- IV. La División de Finanzas: Participar en la confección del Presupuesto Nacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus Servicios Regionales y Metropolitano y las instituciones relacionadas con el Gobierno por su intermedio; proponer las modificaciones internas al presupuesto; Revisar, coordinar y proponer el financiamiento de los programas nacionales y regionales del Ministerio, sus Servicios Regionales y Metropolitano y de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio; entre otras.
- V. La División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional: Le corresponde realizar estudios socio-económicos orientados a la solución del problema habitacional; mantener información actualizada sobre ingresos o disponibilidades del grupo familiar, de su capacidad de ahorro y de su capacidad de pago en dividendos para la vivienda; analizar el mercado de viviendas y de materiales de construcción y la política de comercialización de los mismos, mantener información al día y fijar estándares habitacionales por sectores de ingresos; analizar las experiencias habitacionales extranjeras, realizar estudios comparativos y recomendar las soluciones que aparezcan aplicables al medio nacional; realizar estudios de líneas financieras en la oferta y demanda de viviendas; realizar, en general, todos los estudios que sean necesarios para una mejor orientación de la política nacional habitacional.
- VI. La División Jurídica: Su deber es fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias; asesorar, informar y pronunciarse sobre los asuntos legales que le encomiende el Ministro o el Subsecretario y absolver las consultas que le formulen los Secretarios Regionales Ministeriales y los Jefes de División del Ministerio.
- VII. El Comité de Planificación y Coordinación: Asesora al Ministro en la fijación y coordinación de las políticas, planes y normas relativas a planeamiento urbano y territorial infraestructura urbana, vialidad urbana, vivienda urbana o rural, equipamiento, edificación y, en general, en todas las materias propias del Ministerio, Servicios Regionales y Metropolitano e instituciones relacionadas con el Gobierno por su intermedio.

Las Secretarías Regionales y Metropolitana “SEREMI” forman parte integrante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Tienen por finalidad concretar la política nacional de vivienda y urbanismo en sus respectivas jurisdicciones, para lo cual realizarán actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de dicha política. Los Servicios de Viviendas y Urbanización “SERVIU”, sucesores legales de las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda, y de Obras Urbanas, asumen todas las facultades y obligaciones de dichas

corporaciones, en el ámbito de su Región. Su principal función es ejecutar los planes que haya aprobado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para lo cual podrán adquirir los terrenos, formar loteos y preparar subdivisiones prediales, proyectar y ejecutar las urbanizaciones de los mismos, proyectar y ejecutar las remodelaciones y la edificación de las poblaciones, conjuntos habitacionales, barrios o viviendas individuales y su respectivo equipamiento comunitario y toda otra función de preparación o ejecución que permita dar cumplimiento a las obras contempladas en los planes y programas, todo ello en conformidad con los presupuestos asignados. La nueva institucionalidad instaurada por el Régimen Militar se mantendrá casi sin mayores modificaciones hasta nuestros días.

2.24.2 Una nueva política habitacional

La situación en materia de vivienda que experimentaba el país era crítica. El gran número de asentamientos precarios, consecuencia de los resultados de la “operación sitio” y de los campamentos en tránsito, sumado a los asentamientos espontáneos generados en el fenómeno de las tomas de terreno, eran problemáticas que requerían de soluciones inmediatas **(169)**. En este contexto, la Junta Militar redefinió la Política Habitacional incorporando el criterio de la responsabilidad compartida. Este implica que las soluciones habitacionales no son responsabilidad privativa del Estado. También los beneficiarios deben participar en su generación, tanto con ahorro como con trabajo. En tal sentido se afirmaba, que “la vivienda es un derecho, que se adquiere con esfuerzo y ahorro, acción en la cual la familia y el Estado comparten su cuota de responsabilidad. La vivienda no es, por tanto, un regalo del Estado”.

Las primeras acciones en materia de vivienda estuvieron focalizadas en dar solución al problema de los asentamientos con carencia de servicios de urbanización. El 10 de Junio del año 1974 se promulga el Decreto Ley 519, destinado a reglamentar la situación de las “poblaciones de emergencia”, definidas como “aquellas que no cuenten con la urbanización mínima o cuyas viviendas no reúnan las condiciones necesarias para satisfacer las exigencias mínimas de vida de una familia”. La elaboración de un plan de acción destinado a dar solución a “escala nacional al problema de las “poblaciones de emergencia” estuvo a cargo de la Oficina Nacional” de Emergencia del Ministerio del Interior. Con la finalidad de edificar nuevas viviendas para los habitantes de las “poblaciones de emergencia” se crearon los “Comités Habitacionales Comunales” **(170)**. Dichos Comités clasificaron las “poblaciones objeto de solución” en dos tipos:

- Tipo A. La solución habitacional consideraba la permanencia en los terrenos otorgando las obras de urbanización y equipamiento necesario para dichas soluciones.
- Tipo B. Aquellas que por determinadas circunstancias obligaban a la erradicación de los pobladores del terreno que ocupaban. Dichas circunstancias eran múltiples. Entre ellas, que los terrenos estuviesen reservados para otros fines, que careciesen de condiciones sanitarias o de seguridad mínimas, que estuviesen formados por viviendas insalubres con decreto de demolición, que su localización no se ajustase a los Planes Reguladores Comunales, etc.

En el año 1976, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Instituto de Economía de la Universidad Católica y el Instituto Nacional de Emergencia, desarrollaron un “diagnóstico de las principales causas de la crisis en el sector vivienda”.

Dicho estudio concluyó señalando los factores que afectaban el cumplimiento de las metas propuestas:

- I. La falta de coordinación entre la acción pública y el sector privado,
- II. El aumento vegetativo de la población,
- III. La falta de una política de financiamiento adecuada,
- IV. La carencia de una política de suelo, entre otros factores.

Tomando en consideración el diagnóstico realizado, el Ministerio de Vivienda estableció el primer Plan General de Vivienda, instaurando las líneas que debería seguir la política habitacional del país en el curso de los siguientes años. Dicha política se fundamentó en los siguientes aspectos:

- A. “Atención preferente de la población de menores recursos: La política de vivienda se concibe como uno de los instrumentos más eficaces para combatir la extrema pobreza.
- B. Estímulo al ahorro para la vivienda: con esto se busca involucrar a los beneficiarios en la satisfacción de sus aspiraciones, a partir de su propio esfuerzo. Se considera una medida fundamental del Plan, debido a que se postulaba que la falta de recursos solo podía suplirse con mayor ahorro.
- C. Propiedad de la vivienda: se proponía directamente el acceso a la casa propia, situación que permitía aumentar el grado de compromiso de los mismos beneficiarios.
- D. Compromiso con la descentralización del país: la formulación del plan se trazó en función de la nueva estructura administrativa que tomó el Ministerio de la Vivienda con el proceso de regionalización y descentralización iniciado hacia 1974.
- E. Solución habitacional íntegra: se postulaba la materialización de las obras de equipamiento y servicios, como aspectos fundamentales para la integración de los nuevos lugares de la vivienda social al conjunto de los espacios urbanos en los cuales se materializaban.}
- F. Reducción de costos y optimización de las tipologías habitacionales: la magnitud del problema chileno de la vivienda hacía necesaria la búsqueda de nuevas formas de construcción y de diseño que permitieran beneficiar a un mayor número de personas.
- G. Políticas financieras: Estimulo y canalización del ahorro; aplicación de recursos especiales para el fomento de cooperativas, y recuperación de la inversión, tanto de los préstamos otorgados como de la edificación de las viviendas.
- H. Política de desarrollo urbano: control del crecimiento de las ciudades, para optimizar la capacidad de infraestructura urbana existente; establecimiento de una política de reestructuración urbana, basada en la remodelación y rehabilitación de algunas áreas **(171)**.

La vivienda se concibe ahora como un derecho, que se adquiere con el esfuerzo y el ahorro; la familia y el Estado comparten responsabilidad para producir este bien. El Fisco, se reserva para sí las funciones de normar, planificar y controlar el proceso habitacional, pudiendo también subsidiar en forma directa a los grupos de más bajos ingresos. Se decide fomentar y apoyar la creación de un mercado abierto de viviendas, siendo responsabilidad del sector privado la producción de las mismas. En otras palabras, el plan aquí discutido recoge aquellos pilares que ya mencionamos:

- A. El Estado regula estableciendo un marco institucional;
- B. El esfuerzo constructivo directo radica en manos privadas;
- C. El ahorro privado resulta determinante, en especial, el aporte del beneficiario;
- D. Aplicación del principio de subsidiariedad, pues el Estado solo invierte directamente en la generación de soluciones habitacionales cuando el beneficiario no está en condiciones, en forma autónoma, de efectuar el ahorro mínimo requerido.

2.24.3 El nuevo subsidio habitacional

Dentro de las Políticas de Vivienda implementadas por el Régimen Militar, en el año 1978 se crea el “Programa de Subsidio Habitacional”. Fue definido como “una subvención estatal destinada a complementar el ahorro y crédito hipotecario de modo de incrementar la capacidad de financiar la compra de una vivienda en el mercado a aquellas familias cuyo solo esfuerzo no se lo permite” **(172)**. La precariedad de las condiciones de vida del sector más pobre de la población hizo evidente la necesidad de proveer de vivienda a aquellas personas que no podían acceder a ella por sus propios medios, por el Estado y en forma directa. El programa estaba orientado a los “jefes de hogar”, siempre que no fueran dueños de una vivienda, ni hubieran adquirido una vivienda en cualquier momento por medio de las instituciones que gozasen de participación estatal. Las personas beneficiadas con el subsidio se determinaban tomando en consideración una serie de factores, que sumados, otorgaban una puntuación final. Los criterios considerados fueron el número de cargas familiares, el ahorro previo de las familias, entre otros. El monto del subsidio era variable, y dependía del valor de tasación de la vivienda. Se implementó un criterio redistributivo con el ingreso de cada ciudadano, es decir, a mayor valor de la vivienda, menor el subsidio otorgado. El subsidio no debía en ningún caso superar el 75% del valor de la tasación de la vivienda, la diferencia era suplida por el propietario con ahorro o con un préstamo suplementario, que no podía superar el 20% del ingreso familiar.

Programa de Subsidio Habitacional a la Demanda (D.S. N° 188, de 1978)

Este programa fue uno de los instrumentos distintivos de la política habitacional de este período por su relación con el modelo de Estado de rol subsidiario, en que se privilegia la acción de los privados y el Estado se hace presente entregando apoyo financiero a las familias que suman su propio esfuerzo de ahorro y capacidad de endeudamiento. El apoyo financiero del Estado se manifiesta en un subsidio habitacional directo, a la demanda habitacional (no a la oferta, porque ésta debe competir por captar recursos en el mercado financiero en igualdad de condiciones con otros sectores demandantes, y porque los recursos canalizados a la oferta, normalmente no se traducen en beneficios para la demanda habitacional, a la vez que ésta no los percibe como aporte). Se plantean como subsidios directos, a diferencia de los subsidios indirectos que normalmente se concedían a la fecha (a la tasa de interés a los créditos, a la manutención de altos niveles de morosidad, a la no reajustabilidad de los créditos o a mecanismos de reajustabilidad incompatibles con la realidad económica nacional).

Estos subsidios debían ser estrictamente dimensionados al nivel de necesidades de las familias y a la capacidad del Estado para apoyarlas. El sistema busca atraer recursos del sector privado que contribuyan a financiar la acción habitacional, en especial en la inversión de largo plazo, a través del otorgamiento de créditos financiados con la emisión de letras que se venden en el mercado (bolsa de valores). Inicialmente el sistema contempló la posibilidad de que el SERVIU participara en el otorgamiento de créditos con emisión y venta de letras, pero con administración de la cartera a través de una entidad bancaria. También en el período inicial se consultó un mecanismo de refinanciamiento de parte de las letras emitidas, por parte del Banco Central, primero, y por parte del Banco del Estado, después. El Sistema buscó generar un mercado privado de oferta habitacional. Inicialmente se orientó el sistema a la compra de viviendas nuevas, estableciéndose limitaciones a su aplicación a la compra de viviendas usadas, cuyas autorizaciones se orientaron a ofrecer esta alternativa sólo al final del período de vigencia de los certificados de subsidio, y limitado a las comunas en que no se registraba oferta de viviendas nuevas.

Conviene recordar que este sistema de subsidio directo tiene como antecesor, en el año 1977, un mecanismo mediante el cual el Sector Vivienda y Urbanismo promovió la venta de viviendas producidas por él, otorgando un subsidio a quienes las adquirieran al contado, para lo cual podían recurrir al mercado bancario, solicitando créditos hipotecarios financiados con la emisión de letras hipotecarias, cuya operación recientemente se había regulado. También cabe señalar el importante rol que desempeñó la modificación al sistema previsional, al introducirse el concepto de capitalización individual, lo que significa buscar instrumentos de inversión de largo plazo, como lo son las letras hipotecarias, que se ajustan a los compromisos contraídos por las Administradoras de fondos de Pensiones, con sus afiliados.

Este sistema fue objeto de modificaciones significativas introducidas a través de los decretos supremos de Vivienda y Urbanismo N° 138, de 1982; N° 86, de 1983; N° 92, de 1984; N° 9, de 1985. Cabe señalar que como variante al Sistema de Subsidio Habitacional, el año 1981 se reguló, por D.S. N° 351, (V. y U.), de 1981, la Asignación de Subsidio Habitacional Variable, conforme al cual se efectuó un solo llamado, destinado a la adquisición de viviendas de tipo básico. Como complemento al Sistema de Subsidio Habitacional, el año 1984 se genera el Subsidio Habitacional para el Sistema de Ahorro y Financiamiento de la Vivienda, regulado por D.S. N° 74, (V. y U.), de 1984. Ambos sistemas darán origen al Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, regulado por D. S. N° 44, (V. y U.), de 1988, reemplazando al Sistema General de Subsidio Habitacional y al Subsidio Habitacional para el Sistema de Ahorro y Financiamiento de la Vivienda.

El MINVU otorgaba los subsidios por intermedio del SERVIU, entregando a los postulantes un certificado por el monto del subsidio. El beneficiario era libre de buscar su propiedad en el sector privado, dentro del tramo de tasación correspondiente al subsidio obtenido. Las deficiencias del sistema, principalmente por los criterios utilizados en la asignación del subsidios, tuvo como consecuencia que de su porcentaje total, la mayor parte se distribuyera en personas de más altos ingresos, siendo menormente beneficiados la población de más bajos ingresos.

Saneamiento de Poblaciones. Lotes con Servicios o Ley N° 18.138, reglamentada por D.S. N° 804, de Interior, de 1982

Junto con el Programa de Vivienda Básica SERVIU, el Programa de Lotes con Servicios conforman las herramientas de atención del problema habitacional de los sectores pobres creados durante el gobierno militar. Este programa fue creado para atender, desde el nivel municipal, los casos más urgentes de marginalidad habitacional a través de infraestructuras sanitarias, más conocidas como casetas sanitarias. Esta línea de acción formaba parte de una estrategia de priorizar la inversión del gasto público, destinándolo a la construcción de viviendas sociales e infraestructuras sanitarias que tiendan a combatir la marginalidad habitacional y, a la vez, a mejorar los niveles de ocupación de mano de obra, para lo cual los fondos municipales debían destinarse prioritariamente a la construcción de este tipo de soluciones. Inicialmente se planteó como un programa a desarrollar durante los años 1982 y 1983, destinado a atender a personas que habiten campamentos de radicación como de erradicación y a aquellas personas que habiten en condiciones de marginalidad habitacional, para después conformar una línea permanente en la figura de su sucesor el Programa Mejoramiento de Barrios. Como complemento al programa de lotes con servicios o infraestructuras sanitarias, mediante D.S. N° 146, (V. y U.), de 1988, se agregó al D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985 (Reglamento del PET), su artículo 20, que regula un programa que permite financiar la construcción del entorno a este tipo de soluciones habitacionales. Hay que destacar que, los lotes con servicios constituían un programa de saneamiento y no de vivienda convencional, puesto que el desarrollo habitacional posterior a la habilitación de casetas sanitarias quedaba a cargo de las capacidades de consolidación de las familias, lo que en todo caso ha sido extensamente destacado en Chile como muestra de las potencialidades de la progresividad habitacional. Conjuntamente con la ficha descriptiva del Programa, para dar una imagen de este programa se muestran más adelante las planimetrías de los distintos tipos de casetas sanitarias aplicados, como asimismo imágenes de distintos resultados habitacionales a partir de esta dotación inicial

Imagen 2.32- Villa Teniente, Rancagua, 1982.

Fuente: Disponible Online: <http://casas.mitula.cl/casas/casa-s-villa-teniente-rancagua>, Junio 2015.



Como consecuencia de esta situación, en el año 1981 el MINVU efectuó cambios importantes en su programa de vivienda destinados a beneficiar a la población de menores recursos. En el año 1982 se facultó a las Municipalidades para que construyeran viviendas económicas y unidades o casetas sanitarias. “Las viviendas económicas debían tener una superficie construida de 18 m² y un costo inferior a las 220 UF. La unidad sanitaria debía tener una superficie mínima de 6m² (baño y cocina) y un costo máximo de 110 UF (comprendiendo el valor del sitio). Los costos podían ser entre un 25 y un 30% más elevados en las regiones más remotas, donde los costos de construcción eran superiores. La vivienda debía estar situada en un sitio de no menos de 100m² de superficie. Ambos tipos de construcciones comprendían un plano de ampliación para que pudieran transformarse en casas. Las construcciones debían tener un mínimo de urbanización, conexiones con los servicios públicos “electricidad, agua y alcantarillado” (173). El bajo valor de estas viviendas, permitió que este subsidio se dirigiera principalmente al sector de menos recursos, y en la mayoría de los casos se destinó a mejorar las condiciones de poblaciones establecidas que no contaban con los servicios mínimos de urbanización. Conjuntamente al sistema de subsidios, se impulsaron programas destinados a incentivar el ahorro y se promovieron vías para que el sistema de financiamiento privado otorgara créditos hipotecarios en condiciones más ventajosas. Ante el escaso interés de los bancos

comerciales, el MINVU debió proporcionar préstamos complementarios a los beneficiarios en la mayoría de los programas.

• Programa de Subsidio Variable. 1980

Las fichas descriptivas de programa, más adelante, incluyen la descripción de este programa consistente en una ayuda estatal directa para adquirir o construir una vivienda destinada a su habitación (con un monto de subsidio hasta de 200 U.F). Más adelante se presenta la ficha descriptiva de sus características técnicas

• Subsidio Habitacional a la Demanda. Sistema Especial dirigido a la Atención de Planes de Colonización (D. S. N° 194, de 1984)

Este Programa se estableció como un mecanismo de apoyo a la labor abordada por el Ministerio de Bienes Nacionales, que se proponía lograr una más efectiva integración al desarrollo del país, de zonas de escasa densidad poblacional y alto grado de aislamiento, de las Regiones X, XI y XII. Concebido como un mecanismo de complementación de los Planes de Colonización impulsados por dicho Ministerio, fue a éste a quién le correspondió proponer a las familias que, habiendo sido incluidas en los Planes de Colonización respectivos, se les otorgaría el correspondiente subsidio habitacional. El programa se descontinúa, al dejar de desarrollarse los Planes de Colonización. Más adelante se presenta la ficha descriptiva de sus características técnicas.

• Subsidio Habitacional para el Sistema de Ahorro y Financiamiento. SAF

Este programa es otro instrumento de subsidio directo que constituye un complemento del ahorro y del crédito para financiar la adquisición de una vivienda de hasta un valor equivalente a 2.000 U.F, terminada, nueva o usada. Está destinado a titulares de una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda. Más adelante la ficha descriptiva presenta sus características técnicas.

A fines de los años 80, y con el objeto de establecer un sistema que combinara el Programa de Subsidio Habitacional con el Sistema de Ahorro y Financiamiento, se creó el Sistema General Unificado, que tenía por objeto financiar la demanda de soluciones habitacionales tanto de las familias más pobres como de aquellas de ingresos medios. Originalmente, se establecieron tres tramos de precio de viviendas con sus subsidios correspondientes, aplicando un criterio redistributivo: entre mayor el valor de la vivienda, menor el subsidio.

2.24.4 Las erradicaciones de campamentos durante el Régimen Militar

A partir del año 1979, el Régimen Militar llevó a cabo una activa política de “erradicación de poblaciones marginales”, bajo la consigna de dotar a las poblaciones de los servicios de urbanización básicos y restituir los sitios ocupados a sus propietarios.

Programa de Viviendas Sociales Básicas para la Marginalidad Habitacional. (D.L. N° 1.088, de 1975 y D.S. N° 314, de 1975; D.L. N° 2.552, de 1979 y D.S. N° 152, de 1979)

Este Programa fue implementado para disminuir el déficit habitacional que afectaba a los sectores de menores ingresos (extrema pobreza), ello a través de una estructura diferente (anteriormente, mediante D.L. N° 519, de 1974 se había encomendado a la ONEMI y a las Municipalidades la solución de este problema). Para tal efecto se crean los Comités Habitacionales Comunales (CHC), como entidades autónomas de derecho público, con patrimonio propio, a cargo de un Consejo y del Alcalde de la Municipalidad respectiva. Responde al concepto de fortalecer el proceso de regionalización, radicando en el nivel local la atención de la población carente de “urbanización mínima, equipamiento comunitario y cuyas viviendas carezcan de las condiciones sanitarias o de habitabilidad y de las seguridades necesarias para satisfacer las exigencias básicas de una familia”. Se mantiene en el Sector Vivienda y Urbanismo la facultad de aprobar los planes y programas elaborados por los CHC y las expropiaciones necesarias para el cumplimiento de esos planes, así como la ejecución de obras por cuenta y cargo de los CHC. Mediante D.L. N° 2.552, de 1979 se derogó el D.L. N° 1.088, de 1975, transfiriendo al MINVU los programas de viviendas sociales, así como las funciones de radicación y erradicación de campamentos y poblaciones marginales, la

construcción de viviendas sociales y la adquisición o expropiación y urbanización de terrenos para esas viviendas, radicando en los SERVIU la ejecución de sus planes y programas y traspasándoles a dichos Servicios los fondos, bienes, derechos, acciones y obligaciones de los CHC, constituyéndose en sucesores legales de éstos. Se definen los conceptos de “vivienda social” y “vivienda de emergencia”, manteniendo en la ONEMI la facultad de construir o encomendar la construcción sólo de estas últimas. Lo anterior se fundamentó en la incapacidad para resolver con una estructura local, la atención de la población objetivo que se había propuesto en el derogado D.L. N° 1.088. El Programa de Vivienda Básica SERVIU consolidó el mecanismo de acceso a la vivienda por parte de las familias que habitaban en condiciones de extrema marginalidad habitacional, como respuesta a aquellos sectores que no pueden ser atendidos a través de los sistemas de subsidio habitacional vigentes, con viviendas producidas por el sector privado y con créditos hipotecarios otorgados por la banca. Cabe mencionar que, mediante D.S. N° 89, (V. y U.), de 1987, se agrega un Título VI al reglamento aludido, el que regula una modalidad de llamados especiales dirigidos a la desconcentración de la Región Metropolitana, cuyo objetivo fue fomentar el traslado de familias residentes en la Región Metropolitana, a otras regiones del país. Este programa se inició durante el gobierno militar y continuó en operación después durante la década de los noventa, período en que alcanzará cifras record de construcción a la par de importantes mejoramientos de su superficie y equipamiento respecto de lo producido en su creación. Para muestra del productos de este Programa en su primer período de aplicación, se presenta varios casos, entre estos, Población Colina Norte en la Región Metropolitana (casa continua de 2 pisos); Villa Los Arrecifes en la V Región (tipología de Departamentos) y la Población Cerro 18 (tipología B).

Esto provocó uno de los más importante desplazamientos de población al interior de Santiago y en otras ciudades del país. “Hasta 1984, se erradicaron en todo el país cerca de 78.800 familias, aproximadamente 400.000 personas” **(174)**, considerándose una de las acciones con mayores efectos en la actual constitución socio-espacial de las ciudades. Los pobladores de los campamentos fueron localizados en la periferia de la ciudad, ocupando grandes extensiones de terreno en Municipios de escasa densidad poblacional y escasos recursos económicos; carentes de infraestructura, equipamiento y servicios básicos. En Santiago, fueron las comunas de La Granja, Pudahuel, Renca, Puente Alto y San Bernardo las que absorbieron un 72% de los flujos de pobladores erradicados de sus viviendas sociales básicas, de reducido espacio y mínimas condiciones de habitabilidad.

Saneamiento de Poblaciones. Lotes con Servicios o Ley N° 18.138, reglamentada por D.S. N° 804, de Interior, de 1982

Junto con el Programa de Vivienda Básica SERVIU, el Programa de Lotes con Servicios conforman las herramientas de atención del problema habitacional de los sectores pobres creados durante el gobierno militar. Este programa fue creado para atender, desde el nivel municipal, los casos más urgentes de marginalidad habitacional a través de infraestructuras sanitarias, más conocidas como casetas sanitarias. Esta línea de acción formaba parte de una estrategia de priorizar la inversión del gasto público, destinándolo a la construcción de viviendas sociales e infraestructuras sanitarias que tiendan a combatir la marginalidad habitacional y, a la vez, a mejorar los niveles de ocupación de mano de obra, para lo cual los fondos municipales debían destinarse prioritariamente a la construcción de este tipo de soluciones. Inicialmente se planteó como un programa a desarrollar durante los años 1982 y 1983, destinado a atender a personas que habiten campamentos de radicación como de erradicación y a aquellas personas que habiten en condiciones de marginalidad habitacional, para después conformar una línea permanente en la figura de su sucesor el Programa Mejoramiento de Barrios. Como complemento al programa de lotes con servicios o infraestructuras sanitarias, mediante D.S. N° 146, (V. y U.), de 1988, se agregó al D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985 (Reglamento del PET), su artículo 20, que regula un programa que permite financiar la construcción del entorno a este tipo de soluciones habitacionales. Hay que destacar que, los lotes con servicios constitúan un programa de saneamiento y no de vivienda convencional, puesto que el desarrollo habitacional posterior a la habilitación de casetas sanitarias quedaba a cargo de las capacidades de consolidación de las familias, lo que en todo caso ha sido extensamente destacado en Chile como muestra de las potencialidades de la progresividad habitacional. Conjuntamente con la ficha

descriptiva del Programa, para dar una imagen de este programa se muestran más adelante las planimetrías de los distintos tipos de casetas sanitarias aplicados, como asimismo imágenes de distintos resultados habitacionales a partir de esta dotación inicial

Las erradicaciones llevadas a cabo en las ciudades, fueron sin duda uno de los procesos más influyentes en la homogeneidad espacial de ciertos sectores de la ciudad, contribuyendo a la segregación social y fragmentación física. Numerosos han sido los estudios relativos a las consecuencias de las erradicaciones en la población afectada, pero ha existido cierta coincidencia en señalar que la gran mayoría de los ayuntamientos de destino, por su carácter periférico y sus escasos niveles de inversión, no contaban con infraestructura y equipamiento como para recibir adecuadamente a nuevos contingentes de población. Las soluciones de viviendas entregadas a quienes habían sido objeto de las erradicaciones instauraron una tipología habitacional que ha perdurado hasta nuestros días, y que constituye el principal diseño utilizado por los planes de vivienda de los gobiernos de los años noventa: las llamadas “viviendas sociales básicas”, unifamiliares o en bloques en altura, cuya superficie construida promedio no supera los 42 metros cuadrados. Estos nuevos patrones habitacionales se convirtieron en un símbolo de la periferia de la mayoría de las ciudades chilenas.

Subsidio Habitacional a la Demanda, Atención al Sector Rural (D.S. Nº 206, de 1980 y posteriores)

La creación de este subsidio buscaba contener la migración de las personas a las ciudades, en concordancia con el modelo de desarrollo económico impulsado, el que suponía una forma de poblamiento diferente a la que se venía presentando en el territorio nacional. En efecto, el modelo anterior, de sustitución de importaciones, suponía incentivos a la concentración de la población (migración rural urbano, y dentro de este último sector, hacia las grandes ciudades), en tanto que el nuevo modelo suponía el aprovechamiento de ventajas comparativas que se dan en distintas partes del territorio nacional (distintas alternativas de poblamiento). Además, daba respuesta a la necesidad de establecer un sistema destinado exclusivamente a la atención del sector rural, en que se consideraban sus particularidades de ocupación y tenencia del suelo. El primer llamado de este tipo, regulado por D.S. Nº 206, (V. y U.), de 1980, se efectuó con carácter piloto, en las regiones VII, VIII y IX, beneficiándose a 2.802 familias. El éxito de ese llamado piloto y la amplia aplicación obtenida, dieron origen a los posteriores reglamentos que regularon esta modalidad de atención orientada al sector rural. Es así como el siguiente llamado a subsidio rural se efectuó el año 1984, conforme al reglamento regulado por el Título III del D.S. Nº 92, (V. y U.), de 1984.

Este programa se inicia durante el gobierno militar y continuará después durante la década de los noventa, período en que se introducen importantes mejoramientos y ajustes operacionales. Más adelante se presenta la ficha descriptiva del Programa y una selección de imágenes de este programa en su primer tiempo de aplicación (años ochenta), consistente en planimetrías y fotos de un proyecto de estudio de las posibilidades de aplicación de este nuevo subsidio en Padre Hurtado, Región Metropolitana

Como conclusión, durante el gobierno militar encabezado por Augusto Pinochet Ugarte (1973-1990) el concepto de vivienda social adquiere cambios importantes y sucesivos. La primera definición sobre ese tipo de vivienda por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1975) señala que ella es una solución provisoria para la familia que permanece hasta que ella pueda inscribirse en el Sistema Único de Postulación. Por lo tanto, se trata de una vivienda para esperar una casa definitiva y propia mediante el sistema de Viviendas de Interés Social o Viviendas Básicas. Sin embargo, el mismo Ministerio (1989) señala que la vivienda social es una vivienda económica de carácter definitivo destinada a resolver los problemas de marginalidad habitacional con una primera etapa consistente en una Vivienda Básica, que se define como una vivienda social con superficie mínima de 24 metros cuadrados construidos, un valor máximo de 225 Unidades de Fomento y un subsidio estatal de hasta 75% de su valor.

Programa Especial de Trabajadores (PET). Programa Especial de Construcción de Viviendas Sociales que organicen entidades que indica (D.S. N° 235, de 1985)

Este Programa se creó para la atención de personas inscritas en los Registros regulados por el D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, que para obtener una atención más expedita, saltándose el proceso de postulación y selección, deseen postular a través de entidades organizadoras (sindicatos, asociaciones gremiales, etc.), obteniendo un menor monto de subsidio, el que podrán complementar con su ahorro y con créditos hipotecarios obtenidos de bancos o sociedades financieras, para lo cual se establecen mecanismos de incentivo y la suscripción de convenios.

El modelo de gestión es bastante especial ya que se basa en una entidad organizadora que selecciona a las familias (en un comienzo se pensó como un mecanismo asociado a la negociación colectiva, que permitiera aportes del empleador, a través de la entrega de un subsidio adicional o apoyo financiero al grupo que patrocinan). Inicialmente se planteó como un programa extraordinario, para presentar como contribución al año internacional de la vivienda para familias sin hogar, auspiciado por HABITAT. Sin embargo este programa se mantuvo en el tiempo durante todos los años noventa.

Más adelante se presenta la ficha descriptiva del Programa y una selección de imágenes de loteos y viviendas de la Población Lambert (La Serena) y Población Bonilla (Antofagasta), contratadas en los ochenta

El subsidio habitacional es una ayuda en dinero, no sujeta a restitución, que el Estado proporciona a los beneficiarios para que estos puedan adquirir una vivienda. Este subsidio se logra a través de dos líneas de apoyo en crédito a corto y largo plazo, con garantía hipotecaria que se otorga a los beneficiarios para completar el valor de la vivienda. Los factores que otorgan puntaje son el ahorro en dinero y las cargas familiares. Los beneficiados adquieren la vivienda en el mercado inmobiliario privado.

2.25 Principales características de la política habitacional Chilena Concertacionista.

El enfoque fue que, la ocupación de territorios con poblaciones nuevas había considerado sólo el terreno y las obras que el valor de las viviendas del conjunto permitían, constituyéndose así sectores deficitarios, sin servicios e instalaciones que vincularan al individuo y su familia con la comunidad, y a ésta con la ciudad. Esto implicaba, entre otras cosas, que los miembros de estas comunidades debían recurrir a los servicios de otras áreas, invirtiendo mayores tiempos de viaje, involucrando mayores costos familiares o saturando los servicios existentes”.

2.25.1 El problema del déficit habitacional

A comienzos de los años 90, el problema habitacional en Chile se caracterizaba por un déficit acumulado significativo, y de trayectoria creciente, mientras que la oferta de soluciones habitacionales existentes cubría parcialmente las necesidades de la población más pobre de nuestro país. “Se estima que a inicios de los gobiernos de la concertación existían aproximadamente 900 mil familias sin casa” (175). La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Concertación Democrática hizo un análisis de la situación habitacional a fines del gobierno de Pinochet. “Dicha comisión determinó que “existían tres tipos de déficit, de Vivienda (cualitativo y cuantitativo), de Ciudad y de Participación, La propuesta programática del equipo políticotécnico de la Concertación de Partidos por la Democracia propuso al país tres ideas matrices de gestión del sector de la vivienda que surgían del diagnóstico del déficit habitacional y urbano acumulado. Se plantearon entonces tres grandes propósitos”:

- * Ampliar sustancialmente la construcción habitacional, especialmente para los sectores más postergados, en síntesis más viviendas para los más pobres y allegados.
- * Construir y desarrollar mejores barrios y ciudades.
- * Fomentar la descentralización y la participación.” (176). Diseño y ejecución participativa de los programas habitacionales (177), que se generó con el retorno a la democracia, producirá

importantes efectos en las políticas habitacionales, las que se manifestarán en mayores grados de participación ciudadana e inclusión social.

Durante el primer gobierno de la Concertación, el MINVU tuvo especial preocupación por adaptar los instrumentos de política habitacional a las nuevas características y énfasis de la política social y económica en democracia (estrategia de desarrollo de crecimiento con equidad), así como acentuar los programas dirigidos a los sectores de menores ingresos. Algunos de los principios generales que se dio el Ministerio para orientar dichas tareas fueron, la participación, referida a una política de puertas abiertas con las organizaciones del sector privado (Cámara Chilena de la Construcción), organizaciones sociales, y ONGs (se refiere normalmente a organizaciones que no son ni parte del gobierno ni de alguna empresa con fines de lucro), u organismos no gubernamentales.

Imagen 2.33- Población Santa Cecilia de Rancagua, 1991.

Fuente: Wikimapia, ¡El mapa creado por gente como tú!, Disponible Online: <http://wikimapia.org/21422886/es/Poblacion-Santa-Cecilia>



El segundo gobierno de la Concertación estructuró sus objetivos estratégicos cimentado en la estabilidad de las reglas del juego y la solidez alcanzada por el desenvolvimiento de la economía chilena durante el primer quinquenio de los años noventa; la estabilidad social y el alto grado de credibilidad de las políticas públicas en materia habitacional y urbana, junto al espíritu de colaboración logrado entre los sectores privado y público. Sobre estas bases, el MINVU introdujo nuevos énfasis dirigidos a perfeccionar la política habitacional, incrementando su funcionalidad con respecto a los objetivos de equidad y con la vigorosa dinámica económica mostrada por el país. Para esto se privilegiaron las modalidades de postulación y asignación de naturaleza asociativa, se diversificó la oferta programática mediante mecanismos de Leasing, movilidad, se incrementó la calidad urbanística de los conjuntos y se generó nueva oferta de programas urbanos, incorporando la noción de megaproyectos urbanos que orienten la acción habitacional. Los principios orientadores de la política del ministerio en este segundo gobierno de la concertación fueron:

- I. El ciudadano como centro de las políticas;
- II. La equidad y solidaridad como sentido de la participación ciudadana;
- III. La búsqueda de ciudades sustentables;
- IV. La consolidación de políticas integrales;
- V. La promoción de un Estado activo, regulador, subsidiario y facilitador;
- VI. La búsqueda de mercados urbanos eficientes (explicitando subsidios y costos);
- VII. La consolidación de modalidades participativas de hacer ciudad.

Los Gobiernos de la Concertación se propusieron la absorción del déficit habitacional. Para lograr este objetivo, el MINVU se propuso una meta anual mínima de producción de “90 mil soluciones habitacionales para responder al crecimiento de los hogares y deterioro del parque habitacional” (178). La producción de soluciones habitacionales del MINVU alcanzó la meta anual indicada, superando significativamente a las 54 mil soluciones promedio anuales del sexenio 1984-1989, “esto es la mejor cifra dentro del período precedente”.

El éxito productivo de viviendas logrado finalmente durante la década de los noventa, tuvo importantes relaciones con procesos de crecimiento económico sostenido y, conforme a los datos que entrega la Encuesta CASEN de MIDEPLAN, con: la reducción de la pobreza (desde un 38.6% de la población en 1990 a menos del 21% el año 2000); con el aumento de la tenencia de vivienda propia (desde un 61.2% de los hogares en 1990 a un 70% en 1998); y con una fuerte reducción del déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo (que disminuyen, respectivamente de 1990 a 1998, desde cerca de

un millón de viviendas a 750 mil en el primer caso, y desde 665 mil a 450 mil viviendas, en el segundo). El proceso descrito situó a Chile como el primer país latinoamericano en disminuir el déficit de vivienda, y además, bajo un proceso por el cual las mejorías más significativas de los indicadores habitacionales (de materialidad y saneamiento) correspondieron a los quintiles inferiores de la distribución del ingreso, esto es, los sectores de menores recursos.

Contabilizando viviendas sociales, subsidios y soluciones del programa mejoramiento de barrios, durante los años noventa se construyeron anualmente siempre más de 96 mil soluciones habitacionales con alguna participación del Estado, llegándose en 1996 a 117 mil soluciones, lo que ha sido posibilitado por el incremento de la inversión habitacional **(179)**.

Hay que destacar que, la coyuntura en la cual debieron implementarse las políticas habitacionales del primer gobierno de la Concertación estaba muy marcada por la magnitud del allegamiento que se presentaba como una demanda social contenida, probablemente la mayor demanda social dejada por el período autoritario. Ello inducía a temer un proceso masivo de tomas de terreno, frente a lo cual el MINVU asumió el problema de los allegados en distintos niveles: primero, diálogo directo con los comités de allegados; segundo, se perfeccionaron los procesos de selección y asignación habitacional; tercero, se creó el Programa de Vivienda Progresiva, esfuerzo explícito orientado a ampliar las alternativas de acceso a la vivienda de los sectores allegados de menores ingresos. El éxito de productividad y la capacidad de atención de los sectores de menores recursos que muestra este período se relaciona, en gran medida, con cambios importantes del modelo de gestión emprendidos durante esta década: uno, la fuerte ampliación del sistema de subsidio a la demanda bajo un esquema que permitía desarrollar la orientación social hacia sectores de menores ingresos y, dos, la conformación de red de programas de vivienda y desarrollo urbano que permite cubrir distintos segmentos y formas de necesidades. En efecto, Chile durante estos años oferta una amplia variedad de programas habitacionales para la atención de sectores pobres:

- I. Programa de Mejoramiento de Barrios, del Ministerio del Interior;
- II. Programa de Vivienda Progresiva Privada y SERVIU;
- III. Programa de Vivienda Básica; y
- IV. Subsidio de Atención Sector Rural.

Estos programas son complementados por acciones de vivienda dirigidas a sectores medios (Programa Especial para Trabajadores; Sistema de Subsidio Unificado; y Subsidio Especial de Renovación Urbana); como asimismo por una red de programas de espacio público dirigidos a atender el déficit de ciudad que afecta los barrios pobres (Equipamiento Comunitario; Pavimento Participativo; y Programas de Parques y de Vialidad Urbana). Hacia fines de la década, se suman los proyectos urbanos autofinanciados, consistentes en intervenciones de reciclaje urbano que integran Vivienda y Espacio Público bajo esquemas de asociación público/privada.

El Programa de Vivienda Progresiva (PVP) fue especialmente representativo del enfoque habitacional del primer gobierno de la Concertación por crear programas que permitieran enfrentar el enorme déficit habitacional de los sectores pobres del país. Si bien el programa tuvo una escala menor a la prevista y hubo importantes problemas de oferta y demanda, su focalización en los sectores pobres fue muy buena y sirvió como un gran laboratorio de ensaye para el desarrollo de programas habitacionales participativos y la segunda etapa del PVP vino a constituirse en los hechos en un nuevo programa de mejoramiento habitacional. Otra lección de la implementación del PVP fue la necesidad de complementar los proyectos de este programa con mecanismos de asistencia técnica. En 1996, el MINVU crea a este respecto el Programa de Asistencia Técnica, cuya aplicación se hace obligatoria en los Programas de Subsidio Progresivo y Rural, y que financia la contratación de servicios de asistencia técnica a familias y grupos organizados que acceden a dichos programas habitacionales, apoyándoles en las etapas de diseño de los proyectos, contratación de empresas constructoras, control de obras o autoconstrucción (según sea la modalidad), y asesoría técnico-legal. Para dar una solución integral al problema de pobreza y marginalidad habitacional que identificaba el Catastro de Campamentos, en 1997 es creado el Programa "Chile-Barrio", el cual corresponde a una instancia intersectorial que surge como una iniciativa pública orientada a abrir oportunidades.

Durante el segundo Gobierno de la Concertación, el Ministerio de Vivienda, en conjunto con la Universidad de Chile, realizaron un Catastro Nacional de Campamentos y Loteos Irregulares,

arrojando un cómputo nacional de 445.943 personas, residentes en 93.457 viviendas, localizadas en 972 asentamientos irregulares. Como porcentaje de la población chilena y del stock habitacional, esta condición representaba, a esa fecha, menos del 4,0% de los habitantes del país y un 3% del parque habitacional. La mayoría de las personas residentes en asentamientos irregulares están localizadas en el medio urbano (290 mil). **(180).**

Conceptos que sustentaron la Vivienda Progresiva

En un contexto de elevado déficit habitacional y recursos escasos, el modelo de política y estándar habitacional es de gran importancia. Las políticas habitacionales de los distintos gobiernos enfocan de manera muy distinta el rol que les cabe a las familias afectadas por el déficit habitacional en la solución de su problema de vivienda. Durante la Administración Ibáñez (1952-1958) el aporte de mano de obra “gratuita” por parte del jefe de hogar en los programas de autoconstrucción y ayuda mutua, fue considerado una posibilidad de abaratar las casas. La Administración Alessandri (1958-1964) elaboró programas de erradicación masiva de familias que vivían en condición precaria, para instalarlas en enormes poblaciones de vivienda básica, rebajándose estándares. Por su parte, durante la Administración Frei (1964-1970) el camino de la vivienda digna se planteó a través de un plan de ahorro flexible, que permitiera a la familia organizada con otras ir incrementando gradualmente su nivel habitacional a través de la operación sitio, primer escalón del proceso de acondicionamiento habitacional. Durante la administración Allende (1970-1973) la vivienda se concibe como un derecho de los trabajadores, se rechaza la idea de diferenciar estándares según el nivel de ingreso de las familias y se vincula el acceso a la vivienda dentro del proyecto político general de cambio social. Las políticas del régimen militar vieron a las familias como sujeto de ahorro para acceder a un mercado de viviendas de tipo terminado y definitivo. El estudio de terreno de poblaciones que proporcionan los elementos para visualizar la experiencia chilena desde los años cincuenta a los años ochenta, plantea hechos relevantes: si bien los programas de estos años han entregado tanto viviendas terminadas como terminables, los habitantes en cambio han interpretado todas las distintas soluciones como un instrumento para desarrollar un permanente acondicionamiento a través de ampliaciones, modificaciones, instalación de locales comerciales. La conclusión es que los logros en el campo habitacional dependen, más que de soluciones estatales, de la permanente voluntad de los habitantes por mejorar día a día el medio en que viven. Apoyar esta tendencia tiene una incidencia directa en la forma que debe encararse la acción habitacional frente a la magnitud del déficit habitacional.

El estudio posterior más profundo de la calidad de vida, desde el punto de vista del habitante en poblaciones periféricas de Santiago, muestra que, desde un punto de vista de eficiencia, el nivel de dotación inicial preferible para una política de vivienda sería el de menor costo inicial, ello porque la acción del habitante logra incrementar sustancialmente la calidad habitacional. Sin embargo, las soluciones de este tipo (por ej. operaciones sitio) muestran gran dispersión de los resultados finales de consolidación habitacional, lo que muestra la mayor conveniencia que el punto de partida sean soluciones de casetas sanitarias. En efecto, se pudo estimar que esta modalidad de programa tiene la mejor relación entre la inversión inicial y la calidad habitacional final (después de realizado el aporte y acondicionamiento del habitante), lo que se debe al aporte del habitante. La vivienda de desarrollo progresivo le costaría al Estado finalmente sólo el 60% de la vivienda social convencional, en igual nivel de calidad habitacional final, lo que es un dato fundamental a la hora de buscar políticas que puedan maximizar cobertura y aliviar el costo social que sufren los allegados que no pueden ser atendidos oportunamente cuando se elevan los costos de dotación inicial y se restringe la cantidad de viviendas.

2.25.2 Resultados del Período

El impacto de los programas habitacionales de este período está registrado en una serie de estudios de evaluación de programas en términos de calidad habitacional, focalización, participación social, satisfacción del usuario e impacto urbano. Los programas evaluados son, principalmente, la Vivienda Básica SERVIU y la Vivienda Progresiva, muestra de dos esquemas distintos de enfrentamiento del problema habitacional de los sectores pobres.

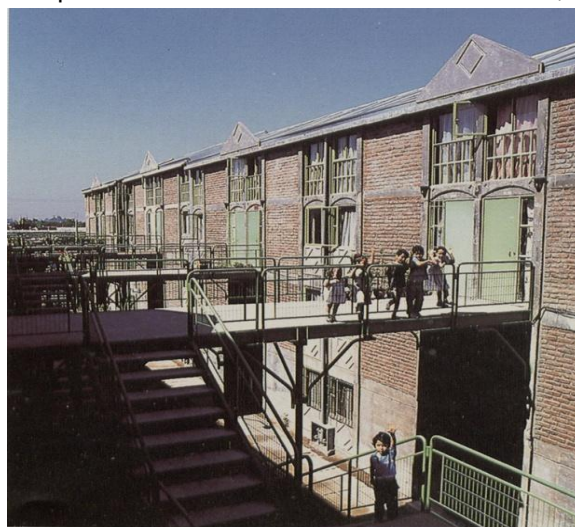
La Calidad de la Vivienda es uno de los parámetros de evaluación que adquiere especial importancia en este período. En los sistemas de producción de la vivienda económica de modalidad SERVIU, se han estudiado las fallas constructivas; mientras que en la vivienda progresiva, la consolidación se manifiesta por medio del aporte del usuario. Con respecto a la vivienda SERVIU, estudios de patologías de la construcción han evaluado el porcentaje de viviendas con fallas o defectos de construcción en pavimentos interiores; estructura de muros y techumbre; tabiques y terminaciones; funcionamiento servicios; baños y alcantarillado. Las mediciones de los programas SERVIU del período 1996-1997, entregados por el MINVU y la Universidad Católica de Valparaíso en 2003 arrojaron un índice de viviendas libre de patologías del orden del 68%. Un 31% de las viviendas, por su parte, apareció afectado por algún tipo de fallas, siendo las más frecuentes las referidas a tabiques y terminaciones y, en segundo término, referidas a estructuras y techumbres. La lección del período es que los problemas de calidad constructiva muestran una importante heterogeneidad regional y por partidas de construcción, mostrando la importancia de instrumentos de gestión de calidad en bases de Licitación y sistemas de Inspección de Obras (materias que fueron siendo progresivamente desarrolladas por el Ministerio). Respecto a la vivienda progresiva, se estima que en los programas de vivienda progresiva privados, un 42% de los beneficiarios realiza ampliaciones agregando un promedio de 24 m² a una dotación inicial, que es de alrededor de 20 m²; El valor inicial de la dotación inicial, de 140 UF, se estima se ve incrementado en 60 a 80 UF de valor agregado promedio datos entregados por el MINVU y la Pontificia Universidad católica "PUC" en 1994. Ahora bien, la consolidación de la vivienda progresiva mostraba niveles de consolidación habitacional variables en función de capacidades familiares desiguales, mostrando la necesidad de programas de asistencia técnica, línea que comenzó a ser desarrollada por el MINVU a contar de 1998 como un requisito obligatorio de la operación de los programas de subsidio privado.

La focalización constituye una segunda perspectiva relevante con la cual mirar los programas de los años noventa, y que se refiere al grado de llegada de las soluciones a los sectores de menores recursos. Al respecto, conviene remitirse a mediciones del perfil socioeconómico de los beneficiarios, desde distintos ángulos, como son la línea de pobreza, las necesidades básicas insatisfechas, y la ubicación en la distribución del ingreso autónomo.

Imagen 2.34- Conjunto La comunidad Andalucía en Santiago de Chile, región Metropolitana

Fuente: Travel blog, within formal cities, 23 de julio de 2001, disponible online:
<http://withinformalcities.tumblr.com/post/97419392298/comunidad-andalucia-social-housing-project-by>

Estimaciones de pobreza basadas en Encuestas a Beneficiarios, indican que un 79% de los beneficiarios de los programas de Vivienda Básica son pobres, datos entregados por el MINVU y la Pontificia Universidad católica "PUC" en 1994, mientras que en la Vivienda Progresiva las cifras se sitúan del orden del 65% datos entregados por el MINVU y el instituto de la Vivienda, INVI en, 2001. La focalización medida según las necesidades básicas insatisfechas es también evaluada positivamente. Estudios del MINVU en 1995 muestran que, comparado el perfil de carencias habitacionales de postulantes y seleccionados de los llamados de programas de Vivienda Básica y Progresiva, se comprueba que los procesos de selección logran un



importante grado de discriminación positiva de hogares con carencias materiales de vida (hacinamiento, deficiencias de materialidad y carencias de saneamiento).

Tabla 2.19- Porcentajes de Necesidades Básicas Insatisfechas según postulantes inscritos y seleccionados de los programas de Vivienda Básica y Progresiva

Indicadores de carencia	Postulantes inscritos		Seleccionados	
% DE FAMILIAS	V. Básica	Progresiva	Básica	Progresiva
Hacinamiento crítico (%)	12,3	13,7	19,0	13,8
Material de muro deficiente (%)	59,9	71,0	69,1	65,1
Material del techo deficiente (%)	43,8	59,5	54,2	54,2
Material del piso deficiente (%)	38,7	45,7	39,5	39,1
Material deficiente (%)	19,5	29,7	23,1	24,1
Sin agua potable dentro de vivienda (%)	44,3	55,9	60,1	66,7
Sist. Evacuación excretas deficiente (%)	44,8	57,6	62,8	72,1
Acceso a electricidad deficiente (%)	9,5	18,1	13,4	15,0
Saneamiento deficiente (%)	39,6	51,9	55,8	63,5

Fuente: Cortinez, Arriagada y Boetteselle, La vivienda social en los gobiernos de la Concertación de la década de los noventa, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 2004, Pág. 234.

Desde un punto de vista distributivo, estudios de MIDEPLAN en 1998 muestran que la focalización de los planes habitacionales en el quintil inferior mejoró durante los años noventa, respecto a beneficiarios de los años del régimen militar, del 17 al 24%; además la información del período 1994-1996 muestra que la focalización mejoró a lo largo de los años noventa, aumentando la participación del quintil 1 al 28% de las soluciones o beneficios. En términos de programas, la Encuesta CASEN 1998 "MIDEPLAN, 1999", que ocupa procedimientos de ajuste de ingresos, estima que los beneficios otorgados entre 1994-1998 han logrado focalizarse en el 40% más pobre de la población, con un porcentaje del 78% en el subsidio rural, del 67% en el Programa de Vivienda Básica SERVIU, del 55% en el PVP Privado y de 35% en el PET.

Como ya se destacó, la creación del Programa Chile-Barrio durante el segundo gobierno de la Concertación, constituyó una importante medida de focalización en la extrema pobreza, puesto que los Campamentos conformaban un segmento del problema habitacional que tenía problemas de acceso a los sistemas de vivienda social. Además, con este programa se incorporan por primera vez objetivos de superación de pobreza y rehabilitación social como desafíos explícitos de programas de solución habitacional.

En el período 1994-1999, la modernización del Estado refuerza la participación en los programas por medio de conceptos como calidad y atención al usuario. Se da un fuerte impulso a los Programas Habitacionales Privados, segmento que requiere de una importante gestión por parte de los beneficiarios, tanto en la etapa de información previa, como para la adquisición o construcción de las viviendas. Los temas de participación en temas urbanos son relevados en la agenda, lo que incluyó normativas relacionadas con la organización de los vecinos y la vida en comunidad, contándose entre estas materias el Equipamiento Comunitario concursable y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que favorece el rol de vivir en comunidad. La calidad del producto se asume como tema institucional después de la crisis originada por los temporales de 1997, emergiendo la necesidad de atender al usuario en el período post-venta, más allá de la entrega de la vivienda, estudio entregado por MINVU y la Universidad del Desarrollo, 2000.

Los estudios de evaluación muestran que, durante la década de los noventa, los Programas Privados se han consolidado como instrumentos de participación en la gestión de vivienda por medio de demanda organizada. Por su parte, la Vivienda Básica muestra que los niveles de organización comunitaria se ven favorecidos por el acceso a la propiedad. Los beneficiarios de Programas Privados

de Vivienda Progresiva y Subsidio Rural, se han involucrado en la gestión de su proyecto, declarando haber participado en el proyecto de solución diseñado y en el contrato de obras respectivo “MINVU-DITEC, 2000”. Por su parte, en los programas de Vivienda Básica SERVIU, los beneficiarios declaran haber incrementado la participación en organizaciones vecinales (asociatividad), comparado con la situación previa como allegados, datos entregados por el MINVU y el Instituto de la Vivienda INVI, 2001.

La Satisfacción Residencial ha sido otra dimensión considerada en el balance de los programas habitacionales de los años noventa y que fue consolidado por la División de Estudio y Fomento del MINVU como una herramienta de evaluación permanente. La satisfacción con la vivienda SERVIU, así como con el conjunto o entorno, mejoró en el tiempo, según se compara estudios de programas del período 1995-1998 “MINVU-INVI, en 2001” versus período 1999-2000 “MINVU/DICTUC, en 2003”. Mientras el porcentaje que calificaba favorablemente su vivienda y su barrio en el primer período era, respectivamente, el 69 y 56%, dichos indicadores se incrementaron a 83 y 68% hacia el período más reciente.

Tabla 2.20- Programa de Vivienda Básica SERVIU (muestras de dos períodos de aplicación): Evolución del Porcentaje de Satisfacción Aceptable (Nota sobre 4) con respecto a la Vivienda y Conjunto según Total Nacional y Tipología.

Ámbito	Satisfacción con Vivienda			Satisfacción con Conjunto		
	% Nota sobre 4		% Variación	% Nota sobre 4		% Variación
	1995-1998	1999-2000		1995-1998	1999-2000	
Nacional	68,8	82,9	20,5	55,6	67,9	19,1
Tipología AB	73,1	86,8	18,7	59,0	73,3	24,2
Tipología C	60,8	78,5	29,1	49,4	61,8	25,1

Fuente: MINVU/INVI, 2001, para programas 1995-1998; MINVU/DICTUC, 2003, para programas 1999-2000, La vivienda social en los gobiernos de la Concertación de la década de los noventa, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, 2004, Pág. 237

Los estudios enseñan que, el sistema SERVIU adoleció de ofrecer modelos estandarizados de vivienda y de requerimientos de desarrollo comunitario. El Impacto Urbano de los Programas Habitacionales es reconocido tanto como uno de los problemas graves que afectaban a las ciudades y que fueron enfrentados de manera decisiva por las políticas del MINVU durante los gobiernos de la Concertación, pero también una de las principales áreas de oportunidad o desafíos que quedaron pendientes para la Nueva Política.

El Ministerio de Planificación en su balance de las políticas habitacionales del primer gobierno de la Concertación destacaba que, junto con el déficit habitacional, las ciudades planteaban un problema central dado el abandono de la inversión urbana durante los años ochenta. “Durante décadas la acción del Estado para proveer vivienda a los hogares más pobres no consideró las inversiones complementarias que las dotaran de los servicios de equipamiento social, ni siquiera de la infraestructura básica como la pavimentación de calles, iluminación pública, arborización, conexión a redes viales. La vida en los barrios pobres estaba afectada por la inequidad en el acceso a servicios urbanos”.

El gobierno del Presidente Aylwin, introdujo mejoras importantes respecto de este cuadro mediante el fortalecimiento de las inversiones en equipamiento comunitario, pavimentación y vialidad urbana; la creación de nuevas líneas de proyectos: rehabilitación y mejoramiento de áreas centrales deterioradas, infraestructura sanitaria y parques urbanos; como asimismo la creación de instituciones para gestionar programas urbanos. No obstante los logros, los avances en el campo urbano fueron modestos frente a la magnitud de las necesidades heredadas en materia de vialidad, pavimentación, y áreas verdes y recreativas, datos entregados por el Ministerio de Planificación, MIDEPLAN en 1994. Los nuevos programas urbanos tuvieron importantes logros en la focalización territorial de la inversión pública del gobierno central en zonas periféricas de las grandes ciudades, donde se había concentrado el crecimiento demográfico mediante programas de vivienda carentes de la necesaria contrapartida de inversiones en equipamiento e infraestructura. Por ejemplo, en el caso del área metropolitana del Gran Santiago, Arriagada y Simioni funcionarios del MINVU en 2001 comprueban

que, durante los años noventa, la inversión en mejoramiento urbano estuvo compuesta en gran parte por inversión en bienes locales (equipamiento comunitario, parques, servicios sociales de salud y educación, pavimentos). Esto es una partida que creció fundamentalmente por la expansión del gasto del MINVU y que, desde un punto de vista territorial, se localizó en comunas de alta pobreza.

El impacto de los nuevos programas urbanos en mejorar la calidad de vida de los barrios pobres de las ciudades fue significativo, y asimismo su implementación deja también importantes lecciones para la consolidación de esta rama de proyectos, complementarios en lo urbano de la gestión de vivienda social, los que se detallan más adelante, antes de pasar a las fichas descriptivas e imágenes. Además de la creación de nuevos programas urbanos, el primer gobierno de la Concertación tuvo dos logros especialmente destacables en la integración de la perspectiva urbana en la gestión habitacional. Una fue el incentivo introducido a la renovación de áreas centrales deterioradas, por medio de un subsidio unificado especial o de mayor valor para las zonas definidas como de renovación urbana. La segunda medida de impacto urbano se refiere a la exigencia que los nuevos conjuntos de vivienda social tienen obligatoriamente que entregar calles y pasajes pavimentados, equipamiento comunitario mínimo y arborización. La importancia de la renovación urbana queda de manifiesto con el hecho que la comuna de Santiago (centro de la capital del país) experimentó un proceso continuo de despoblamiento durante varias décadas. Los sectores de ingresos medios se desplazaron hacia la cordillera, por deterioro del centro, y los sectores pobres residentes en el centro fueron paulatinamente expulsados hacia la periferia como resultado de las erradicaciones de campamentos originados en tomas de terreno, el deterioro de las viviendas que habitaban, las alzas del precio del suelo y la ausencia de mecanismos de subsidio habitacional.



Imagen 2.35- Villa Cordillera Rancagua, 1996.

Fuente: Villa Cordillera Rancagua Chile, Lablat, Abril de 2010, disponible online:
lablat3060.blogspot.com/2010/04/sebastian-alcaino.html

En esta década, la masividad alcanzada por los sistemas de vivienda social constituyó un importante factor de redistribución espacial de la población al interior de las ciudades, con importantes impactos urbanos. Al respecto, ha sido motivo de controversia la inserción urbana lograda por las nuevas

urbanizaciones que genera la vivienda social, esto es, sus efectos sobre calidad de vida y acceso a bienes urbanos de la población beneficiaria, como asimismo los efectos del proyecto Bienestar o impactos en el déficit urbano de equipamiento e infraestructura. Los estudios de evaluación referidos a Vivienda SERVIU “MINVU-INVI, 2001 y MINVU-DICTUC, 2003” confirman la centralidad de la dimensión urbana de los programas habitacionales. Al respecto, si bien el Ministerio emprendió mejoras tanto de los aspectos de vivienda como de entorno de los programas habitacionales, la satisfacción con el conjunto (equipamiento y servicios) no progresó durante los años noventa en igual medida que la satisfacción habitacional. El balance es que la integración de la política habitacional con el desarrollo urbano constituye el principal aspecto a mejorar. El éxito cuantitativo de producción de viviendas durante los años noventa se materializó bajo un enfoque operativo resultante en la creación de grandes barrios desfavorecidos en lo referente a integración urbana, dejando planteada la necesidad de programas habitacionales de renovación urbana y aumentar la calidad urbana de los nuevos barrios de vivienda social. Al respecto, se ha planteado que una de las grandes innovaciones pendientes que deja esta década es mejorar las decisiones de localización de los proyectos habitacionales, en el sentido de considerar, no solamente un criterio de menor costos directo (terreno, urbanización, edificación) -que favorece la localización periférica en zonas sub equipadas- sino que los costos nacionales de proveer un estándar adecuado de infraestructura y equipamiento; lo que lleva a considerar también los costos de proveer equipamiento de salud, educación, seguridad, áreas verdes, deporte, como asimismo, minimizar los costos al usuario (viajes y segregación social); esto es internalizar las externalidades del emplazamiento en el radio urbano, datos entregados por el MINVU y la U. Católica, 1996.

Imagen 2.36- Población Villa Bernardo Leighton de Puente Alto.

Fuente: Inteligencia Jurídica, Microjuris.com, febrero 2013, disponible online:
<http://aldiachile.microjuris.com/2013/02/06/tercer-juzgado-civil-ordena-al-serviu-pagar-indemnizacion-por-danos-en-viviendas-de-puente-alto/>



2.25.3 El nuevo Programa de Vivienda Progresiva, D.S. N° 140, de 1990

En el año 1990, a través de la dictación del D.S. N° 140, se crea el “Programa de Vivienda Progresiva” para la atención de familias, personas, grupos organizados y de áreas urbanas o rurales que por sus condiciones socioeconómicas y nivel de pobreza no lograban ser atendidas por los programas tradicionales de vivienda social y que vivían allegadas o en otras condiciones de marginalidad habitacional, de preferencia correspondientes a los primeros quintiles de ingresos. Este programa tuvo como principal objetivo aumentar el número de soluciones habitacionales con los recursos disponibles, a través del otorgamiento de viviendas que tenían una dotación inicial inferior a las de una vivienda básica.

El programa contemplaba dos etapas, la primera en que el Estado hacía entrega de una vivienda básica para que fueran los propietarios quienes la terminarían, para lo cual se les otorgaban los antecedentes técnicos del proyecto aprobado y cartilla técnica correspondiente a la vivienda completa. La segunda etapa tenía lugar luego del transcurso de dos años, en que era posible optar a un financiamiento complementario para terminar la vivienda.

Programa de Viviendas Progresivas (D.S. N° 140, de 1990)

Este programa fue creado en 1990 para la atención de familias individuales o grupos organizados que no tienen viviendas, y que son “allegadas” o se encuentran en otras situaciones de marginalidad habitacional. Este programa buscaba dar atención habitacional a un mayor número de familias, con los recursos disponibles para tal efecto, por la vía de una dotación inicial menor que los programas de vivienda básica, pero que apostaba a la consolidación y adecuación por parte de los usuarios. Con este enfoque se plantea el acceso gradual a la vivienda.

EL PVP podía ejecutarse en dos etapas y dos modalidades. Con respecto a las etapas, el PVP consideraba como primera etapa la entrega de la solución de más alto costo y complejidad técnica (zona húmeda); y para una segunda etapa (después de 2 años), si la familia no ha podido por sí sola terminar su vivienda, el acceso al financiamiento para el resto de la vivienda. Desde el punto de vista de las modalidades, se contemplaba una modalidad de gestión SERVIU (donde esta institución licitaba y contrataba las viviendas) y una modalidad de gestión privada (donde las familias postulaban con su sitio propio y obtenían un certificado de subsidio para contratar sus obras). Este programa incorpora también la postulación colectiva, reconociendo los distintos tipos de organización social. El Programa de Densificación Predial es una variante de la vivienda progresiva que merece ser destacada por sus grandes potencialidades de aporte a la densificación urbana y a la adecuación de los programas habitacionales a la realidad de los sectores pobres. La densificación predial es una respuesta habitacional al allegamiento en el mismo sitio, lo que contribuiría a lograr mayor densidad habitacional; aprovechar la infraestructura y equipamiento existente, fortaleciendo redes sociales de apoyo; y posibilitando la preservación de estrategias de supervivencia o complementariedad entre padres propietarios e hijos en situación de allegamiento (hogar receptor y allegado).

distintas variantes o modalidades del Programa de Vivienda Progresiva:

- I. PVP Primera Etapa Modalidad SERVIU
- II. PVP Primera Etapa Modalidad Privada

- III. PVP Segunda Etapa Modalidad Privada
- IV. PVP Densificación Predial

Si bien no existe siempre ventaja de localizaciones centrales versus periféricas, por lo general el menor costo nacional de proveer vivienda corresponde a zonas centrales y pericentrales, mientras que el mayor costo nacional corresponde con comunas periféricas subdotadas de equipamiento e infraestructura urbana

La primera etapa contemplaba una vivienda de una superficie aproximada de 13 m² a 23 m² como promedio, edificados en un sitio generalmente de 100 m², urbanizado, con agua potable, alcantarillado y electricidad. Incluía una unidad sanitaria (baño con servicio higiénico, lavatorio y ducha), cocina y una superficie adicional de uso múltiple. La segunda Etapa contemplaba la terminación de las obras y la ampliación de la vivienda. Respecto del financiamiento, existían tres fuentes: el ahorro previo del beneficiario (mínimo de 8 UF), un subsidio de cargo estatal (132 UF) y un crédito hipotecario complementario otorgado por el SERVIU. La vivienda básica baja el monto máximo de subsidio de 180 a 140 Unidades de Fomento, equiparándolo al Programa de Vivienda Progresiva. El valor máximo de la vivienda será de 215 Unidades de Fomento debido costo de producción de las mismas.

Una de las características importantes de destacar de este programa, es que incorporó varias “modalidades” de gestión, que permitían a los particulares cobrar el subsidio y contratar directamente las obras, o hacerlo a través del SERVIU quien licitaba y contrataba las viviendas. La modalidad privada, fue considerada como una institución que “crea canales para una sustantiva participación de los sectores de menores ingresos en decisiones claves como son la localización de los terrenos, las características del proyecto de vivienda y la movilización de recursos informales.” (181). Asimismo se permitió la postulación de forma grupal, lo que permitió optimizar los recursos y aumentar el número de personas beneficiadas. Otras de las variables del programa fue la Densificación Predial, que permitió otorgar una solución formal al problema del allegamiento en el mismo sitio. Se aumentaba la densidad habitacional de un sitio, permitiendo la construcción de dos viviendas en un mismo terreno, las que se beneficiaban de la infraestructura y el equipamiento existente.

El Programa de Vivienda Progresiva “PVP” fue especialmente representativo del enfoque habitacional del primer gobierno de la Concertación por crear programas que permitieran enfrentar el enorme déficit habitacional de los sectores pobres del país. Si bien el programa tuvo una escala menor a la prevista y hubo importantes problemas de oferta y demanda, su focalización en los sectores pobres fue muy buena y sirvió como un gran laboratorio de ensaye para el desarrollo de programas habitacionales participativos y la segunda etapa del PVP vino a constituirse en los hechos en un nuevo programa de mejoramiento habitacional. Otra lección de la implementación del PVP fue la necesidad de complementar los proyectos de este programa con mecanismos de asistencia técnica. En 1996, el MINVU crea a este respecto el Programa de Asistencia Técnica, cuya aplicación se hace obligatoria en los Programas de Subsidio Progresivo y Rural, y que financia la contratación de servicios de asistencia técnica a familias y grupos organizados que acceden a dichos programas habitacionales, apoyándoles en las etapas de diseño de los proyectos, contratación de empresas constructoras, control de obras o autoconstrucción “según sea la modalidad”, y asesoría técnico-legal.

2.25.4 Subsidio de Renovación Urbana 1991 y Desarrollo Prioritario

Este programa está destinado a familias de sectores medios que prefieren vivir en zonas periférica y céntrica de la ciudad y que poseen un ahorro previo y capacidad de endeudamiento con el sistema bancario. El Estado otorga un subsidio habitacional que contribuye a financiar la compra o construcción de una vivienda económica (superficie edificada no superior a 140 m²), nueva o aquella que resulte de la reparación o alteración de edificios ya construidos que se acojan al DFL 2, según norma especial. Es requisito esencial que estas viviendas estén emplazadas en Zonas de Renovación Urbana, es decir, áreas determinadas por el MINVU en las principales ciudades del país para favorecer su renovación. Respecto del financiamiento, el monto del subsidio depende del valor de la vivienda. Para las viviendas entre 600 UF y 1000 UF el subsidio es de 200 UF y es requisito un ahorro

previo del particular de 100 UF. Para viviendas entre 1000 UF y 2000 UF, el subsidio es de 200 UF y es requisito un ahorro previo del particular de 200 UF.

Renovación Urbana 1991

El Subsidio Habitacional para Zonas de Renovación Urbana fue creado con perspectiva urbana, dado que incentiva la construcción y adquisición de viviendas en zonas centrales y equipadas de la ciudad mediante un subsidio de mayor monto, que reconoce tanto los mayores costos de terreno de estas zonas, como asimismo la conveniencia para la sociedad de aprovechar la infraestructura disponible para atender el crecimiento demográfico. El subsidio persigue así objetivos de mayor densidad habitacional, aprovechando infraestructura y equipamiento pobremente aprovechado debido a las tendencias de despoblamiento de los anillos interiores de la gran ciudad. Este programa comienza a operar en 1990 como un tramo adicional de valor de vivienda, dentro de la modalidad general regulada por el D.S. Nº 44, (V. y U.), de 1988, y así continúa hasta el segundo llamado de 1991. Mediante D.S. Nº 95, (V. y U.), de 1991 se agrega como Título III al D.S. Nº 44, de 1988. El D.S. Nº 40, (V. y U.), de 2004 derogó el D.S. Nº 44, (V. y U.), de 1988, incorporando en su Título II el subsidio destinado a atender estas acciones. El subsidio para Zonas de Renovación Urbana y para Zonas de Desarrollo Prioritario también se encuentra incorporado al Programa Especial regulado por D.S. Nº 235, de 1985 (PET), así como al Subsidio Habitacional para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa ("Leasing" Habitacional), que regula el D.S. Nº 120, (V. y U.), de 1995.

El Subsidio Habitacional de Renovación Urbana fue un factor crucial de repoblamiento del Centro y Pericentro de Santiago. Constituye una señal de gobierno pionera, que reconoce el ahorro enorme en los costos sociales de la expansión Urbana y la necesidad de dar una orientación a la localización habitacional. Otra virtud del subsidio es que no pone límite a la renovación urbana en términos de número de beneficiarios por año, dejando abierta la posibilidad de demanda por el centro. Finalmente, hay que destacar que la posibilidad de logros de este tipo de programas se potencia con la acción de los municipios y entidades de desarrollo comunal, como es el caso de la Corporación para el Desarrollo de Santiago, con la generación de atractivos urbanos para la localización residencial, como son parques, plazas, y barrios universitarios

2.25.5 Programa de Viviendas Básicas modalidad SERVIU años 90

Este programa, implementado en el año 1984 por el Régimen Militar con la finalidad de atender las situaciones de marginalidad social, fue recogido y perfeccionado por los gobiernos de la concertación, siendo una de las herramientas fundamentales para la reducción del déficit habitacional. Está destinado a personas o familias cuyos ingresos varíen entre 3 y 8 UF mensuales, que sean arrendatarios o allegados y no tengan una vivienda, infraestructura sanitaria o sitio, ni haya recibido anteriormente un subsidio o subvención municipal. El subsidio permite financiar la compra de una vivienda nueva sin terminaciones, (compuesta de baño, cocina, estar-comedor y dos dormitorios). Este monto es complementado con el aportado por los beneficiarios como ahorro previo y con un crédito hipotecario que puede ser otorgado por instituciones financieras o por el SERVIU. Respecto de la tipología esta puede ser: pareada en 1 o 2 pisos o en block de departamentos de 3 pisos y su superficie edificada fluctúa entre 38 y 42 m². Estas viviendas se emplazan en un conjunto habitacional urbanizado y equipado con juegos infantiles, sede social y arborización, mejorando ampliamente los estándares de la vivienda, la que incorpora equipamiento comunitario. Respecto del financiamiento, el monto del subsidio es de 140 UF (máximo), es requisito un ahorro previo del particular de 10 UF (mínimo) y un crédito hipotecario (optativo máximo) de 80 UF.

Viviendas Básicas Modalidad SERVIU Años 90

Este programa se origina en 1984, para atender situaciones de marginalidad habitacional. Durante los gobiernos de la Concertación, el Programa de Vivienda Básica SERVIU logra sus mayores niveles de producción, siendo una de las herramientas fundamentales del logro de reducción del déficit habitacional, pero, lo más importante, experimenta una serie de mejoramientos en todas sus tipologías de solución (casas pareadas, continuas, y departamentos). Durante la primera mitad de los años noventa, son incrementadas sustancialmente las exigencias de urbanización de los loteos y la

dotación de espacios públicos (equipamiento, pavimentación, arborización y áreas verdes). Durante el segundo gobierno de la Concertación se procedió a la regulación del tamaño de los proyectos (con fines de calidad de vida y aminorar las tendencias de segregación que afectaban a este programa) y se llevó a la práctica un objetivo explícito de aumento de los estándares de diseño, materialidad y superficie. En el plano social se llevaron a cabo mejoramientos de los procesos de asignación, introduciéndose mecanismos de asignación por afinidad y experiencias de servicio comunitario en estas nuevas poblaciones. También se comenzó a desarrollar la conformación de condominios y se mejoraron sus condiciones de entrega "cierros".

Durante los años noventa, el programa de Vivienda Básica modalidad SERVIU, se focalizó en atender a familias¹ individuales o grupos organizados, consultando una atención diferenciada a adultos mayores, discapacitados y situaciones de extrema marginalidad habitacional.

En caso de ser colectiva, el grupo -que no podía ser inferior a 10, ni superior a 50 familias-, debía acreditar personalidad jurídica. Al postular al PVB, los interesados debían señalar su alternativa de postulación y preferencia de localización del menú de comunas y conjuntos disponibles en el respectivo llamando, pudiendo elegir hasta dos preferencias en orden de prioridad. Luego se seleccionaba a los postulantes con mayor puntaje obtenido para cada una de las ofertas. La oferta consistía en una vivienda localizada en un conjunto habitacional urbanizado, en sitio urbanizado de 100 m², en caso de viviendas de 1 piso o 60 m² en caso de viviendas de 2 pisos; o vivienda en edificio de hasta cuatro pisos. Su costo variaba entre 200 y 400 UF, con un costo promedio de 320 UF al año 2000.

2.25.6 Programa Privado de Vivienda Básica de Libre Elección, D.S. N° 159, de 1994

Este programa se dirige a familias que vivan en condición de allegadas o arrendatarias, que están en condiciones de ahorrar y perciben un ingreso mínimo familiar de 6 UF mensuales aproximadamente, que poseen un ahorro previo y capacidad de endeudamiento con el sistema bancario. El subsidio habitacional contribuye a financiar la compra de una vivienda social nueva o usada, urbana o rural, destinada al uso habitacional. También puede utilizarse para contratar la construcción de una vivienda en el sitio del beneficiario.

Para efectos de este programa se entiende por vivienda social, aquella vivienda económica que se rige por el DFL N°2 de 1959, cuya superficie edificada no supera los 140 m² de construcción definitiva y cuyo valor de tasación no exceda las 400 UF **(182)**. El precio de la vivienda es financiado con el Subsidio del Estado (máximo) 140 UF, ahorro del postulante (mínimo) 20 UF y el saldo con un crédito Hipotecario (optativo máximo) de 100 UF que es otorgado por el SERVIU y se devuelve mediante el pago de dividendos mensuales en un plazo no superior a 12 años. El monto del dividendo inicial no puede superar el 20% del ingreso familiar mensual.

Programa Privado de Vivienda Básica de Libre Elección, D.S. N° 159, (V. y U.), de 1994

Es otra variante del Programa de Vivienda Básica, creada durante los años noventa. Buscaba contribuir a aumentar la capacidad de decisión (libre elección), por parte de las familias de ingresos más modestos, sobre las características de las viviendas que adquieran, su localización, nivel de terminaciones, superficie y otros atributos que pueda ofrecer el mercado, a un determinado nivel de precios. La intencionalidad era generar un mercado privado de viviendas de bajo monto (tipo básicas) y fomentar la adquisición de viviendas usadas en ese estrato y la movilidad habitacional. Se buscó también transparentar "ahorros ocultos", que no se hacen presentes en la postulación pero que introducen alto grado de ineficiencia o pérdida de inversión, a través de la introducción de cambios al poco tiempo de ocupadas las viviendas (que se incorporen esos ahorros ocultos dentro del proceso productivo de la vivienda, dentro del esquema de financiamiento formal). Desde el punto de vista urbano, este programa buscaba el desarrollo de proyectos habitacionales de menor envergadura, que permitieran un mejor aprovechamiento de sitios eriazos disponibles y la recuperación de viviendas existentes.

2.25.7 Programa Chile Barrio

En 1997 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo "MINVU" a través de su División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional en conjunto con la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la U. de Chile, llevaron a cabo el estudio "Catastro nacional de Campamentos y Asentamientos Irregulares con la finalidad de localizar y caracterizar los sectores de pobreza existentes en las áreas urbanas y rurales del país.

El estudio consistió en un catastro del hábitat precario chileno, generando un diagnóstico estandarizado relativo, entre otros aspectos, a la localización de los mencionados barrios y asentamientos, data o antigüedad de su formación, situación de tenencia de los terrenos, dotación de servicios básicos de saneamiento, vialidad, distancias a equipamientos e infraestructura vecinal, y factores de riesgo ambiental.

El Catastro del MINVU contabilizó la existencia de 972 asentamientos precarios a lo largo del país, comprendiendo un total de 93.457 viviendas, habitadas estas por 445.943 personas. El carácter de asentamiento precario quedó definido bajo alguna de las tres siguientes condiciones:

- * Conjuntos de 20 y más viviendas agrupadas y contiguas, donde residen familias instaladas en terrenos de terceros (con o sin autorización), que carecen de títulos de dominio de los lotes que ocupan, y que, además, presentan carencia de alguno o todos los servicios básicos de saneamiento (agua potable, alcantarillado y electricidad).
- * Conjuntos de 20 y más viviendas agrupadas y contiguas, donde las familias residentes si bien tienen títulos de dominio a su favor, carecen de alguno o todos los servicios básicos de saneamiento (agua potable, alcantarillado y electricidad) y son calificados como focos de marginalidad habitacional por los organismos regionales o municipales respectivos.
- * En ciudades mayores del país (100 mil y más habitantes a 1992), se agregan loteos irregulares sumando 60 y más viviendas dispersas (dentro de poblaciones consolidadas o formales), que carecen del total o de alguno de los servicios básicos y son calificados como focos de marginalidad habitacional por los organismos regionales o municipales respectivos.

Ante este panorama el gobierno de Eduardo Frei dio paso a la elaboración del programa Chile Barrio, un programa intersectorial que permitiría ayudar a los más pobres a salir de su situación de precariedad, y que tendría como objetivos alcanzar mayores grados de desarrollo comunitario e inserción social, procurar una habilitación laboral y productiva de los beneficiarios, y permitir el mejoramiento de la vivienda y el barrio. Una tarea de esta envergadura requirió la coordinación de varios organismos, entre ellos podemos mencionar el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Planificación y Cooperación y Municipios, entre otros. Este programa estaba destinado a los habitantes de los asentamientos precarios registrados por el Catastro Nacional de Asentamientos Irregulares y contemplaba dentro de su cobertura el acceso a subsidios para:

- A. Construir, reparar o ampliar la vivienda;
- B. Mejorar las condiciones del barrio mediante la instalación de servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad y pavimentación de las calles y pasajes;
- C. Regularizar los títulos de dominio;
- D. Equipamiento comunitario, acceso al financiamiento y apoyo para construir o mejorar sedes sociales, multicanchas y otros lugares de encuentro, además de actividades compartidas del barrio;
- E. Apoyo al desarrollo de las capacidades colectivas para definir las principales necesidades del barrio, asumir iniciativas comunitarias, y realizar proyectos orientados a solucionar integralmente los problemas más importantes.

En cuanto al financiamiento, este vinculaba ahorro de los beneficiarios y un subsidio estatal, el que en algunos casos era complementado por aportes de nivel regional o municipal. Este programa requirió para su funcionamiento de la organización de la colectividad, vinculando a los beneficiarios en la ejecución de proyectos e iniciativas, las que fueron supervisadas y fiscalizadas por los respectivos municipios.

2.25.8 Programa de Subsidio Rural de los años Noventa

Si bien el decreto que crea el Programa de Subsidio Habitacional para la Atención del Sector Rural fue implementado durante los años ochenta, durante los gobiernos de la Concertación, esta modalidad de acción habitacional fue perfeccionada y ampliada sustancialmente. Durante los años noventa se estructuran tres modalidades de subsidio rural:

- Título I, con sitio propio;
- Título II, postulación colectiva para formación de villorrios; y
- Título III, para Mejoramiento de la Vivienda Rural existente.

Mientras que lo existente durante los años ochenta se restringía esencialmente a un programa específico acotado por el denominado Título I, el gobierno del Presidente Lagos va a ampliar esta línea de acciones.

El Programa de Subsidio Rural significó una importante mejora del acceso a alojamiento y servicios básicos de las familias rurales de menores recursos. Los estudios de la encuesta CASEN de MIDEPLAN constatan, además, que este programa tuvo los más notables logros de focalización en los quintiles inferiores de la distribución del ingreso entre el conjunto de programas del MINVU. No obstante los logros, quedan planteadas importantes lecciones para políticas de mejoramiento del medio rural relativas a la complejidad de los problemas habitacionales de esta zona. María de la Luz Nieto (1995), destaca que los principales problemas del área rural son de carácter intersectorial, lo que exige abordar los problemas de saneamiento con perspectivas de coordinación intersectorial, más allá de la aplicación individual de subsidios. Esto se refiere a la importancia de hacer fluir recursos, de buscar fuentes de financiamiento sectoriales de distintos ministerios, regionales, municipales, de empresas de servicios sanitarios, los propios beneficiados es un tópico central. Asimismo, “el tema del saneamiento hace presente la necesidad de un ordenamiento territorial diferente, puesto que el poblamiento disperso es incompatible con estándares adecuados de saneamiento, lo que realza la importancia de los programas de villorrios.

2.25.9 Programa Nacional de Parques Urbanos

El Programa Nacional de Parques Urbanos estuvo orientado a la construcción de parques en sectores habitados por la población de menores ingresos y tuvo por objeto hacer más equitativo el acceso de la población a espacios de calidad para la recreación y el libre esparcimiento. El programa de Parques Urbanos se inicia en 1992, como respuesta ante la apremiante situación de contaminación atmosférica de la ciudad de Santiago, y como un esfuerzo para hacer más equitativo el acceso de la población, en particular aquella de menores recursos económicos, a espacios de calidad para la recreación y el libre esparcimiento. En ese año se estimaba que la ciudad de Santiago ofrecía a su población tan solo 2,43 metros cuadrados de áreas verdes públicas en mantención, donde 10 de las 34 comunas que conforman la trama urbana consolidada de la ciudad presentaban menos de dos metros cuadrados de área verde utilizable por persona, mientras otras 11 contaban con menos de un metro cuadrado por persona.

La operación de este programa fue perfeccionada, desde 1995, con la entrega lineamientos para la operación del programa en todo el país, promoviendo el uso racional del agua, el suelo, la iluminación artificial y el mobiliario, sugiriendo la utilización de materiales perdurables y a la vez amables para uso público, apelando a la innovación, al propender a conjugar los objetivos de costo-efectividad, calidad y respeto por la naturaleza y las costumbres de las comunidades locales, como aspectos que promueven una mayor identificación del usuario con los nuevos parques, y facilitan su administración y manutención en el largo plazo.

La acción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en este programa, sin bien ha sido innovadora y efectiva, enfrentó restricciones institucionales en cuanto a los límites jurídicos de su accionar, que obligan a la entrega de sus obras a terceras partes, sean estos los municipios o las familias beneficiarias de programas de vivienda social, sin poder emprender iniciativas con el ámbito privado. Otra restricción fue la inexistencia de estímulos tributarios a empresas privadas para que pudieran hacer aportes directos a proyectos de mejoramiento de los espacios verdes urbanos, o que

permitieran al Ministerio recibir donaciones para dichos fines sin que ello implicara una reducción equivalente de su presupuesto anual.

2.25.10 Programa de Pavimentación Participativa

El objetivo del programa es reducir el déficit de pavimentación. Contempla la pavimentación de calles y pasajes y el suministro y colocación de soleras y la pavimentación de aceras, permitiendo el necesario escurrimiento de las aguas lluvias y facilitando la accesibilidad a equipamientos y medios de transporte, mejorando la calidad ambiental de los conjuntos. El Programa de Pavimentos Participativos fue una de las intervenciones emblemáticas creadas por los gobiernos de la Concertación para atender las graves carencias de pavimentación de calles y pasajes de los barrios de menores recursos del país, conformándose un programa de grandes virtudes por su carácter participativo, aporte a la equidad urbana y contribución a la descontaminación de la polución generada por “partículas en suspensión”. Se plantearon esencialmente cinco objetivos:

1. reducir el déficit de pavimentos en los conjuntos habitacionales de urbanización incompleta;
2. mejorar la calidad ambiental del área de los proyectos;
3. facilitar el acceso a equipamiento y locomoción colectiva;
4. mejorar el escurrimiento de aguas lluvias;
5. lograr focalización social y urbana.

Programa de Pavimentos Participativos

El Programa de Pavimentos Participativos fue una de las intervenciones emblemáticas creadas por los gobiernos de la Concertación para atender las graves carencias de pavimentación de calles y pasajes de los barrios de menores recursos del país, conformándose un programa de grandes virtudes por su carácter participativo, aporte a la equidad urbana y contribución a la descontaminación de la polución generada por partículas en suspensión.

Se plantearon esencialmente cinco objetivos: reducir el déficit de pavimentos en los conjuntos habitacionales de urbanización incompleta; mejorar la calidad ambiental del área de los proyectos; facilitar el acceso a equipamiento y locomoción colectiva; mejorar el escurrimiento de aguas lluvias; y lograr focalización social y urbana.

La Evaluación de este programa “MINVU/ PULSO, 2003” indica que, el programa logró una alta focalización (un 71% de los hogares residentes en las vías intervenidas se ubicaba por debajo de la línea de la pobreza); que los vecinos de las poblaciones intervenidas perciben grandes beneficios: disminución de la contaminación (90%); mejoras de servicios de basura municipal (85%); incremento del valor de las propiedades (78%); y uso del espacio público por los niños (73%). El estudio señalado advierte también que, la pavimentación fomentó también el mejoramiento de las viviendas por los usuarios, que los proyectos lograron motivar incrementos del flujo vehicular y uso de las vías intervenidas, pero que el impacto económico del programa fue limitado debido a que la localización predominantemente periférica y barrial del Programa dificultó que las mejoras de pavimentación pudieran incentivar desarrollos de comercio y actividades económicas de los barrios.

2.25.11 Programa de Equipamiento Comunitario de Urgencias Urbanas

Este programa se desarrolló durante los años 1990 a 1994 y tenía por finalidad paliar el déficit de equipamiento existente en poblaciones urbanas de vivienda social ya construidas por los SERVIU. Se establecieron estándares mínimos de equipamiento comunitario, que contemplaban áreas de esparcimiento y desarrollo social, las que se calculaban dependiendo del número de viviendas emplazadas en una localidad que constituía una “unidad vecinal” o “barrio” (183).

Programa de Equipamiento Comunitario de urgencias Urbanas

Este programa fue creado para intervenir en los déficit urbanos de arrastre, como asimismo para consolidar nuevas poblaciones.

En sus distintas modalidades, el programa responde al objetivo introducido por los gobiernos de la Concertación que, además de la producción de viviendas sociales, se espera constituir localidades

habitables, barrios equipados con los servicios necesarios, comunas y ciudades en las que sea posible convivir y participar con una mejor calidad de vida. En lo social, buscaban constituirse en una inversión social que creara las bases para que toda la población satisfaga sus necesidades esenciales, buscándose también una mayor integración social y espacial de los sectores marginales, a la ciudad y a sus servicios básicos. El enfoque es que la inversión en infraestructura, equipamiento y espacios comunitarios, junto con la organización y la participación, pueden ser la llave para atacar las distintas facetas que tienen la extrema pobreza, como así mismo, son elementos organizadores del espacio urbano. De este modo se determina que tanto las localidades segregadas y marginales que existen en la actualidad como en los nuevos asentamientos que se construyan, deben ser provistos de espacios y/o de obras de equipamiento comunitario, las que deberían “ser determinadas en cada caso específico”. Esto en el entendido de que el edificio de equipamiento y el servicio que presta pueden satisfacer o facilitar la educación, salud, socialización, esparcimiento e integración, complementando también las actividades de nivel familiar que se proyectan al espacio comunitario, como también sirviendo la función de organizador del espacio urbano y su capacidad de conformar unidades territoriales identificables y organizadas que vayan estructurando la ciudad o localidad tanto física como socialmente.

2.25.12 Programa de Equipamiento Complementario de la Vivienda

Este programa, iniciado en el año 1995, está destinado a los habitantes de conjuntos de viviendas existentes en sectores de ingresos de bajos recursos, que presentan un arrastre de déficit de equipamiento comunitario, entendiendo por tal la carencia de infraestructura necesaria para el esparcimiento, desarrollo social, atención de la población y seguridad. Este programa tiene por finalidad satisfacer las necesidades básicas de servicios de la población, considerando el barrio como la unidad espacial organizada e integrada al resto de la ciudad. De acuerdo a la función del equipamiento se proyectaba la ejecución de las siguientes obras:

- A. Educación: jardín infantil, escuelas, liceos medios y técnicos.
- B. Salud: postas, consultorios y hospitales.
- C. Seguridad: carabineros, investigaciones, otros.
- D. Sociabilidad: centro polifuncional, sala de uso múltiple.
- E. Asistencial: centros abiertos, hogares de ancianos, etc.
- F. Deportes: cancha, gimnasio.
- G. Desarrollo social: talleres de capacitación, talleres laborales.
- H. Comercio: supermercado, ferias libres, locales comerciales.
- I. Recreación: plazas, centro polifuncional, juegos de niños, parques, calles equipadas.
- J. Servicio Comunitario: Sala uso múltiple, oficinas, servicios públicos, teléfonos públicos, paraderos para movilización.

Programa de Equipamiento Complementario a la Vivienda

Este programa se inició el año 1995, destinado a la inversión en la satisfacción de las necesidades de equipamiento de la gran cantidad de nuevas poblaciones que construye el sector.

El enfoque fue que, la ocupación de territorios con poblaciones nuevas había considerado sólo el terreno y las obras que el valor de las viviendas del conjunto permitían, constituyéndose así sectores deficitarios, sin servicios e instalaciones que vincularan al individuo y su familia con la comunidad, y a ésta con la ciudad. Esto implicaba, entre otras cosas, que los miembros de estas comunidades debían recurrir a los servicios de otras áreas, invirtiendo mayores tiempos de viaje, involucrando mayores costos familiares o saturando los servicios existentes.

De este modo se determina durante el año 1995 aplicar un programa de equipamiento comunitario que se propone servir al territorio en que se construyen conjuntos habitacionales nuevos, de viviendas básicas y progresivas SERVIU, que pudieran servir tanto a las nuevas viviendas como a otras existentes en territorios aledaños. La definición de los equipamientos que se construyen con todas sus características, diseño y costos, son determinados por las SEREMI, de acuerdo a la planificación que se proponga del territorio y localización del equipamiento.

Respecto de los terrenos donde se deben emplazar los equipamientos, se indica que es necesario tener en cuenta que deberían ser aquellos que establece la Ordenanza, que se ceden a la Municipalidad, lo que implica construir sólo las obras que pasarían a la administración municipal o en otras reservas de terrenos adicionales, en cuyo caso es conveniente considerar las obras que pueden tener recuperación de inversiones (comercio) o que por otros motivos sea conveniente que queden en propiedad del SERVIU.

2.25.13 Programa de Mejoramiento Comunitario (reemplazante del programa de emergencias urbanas)

Este programa comenzó a implementarse el año 1996, de manera paralela al Programa de Equipamiento Complementario a la Vivienda. Estuvo destinado a paliar el déficit de equipamiento en poblaciones de viviendas sociales construidas, destinadas al desarrollo social y la recreación de la comunidad, por lo que pasa a reemplazar al Programa de Urgencias Urbanas.

Una de sus características más relevantes es su carácter “concursable” dado que, sólo pueden postular al programa las Municipalidades y personas jurídicas que no persiguen fines de lucro, tales como organizaciones comunitarias y corporaciones o fundaciones de ayuda a la comunidad. Las obras se construían en terrenos propios de los postulantes o de dominio del SERVIU o del Municipio.

2.25.14 Algunas consideraciones del periodo

En cuanto a la evolución del déficit habitacional en el periodo reseñado, tomando en consideración los datos recopilados por los censos de 1992 y 2002, el déficit habitacional reporta un descenso de -228.393 unidades, con un decrecimiento de un 29,6% en un lapso de 10 años. Esta disminución se explica en gran medida por la significativa inyección de recursos de los gobiernos de la concertación en materia de vivienda, pero también, por la implementación de programas que apuntaban a soluciones habitacionales de menor costo para el Estado, lo que permitió maximizar el número de viviendas con los recursos disponibles. Numerosas han sido las críticas que se han dirigido a este tipo de acciones de parte del Estado. Podemos recordar a modo de ejemplo la situación de las “Casas COPEVA”, en que un centenar de pobladores debieron soportar las consecuencias de la insuficiencia en la calidad. No obstante compartimos estos reparos, es importante tener en consideración los grandes aportes de estos gobiernos en el cambio de paradigma respecto de la vivienda social, la que es considerada no solo como unidad, sino emplazada en un entorno, en un barrio, en una ciudad, lo que permitirá en definitiva mayores grados de satisfacción de parte de los beneficiarios.

2.26 La Vivienda social en el siglo XXI

La política de vivienda muestra que se han hecho opciones de política similares a las de otras políticas sociales: mayor cantidad de recursos del Estado, mejor direccionamiento de estos hacia los más pobres y movilización de recursos privados que complementan el esfuerzo público y así multiplican su impacto. Lo anterior permitió alcanzar un mayor ritmo de construcción de viviendas, concentrando la acción del Estado donde difícilmente puede ser sustituido.

El Estado elevó su inversión en vivienda y urbanismo desde un promedio anual de \$280 miles de millones entre 1987 y 1990 a \$580 miles de millones promedio entre 1996 y 2001, a \$1.300 miles de millones en 2009, en moneda de este último año. El direccionamiento de los subsidios se logra a través de una continua revisión y mejor focalización de los programas de subsidio habitacional. En este caso, el apalancamiento de recursos privados para complementar el esfuerzo público se consiguió a través de tres mecanismos: el sistema financiero, que otorga préstamos hipotecarios complementarios; la progresiva sustitución de la contratación directa de viviendas realizada por el Estado (los SERVIU) por la entrega de subsidios, los que se usan para comprar viviendas financiadas y construidas privadamente; y el traslado a las empresas sanitarias de la inversión en las redes de agua potable y alcantarillado requeridas para las nuevas viviendas.



Imagen 2.37- Comité Nueva Esperanza de Chacao

Fuente: La vivienda social en la Nueva Política Habitacional, Tercer Gobierno de la Concertación, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, Fondo Concursable, 2004, 8.10ª, Pág. 329. Disponible online: <file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/capitulo%208.pdf>

El número de viviendas terminadas y subsidios pagados anualmente se eleva desde 62 mil a 76 mil entre fines de los 80 y fines de los 90, y a 162 mil en 2009. La proporción del programa habitacional que se realiza a través de subsidios se incrementó desde un 50% a cerca del 100% a fines del periodo. El mecanismo de subsidios no solo permite una mayor progresividad y el apalancamiento de recursos privados, sino que también constituye un esquema más transparente y más fácil de dirigir hacia los hogares más necesitados. Un estudio de la Superintendencia de Bancos, revela que en 2007 las dos terceras partes de los beneficiarios de subsidio habitacional había recibido financiamiento bancario. En promedio, las deudas bancarias en ese momento representaban el 36% del valor de las viviendas. La morosidad no superaba el 3% de la cartera (aunque la quinta parte de los deudores había sido reprogramado). Habría que agregar que, aparte de los subsidios anteriores, se ha otorgado un número creciente de subsidios de reparación y mejoramiento que llegaron a casi 80 mil unidades el año 2009. El valor promedio de estos subsidios es la quinta parte del subsidio tradicional para una vivienda construida. Asimismo, cabe destacar que durante el periodo aumentó sostenidamente el valor unitario del subsidio otorgado por vivienda. Mientras a principios de los 90 este alcanzaba a 145 UF por vivienda, a fines de los 90 era de 170 UF y a fines de los 2000 superó las 300 UF. Detrás de este aumento en el valor promedio del subsidio por beneficiario está el encarecimiento de la vivienda, especialmente de los terrenos, y un esfuerzo por mejorar el tamaño y calidad de las viviendas financiadas.

El tamaño mínimo de las viviendas sociales aumentó de 36 a 50 m² en la segunda mitad de los años 2000. El encarecimiento de los terrenos en las ciudades principales ha sido considerable. De acuerdo a datos recopilados en el Boletín del Mercado de Suelos en Santiago en promedio subió 6,6 veces en 34 comunas entre 1990 y el 2006, cuando el PIB per cápita subió poco más de 2 veces. En comunas populares de fuerte expansión el aumento fue mayor: en Quilicura subió 18 veces y en Puente Alto, 11 veces en ese mismo periodo. El programa de viviendas se propuso también el logro de otros objetivos, como el de densificar la ciudad. Con ese fin se creó el subsidio de renovación urbana que ha permitido, a través de un subsidio especial, recuperar barrios de las ciudades que estaban desaprovechados para la vivienda. Entre los esfuerzos por focalizar e innovar en materia de programas dirigidos a los más pobres, cabe destacar el programa de viviendas progresivas, el subsidio a la vivienda rural y el programa Chile Barrio, que tiene por objetivo eliminar los campamentos. Más recientemente, el año 2002 se han iniciado el programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda y el Fondo Solidario de Vivienda, ambos dirigidos a la población más pobre.

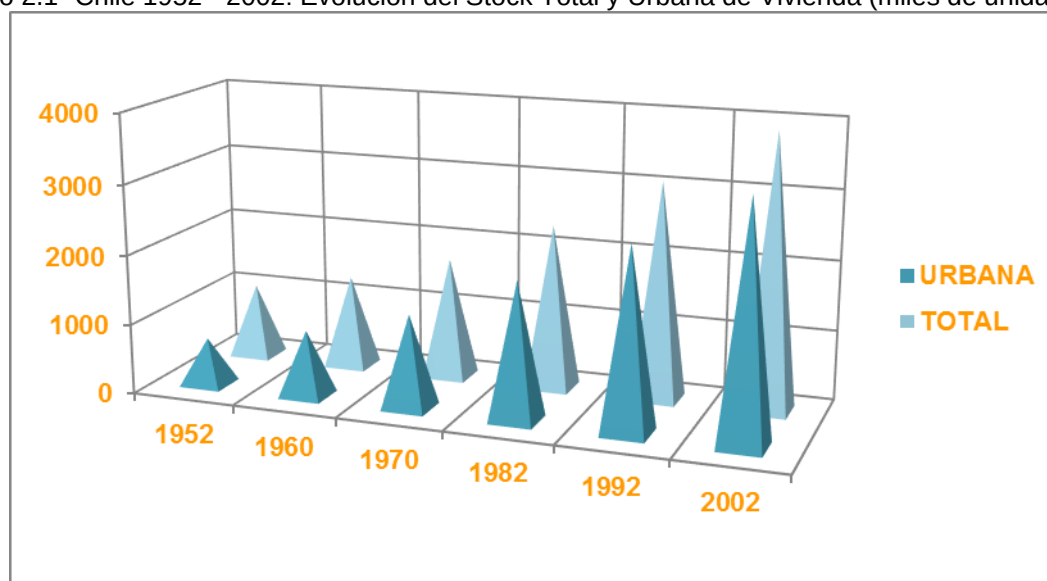
La llegada de los programas de subsidio habitacional a las familias más necesitadas ha sido evaluada en base a los datos de la Encuesta Casen. De allí se concluye por ejemplo que entre 1990 y 2006, gracias a la política habitacional, la proporción de familias propietarias de vivienda entre los hogares

del primer quintil de ingresos subió de 57% a 68%. La distribución de los subsidios habitacionales del trienio 2004-06 benefició en un 38% al quintil más pobre y en un 29% al quintil siguiente. Los antecedentes disponibles indican que la distribución de los subsidios se hizo más progresiva en el tiempo.

En síntesis, por primera vez en muchas décadas el país no ha aumentado su déficit habitacional, sino que este se ha reducido. El Estado ha concentrado cada vez más su esfuerzo financiero en las familias más pobres. Al mismo tiempo, se ha registrado un progreso significativo en el acceso de los hogares más pobres a los servicios de agua potable y alcantarillado. Aunque todavía de manera insuficiente, se han obtenido avances en materia de política urbana: densificación de ciertas zonas de las principales ciudades, construcción de parques, mejoramiento de la vialidad urbana.

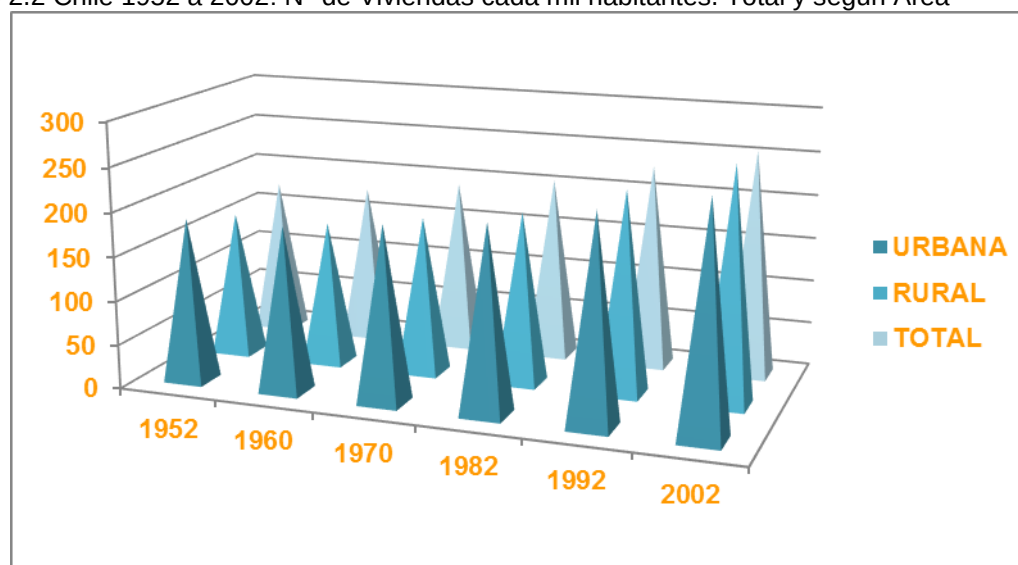
Los principales desafíos están asociados a mejorar la calidad de las viviendas, su tamaño y características, y a los espacios públicos urbanos, indispensables en ciudades cada vez más grandes y viviendas de tamaño muy limitado.

Grafico 2.1- Chile 1952 - 2002: Evolución del Stock Total y Urbana de Vivienda (miles de unidades)



Fuente: Mac Donald, Botteselle y Arriagada, 1994, Tercer Gobierno de la Concertación, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, Fondo Concursable, 2004, disponible online: <file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/capitulo%208.pdf>

Grafico 2.2 Chile 1952 a 2002: N° de Viviendas cada mil habitantes. Total y según Área



Fuente: Población de 1952 a 1992: CELADE, 2001. Población 2002: INE. Datos del Censo de Población y Vivienda 2002 en www.ine.cl, Agosto, 2003. Vivienda 1952 a 1992 Mac Donald *et.al.* 1994. Vivienda 2002: INE. Datos del Censo de Población y Vivienda 2002, base datos. La vivienda social en la Nueva Política Habitacional, Tercer Gobierno de la Concertación, Chile. Un siglo de políticas en vivienda y barrio, Fondo Concursable, Disponible online: <file:///C:/Users/calidadnrm/Downloads/capitulo%208.pdf>

Claves de éxito de los proyectos urbanos integrales

La idea fuerza que está presente en los proyectos urbanos es la integralidad. Hoy hemos llegado a establecer que un buen proyecto urbano debe tomar en consideración todos y cada uno de los siete pilares que sustentan su gestión:

La Propuesta Urbana: Un buen proyecto urbano requiere contar con una propuesta urbanística interesante, que integre los elementos paisajísticos, como ríos o borde costeros; que realce los elementos patrimoniales, como estaciones ferroviarias o edificios cívicos, y que integre diversas actividades de la población, como vivienda, comercio, recreación y cultura, entre muchas otras. El proyecto de Ribera Norte en Concepción da buena cuenta de este punto.

La participación ciudadana y el Trabajo Social: A la hora de adoptar definiciones respecto de cómo vivirá la gente, resulta necesario dialogarlo con ella; a su vez, desde que las personas habitan su nuevo barrio, es múltiplemente beneficioso trabajar con ellos enseñándoles a vivir en comunidad y a organizarse socialmente. Alto Hospicio, Iquique es un ejemplo.

La Calidad de la Vivienda: se espera que estos proyectos puedan considerar una cantidad importante de viviendas sociales; se pretende que éstas siempre exhiban un sello distintivo a la vez que logren la mejor calidad en su diseño y construcción. En la localidad de Alerce, en la Provincia de Llanquihue, más de 1.200 viviendas contratadas los años 2000 y 2001 constituyen un ejemplo de este pilar.

La Integración Social: es una cualidad siempre buscada en la gestión de estos proyectos. Este atributo es el que tiene una más profunda connotación sociológica, pues refleja el modelo de sociedad no segregada que pretendemos, lo que llevado al ámbito urbano, supone barrios plurisociales, donde a cuerdas de distancia y comportamiento los mismos espacios públicos y equipamiento, convivan familias de distinta condición socioeconómica. El Palomar de Copiapó es una excelente demostración de lo aquí expresado, pues se ha logrado un "Índice de Plurisocialidad" cercano a cinco, es decir, que coexisten armónicamente en el mismo barrio viviendas que tienen valores de cinco veces las de sus vecinas.

Equipamientos Variados y Generosos Espacios Públicos: se entiende que las viviendas construidas deben ir acompañadas de equipamientos que satisfagan integralmente las necesidades de la

población: Iglesias, comercio, sedes comunitarias, instalaciones deportivas, entre muchísimas otras. A su vez, las personas requieren de espacios públicos que les permitan recrearse, encontrarse y relacionarse. El proyecto en San Pedro de la Paz, en la Octava Región, muestra como a un espacio habitacional con cabida para unos 100 a 120 departamentos se adosa un parque de escala intercomunal, con diversos equipamientos proyectados para actividades deportivas, recreativas y culturales, lográndose una excelente complementación de actividades urbanas.

La Coordinación en el Sector Público y con el Sector Privado: es definitivamente la única manera de lograr un proyecto urbano integral. La ciudad y sus barrios responden a dinámicas donde intervienen gran cantidad de variables; una buena planificación debe dar solución a temáticas sociales, de transporte, medioambientales, productivas, entre otras, por ende su planificación y manejo, además de las inversiones necesarias, requieren imprescindiblemente de un accionar conjunto de la sociedad, coordinando acciones y compartiendo esfuerzos. El proyecto de Renovación del Casco Céntrico y Borde Costero de Antofagasta, ha mostrado a muchas ciudades del país que la ya referida coordinación es el camino para alcanzar los objetivos colectivos; los antofagastinos ya se están beneficiando de ello.

Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios

El FSV es el programa habitacional nuevo, destinado específicamente a dar solución a familias que se encuentran bajo la línea de pobreza. La población objetivo de este programa es definida en términos de puntajes CAS por debajo de la línea de pobreza definida por MIDEPLAN.

Este programa es fundamental en el esquema de la nueva política tanto desde el punto de vista social, programático como técnico. Con respecto al plano social, cabe recordar que el Fondo Concursable es una opción destinada, especialmente, a mejorar la atención habitacional de las familias de menores ingresos. En efecto, pese a que la década pasada brilló por grandes logros en materia tanto de reducción del déficit habitacional como reducción de la pobreza, el Fondo Concursable viene a plantearse como respuesta a la constatación que los sectores indigentes habían quedado excluidos de soluciones a través de los programas existentes.

Datos de la Encuesta CASEN de MIDEPLAN mostraban que, hacia fines de los años noventa, la mayoría de los hogares allegados se concentraba en los dos quintiles más pobres de la distribución del ingreso, mientras que los programas habitacionales, se desviaban de ese grupo objetivo en proporciones importantes (cercanas al tercio de las soluciones de la Vivienda Básica SERVIU). El diseño de programas con exigencias de crédito dificultaba asimismo que parte importante de los sectores en extrema pobreza no tuviesen posibilidades de demanda efectiva del subsidio debido a su imposibilidad de acreditar ingresos. La magnitud y complejidad de la demanda habitacional involucrada en los sectores más pobres del país ameritaba globalmente un instrumento especializado en este grupo de la población. Hacia fines de los noventa, la Encuesta CASEN registraba más de 200 mil núcleos familiares indigentes involucrados en situaciones de allegamiento interno, los cuales mostraban un perfil diverso de requerimientos habitacionales que demandaba soluciones diversificadas y esquemas innovadores de gestión de proyectos. La localización de los hogares indigentes planteaba otro desafío, referido a generar instrumentos que tuvieran capacidad de irradiar territorialmente la cobertura de los planes habitacionales, entregando posibilidades de postulación de proyectos habitacionales desde localidades, barrios y grupos de pequeña escala. El balance es que el proyecto piloto del FSV mostró una capacidad importante de cobertura de familias y comunas pobres. Por ejemplo, el puntaje CAS promedio de los seleccionados, a nivel nacional, es de 507 puntos; esto es un índice bastante bajo la línea de pobreza que MIDEPLAN estima alrededor de los 543 puntos.

El FSV merece ser destacado, también, por innovaciones importantes que introduce en el plano programático. Posibilita la postulación de distintas modalidades de solución habitacional, lo que permite hacer frente a la variedad de expresiones del problema habitacional de los sectores pobres, desde intervenciones de mejoramiento y densificación, hasta la provisión más convencional de nuevas viviendas en nuevas urbanizaciones. El FSV acentúa, además, el aporte de la vivienda social a la superación de pobreza al ponderar factores de vulnerabilidad social en la selección de proyectos e introducir la exigencia de Planes de Acción Social para cada grupo. Hay aportes importantes a la

eficacia y adecuación de los proyectos por medio del acento que pone este nuevo programa en la participación de los usuarios desde el momento de generación de los proyectos, como asimismo en el trabajo local a cargo de una “entidad organizadora” externa. Al respecto, el llamado Piloto 2001 registró la participación principalmente de municipios, mostrando potencialidades de descentralización de la gestión de vivienda.

Con respecto al aporte técnico del FSV, si bien el Plan Piloto 2001 mostró un sesgo hacia proyectos de construcción en nuevos terrenos, dejando planteado el desafío de fomentar una más activa postulación de iniciativas de Mejoramiento de Viviendas Usadas y Densificación Predial, lo realizado desde el punto de vista arquitectónico deja de manifiesto una serie de aspectos positivos. El programa de recintos se caracterizó por la tendencia a entregar soluciones habitacionales con una buena superficie construida, entregándose a través del llamado Piloto 2001 un promedio cercano a 40 m. por vivienda y pudiéndose contar proyectos que ofrecen 50 m² como solución y con una distribución de tres dormitorios. La solución de integrar la cocina al espacio de comedor se da con frecuencia, y de este modo, se gana espacio en el área pública de la vivienda. Son característicos los proyectos de un piso construidos con albañilería de ladrillo y, desde el punto de vista tecnológico, se observa una tendencia al uso de prefabricados en madera con proyectos racionalizados y de rápida ejecución. La libertad que ofrece el programa para enfrentar el tema de diseño, permite también encontrar proyectos en los cuales se hace uso de materiales locales como la piedra. Desde el punto de vista espacial, se ha mantenido una tendencia a trabajar con trazados simples y con vivienda aislada o pareada, sin embargo hay experiencias que han planteado una solución de vivienda continua, conformando manzanas con patios interiores. Esta solución demuestra que el programa puede permitir soluciones innovadoras, escapando a la tendencia de configuración de espacios físicamente monótonos que muchas veces afecta a la vivienda social.

El Fondo Concursable ha generado proyectos que se han podido ajustar a situaciones habitacionales muy distintas como proyectos de nuevos loteos y densificación; ha posibilitado el uso de materiales muy diversos, como también soluciones de arquitectura con imagen novedosa. Sin embargo, queda planteado el desafío de consolidar propuestas innovadoras en lo referente a diseño urbano y equipamiento

La Participación ha sido otro aporte de este programa. En el FSV, la participación se materializa en una dualidad grupo-proyecto, siendo los propios postulantes quienes deciden el tipo de proyecto que más se ajusta a sus preferencias y necesidades. La preparación de los proyectos exige la participación de una entidad externa, en calidad de “entidad organizadora”, que tiene las capacidades técnicas, sociales y económicas para apoyar el proceso de formación del grupo postulante; el desarrollo del proyecto de soluciones habitacionales que el grupo obtendrá al final del proceso y la formulación y puesta en práctica del Plan de Acción Social, abriendo así un espacio al ejercicio de la ciudadanía. El FSV ofrece, además, la oportunidad de participar en la solución habitacional de los grupos de menores ingresos a instituciones externas al sector vivienda. Entre ellas se destacan los municipios, que han tomado un rol activo en este programa como entidades organizadoras; universidades, que han realizado importantes aportes en la oferta de soluciones innovativas; instituciones del sector privado, especialmente fundaciones, que han realizado aportes económicos para mejorar las soluciones habitacionales o para posibilitar la ubicación de proyectos en terrenos de altos precios; entidades prestadoras de servicios de asistencia técnica, que aprovechan su conocimiento de este segmento del mercado de viviendas sociales; cooperativas y corporaciones, en su rol de organizadoras de demanda y gestoras de proyectos y empresas constructoras, que han descubierto un interesante nicho de mercado. La apertura a la participación se refleja también en el proceso de selección de los proyectos ganadores de cada concurso, que se realiza a través de un jurado regional presidido por el Intendente e integrado por representantes del MINVU, de otros Ministerios, de los Municipios de la región y de los propios pobladores.

Con respecto al impacto urbano, el FSV ofrece entre su menú de posibilidades, la alternativa de densificación predial, funcional con objetivos de densificación urbana y retención de población en sus comunas de origen.

Vivienda Nueva Básica

Este programa es una modificación destinada a posibilitar a la población de menores recursos que tiene capacidad de endeudamiento el acceso a la obtención de una vivienda a través del otorgamiento de un subsidio habitacional. Es regulado por el Título VIII del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, para atender a postulantes calificados para obtener crédito en entidades financieras privadas.

Vivienda Social Dinámica Sin Deuda

Este programa surge para posibilitar a la población de menores recursos y en condiciones de pobreza el acceso a una vivienda, destinado preferentemente para la atención de postulantes del primer quintil de la población, que no están calificados para obtener crédito en las entidades financieras. Se incorpora para definir la población objetivo de este Programa, el concepto de "Postulantes en Condición Extrema". El sentido de esta vivienda es combinar calidad y cantidad, es decir, la solución es de menor tamaño y debe ser completada en el tiempo con el esfuerzo de los usuarios y con la ayuda de un diseño flexible, dinámico y modular.

Programa Concursable de Obras de Espacios Públicos

El Programa de Recuperación del Patrimonio Urbano es una nueva intervención que crea el MINVU en este período y se inserta en la estrategia de generar un desarrollo integral y equilibrado del territorio a través de la densificación de las ciudades, reconociendo que existe un patrimonio urbano y arquitectónico que se encuentra deteriorado o subutilizado que puede ser valorizado y usado con fines habitacionales. En esta línea, junto con los subsidios habitacionales, se implementa el Programa Concursable de Espacios Públicos Patrimoniales, destinado a financiar obras de rehabilitación o consolidación de espacios de uso público en zonas con el carácter mencionado

Programa de Movilidad Habitacional

Este programa fue creado originalmente en sus conceptos en 1994 a través del título VIII con el propósito de permitir que las familias asignatarias de Vivienda SERVIU que deseen cambiarse de vivienda puedan acceder a un subsidio para la compra de otra vivienda. El sistema busca contribuir a que la vivienda permita la evolución de las necesidades y aspiraciones de las familias en el tiempo y contribuya, como un activo, a esa superación para acceder a una vivienda mejor o cambiarse de barrio o ciudad. De esta manera la construcción de inmuebles de mayor valor, a través de la cadena de traspasos de las viviendas que se dejan, contribuye a resolver las necesidades habitacionales de familias de menores recursos, pero a la vez por medio de un mecanismo que eleva el nivel de las soluciones habitacionales como un todo.

Pese a sus grandes potencialidades, este programa ha tenido un lento inicio y aplicación. Su principal aplicación hasta la fecha ha ocurrido como mecanismo de venta para usuarios incorporados a programas de reparaciones de viviendas SERVIU, estando pendiente en los hechos que pueda conformarse un mercado de vivienda usada de bajo precio, tanto desde un punto de vista de oferta como de demanda.

Subsidio Habitacional Título I (Ex Nueva Básica y Ex Subsidio Unificado)

Este programa fue creado para familias de sectores medios que estén dispuestas a realizar los trámites necesarios para comprar o encargar la construcción de su vivienda y tienen capacidad de ahorro y pueden pagar los dividendos correspondientes a un crédito hipotecario o un mutuo hipotecario. El monto del subsidio dependerá del precio de la vivienda.

Subsidio Habitacional Título II (Ex Renovación Urbana)

Este subsidio es la consolidación del Programa de Renovación Urbana y está destinado a quienes están dispuestos a adquirir una vivienda nueva, emplazada en zonas de renovación urbana o en zonas de desarrollo prioritario, accediendo para ello a un subsidio preferencial en cuanto a su monto, pero restringido sólo a las zonas así determinadas. Se obtiene un certificado de subsidio, con el cual puede comprar una vivienda económica nueva emplazada en Zonas de Renovación Urbana (definidas para favorecer la renovación de barrios antiguos dentro de la ciudad) y Zonas de Desarrollo Prioritario (definidas para impulsar el desarrollo equitativo de la ciudad atrayendo inversiones del sector privado en vivienda y urbanismo).

La principal innovación se refiere al concepto de Zonas de Desarrollo Prioritario, como una forma de incentivar el desarrollo de focos de inversión en grandes áreas de sitios eriazos o áreas ocupadas por actividades que dejan patios de grandes dimensiones que pueden ser reutilizadas, como es el caso, por ejemplo, de los recintos ferroviarios. La idea de generar polos de atracción de las inversiones del sector privado en vivienda en estas zonas busca contrarrestar tendencias a la segregación social y económica de las ciudades. Evitar que con el objeto de impulsar este tipo de proyectos, se recurra al uso de la determinación de zonas de renovación urbana, para sectores que no responden al concepto.

Subsidio Habitacional Título III (Subsidio de Rehabilitación Urbana Patrimonial)

Se incorpora al D.S. N° 44, (V. y U.), de 1988, mediante D.S. N° 192, (V. y U.), de 2001 y se enmarca dentro de un conjunto de medidas destinadas a recuperar el patrimonio urbano, potenciando el desarrollo inmobiliario de zonas e inmuebles de carácter patrimonial. Se insertó además en las acciones que posibilitaron obtener el reconocimiento de Valparaíso, por parte de la UNESCO, como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Con este programa se estimula el repoblamiento del casco y los barrios históricos, poniendo en valor los bienes patrimoniales y fomentando su conservación.

Megaproyectos Urbanos

Los proyectos urbanos integrales fueron iniciados durante el gobierno del Presidente Eduardo Frei y se consolidaron en su operación y conceptos durante la administración del Presidente Lagos. En las notas de secciones anteriores se presentó su enfoque y características.

Cabe destacar que los proyectos urbanos son un instrumento que cobra fuerza como forma de planificación urbano-territorial público-privada, para un contexto nacional de descentralización y libre mercado. Estos proyectos renuevan los contenidos de la gestión inmobiliaria y urbana, concentrando esfuerzos en un tipo de planificación urbana orientada a crear valor y atractivo urbano, lo que ha sido denominado a nivel internacional como "Place-Making". Esto, a través de integrar a gestores inmobiliarios con el mundo de las políticas públicas, arquitectos e inversionistas, para buscar fórmulas de desarrollo urbano que permitan crear lugares con identidad, capturar la demanda e intereses habitacionales de los habitantes y lograr apoyo financiero. Esta nueva visión transforma a los inmobiliarios en hacedores de ciudad, a los gestores públicos en emprendedores, a los diseñadores urbanos en creadores de valor y articuladores de demandas, posibilitando proyectos de largo plazo de alta rentabilidad y regeneración urbana.

2.27 Michelle Bachelet Vivienda y Política Habitacional

Con el objetivo de construir barrios más integrados, mejores viviendas y ciudades sustentables, se impulsaron medidas que permitieron mejorar la calidad de vida de muchos chilenos y chilenas.

- A. Fondo Solidario de Vivienda, permitió a los segmentos más vulnerables de la población, mejorar la calidad de las viviendas y aumentar la superficie construida. A fines de 2009 las viviendas contaban con un mínimo de 51 mt², un 25% más de superficie que antes.
- B. El programa Quiero mi Barrio fue una intervención participativa para mejorar los barrios más vulnerables y deteriorados de Chile. Se ejecutó en 80 comunas del país, en 200 barrios, impactando positivamente en más 500.000 familias.
- C. Para la clase media se extendió el beneficio de subsidios con el programa de Subsidio General, ampliando el tramo de subsidios hasta un valor de viviendas de 2000 UF.
- D. Se promovió mayor integración social con proyectos de nuevas viviendas con subsidio de localización y proyectos integrados con viviendas de distinto montos.
- E. Se aumentó la cobertura de subsidios habitacionales. A diciembre de 2009 se habían asignado un total de 714.173 subsidios habitacionales **(184)**.

Durante julio del 2010, se sumaron críticas, esta vez en el área de vivienda al conocerse la entrega de algunas viviendas sociales de hasta 9 m². Así, como medida presidencial se realizó una completa revisión de las políticas habitacionales, que propendían a entregar en ciertos casos soluciones habitacionales de baja calidad o que incentivaban la segregación, derivando en una nueva Política Urbano Habitacional en Chile de al menos US\$1.500 millones que finalmente consideró:

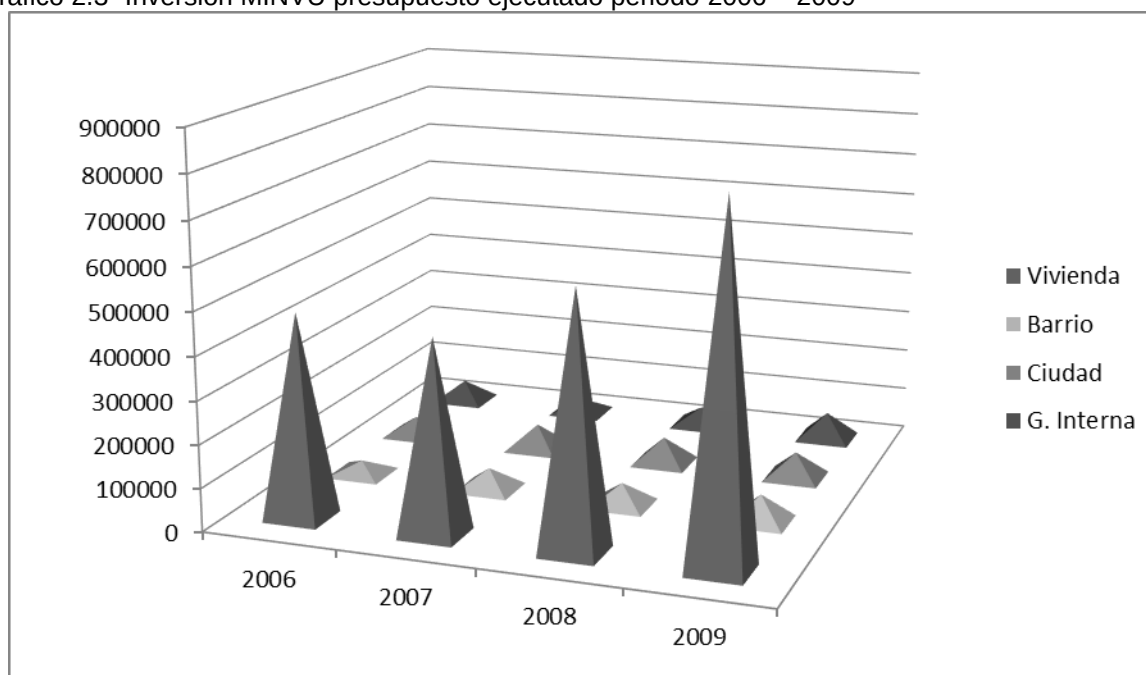
- A. la entrega de 223 mil subsidios a través de los denominados Fondo Solidario y Subsidio Rural (entre 2007 y 2010);
- B. Aumento del subsidio entregado a vivienda en 50 UF destinado a mejoras en la calidad;
- C. 280 mil subsidios de ampliación y mejoramiento para viviendas sociales antiguas, consientes que el proceso de remodelación se da de manera natural en casi la totalidad de las viviendas entregadas **(185)**.

Al finalizar el gobierno de Bachelet, se ha producido una reducción del 14,3% en el déficit habitacional que a nivel país (188), se entregaron un promedio de 104.302 soluciones habitacionales por año y un promedio de 60.785 subsidios por año destinados a reparaciones de viviendas, ambas cifras significativamente superiores a los de sus predecesores **(186)**.

2.27.1 Informe Urbano y Habitacional primer Gobierno de Michelle Bachelet

Sobre la inversión pública, en base a la Ley de Presupuesto 2009, el aporte fiscal destinado al Ministerio de Vivienda y Urbanismo representa alrededor de un 4,5% del total del gasto público de la nación. Con el objeto de sentar bases en una Nueva Política Habitacional, durante los últimos 4 años de Gobierno, el presupuesto ejecutado MINVU se vio incrementado en un 84%. Los recursos se han focalizado en reducir el déficit habitacional y revertir la segregación social en la ciudad mejorando los barrios y su entorno **(187)**.

Grafico 2.3- Inversión MINVU presupuesto ejecutado periodo 2006 – 2009



Fuente: Elaboración en base a datos DIPRES y DIFIN-MINVU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 11, disponible online:

file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

En el 2009, a raíz de la crisis económica que impactó al sector el presupuesto tuvo un significativo aumento respecto al año 2008, con un crecimiento del 33%. Dentro de las medidas reactivadoras se impulsó el sector vivienda con una serie de medidas para las familias y también para incentivar el empleo y la construcción, lo que representó más del 66% del total del presupuesto.

Durante el período 2006-2009 se autorizó la construcción de 598.382 viviendas, con una superficie promedio de 67,5 metros cuadrados, cifra que se refiere a la Obra Nueva autorizada en todo el territorio nacional. Se autorizó la construcción de 40,4 millones de nuevos metros cuadrados con destino vivienda; 12,5 millones para ICEF y 8 millones para servicios, totalizando 61 millones de metros cuadrados para todos los destinos.

Tabla 2.21.- Obra Nueva Autorizada. Años 2006 a 2009.

Obra Nueva Autorizada. Años 2006 a 2009					
	2006	2007	2008	2009	Total periodo 2006-09
Nº Viviendas	163.236	150.710	150.911	133.525	598.382
M2 Viviendas	10.955.804	10.522.479	10.194.509	8.706.945	40.379.737
M2 por Vivienda (promedio)	67,0	69,8	67,6	65,2	67,5
M2 ICEF	3.223.102	3.406.259	3.407.669	2.480.974	12.518.004
M2 Servicios	2.053.217	2.324.816	2.108.939	1.656.650	8.143.622
M2 Totales	16.232.123	16.253.554	15.711.117	12.844.569	61.041.363

Fuente: Estadística de Edificación INE – MINVU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 12, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

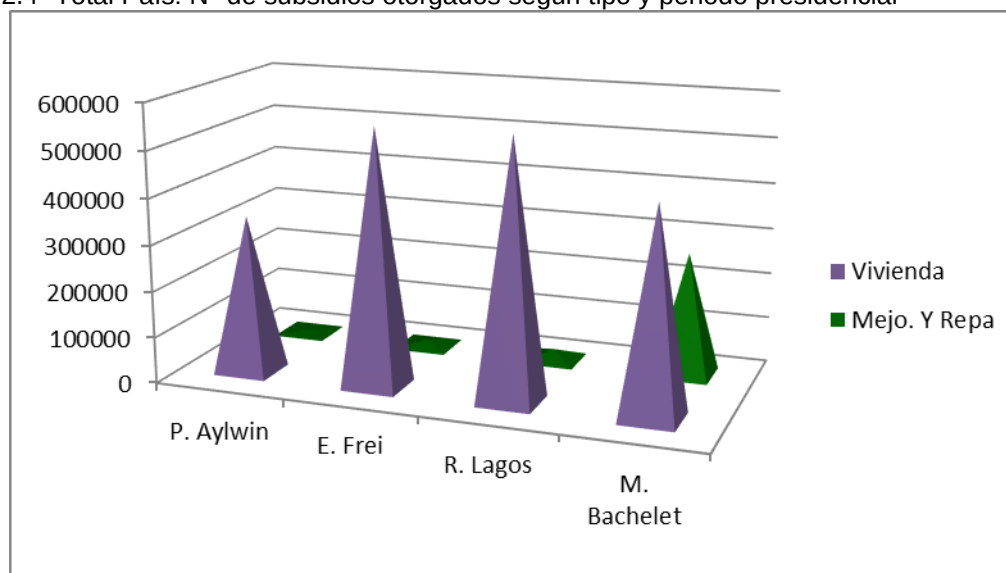
2.27.2 Inversión del MINVU en vivienda

2.27.2.1 Subsidios otorgados y unidades físicas

Durante el Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet, específicamente el período 2006-2009, se otorgaron 715.086 subsidios; período en el cual se entregaron más de un tercio de los subsidios otorgados en el período 1990-2009, siendo este el período presidencial con mayor otorgamiento de subsidios habitacionales desde 1990, como se observa en el gráfico adjunto. De estos, 445.468 subsidios fueron destinados a la adquisición de una vivienda nueva o usada (62%) y 269.618 subsidios para mejoramiento y reparación de viviendas existentes (38%).

El año 2007, se destaca por ser el de mayor crecimiento en subsidios otorgados con más de 222.000 unidades. También en el año 2009 se otorgó una gran cantidad de unidades: en términos porcentuales dicho año registra un aumento del 133% respecto del promedio de subsidios otorgados en el período 1990- 2005 (93.700 unidades).

Gráfico 2.4- Total País: N° de subsidios otorgados según tipo y periodo presidencial



Fuente: datos CEHU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 23, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

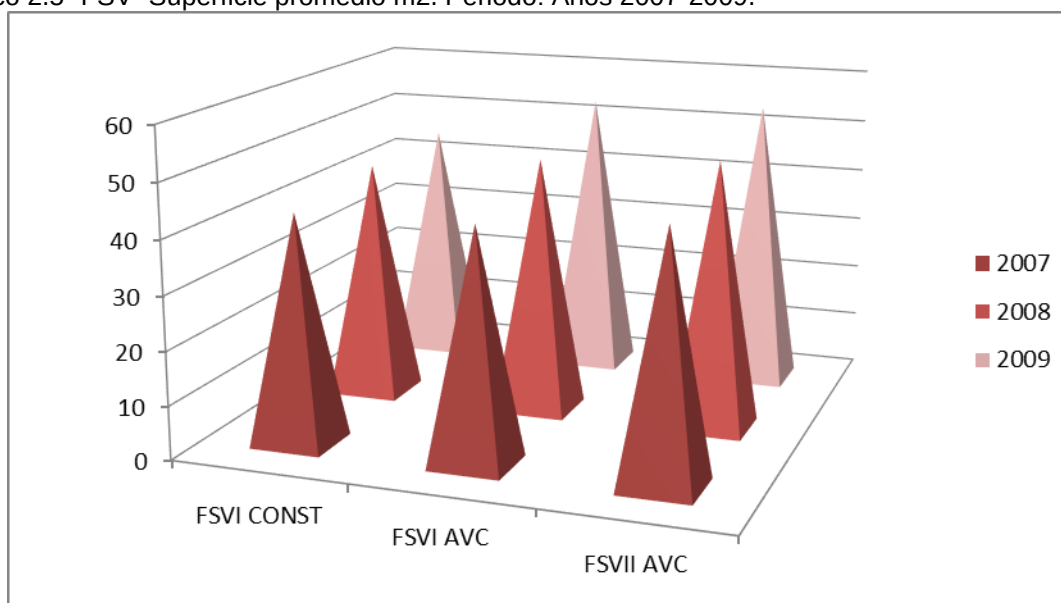
Se debe destacar que en el año 2007 se produce un aumento sustantivo del otorgamiento de subsidios destinados al mejoramiento y reparación de viviendas, debido a la implementación del programa de Protección del Patrimonio Familiar en diciembre de 2006.

Esta alza responde a uno de los énfasis de la Política Habitacional del período 2006-2009, en términos de destinar recursos a mejoramiento del stock existente, así como también para mejorar los barrios y el entorno inmediato de las viviendas.

2.27.2.2 Calidad de las soluciones, Superficie de Viviendas

El Fondo Solidario de Vivienda (FSV) experimentó un crecimiento paulatino de la superficie promedio de las viviendas desde que se implementó el programa. Como se aprecia en el gráfico adjunto, entre los años 2007 y 2009, la superficie promedio aumentó en 16% en general, 7 m² más que lo registrado al inicio del Gobierno para las soluciones habitacionales de los sectores más vulnerables, llegando a un promedio de 51,1 m². En el año 2009.

Grafico 2.5- FSV- Superficie promedio m2. Periodo: Años 2007-2009.



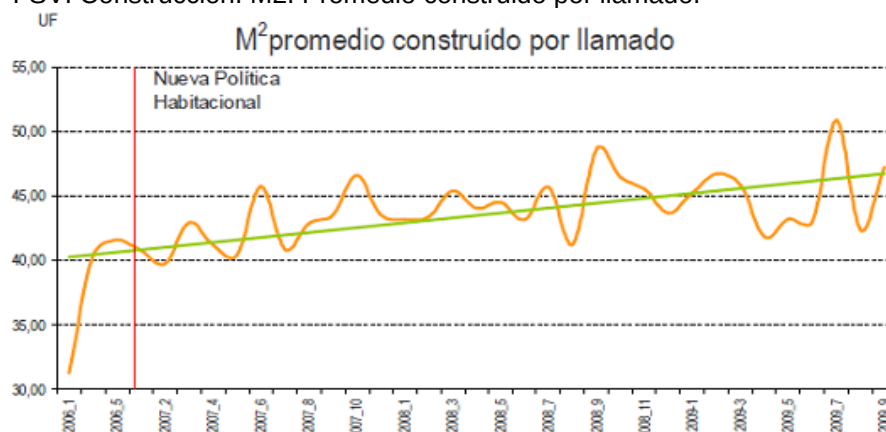
Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 26, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

En comparación con las otras dos modalidades, durante el período 2006-2009, el FSVI Adquisición, presenta la mayor alza: 10,4 m²., es decir un 24% más respecto del inicio del programa, seguido del FSVII con un aumento de 18,3% y 6,1% para FSVI Construcción.

2.27.2.2.1 FSVI Construcción

En un análisis más detallado se observa, desde el 5° llamado del año 2006, un aumento sostenido en la superficie promedio por vivienda, alcanzando 43,8 m² en el año 2009. Esto refleja una clara tendencia al alza, con un aumento total de 2,7 m². Por vivienda construida entre los años 2006 y 2009.

Grafico 2.6- FSVI Construcción. M2. Promedio construido por llamado.



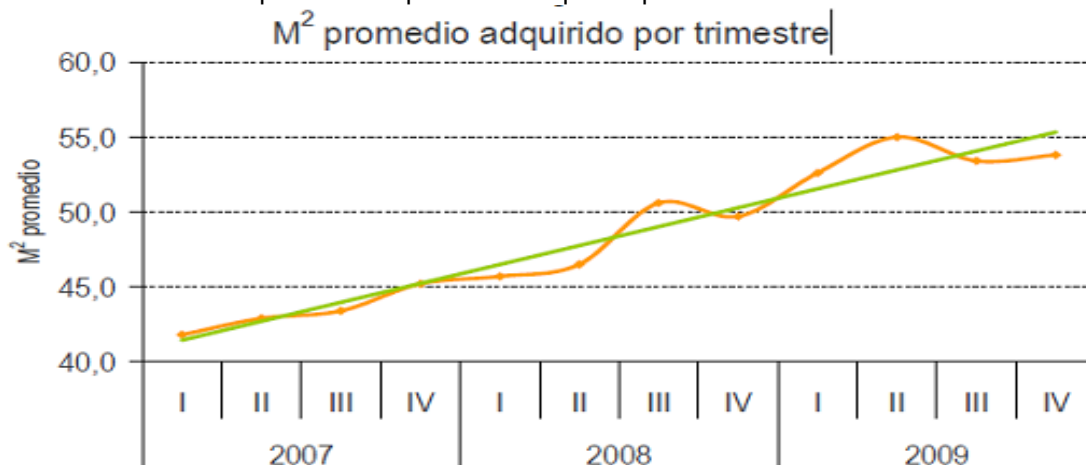
Fuente: PAC, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 26, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

Si se compara con el período 2001 – 2005, donde el promedio de superficie era de 35 m²., el aumento alcanzado durante el actual Gobierno es de un 29%, casi 10 m². Más de superficie por vivienda destinada al segmento más vulnerable. Los proyectos seleccionados en esta nueva etapa corresponden a viviendas de 2 dormitorios. En el gráfico adjunto muestra un peak importante en el 7° llamado de 2009, con un promedio alcanzado de 50,9 m². Esta situación corresponde a cuatro proyectos, dos ubicados en la Región de Arica y Parinacota con 55 m² promedio por proyecto, y dos en la Región de Biobío con 56 m² promedio por proyecto.

2.27.2.2.2 FSVI AVC

Durante el mismo período en análisis esta modalidad del programa promedió 48,3 m² en cuanto a superficie de viviendas adquiridas. Estas cifras implican un incremento en la superficie de las soluciones habitacionales para las familias pertenecientes al primer quintil de ingreso. En el año 2009, según el gráfico adjunto, destaca una tendencia al alza con un peak registrado el 2° trimestre de 2009 de 55 m², situando al año 2009 con un promedio de 53,7 m².

Gráfico 2.7- FSVI Adquisición M² promedio adquirido por trimestre



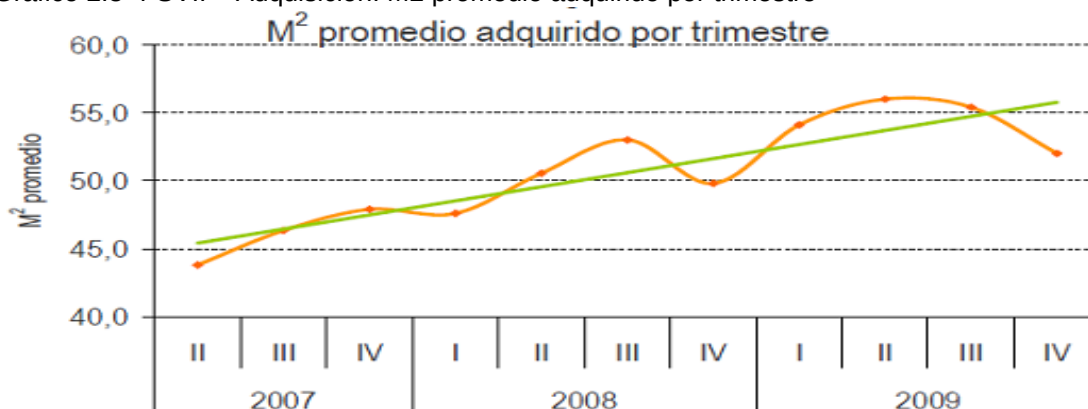
Fuente: Rukán. Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 27, disponible online: file:///C:/Users/calidadnrm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

El peak anteriormente descrito se debe, según los datos recopilados, a que tres regiones presentan más de 60 m² promedio, siendo la Región de Los Ríos la que ostenta el mayor promedio del país con 68,7 m².

2.27.2.2.3 FSVII AVC

Este programa, orientado a familias pertenecientes al segundo quintil de ingresos, promedió 50,2 m² de superficie de viviendas construidas en el período en comento. Es decir un 9% más de lo registrado en los inicios en el año 2007 (46,0 m²) y 8% más que el año 2008 (50,2 m²). En el gráfico adjunto, destaca una tendencia al alza con un peak registrado el 2° trimestre de 2009 de 56 m² promedio, situando al año 2009, con 54,4 m², como el mayor promedio alcanzado por año registrado.

Grafico 2.8- FSVII – Adquisición. M2 promedio adquirido por trimestre



Fuente: elaboración propia en base a datos Rukán, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 27, disponible online:

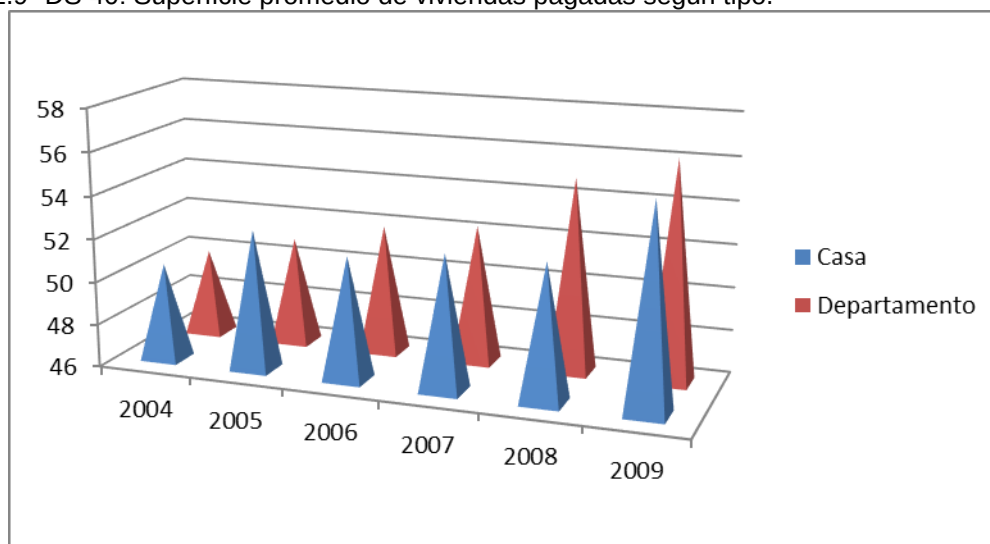
file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

El peak anteriormente señalado se debe, según los datos recopilados, a que tres regiones presentan más de 60 m2 promedio, siendo la Región de Arica y Parinacota la que presenta el mayor promedio del país con 84,9 m2.

2.27.2.2.4 DS40

Desde el inicio del programa DS 40 en el año 2004, se observa una tendencia al alza de la superficie de las viviendas adquiridas mediante este subsidio. Destacan los años 2008 y 2009 con promedios de 53 m2 y 55,8 m2 generando importantes aumentos con respecto a años anteriores. En el año 2008 se observa un incremento de 4,7% en el promedio de la superficie de departamentos con respecto a 2007; mientras que en las casas se mantuvo la superficie promedio en torno a los 52 m2. En el año 2009 se registraron alzas de 2,6% y 5,8% con respecto a 2008, en la superficie promedio de departamentos y casas, respectivamente.

Grafico 2.9- DS 40: Superficie promedio de viviendas pagadas según tipo.

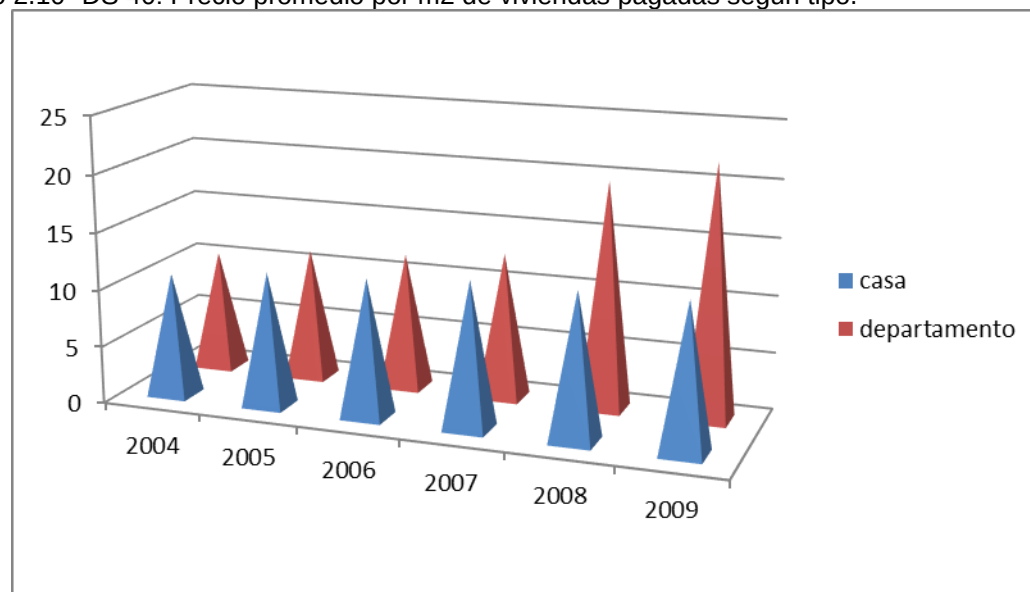


Fuente: CEHU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 28, disponible online:

file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

En el gráfico siguiente, se muestra el precio promedio por metro cuadrado de las viviendas adquiridas mediante el programa DS 40, donde nuevamente se observa que en los años 2008 y 2009 los departamentos presentan un aumento importante, explicado por un alza en los precios de estos inmuebles por parte de la oferta privada.

Gráfico 2.10- DS 40: Precio promedio por m² de viviendas pagadas según tipo.

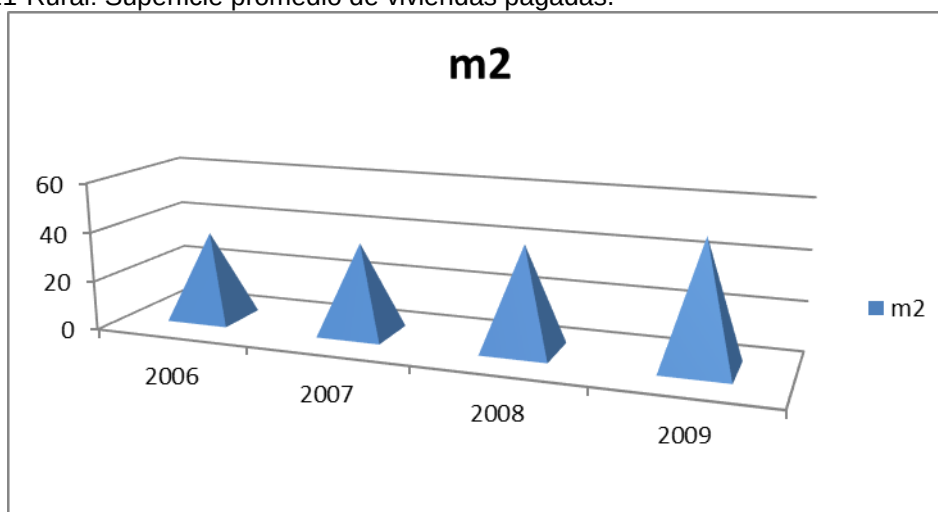


Fuente: CEHU. Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 27, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

2.27.2.2.5 Subsidio Rural

Durante el período 2006-2009 se registró un aumento en las superficies de las viviendas adquiridas mediante el Subsidio Rural tal como se aprecia en el gráfico adjunto. En el año 2006 la superficie promedio de las viviendas era de 36m², aumentando de forma sostenida durante los años hasta alcanzar un promedio de 50m², en el año 2009, lo que en términos porcentuales equivale a 39% de incremento.

Grafico 2.11-Rural: Superficie promedio de viviendas pagadas.

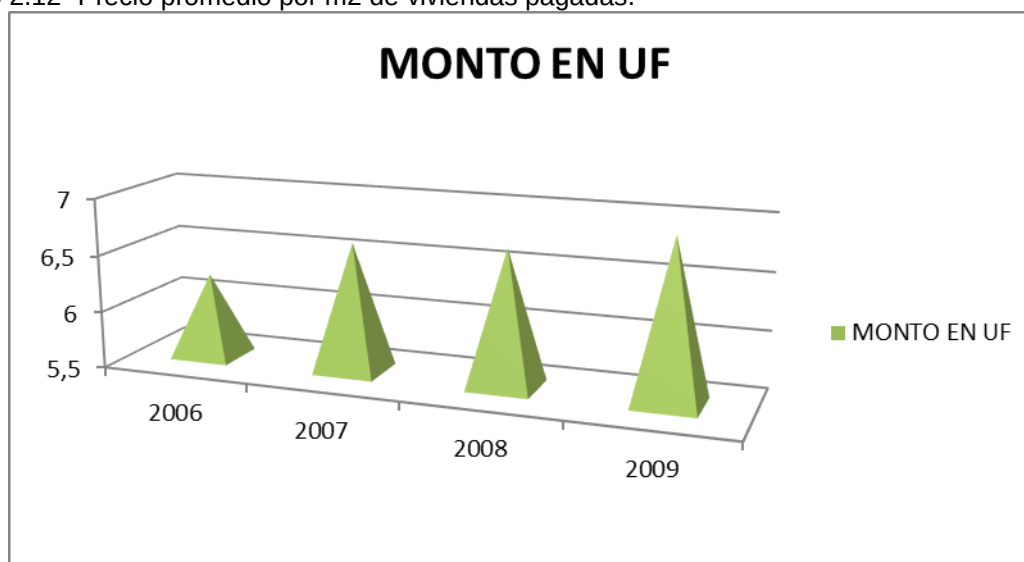


Fuente: CEHU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 29, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

Respecto del precio promedio por m2 de las viviendas, éstos también presentaron alzas, puesto que en el año 2006 el precio promedio por m2 era de UF 6,2; mientras que en el año 2009 se registró la cifra de UF 6,9.

En síntesis, se registran incrementos en la superficie y en precio promedio por m2. Acorde a esto, los montos promedio pagados fueron incrementados en el período analizado, generando la posibilidad de adquirir viviendas de mayor superficie y de mejor calidad.

Grafico 2.12- Precio promedio por m2 de viviendas pagadas.



Fuente: CEHU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 29, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

2.27.2.3 Programa País Eficiencia Energética. Subsidios de Acondicionamiento Térmico

El MINVU en convenio con la Comisión Nacional de Energía (CNE) asigna, a partir del año 2009, 1.000.000 de UF para el otorgamiento de subsidios de reacondicionamiento térmico a través del Programa de FSV y PPPF. El objetivo es ejecutar proyectos de Mejoramiento de la Vivienda que consideren un acondicionamiento térmico de su envolvente, techos, muros, piso, cumpliendo con lo establecido en el artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La ejecución de este proyecto se distribuye en las regiones de O'Higgins, Maule, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos y Aisén. En este contexto, 8.991 subsidios de acondicionamiento térmico se asignaron durante el año 2009, a través de los programas FSV y PPPF. El 75% se concentra en las regiones de Biobío, La Araucanía y Los Ríos, correspondiendo a la región de La Araucanía con el 35%, la mayor concentración.

En términos de monto, se comprometieron UF 999.658 con un promedio de 111.2 UF/vivienda, salvo las regiones de Biobío y Aisén que tiene subsidios más bajos, en promedio 108.1, UF/vivienda.

La Región de La Araucanía con UF 334.936 representa el 35%. La siguen las regiones de Biobío y Los Ríos con 27% y 14% respectivamente.

2.27.2.4 Integración Social. Localización de la vivienda social

Desde el 2007, año de inicio de la implementación de este programa- a diciembre de 2009, el Subsidio Diferenciado a la Localización entregó financiamiento para la adquisición de terrenos o para comprar una vivienda ya construida a más de 77 mil familias a través del programa Fondo Solidario de Vivienda, en todas sus modalidades.

El objetivo principal del subsidio es “premiar la buena ubicación” de las viviendas e integrar a los beneficiados a centros urbanos equipados con servicios educacionales, de salud y transporte entre otros. Este subsidio permite además a la familias escoger el barrio donde se ubica su vivienda. El subsidio ha logrado acercar las opciones de residencia de las familias más vulnerables hacia el interior de las ciudades. En el caso de Santiago, basado en datos 2007 al 2009, la distancia media de las viviendas adquiridas con FSVI al centro de la ciudad es de 12,9 km. En cambio, los destinos que no aplicaron este subsidio se encuentran a una distancia promedio de 15,2 km. Es decir, en Santiago, el Subsidio de localización atrajo en 2,2 km en promedio a los beneficiarios del FSVI, modalidad adquisición.

Otras ciudades con casos significativos son la conurbación Temuco-Padre Las Casas y la ciudad de Talca. En ambas ciudades la opción de adquisición de viviendas construidas se acerca a sus centros históricos. En el caso de la conurbación Temuco-Padre Las Casas se observa un acercamiento de 447 metros. En el caso de Talca éste es de 283 metros.

En términos absolutos las distancias mencionadas en estas ciudades respecto del AMS son significativas; sin embargo, al comparar las magnitudes urbanas en términos relativos, el subsidio de localización atrae al centro a los beneficiarios en un promedio superior al 10% de su distancia sin subsidio de localización en los tres casos, en el caso de Santiago la distancia disminuye en un 14,5%, en el caso de Temuco Padre Las Casas las residencias se encuentran un 12,2% más cercanas al centro histórico de Temuco. En Talca la proximidad al centro histórico es de un 10%.

El Subsidio a la localización en el FSVI para Adquisición de viviendas construidas, se está transformando en un dinamizador urbano en otras áreas que en algún período se encontraban deprimidas, asignando nuevos valores al terreno, que benefician al receptor del subsidio, potencian y valorizan nuevos sectores de la ciudad y contribuyen a ralentizar la expansión urbana en las ciudades.

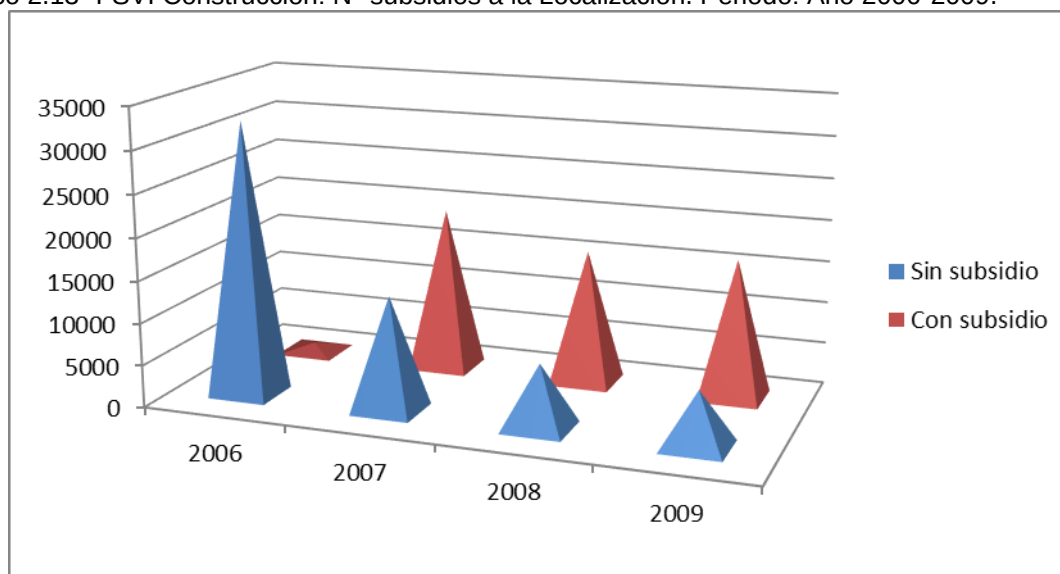
2.27.2.4.1 FSVI Construcción

Desde comienzos del Gobierno de la Presidenta Bachelet hasta diciembre de 2009, se seleccionaron 1.488 proyectos, beneficiando a 113.643 familias. De ellos, 39% incluía subsidio a la localización, beneficiando a 54.262 familias (48% del total de beneficiados del programa).

En el año 2007 se observó una baja en el número de familias seleccionadas, hecho atribuible a la implementación de las modificaciones reglamentarias que entraron en vigencia en el mes de agosto al cuadro normativo de construcción de viviendas con un estándar mínimo de espacio y el ajuste de la

fórmula de cálculo del subsidio diferenciado a la localización, y a la posibilidad de utilizarlo parcialmente en la habilitación de terrenos bien localizados.

Grafico 2.13- FSVI Construcción: N° subsidios a la Localización. Periodo: Año 2006-2009.



Fuente:, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 32, disponible online:
file:///C:/Users/calidadnrm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

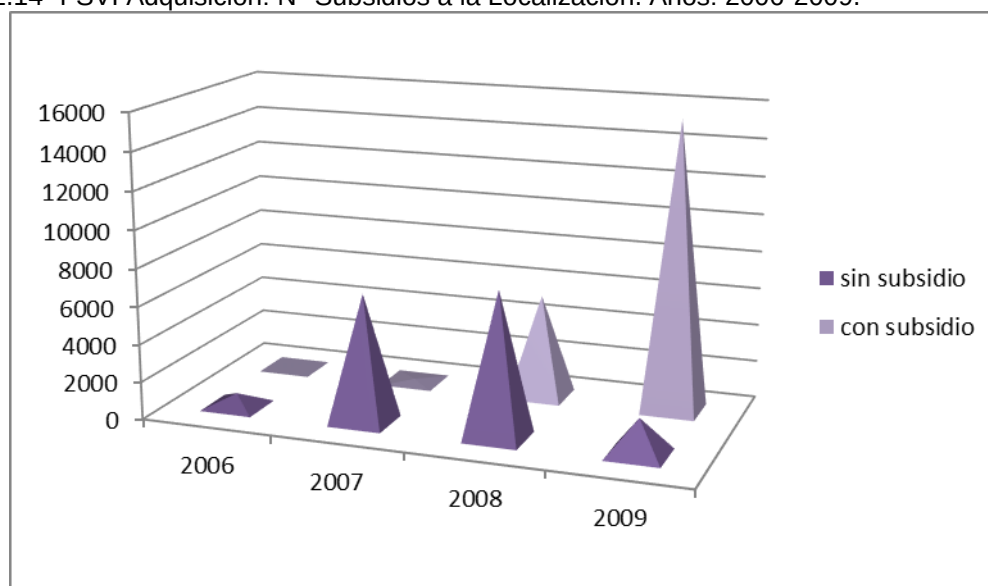
En el gráfico adjunto se observa cómo el subsidio a la localización se fue incorporando en los proyectos, lo que se evidencia en el año 2009, donde el 61% de los proyectos contaba con subsidio a la localización. En términos de monto en el período, se asignaron 47 millones de UF, de las cuales 19 millones corresponden a proyectos sin subsidio a la localización y 21 millones son complementados por 7 millones de subsidio a la localización.

2.27.2.4.2 FSVI AVC

En la modalidad de adquisición, 35.708 subsidios se ratificaron durante el período en estudio; 53% de ellos incluye subsidio a la localización beneficiando a 19.019 familias con viviendas mejor localizadas.

Como se aprecia gráficamente, el año 2009 registra un 20% más que el año anterior en el número de beneficiados, de los cuales el 88% incluía subsidio a la localización.

Grafico 2.14- FSVI Adquisición: N° Subsidios a la Localización. Años: 2006-2009.



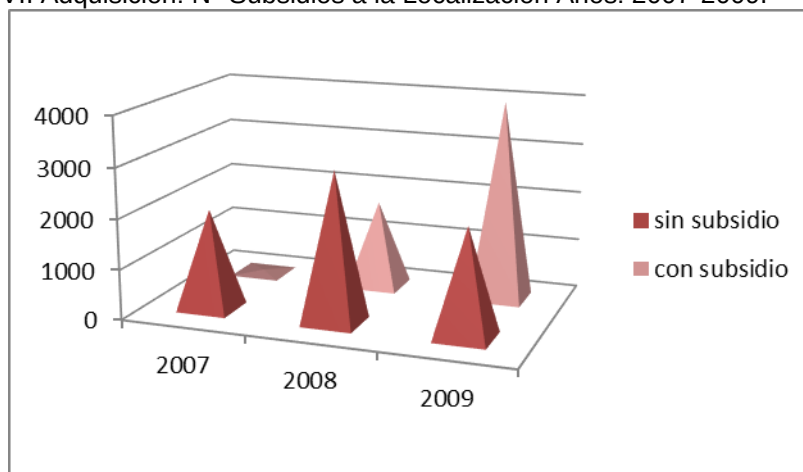
Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 33, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

El monto total destinado en esta modalidad es de 14 millones de UF, de los cuales 5 millones son de viviendas sin subsidio a la localización y 6 millones son complementados por 3 millones de subsidio a la localización.

2.27.2.4.3 FSVII AVC

En este programa, se ratificaron 12.902 subsidios durante el período 2007-2009, 44% de ellos incluye subsidio a la localización beneficiando a 5.745 familias con viviendas con mejor localización. Al igual que en FSVI adquisición, en el grafico se aprecia que el año 2009 presenta un 33% más que el año 2008 en el número de beneficiados, de los cuales el 65% incluía subsidio a la localización.

Grafico 2.15- FSVII Adquisición: N° Subsidios a la Localización Años: 2007-2009.



Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 33, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

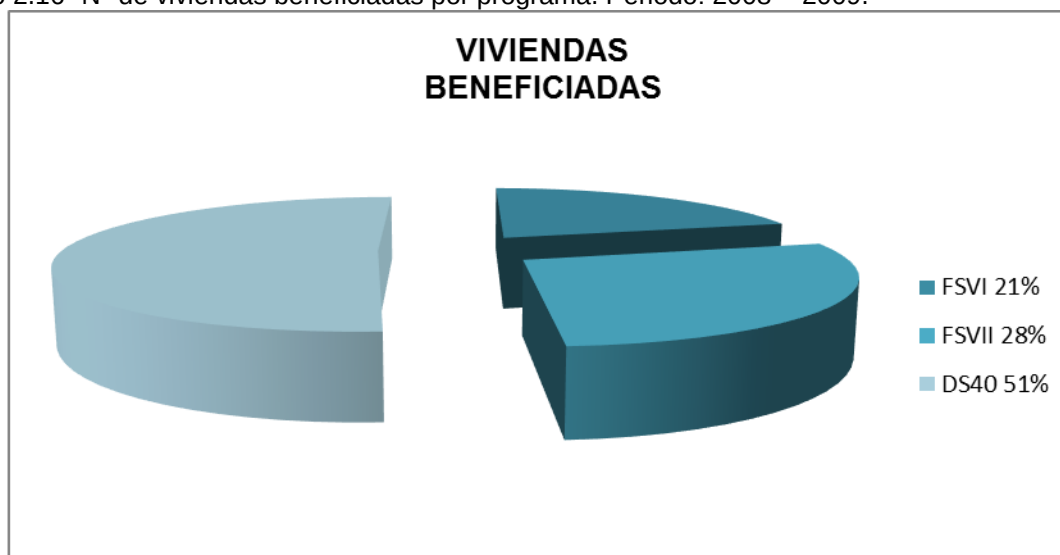
En montos, el total destinado en el período es de 4,4 millones de UF, de los cuales 2,1 millones son para viviendas sin subsidio a la localización y 1,7 millones son complementados por 600 mil UF de subsidio a la localización.

La consolidación de este beneficio se ve reflejada para todas las modalidades del programa Fondo Solidario de Vivienda en el año 2009; según los datos analizados, el 78% de las familias este año obtuvieron subsidio diferenciado a la localización, reforzando la integración de los sectores más vulnerables a los centros de las ciudades y con la clara posibilidad de mantener sus redes de contacto y apoyo.

2.27.2.5 Proyectos de Integración Social

La Política Habitacional 2006-2010 introdujo un cambio en la normativa que permite postular Proyectos de Integración Social, que consisten en proyectos habitacionales que consideran un máximo de 150 viviendas, de los cuales 30% deben estar destinados a viviendas del FSV I ó II y además un mínimo de 30% de viviendas del Programa DS40. En esta modalidad, aquellos proyectos DS40 obtendrán un subsidio adicional de 100UF. Desde su inicio en 2008 hasta diciembre de 2009, 782 familias han sido beneficiadas a través de esta modalidad.

Grafío 2.16- N° de viviendas beneficiadas por programa. Periodo: 2008 – 2009.



Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 34, disponible online: file:///C:/Users/calidadnmm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

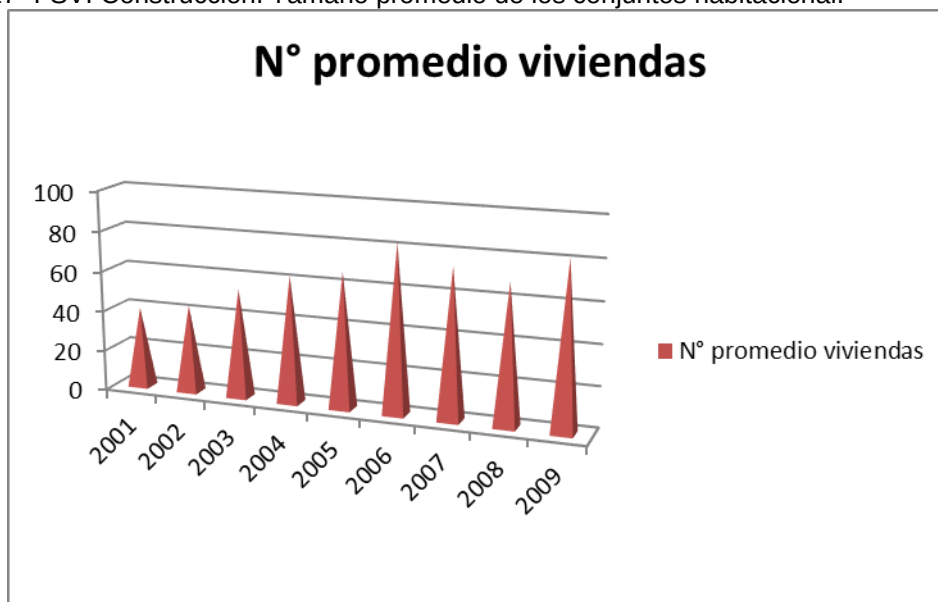
En las Regiones de Los Lagos y Los Ríos se encuentran 2 proyectos de este tipo, que incluyen FSVI y FSVII adquisición, entregando solución habitacional durante el primer semestre de 2009 a 63 familias beneficiadas por este programa y a 38 beneficiados por el DS40. En la Región de Coquimbo, específicamente en la comuna de Vicuña, se ubica el proyecto Doña Isolina de 97 viviendas, de las cuales 19 corresponden a subsidios del FSVII, 20 del programa DS40, y 58 viviendas de libre disposición. En la Región Metropolitana, comuna de Puente Alto se ubican 7 proyectos que integran 166 beneficiados del FSVI Construcción, 99 del FSVII y 411 del programa DS40. Todos los proyectos presentan avance de obra sobre el 80%; destacando 3 proyectos en fase de término, que beneficiarán a 62 familias del FSVI; 116 del FSVII y 186 del programa DS40.

2.27.2.5 Tamaño de los conjuntos habitacionales

2.27.2.5.1 FSVI Construcción

Previo al 5° llamado del año 2006, el promedio de los conjuntos habitacionales era 60 viviendas por proyecto aproximadamente, a partir de la entrada en vigencia de la Política Habitacional del período hasta diciembre de 2009, 78 familias fueron beneficiadas en promedio por conjunto habitacional representando un 30% de crecimiento.

Gráfico 2.17- FSVI Construcción. Tamaño promedio de los conjuntos habitacional.

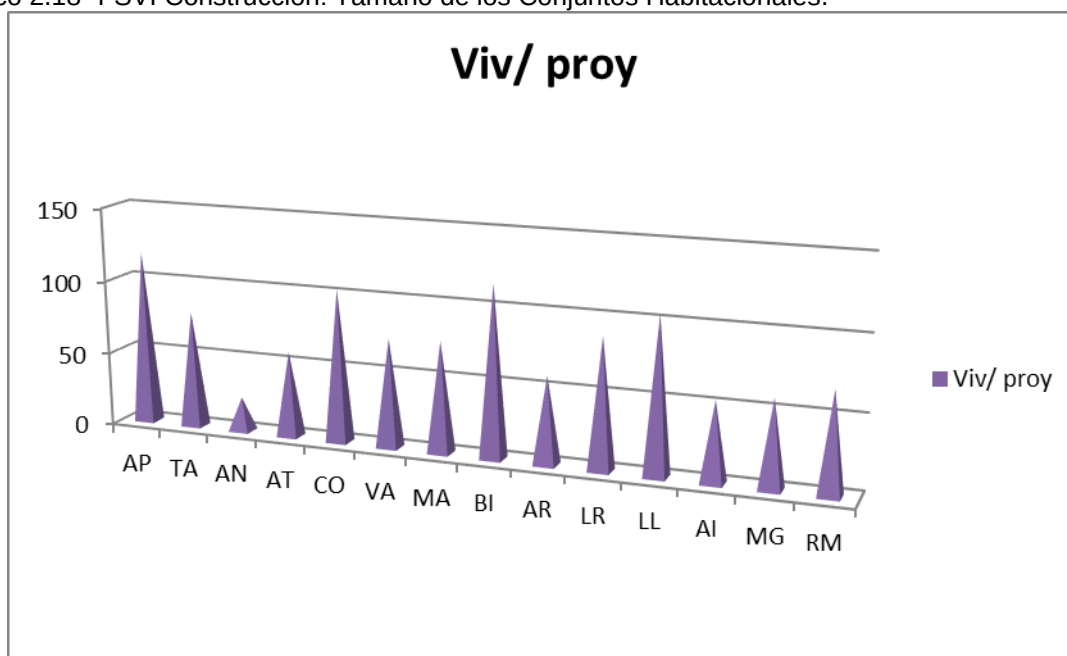


Fuente: PAC, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 35, disponible online:

file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

Las regiones que tienen el mayor tamaño de los conjuntos habitacionales durante el período 2006–2009 son: Arica y Parinacota, El Maule, Los Lagos y Coquimbo, con los siguientes promedios totales: 117,117, 104 y 101 respectivamente. El tamaño promedio de los conjuntos habitacionales durante el período es de 78 viviendas a nivel nacional, con 7 regiones por sobre el promedio. La Región de Antofagasta registra el menor promedio, esto es consecuencia de la selección de sólo 9 proyectos en los años 2008 y 2009; El año 2009 finalizó con un promedio País de 80 viviendas por proyecto, consolidando en este aspecto la política habitacional del actual Gobierno.

Grafico 2.18- FSVI Construcción: Tamaño de los Conjuntos Habitacionales.



Fuente: PAC, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 35, disponible online: file:///C:/Users/calidadnrm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

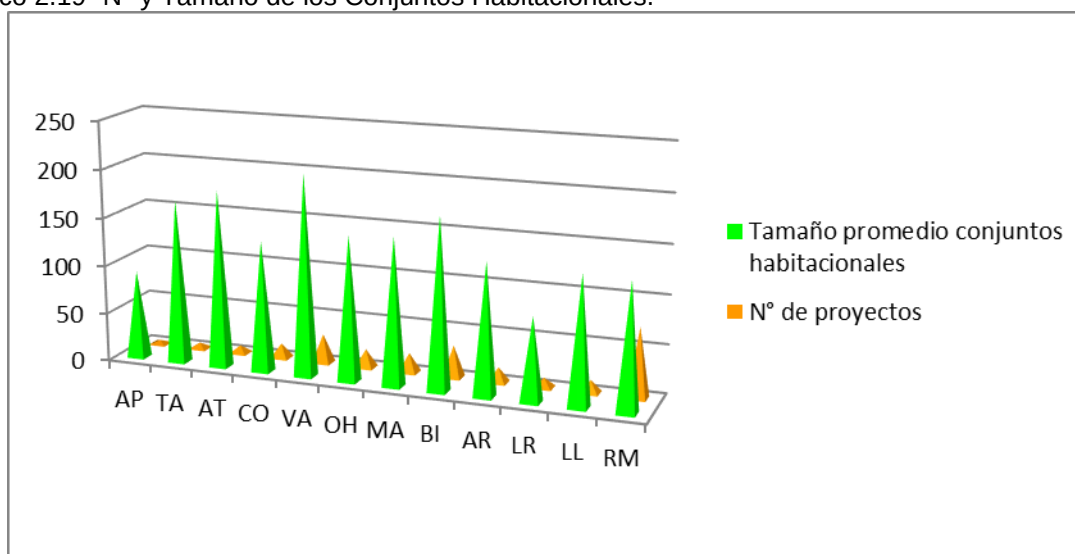
2.27.2.5.2 DS4

El programa DS4, consiste en un subsidio para nuevas viviendas de hasta 950 UF. Actualmente existen 251 proyectos en construcción a lo largo del país, lo que permitirá entregar 37.208 viviendas con subsidio.

La Región Metropolitana agrupa 72 proyectos en construcción, siendo la principal ejecutora. En tanto, las regiones de Antofagasta, Aisén y Magallanes no contemplan proyectos. En promedio, cada proyecto construye 148 viviendas. Solo 8 de ellos tienen el tamaño máximo permitido de 300 viviendas, los cuales son: Condominio Mar del Norte (VA); Villa Galilea II (OH); Don Rafael (MA); La Peña y El Rosario (BI); Valle de La Araucanía y Santa María de Labranza (AR); y Alto de la Campiña (RM).

Asimismo, existen 12 proyectos que se encuentran en un rango entre 6 y 40 viviendas por cada proyecto en las regiones Valparaíso, O'Higgins, Los Lagos, Los Ríos y Metropolitana.

Grafico 2.19- N° y Tamaño de los Conjuntos Habitacionales.

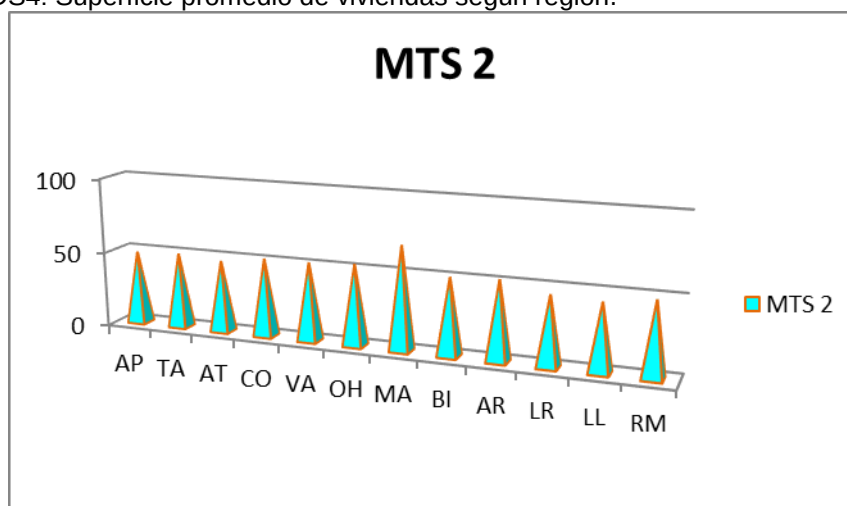


Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 35, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

La superficie promedio de viviendas de este programa, bordea los 52 mts2 construidos y debe contar, a lo menos, con 2 dormitorios, baño, estar-comedor y cocina, de acuerdo a las exigencias de la Política Habitacional del período 2006-2009.

Un 40% del total se ubican en el rango de superficie entre 40-50 mts2, mientras que un 45% se sitúa entre los 50-60 mts2. Analizando por región se observa una relativa paridad, destacando por sobre el resto la Región del Maule con 69 mts2 debido a que presenta al menos 7 proyectos con superficie promedio superior a los 70 mts2.

Grafico 2.20- DS4: Superficie promedio de viviendas según región.



Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 36, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

2.27.2.6 Viviendas Nuevas y Usadas

2.27.2.6.1 FSVI AVC

El programa FSVI, bajo la modalidad de adquisición cierra el período 2006-2009 con 35.118 subsidios ratificados; de los cuales el 99% se aplica a viviendas usadas, mostrando una clara preferencia de las familias para esta modalidad del programa. Se puede concluir a la luz de los resultados, que la mayor parte de las familias beneficiadas optan por quedarse en la misma comuna donde residían, manteniendo así sus redes de apoyo.

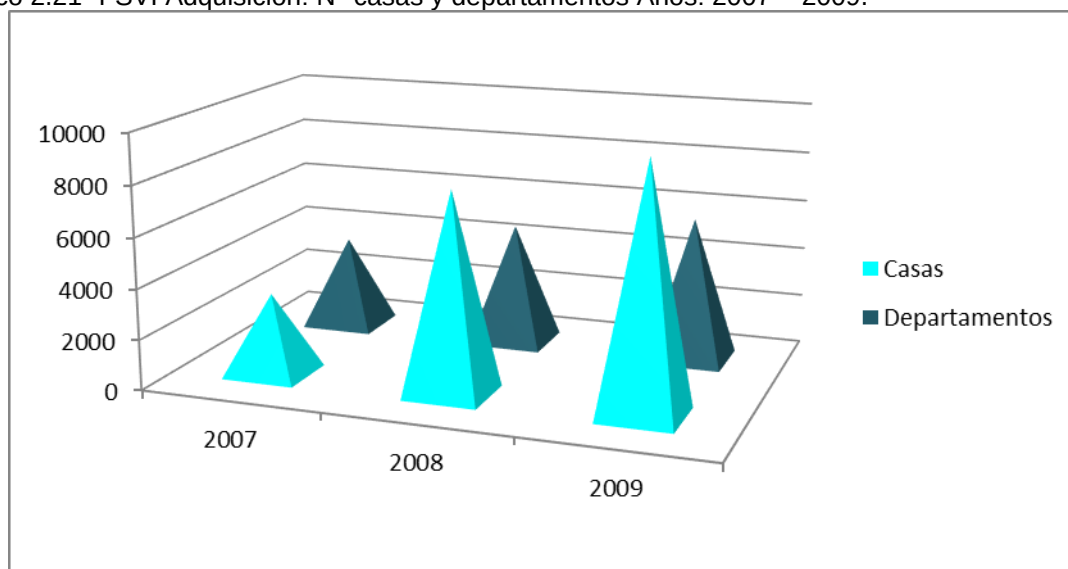
El crecimiento experimentado entre los años 2007 y el 2009 es de 126%; en cifras comparables, en el año 2007 se ratificaron 6.749 subsidios y en el año 2009 se totalizaron 15.263 subsidios para la adquisición de este tipo de vivienda.

En un análisis regional, la Región Metropolitana de Santiago concentra el 56% de las operaciones, seguida de la Región de Biobío y Valparaíso con 10% y 7 % respectivamente.

La Región de Los Lagos, es la que presenta mayor variación 1.249% desde el inicio del programa, en cifras comparables, el año 2007 se ratificaron 39 subsidios y el año 2009 se registran hasta diciembre 526 subsidios. La particularidad de esta región se debe a que la mayor parte de los subsidios otorgados durante el 2009, fueron en beneficio de las familias desplazadas de Chaitén.

59% de las familias que adquirieron su vivienda a través de esta modalidad optaron por casas y 41% restante por departamentos. En un comienzo las preferencias eran casi similares para ambos tipos de viviendas, situación que finalmente en el año 2009 se inclinó en un 63% a casas privilegiando claramente espacios diferenciados y mayor superficie.

Grafico 2.21- FSVI Adquisición: N° casas y departamentos Años: 2007 – 2009.



Fuente: Rukán, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 37, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

2.27.2.6.2 FSVII AVC

En el período analizado, este programa ratificó 12.902 subsidios; de ellos, 66,4% corresponde a viviendas nuevas y 33,6% a vivienda usadas. A diferencia de FSVI, la preferencia de los beneficiados, en este caso, fue por las viviendas nuevas.

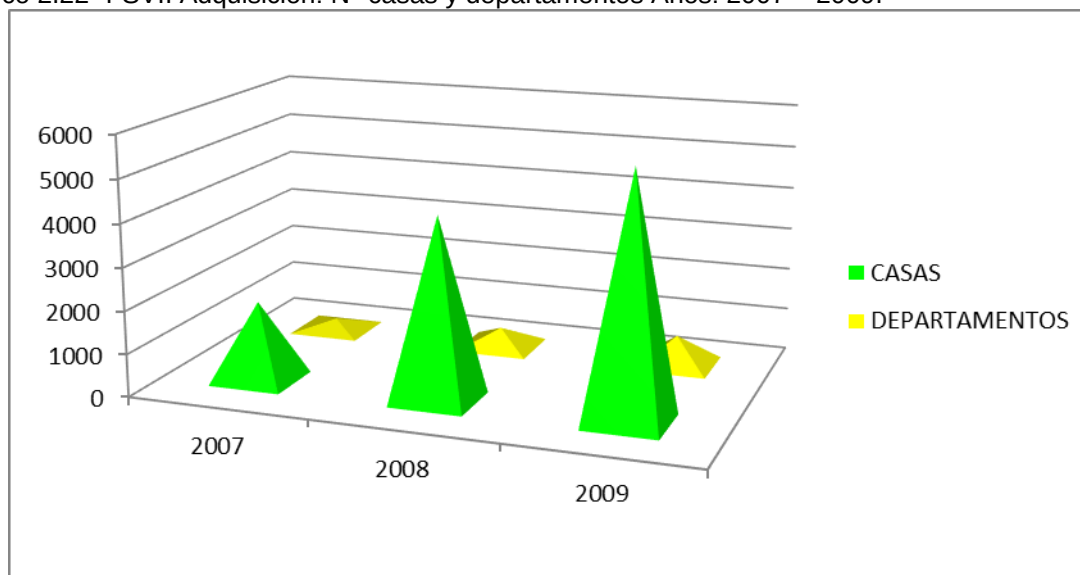
Año a año, junto con el crecimiento del número de operaciones se registra un aumento significativo en el mercado de viviendas nuevas; en cifras comparables, en el año 2007 el número de subsidios

ratificados de vivienda nueva fue de 1.247, mientras que en el año 2009 se registraron 4.788 operaciones, lo que representa un alza de 284% respecto del 2007.

En un análisis regional, la Región Metropolitana de Santiago concentra la mayor parte de las operaciones para ambos tipo de vivienda, 30% para nuevas y 34% para usadas; la siguen de las regiones del Maule con 16% y 10% respectivamente y Biobío con 8% y 11% para viviendas nuevas y usadas respectivamente 90% de las familias que adquirieron su vivienda a través de esta modalidad optaron por casas y 10% restante por departamentos.

En un comienzo las preferencias eran casi similares, el 92% de viviendas adquiridas ese año fueron casas, situación que finalmente se mantuvo durante el período. Al igual que el FSVI adquisición, las casas representa para las familias espacios diferenciados y mayor superficie, salvo la única diferencia que la mayor parte de estas viviendas, un 70% son nuevas.

Gráfico 2.22- FSVII Adquisición: N° casas y departamentos Años: 2007 – 2009.



Fuente: Rukán, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 38, disponible online: file:///C:/Users/calidadnrm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

2.27.2.6.3 DS40

Desde el año 2004 en adelante, ha habido un aumento en la adquisición y montos de subsidios para viviendas usadas, con excepción del año 2009 donde se tiene un descenso con respecto al año anterior.

En el gobierno de la presidenta Bachelet, pese al leve descenso del año 2009, aumentó la proporción del número y monto de subsidios pagados para la adquisición de viviendas usadas, con una proporción de 34%, mientras que para el período 2004 –2005, la proporción fue de 28%.

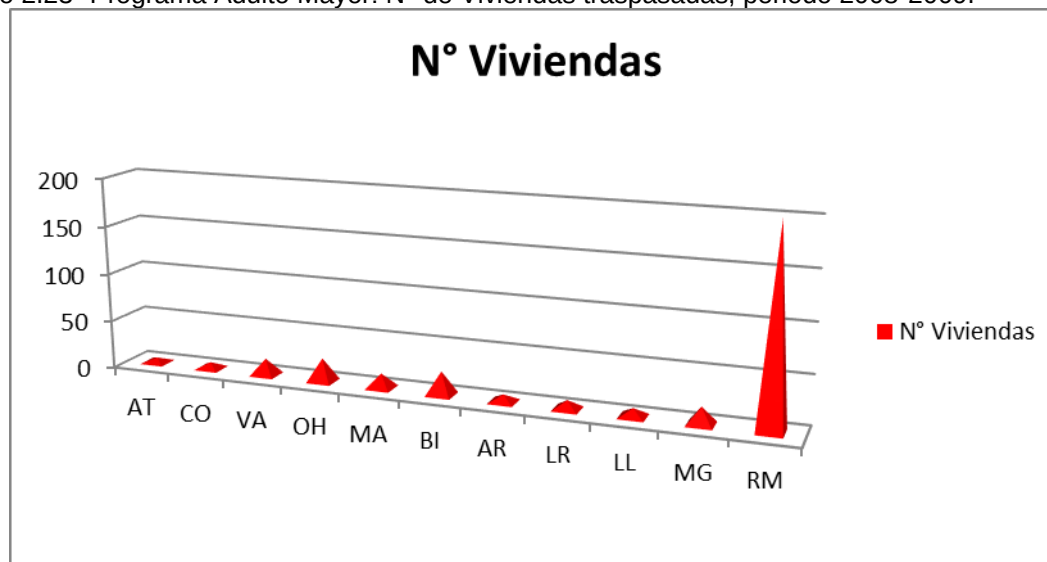
Los descensos experimentados en el número y monto de subsidios pagados el año 2009 con respecto a 2008, se ven explicados por el gran número de subsidios pagados el año 2008, debido a la inédita cifra de subsidios otorgados el año 2007 (en 2008 se pagó un 61% de los subsidios otorgados el 2007), un resumen de esta situación se presenta en el gráfico del monto promedio pagado por unidad, en donde es posible apreciar que en el gobierno de la presidenta Bachelet, se obtuvo un aumento sostenido de los montos por cada unidad de subsidio DS 40 pagada.

2.27.2.7 Programa de viviendas para grupos con necesidades especiales

2.27.2.7.1 Adultos Mayores

A partir del año 2008, mediante dos líneas de acción comienza a ejecutarse en un trabajo conjunto con SENAMA, que consiste en un programa en beneficio de personas mayores de 60 años. Como primera iniciativa, se traspasaron a SENAMA 322 viviendas en stock, ubicadas en 11 regiones del país. Las viviendas (antiguas viviendas SERVIU) fueron en la mayoría reparadas previo a su traspaso, pudiendo ser casa o departamento que pertenecieran o no a un condominio.

Gráfico 2.23- Programa Adulto Mayor: N° de Viviendas traspasadas, periodo 2008-2009.



Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 42, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

Por otra parte, entre el 2008-2009 también junto a SENAMA comienza la construcción de 27 proyectos habitacionales. De ellos 14 corresponden a centros de larga estadía o casas de acogida con capacidad para 688 adultos mayores, las cuales consisten en residencias colectivas dirigidas a quienes presenten dependencia, lo que hace que requieran apoyo de terceros.

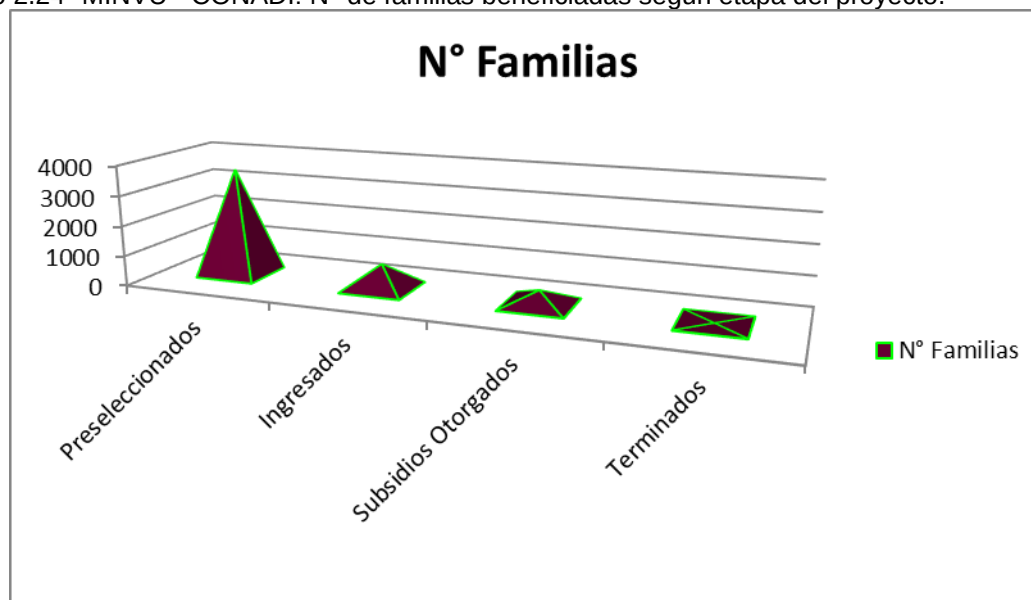
Asimismo se encuentra en desarrollo 13 proyectos de viviendas tuteladas que contemplan 225 cupos de 457 UF promedio por vivienda, y consisten en conjuntos habitacionales con espacios comunes, constituidos por 10 a 20 viviendas y una sede comunitaria (con sala multiuso, comedor y cocina comunitaria) por proyecto.

Para el año 2010, se proyecta la construcción de 6 nuevos centros de larga estadía, 10 proyectos de viviendas tuteladas, disponiendo ambos un total de 500 cupos.

2.27.2.8 Convenio CONADI

En el año 2007, a propósito de los compromisos de gobierno asumidos por la presidenta Bachelet con los pueblos originarios, se firmó el convenio entre el MINVU y la CONADI, cuyo objetivo consiste en agrupar la demanda habitacional urbana de la población indígena a través del fondo solidario de vivienda.

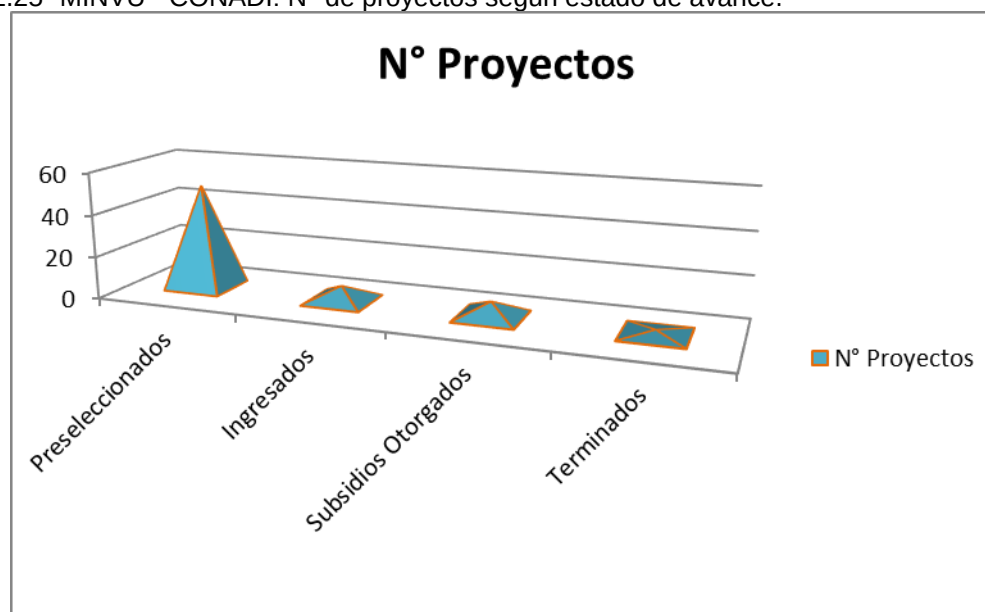
Grafico 2.24- MINVU - CONADI: N° de familias beneficiadas según etapa del proyecto.



Fuente: DIFIN, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 43, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

En el marco de este convenio, durante el año 2009 se comenzaron a identificar los primeros proyectos, de los cuales se han terminado dos, beneficiando a 50 familias indígenas en la región de Valparaíso, las restantes familias beneficiadas según el estado de avance de los proyectos, pueden ser vistos en el gráfico adjunto, así como también el número de estos, destacándose el gran número de 50 proyectos preseleccionados que eventualmente beneficiarían a 3.603 familias.

Grafico 2.25- MINVU - CONADI: N° de proyectos según estado de avance.



Fuente: DIFIN, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 43, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

2.27.3 Medidas anti-crisis: reactivación económica

A fines del año 2008 y durante el 2009, se impulsó una serie de medidas con el objeto de reactivar la economía producto de la crisis económica que afectó al país. A diciembre 2009 los recursos presupuestados superaron los \$M250.000.

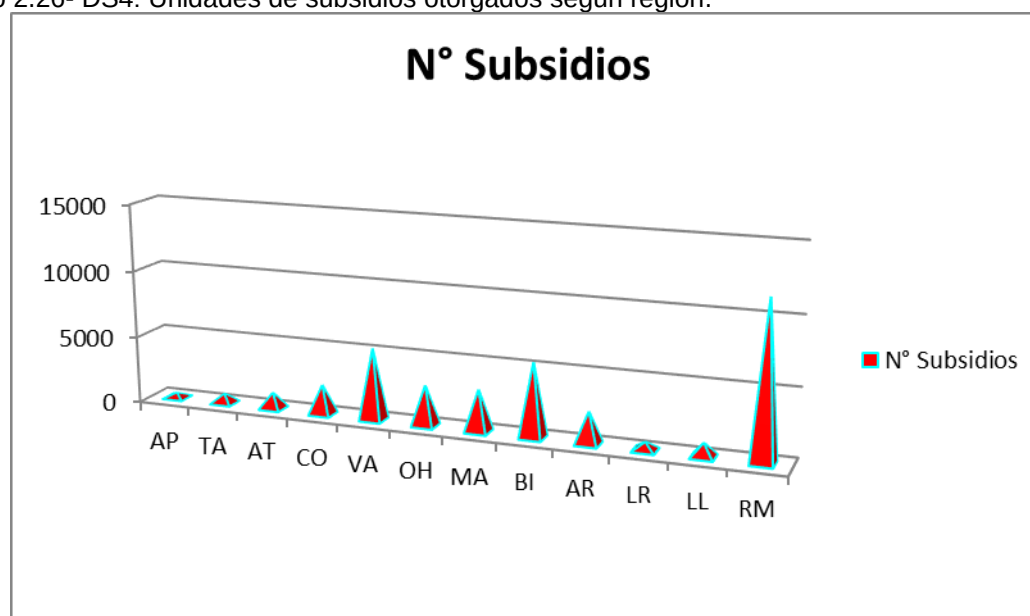
Cuatro fueron las líneas de acción ejecutadas: se dispuso la creación del programa extraordinario de vivienda DS4; la adecuación del programa DS40, creando el Artículo 4º transitorio; la focalización territorial de programas para la Región de La Araucanía; y el aumento de la cobertura para los programas PPPF, FSVI, Programa Pavimentos Participativos y Programa de Recuperación Vial en la Región Metropolitana.

2.27.3.1 DS4

El programa extraordinario de vivienda DS4 consistió en la construcción de 37.208 nuevas viviendas de hasta 950 UF, generando mayor empleo en el sector construcción.

Al mes de diciembre 2009, se aprobaron 251 proyectos definitivos que se encuentran -en su mayoría- en etapas finales de construcción, lo que permitirá pagar los 37.208 subsidios habitacionales durante el año 2010. Los montos asignados bordean los 15 millones de UF, con un subsidio promedio de 400 UF por beneficiado.

Gráfico 2.26- DS4: Unidades de subsidios otorgados según región.



Fuente: DPH, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 56, disponible online: file:///C:/Users/calidadnnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

La Región Metropolitana de Santiago concentra el 30% de los subsidios otorgados, en tanto Valparaíso y Biobío suman un 29%. Pese a que tales regiones abarcan cerca de 2/3 del programa, la Región de Los Lagos alcanza un 25% de viviendas ya recepcionadas, lo que se significa un mayor avance en la pronta entrega de las viviendas.

Uno de los beneficios de este programa, se refiere a la posibilidad de las constructoras o inmobiliarias de acceder a través del SERVIU a préstamos de enlace, no pudiendo exceder el equivalente al 25% del monto del subsidio correspondiente a la comuna, con un tope máximo de 100 UF por cada vivienda que integre el proyecto.

De los subsidios otorgados durante el año para el programa, cerca del 80% está cubierto con dicho préstamo. En términos de montos, el presupuesto para préstamos superó los 3,6 millones de UF,

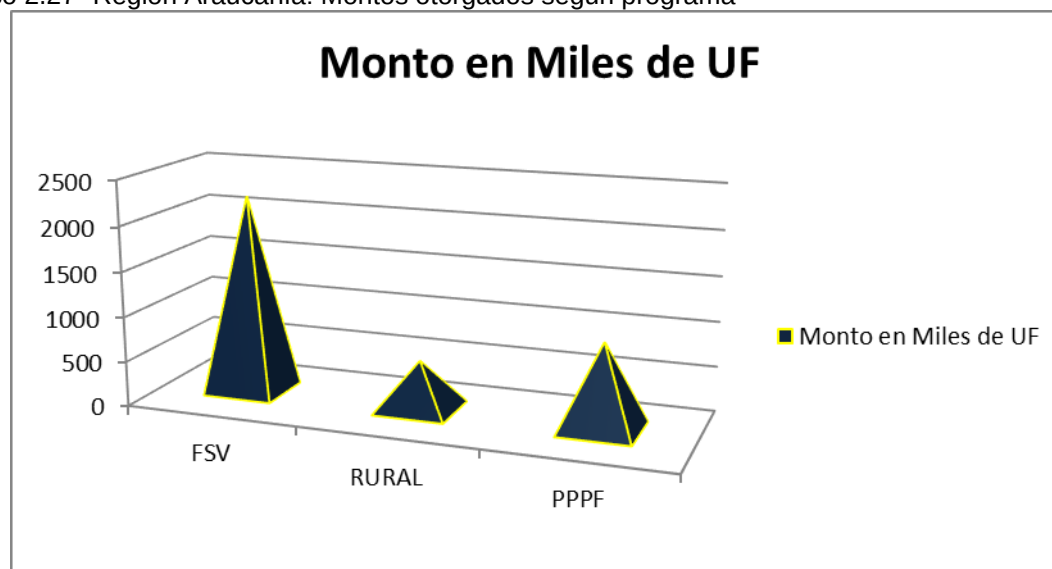
utilizándose un 78% del total. La región de Arica y Parinacota completó el 100% asignado, mientras que Atacama superó el presupuesto con un 110% del recursos ocupados. Solo Antofagasta no utilizó este beneficio pese a tener recursos asignados.

Otro apartado del programa es la opción que tienen los beneficiarios de solicitar un crédito a alguna institución bancaria, el que no debe exceder de las 500UF. Al mes de diciembre, Banco Estado mantiene cerca de 550 solicitudes aprobadas y en trámite, proyectando cubrir al 2010 cerca del 85% del total solicitado. Los montos de crédito se concentran principalmente en el tope de lo permitido, con un 65% del total ubicado en el tramo entre 400-500 UF de crédito.

2.27.3.2 Subsidios para la Región de la Araucanía

Otra medida de reactivación económica fue la implementación del plan de atención primaria catástrofe Araucanía, medida que comprometió una inversión de UF 1.430.000, enfocados a la aplicación de los programas Rural, FSV y PPPF, generando 5.325 empleos directos. En función del cumplimiento de esta medida, durante el año 2009 se aplicó 1.206 subsidios rurales, 5.263 FSV y 13.894 PPPF, con una inversión total de UF 3.695.391 distribuidas acorde a como se muestra en el gráfico.

Gráfico 2.27- Región Araucanía: Montos otorgados según programa



Fuente: DPH. Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 59, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

Tabla 2.22- Distribución de los Programas Habitacionales por grupos:

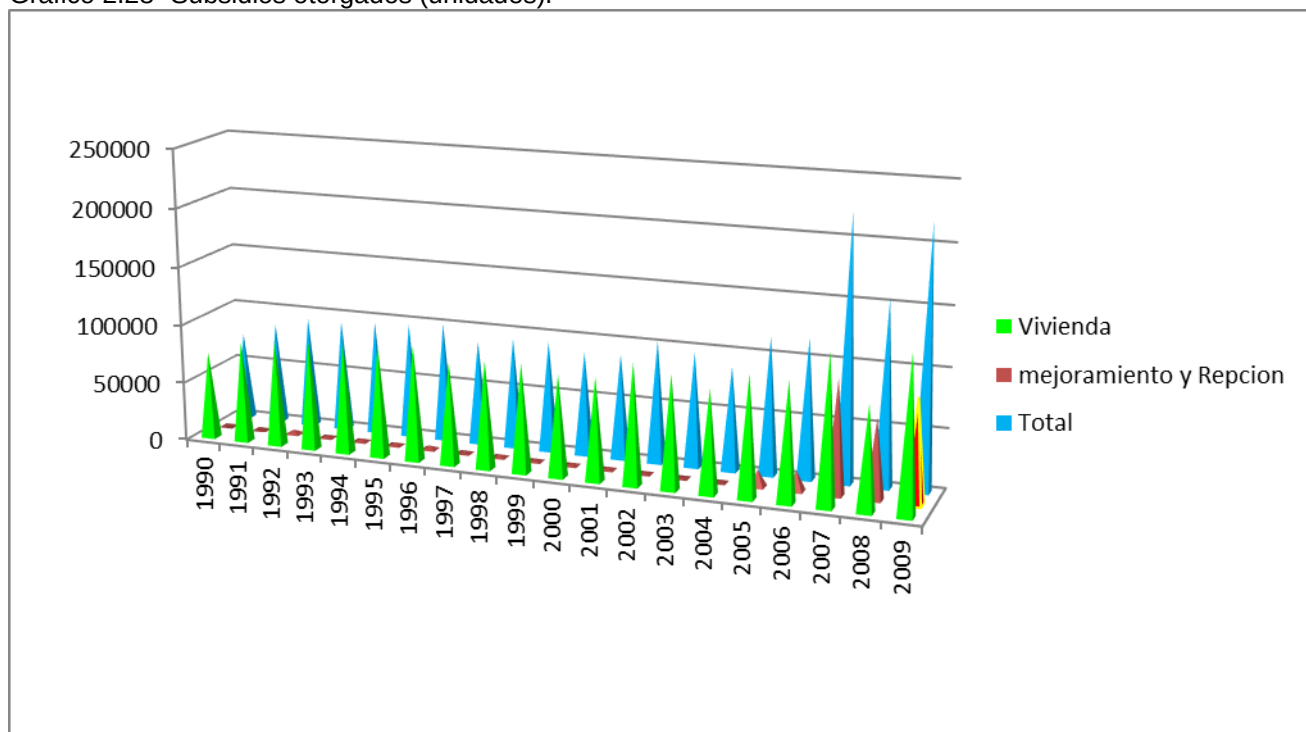
Clasificación	Programa
Vulnerable	Básicas SERVIU
	VSDSD "Vivienda social dinámica sin deuda"
	Rural
	Progresiva I etapa
	Progresiva II etapa
	FSV I "Fondo solidario de vivienda"

	FSV II "Fondo solidario de vivienda"
	Subsidio a la Localización
Media	SGU "Sistema General Unificado"
	Básica Privada
	PET "Programa especial de trabajadores"
	DS40 "Sistema de subsidio Decreto Supremo N° 40"
	Leasing Habitacional
PAT	PPPF "Programa Protección del Patrimonio Familiar"
	SMVE "Subsidio de mejoramiento de vivienda y su entorno"
	SMVS "Subsidio de mejoramiento de vivienda SERVIU"

Tabla 2.23- Descripción de programas urbanos:

Programa Urbano
Programa Quiero Mi Barrio: orientado a la rehabilitación de 200 barrios vulnerables.
Programa Pavimentos Participativos: atiende proyectos de pavimentación de pasajes y vialidad menor, con financiamiento compartido con la comunidad y municipio.
Vialidad: orientado a la vialidad estructurante de las ciudades.
Infraestructura Sanitaria: dirigida a la atención de proyectos puntuales de alcantarillado y conducción de aguas lluvias.
Espacios Públicos: orientado a las áreas urbanas de carácter patrimonial; y al mejoramiento y construcción de espacios públicos en sectores urbanos, particularmente donde residen habitantes de más escasos recursos.

Grafico 2.28- Subsidios otorgados (unidades).



Fuente: Estadística de Edificación INE – MINVU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 23, disponible online: file:///C:/Users/calidadnm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

2.28 Resultados más importantes al final del gobierno del presidente Sebastián Piñera

2.28.1 Entregar más de 750 mil subsidios habitacionales en el periodo de gobierno

Consiste en la asignación de más de 750 mil subsidios habitacionales en el periodo de gobierno a familias que postulan a los llamados tanto del Programa de Reconstrucción como del Programa Regular de la política habitacional del gobierno.

Contribuir a la disminución del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, con la asignación de subsidios que permitan acceder a la construcción de nuevas viviendas, la adquisición de viviendas construidas o la reparación de viviendas.

A enero de 2014 se han asignado un total acumulado de 790.889 subsidios, considerando 222.418 del Plan de Reconstrucción y 568.471 del Programa Regular, en el período 2010-2013, superando ampliamente la meta inicial y convergiendo a un total de alrededor de 800 mil subsidios habitacionales entregados en el periodo de gobierno. Esto estaría a cargo del MINVU. “De este modo, al término de nuestro Gobierno, habremos entregado en total más de 750 mil subsidios habitacionales **(188)**.”

2.28.1.2 Mejorar la calidad y aumentar el tamaño de las viviendas sociales.

Aumentar y mejorar la entrega de soluciones habitacionales en base a una mayor focalización del programa habitacional, simplificando los procesos de postulación, ampliando las posibilidades de elegir y entregando un mayor apoyo a las familias en situación de vulnerabilidad. “En segundo lugar, mejoraremos la calidad y aumentaremos el tamaño de las viviendas sociales, para permitir una mejor convivencia familiar e incorporaremos mecanismos que permitan ampliarlas según crezca el tamaño de la familia” **(189)**.

Las innovaciones incorporadas en el Subsidio para Grupos Vulnerables son: mejoramiento del equipamiento obligatorio por número de viviendas, ampliación de superficies mínimas a 45 m²,

accesos, áreas verdes consolidadas, control visual desde todas las fachadas, entre otros. A la fecha se cuenta con más de 66 mil beneficiados y 118 mil postulaciones.

Las modificaciones a la política habitacional han permitido mejorar la calidad de las viviendas implementadas, además de fortalecer el alcance y la focalización de la política. Lo anterior se concretó con la promulgación del DS49 (publicado el 26 de abril del 2012) y DS 01 (publicado el 06 de junio del 2011) para familias de grupos vulnerables, y emergentes y medios, respectivamente. Respecto del Programa de Mejoramiento de Vivienda y Entorno, que sustituirá al Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) y que le corresponde la ampliación y reparación de viviendas con el fin de mejorar la calidad de éstas, a diciembre de 2013 el Decreto se encontraba en su proceso de toma de razón en Contraloría.

Durante el período 2010 - 2012, el tamaño promedio de las viviendas sociales alcanzó a 46,5 m², mayor a los 43 m² del período 2006 - 2009 (Viviendas FSV).

Se cumplió con la modificación del Fondo Solidario de Vivienda, siendo reemplazado por el DS 1 (2011) para grupos emergentes y de clase media, y el DS 49 (2011) para grupos vulnerables. Se encuentra en cumplimiento la modificación del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF). De esto estaría encargado el MINVU.

2.28.1.3 Entregar subsidio habitacional a 142 mil familias el año 2012

“Por ello, a pesar del terremoto, en estos dos años 204 mil familias de las quince regiones de Chile, han recibido su subsidio habitacional regular, a las cuales sumaremos 142 mil más este año.” **(190).**

Asignar subsidios habitacionales de construcción y/o reparación de viviendas a 142 mil familias que postulan a los llamados del programa regular durante el año 2012.

Contribuir a la disminución del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, con la asignación de subsidios que permitan acceder a la construcción de nuevas viviendas, permitiendo a los ciudadanos cumplir el sueño de una casa propia, así como la reparación de viviendas para aquellos que sus casas han sufrido deterioros significativos.

El programa regular en 2012 alcanzó la asignación de 154.112 subsidios, superando la meta comprometida. Los subsidios asignados se dividen en:

- * Grupos Vulnerables: 33.976 a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49) y 8.213 a través del antiguo Fondo Solidario de Vivienda (DS 174), totalizando 42.189.
- * Grupos Emergentes y Medios: 41.787 por medio del Sistema Integrado de Subsidios DS 01 y 812 a través del leasing habitacional, lo que alcanza un total de 42.599.
- * Programa de Protección al Patrimonio Familiar: 50.478 subsidios de Protección al Patrimonio Familiar y Mejoramiento, 8.101 para condominios sociales, 24.261 subsidios térmicos y 977 correspondientes al Sistema Térmico, lo que en forma agregada totaliza 69.324 subsidios.

Se cumple este compromiso con la asignación de al menos 142 mil subsidios habitacionales durante el año 2012.

2.28.1.4 Crear subsidio habitacional especial para ampliar y mejorar las viviendas de las familias vulnerables más numerosas y con presencia de adultos mayores.

“Finalmente, y porque no queremos que ningún adulto mayor siga viviendo solo o abandonado, crearemos un subsidio habitacional especial, para que aquellas familias vulnerables, que quieran acoger en sus hogares a sus adultos mayores, puedan ampliar su vivienda.” **(191).**

Aumentar el tamaño y la comodidad de las viviendas sociales de familias numerosas, con integrantes adultos mayores o discapacitados.

El beneficio varía según la comuna del beneficiado en un rango entre 180 y 230 UF, donde los factores de puntaje para seleccionar a los beneficiados son: hacinamiento, antigüedad de la vivienda, tipo de obra y carencia habitacional.

De manera transitoria el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los llamados al Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF), ha entregado puntaje adicional de

80 puntos (aprox. un 25% de los puntajes máximos del PPPF) a familias cuyos proyectos de ampliación acojan a adultos mayores. Además, en la nueva Política Habitacional para Grupos Vulnerables, vigente desde abril de 2012, se incluye un subsidio complementario de 70 UF para familias de cuatro o más integrantes donde uno de ellos sea adulto mayor o discapacitado, y otro subsidio complementario de 80 o 20 UF según el grado de movilidad reducida que tenga cualquier integrante del grupo familiar. El subsidio a la clase media (DS 01), también otorga mayor puntaje en relación a dichas condiciones.

El nuevo Programa de Mejoramiento de Vivienda y Entorno, que reemplaza al PPPF, también incluirá un puntaje especial. A diciembre 2013 el Decreto se encuentra en su trámite de toma de razón en Contraloría, luego de atendidas las observaciones realizadas.

Se cumplió con la implementación de la nueva política habitacional y se encuentra en cumplimiento la modificación al Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF).

2.28.1.5 Hacer un esfuerzo histórico de inversión en construcción y mejoramiento de espacios públicos y áreas verdes

“A través del programa de recuperación de barrios, estamos haciendo un esfuerzo histórico de inversión en construcción y mejoramiento de espacios públicos, áreas verdes, plazas, ciclovías, multicanchas, iluminación, pavimentación de caminos y equipamiento urbano.” **(192).**

Incluir en el Programa de Recuperación de Barrios inversión en mejoramiento de espacios públicos, áreas verdes, plazas, multicanchas, iluminación, pavimentación de caminos y equipamiento urbano. Contribuir a mejorar las condiciones en las cuales se desarrolla la vida de barrio. Para ello, se planteó un plan intensivo para mejorar las condiciones físicas del entorno, pero también trabajando en la cohesión social del barrio mediante un plan de fortalecimiento de las organizaciones sociales y la convivencia comunitaria.

En el período 2010 - diciembre 2013, ya se han terminado un total de 531 obras: 221 áreas verdes y plazas, 76 de equipamiento deportivo y de recreación, 29 proyectos de iluminación, 56 de pavimentación y 149 de equipamiento urbano; 80 obras se encuentran en ejecución, con 39 áreas verdes y plazas, 11 de equipamiento deportivo y recreación, 2 obras de iluminación, 14 pavimentaciones y 14 de equipamiento urbano; y 22 obras por iniciar, 17 áreas verdes y plazas, 1 proyecto de iluminación y 4 pavimentaciones.

El compromiso se cumplió con el aumento sostenido del presupuesto de inversión en obras de mejoramiento del espacio público.

2.28.1.6 Ampliar Programa de Recuperación de Barrios a través de la intervención de 41 barrios vulnerables durante 2012 y 2013.

Hemos recuperado para sus vecinos 94 barrios vulnerables, a los cuales sumaremos 41 más este año, incluidos algunos históricamente postergados, como la Legua, en San Joaquín; la Cañamera, en Puente Alto, y las zonas contaminadas por polimetales, en Arica, beneficiando directamente a más de 300 mil personas con la construcción e iluminación de plazas, áreas verdes, canchas y multicanchas, bibliotecas, sedes sociales y juegos infantiles.” **(193).**

Implementación de una estrategia de intervención en barrios vulnerables que contribuya a la revitalización tanto de los espacios públicos como de la red social de los barrios, enfrentando problemas de deterioro urbano, tales como conectividad e integración con el resto de la ciudad, déficit de pavimentación, ausencia o mala calidad de equipamiento comunitario, áreas verdes, iluminación, y otras obras; recuperando a su vez la confianza y la participación de los vecinos en el proceso de mejoramiento de su entorno urbano inmediato.

Los beneficios mejorar la calidad de vida de las más de 91.000 personas que viven en estos 41 barrios.

Durante 2011 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo seleccionó quince barrios, beneficiando a más de 29.000 personas, además de iniciar el trabajo en dos barrios emblemáticos: La Legua de San Joaquín y La Cañamera de Puente Alto, en los que viven más de 12.600 personas.

En junio de 2012, se seleccionaron los 41 nuevos barrios para favorecer a más de 91.000 personas, todos los cuales a abril de 2013 se encontraban con contrato de ejecución firmado: uno en Tarapacá,

tres en Antofagasta, tres en Atacama, cuatro en Coquimbo, siete en Valparaíso, tres en O'Higgins, cinco en Maule, cuatro en Biobío, tres en La Araucanía, cuatro en Los Lagos y cuatro en la Región Metropolitana.

En el período 2012 - diciembre 2013 se han iniciado 37 obras de confianza, de las cuales se han terminado 34.

Se encuentra en cumplimiento la intervención de 41 barrios del país, en las regiones de Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Coquimbo, Valparaíso, O'Higgins, Maule, Biobío, La Araucanía, Los Lagos y Metropolitana, a través de la implementación del Programa de Recuperación de Barrios.

2.28.1.7 Impulsar la construcción de 17 nuevos parques urbanos en distintas regiones del país, incorporando 150 hectáreas de áreas verdes, en su mayoría en comunas vulnerables.

“También estamos construyendo 17 nuevos parques urbanos en distintas regiones del país, que sumarán 150 hectáreas de áreas verdes, en su mayoría en comunas vulnerables”, (194).

Avanzar en las obras necesarias (diseño y ejecución) para la habilitación de 17 nuevos parques urbanos en distintas regiones del país.

El incremento de la disponibilidad de áreas verdes y espacios públicos para la ciudadanía, mejorando la calidad de vida de los chilenos otorgando más y mejores espacios de recreación al aire libre y mejorando las condiciones medioambientales de nuestro país, en especial en las comunas vulnerables.

Al cierre de diciembre de 2013 se encuentran ocho proyectos terminados, correspondientes al Parque Vergara Etapa II en Angol, el Parque Corvalán en Padre Las Casas, el Parque Costanera de Carahue y el Parque Histórico Fuerte Purén, todos en la región de La Araucanía; el Parque Urbano Santa Bárbara y el Parque Quinta Venecia en Mulchén, ambos en la región del Bío Bío; el Parque Bicentenario de La Infancia y el Parque La Aguada Etapa I, el cual atraviesa las comunas de Santiago, San Joaquín, San Miguel y Pedro Aguirre Cerda, en la Región Metropolitana. Ocho proyectos están en fase de ejecución: Parque de la Ciudadanía (Ñuñoa), Parque Lo Galindo Etapa I en Concepción, Parque Urbano Kaukari en Copiapó, Parque Costanera Río Vergara en la comuna de Nacimiento, Parque Fluvial Ciudad de Constitución; Parque La Cañamera Etapa III en Puente Alto, Parque fluvial Padre Renato Poblete en Quinta Normal y el Parque Hott en Osorno Por iniciar obras solo se encuentra el Parque la Hondonada en Cerro Navia, el cual a diciembre de 2013 se encuentra en la Contraloría para la adjudicación del contrato.

Este compromiso se cumple al menos iniciando las obras de los 17 proyectos de parques.

2.28.1.8 Entregar 18.000 subsidios habitacionales a familias que viven en campamentos.

“Nuestra meta es entregar, durante nuestro Gobierno, 18 mil subsidios, el doble de los asignados entre los años 2006 y 2009.” (195).

Incrementar fuertemente los subsidios habitacionales para familias de campamentos, de modo de entregar 18.000 de ellos durante el período de gobierno 2010-2014. El beneficio es una solución habitacional para 18.000 familias de campamentos.

Durante el 2010 se asignaron 1.814 subsidios; en 2011, 3.686 subsidios, en 2012 5.763 subsidios y 278 familias atendidas por urbanización, lo que da un total en el período 2010 - 2012 de 11.541 soluciones habitacionales asignadas. Entre enero - diciembre de 2013 se han asignado 2.753 subsidios y 844 familias han sido atendidas por la vía de urbanización.

Durante el período 2010 – diciembre 2013 se han asignado 15.197 soluciones; 14.016 subsidios (uno de cada tres se ha traducido en un proyecto iniciado) y 1.181 familias están en un proceso de urbanización; regularizando tanto la propiedad de los terrenos que habitan como el acceso a los servicios básicos de luz, agua potable y alcantarillado.

Se cumple este compromiso entregando o dejando avanzada la tramitación de 18 mil soluciones habitacionales, ya sea con subsidios o por la vía de la urbanización.

2.28.1.9 Terminar con los campamentos antes del fin de la década.

“De este modo, estamos trabajando para que, antes que termine esta década, los campamentos en Chile sean historia antigua.” **(196).**

Entregar una solución definitiva a los campamentos, procurando su cierre, lo que implica avanzar hacia una solución más allá de la entrega de subsidios, evitando el resurgimiento de los campamentos y restaurando los terrenos en beneficio de las comunidades.

El beneficio es el cierre definitivo del campamento, lo que implica haber entregado una solución de vivienda para cada una de las más de 27.000 familias, además de la recuperación del territorio para su uso por parte de la comunidad.

El catastro nacional de campamentos, realizado durante 2011, identificó un total de 27.378 familias que viven en los 657 campamentos existentes a lo largo del país. A partir de lo anterior, durante el 2011 se diseñó el Plan Integral de Campamentos que compromete cerrar a principios de 2014, 120 campamentos en todo Chile.

A diciembre de 2013 ya se han cerrado 128 campamentos: 3 en Arica y Parinacota, 2 en Tarapacá, 5 en Antofagasta, 2 en Atacama, 8 en Coquimbo, 11 en Valparaíso, 31 en la Región Metropolitana, 5 en O'Higgins, 2 en Maule, 15 en Biobío, 13 en La Araucanía, 6 en Los Ríos, 5 en los Lagos, 1 en Aysén y 1 en Magallanes.

Entre los campamentos emblemáticos cerrados se encuentran la primera etapa del ex Vertedero en Tarapacá, beneficiando a 150 familias; el campamento Lagunillas en Ovalle, el más grande de la comuna con el 62 por ciento de todas las familias en esta situación; el campamento Cancha River en Temuco, que junto con la erradicación de Volver a Empezar y Rivera Venecia, lograron que el 29 por ciento de las familias de campamento de Temuco tengan una solución habitacional. En el caso de la Región Metropolitana, se destaca el cierre de los campamentos Ribera Sur en Buin y Ochagavía en San Bernardo. El cierre del campamento Los Pitufos en Magallanes convierte a esta región en la primera sin campamentos. A su vez, en marzo de 2013 se logró el cierre del campamento Las Camelias, el más grande de la Región de Los Lagos.

Este compromiso se cumple logrando el cierre definitivo de 657 campamentos al 2019.

2.28.2 Reconstruir el país en cuatro años luego de uno los terremotos más grandes de la historia

“Hoy quiero ratificar nuestro compromiso de reconstruir mejor, piedra por piedra y ladrillo por ladrillo, con el esfuerzo y aporte de todos los chilenos, y antes que termine nuestro Gobierno, todo lo que el terremoto y maremoto del 27 de febrero de 2010 destruyeron.” **(197).**

Según cifras entregadas por el MINVU Ocurrido el desastre, el Presidente de la República Sebastián Piñera, planteó una reconstrucción física y social para el país, determinando una hoja de ruta que permitiese superar la adversidad y salir fortalecidos, a través de un plan inclusivo de apoyo público, privado y ciudadano. El plan se dividió en tres etapas: Emergencia Inmediata, Emergencia de invierno y Reconstrucción.

Al 27 de febrero de 2014, el grado de avance estimado de la reconstrucción, ponderando la evolución de cada sector por su peso relativo en la inversión total, es de 97%, mostrando progresos significativos en el área de vivienda, educación y edificación pública en los últimos seis meses.

2.28.2.1 Vivienda

En noviembre de 2011 terminaron de ser asignados los 222.418 subsidios de reconstrucción, para los cuales al 27 de febrero de 2014 ya se han iniciado las obras de 221.922 de ellos. De estas obras, 199.065 ya han sido terminadas. El avance al 27 de febrero de 2014 en términos de inicio de obras es de un 99,8% y en obras terminadas un 90%.

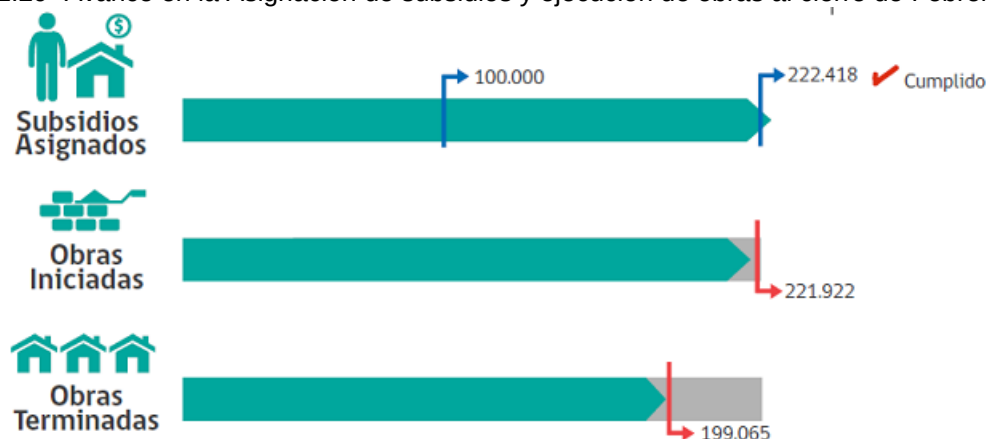
El gran desafío es terminar la reconstrucción de las 222 mil viviendas dañadas en el terremoto y tsunami en cuatro años, beneficiando a unos 880 mil chilenos con un hogar definitivo para continuar con sus vidas. El éxito de este proceso sería un hito histórico para el país por el plazo de la recuperación y la dimensión de lo realizado. Experiencias internacionales demuestran que es posible, pese a ser una meta muy ambiciosa. En efecto, recuperaciones exitosas como la del terremoto de

Kobe de 1995 en Japón, o el terremoto y tsunami en Indonesia de 2004, terminaron en tres y cinco años respectivamente, con 100 mil y 214 mil viviendas reconstruidas o reparadas.

El proceso llevado a cabo se ha centrado en la dignidad de las personas damnificadas, respetando la posibilidad que las familias puedan elegir el modelo de vivienda que más se adecúe a sus necesidades, empoderando a la familia de su condición de propietario. Se ha puesto el foco en pensar en las personas y sus familias en el largo plazo, de manera que decidan dónde y cómo quieren vivir, respetando el arraigo territorial de las familias y con un estándar de calidad que no se verá mermado por el apuro que exige el proceso, generando en algunos casos plazos mayores dada la complejidad del sistema.

De los 222 mil subsidios de reconstrucción, más de 165 mil unidades son proyectos individuales, ya sea de reparación o de reposición de una vivienda. Cada uno de ellos diseñado especialmente para permitir que las familias puedan seguir viviendo en los lugares donde siempre han vivido. Las 55 mil unidades restantes son beneficios para familias que vivían en condiciones de allegamiento o como arrendatarias de una vivienda siniestrada. El Gobierno tomó la decisión de aprovechar el programa de reconstrucción para resolver el déficit habitacional histórico que existía en las ciudades afectadas por la catástrofe. El avance en términos de asignación de subsidios superó la meta propuesta alcanzando un 101% en julio de 2012, mientras que al 27 de febrero de 2014 en inicios de obra se tiene un avance del 99,8% y en obras terminadas un 90%.

Gráfico 2.29- Avance en la Asignación de subsidios y ejecución de obras al cierre de Febrero de 2014.



Fuente: Informe de avance de los siete ejes prioritarios del Gobierno y de la Reconstrucción, Rindiendo cuenta: Balance de cuatro años de Gobierno del Presidente Sebastián Piñera, Marzo 2014, pág. 422, disponible online:

http://gestion2010-2014.cumplimiento.gob.cl/wp-content/uploads/2014/03/140307_Balance_4_anos_Gobierno_Presidente_Sebastian_Pinera.pdf

Con el objeto de velar por un adecuado seguimiento y control de los programas habitacionales de reconstrucción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se contrató al DICTUC de la "Pontificia Universidad Católica de Chile" para levantar información sobre el estado de éstos. En el estudio, el DICTUC establece que el 99,4% de los casos evaluados efectivamente se encuentran terminados.

2.28.2.2 Acciones

- A. Generar medidas extraordinarias para apurar el proceso de reconstrucción. Implementar un paquete de cuatro medidas extraordinarias que permita agilizar los procesos de reconstrucción de vivienda:
- I. Programa Especial de Densificación y Renovación Urbana de ocho mil subsidios entre 300 y 500 UF
 - II. Subsidio Portable para damnificados con sitio (entre 100 y 350 UF) que da libertad de elegir a los damnificados
 - III. Subsidio de Autoconstrucción Asistida de 440 UF
 - I. Disminución de trámites, descentralización de funciones y simplificación de procesos, disminuyendo hasta dos meses y medio el tiempo total de reconstrucción.

Estas medidas fueron acordadas mediante la firma de un protocolo de acuerdo con la Comisión de Vivienda del Senado el 20 de julio de 2011. Al cierre de julio de 2013, de los 3.716 subsidios de Densificación Urbana, se encuentran vigentes 2.840 y el resto fueron descartados por no cumplir las condiciones mínimas. De los subsidios vigentes, todos tienen sus obras iniciadas y de ellos 80 están terminados.

De los 1.036 subsidios de Autoconstrucción Asistida, 242 viviendas ya están terminadas. Adicionalmente, se ha gestionado la portabilidad de más de 1.534 subsidios de Adquisición de Vivienda Construida (AVC), permitiendo traspasarlos al programa de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), beneficiando a cerca de 7 mil personas. El cumplimiento de estas metas estaba a cargo del Ministerio de vivienda y urbanismo.

- B. Captar y de ser posible regularizar los títulos de hasta 18.000 propietarios para poder construir sus casas en terreno propio. El 13 de agosto de 2010 se promulgó la Ley 20.458, con vigencia de un año y validez entre las regiones de Valparaíso y La Araucanía, que permitió a las personas que no tienen sus certificados de propiedad en regla, regularizar su situación sin costo, acortando el plazo de la tramitación normal de casi dos años y medio a entre seis meses y un año.

Se captaron 19.089 casos, de los cuales, a diciembre de 2013 se les ha entregado el título a 11.832 (un 62%), 626 están en tramitación (un 3%), y 6.631 fueron descartados por no cumplir los requisitos legales (un 35%). Es importante destacar que el Ministerio de Bienes Nacionales realizó en su totalidad y en terreno el trabajo de evaluación y chequeo de los títulos, de manera de asegurar la validez de cada caso.

Se cumplió con la captación de más de 18 mil casos. La regularización de los 769 casos en Tramitación se encuentra en desarrollo. De esto se encargó el ministerio de Bienes Nacionales

- C. Terminar de entregar el año 2011 el total de 220 mil subsidios comprometidos en el Plan de Reconstrucción. A diciembre de 2011 se asignaron el total de subsidios, 222.418 soluciones habitacionales, de las cuales al 27 de febrero de 2014, 23.164 están en construcción y 198.738 se terminaron. De los subsidios asignados, un 43% corresponde a construcción, un 8% a adquisición y un 49% a reparaciones.

Se cumplió asignando a diciembre de 2011 el total de 220.000 subsidios correspondientes al Plan de Reconstrucción. De esto se encargaba el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- D. Instalar 75.000 viviendas de emergencia "2010". Durante el primer semestre de 2010, fueron instaladas 70.489 viviendas (ajustándose a la baja la estimación original), 45.769 de las cuales fueron entregadas por el Gobierno a través del Comité de Emergencia (31.468 viviendas), el Fondo Solidario de Inversión Social FOSIS (1.954), los municipios (6.874) y otras instituciones (5.473), y 24.740 que fueron entregadas por los privados, principalmente por Un Techo para Chile (22.256 viviendas).

Un 87% de estas viviendas (61.350) fueron entregadas en las tres regiones más afectadas, Biobío con 37% del total, el Maule con 29% y O'Higgins con 21%. En la Región Metropolitana, Valparaíso y La Araucanía se entregó un 7,8%, 2,7% y 2,4% respectivamente.

Se cumplió mediante la instalación de 75 mil viviendas de emergencia. Esto estaría a cargo de Ministerio de Interior y Seguridad Pública.

- E. Asegurar que antes del invierno de 2012, todas las familias que viven en aldeas habrán recibido sus viviendas definitivas o éstas estén en notable estado de avance. Para otorgar una prioridad especial a las familias que viven en aldeas y asegurar el cierre de éstas, en agosto de 2011 se nombró un Delegado Presidencial para Campamentos y Aldeas. Al cierre de enero de 2014, de las 4.395 familias del catastro inicial, hay sólo 393 familias damnificadas que se encuentran viviendo en aldeas y hay 849 familias no hábiles, es decir, un 89% de las familias hábiles ya cuenta con una solución habitacional y el 100% de las familias de aldeas cuentan con obras iniciadas. Las 393 familias que a la fecha habitan aldeas ya tienen una solución habitacional en construcción que debieran entregarse antes de marzo de 2014. Se han cerrado 95 aldeas, 3 en la Región de Valparaíso, 4 en O'Higgins, 16 en la Región del Maule y 72 en la Región del Biobío.

Se espera terminar con la erradicación de las restantes 12 aldeas antes de marzo de 2014. Se destaca la erradicación total de aldeas en la Región de Valparaíso, que contempló la atención de 69 familias; así como lo ocurrido en la comuna de Coronel, en Biobío, que contaba con 15 aldeas y un total de 418 familias, una de las comunas que más asentamientos de emergencia concentró, y la comuna de Lota, en Biobío, con 11 aldeas erradicadas y 316 familias atendidas.

Para evitar pasar un tercer invierno en aldeas, se continuó con la implementación de programa especial de subsidios de arriendo disponible desde el 2012 para todas las familias de aldeas, que abarca el período hasta la entrega de la vivienda definitiva. A diciembre de 2013, 1.301 familias fueron beneficiadas con esta alternativa. Terminando las viviendas asignadas a las familias que viven en aldeas y cumplen con las condiciones para postular a un subsidio. Esta tarea estaría supervisada por el Ministerio De Vivienda y Urbanismo.

- F. Iniciar la construcción o reparación de todas las viviendas al invierno del año 2013. Al 31 de diciembre de 2013, estaban iniciadas un 99,5% (221.122) de las obras de reconstrucción comprometidas en el Programa de Reconstrucción de Vivienda, por lo que restaba por iniciar solo un 0,5% (1.296) de las soluciones habitacionales. Estas se dividen en 866 viviendas nuevas y 430 reparaciones, y se encuentran en un 43% en Biobío (556 soluciones), 17% en el Maule (223), 26% en O'Higgins (333), 6% en la Región Metropolitana (79), y un 8% en Valparaíso (105). También esta tarea estaría encargada de realizar por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- G. Incorporar a Tocopilla en el Plan de Reconstrucción. El terremoto del 14 de noviembre de 2007 en Tocopilla fue devastador y dejó tres mil 566 viviendas destruidas y más de cuatro mil con algún tipo de daño. El 11 de marzo de 2010, al asumir el nuevo gobierno, mil 527 familias no habían recibido ningún subsidio o éste había sido entregado en forma irregular, por lo que no contaban con una verdadera solución habitacional.

El Presidente Piñera decidió entonces ampliar el desafío de la reconstrucción a Tocopilla.

Cumpliendo con ese compromiso, durante 2010 y 2011 se terminaron de entregar los subsidios, incluyendo a los allegados que habían resultado damnificados. Y a noviembre de 2013, se han reconstruido más de 3.249 viviendas, 91,1% de las comprometidas. Con respecto a las 317 viviendas que faltan por entregar, las que incluyen a las familias allegadas post terremoto, 226 se encuentran en ejecución y sólo ocho por iniciar obras serán terminadas antes de marzo de 2014 **(198)**.

3 Estudio de las Políticas Habitacionales y sus implicancias en el Deterioro y Déficit del Parque Habitacional en Chile

Chile ha cumplido aproximadamente 110 años de intervención con políticas estatales en el ámbito de la vivienda social que buscan dar una solución al deterioro y déficit del parque habitacional. El siglo actual está más urbanizado y globalizado que el siglo anterior, en consecuencia ha obligado a crear políticas planes y programas enfocados a mejorar la calidad de las ciudades procurando hacerlas más eficientes, proporcional, amables y bellos.

El nuevo siglo encuentra al sector habitacional en una etapa en que la vivienda social se ha constituido en una aspiración de cada ciudadano que ha sido acogida por los distintos gobiernos de la concertación.

Desde un punto de vista histórico de la experiencia de vivienda a lo largo del siglo, muestra un extenso y complicado proceso de interacción de la política sectorial con las distintas etapas vividas en el país en materias de estrategias de desarrollo y de urbanización.

La recopilación de los antecedentes pasados, nos da a conocer el actuar de distintas instituciones que han aportado a las políticas y programas habitacionales. En la primera mitad del siglo XX se encuentran asociados al sector habitacional los consejos de habitación obrera, los consejos de bienestar social, la caja de habitación popular, la caja de la habitación, la corporación de reconstrucción y auxilio.

Después del rol de estas instituciones en el año 1953 se crea la corporación de la vivienda CORVI (**Ficha n° 6**). Como las instituciones no cuentan con la fuerza e importancia necesaria para dar a vasto tal problema es que en 1965 se crea el primer ministerio encargado de la urbanización de las ciudades y el deterioro y déficit habitacional, el MINVU (**Ficha n° 7**).

Junto con estas instituciones se forman tres nuevas instituciones: la corporación de mejoramiento urbano CORMU, la corporación de obras urbanas COU, y la corporación de servicios habitacionales CORHABIT, las que junto a la CORVI, dan forma urbana a la ciudad.

Con el proceso de descentralización del país y su regionalización a finales de los años 70 se incorporan las secretarías regionales ministeriales SEREMI, y se fusionan las cuatro instituciones anteriores para formar una sola, el servicio de vivienda y urbanismo SERVIU.

A partir de los programas impulsados por los gobiernos de la concertación, la comunidad con sus poblaciones, comités, ha pasado a ser un actor fundamental en la solución de las demandas y aspiraciones habitacionales como urbanas.

Los planes y programas habitacionales han ido respondiendo a los constantes cambios de las necesidades de la población, con importantes matices en el enfoque conceptual del problema de la vivienda, sus posibilidades de solución y sus vínculos con la sociedad y la ciudad.

A principios del siglo XX los principales problemas habitacionales eran el hacinamiento, la salubridad e higiene asociados a la marginalidad de los centros urbanos, que surgieron como motivación de las primeras leyes del ámbito habitacional. Se inicia así un largo camino con puntos altos, con avances significativos en la producción de viviendas para la mayoría de la población más postergada, logrando en la década de los 90 por primera vez la reducción del déficit habitacional.

Al estudiar un siglo de políticas de viviendas y barrio permite a los lectores realizar un recorrido por la evolución de los programas de vivienda social desde un enfoque centrado en la entrega estricta de solución a la falta de vivienda o habitabilidad básica, hasta modelos orientados a la construcción de barrios y ciudades con creciente incorporación del sector privado.

Este camino nos lleva a entender distintas leyes de fomento económico a la construcción de viviendas, sistemas de préstamos a sectores modestos, variados programas de solución progresiva, vivienda básica de esquemas masivos, modelos mixtos y variadas modalidades de subsidios.

Los subsidios y proyectos en el ámbito urbano territorial adquieren relevancia hacia fines del siglo XX, acentuando el sentido urbano en la localización y diseño de las soluciones habitacionales y del hacer ciudad.

Debido a lo exitosos en el ámbito productivo del sector habitacional los gobiernos de la concertación se impusieron nuevos desafíos, fundamentalmente en el campo normativo y en la provisión de equipamiento comunitario, servicios básicos y espacios públicos de calidad, así como también en la regulación de terrenos, emplazamientos y gestión del crecimiento en las grandes ciudades.

El rol que tomo el sector público en el sector de vivienda es decisivo y habla de la estructuración del sistema de vivienda social a lo largo del siglo XX.

3.1 Evolución del poblamiento y la necesidad habitacional:

Para analizar y describir los 110 años de políticas habitacionales por parte del estado hay que considerar que Chile experimentó una transición demográfica y urbano. Debido a esto las distintas generaciones de políticas y programas habitacionales del siglo XX, son paralelas de importantes cambios de población, urbanización y necesidades de vivienda, materias que se busca profundizar.

El tramo en que se describen los programas habitacionales es un tiempo demográfico extenso. Cifras comparan que la población de Chile a fines del siglo XIX era de 2,7 millones de habitantes y que a comienzos del siglo XXI es de aproximadamente de 15 millones, la distribución espacial en el país evoluciona de una población que mayoritariamente rural a un grado de urbanización aproximado del 90%.

Una de las características principales que definen la situación demográfica y urbano del periodo 1906-39, “ensaye legislativo” corresponde al momento inicial cuando la localización de la población era esencialmente rural, pero las ciudades crecían a tasas aceleradas potenciando el problema de hacinamiento de los sectores pobres en zonas centrales de los conventillos y edificios deteriorados de la capital, incrementando el deterioro y déficit del parque habitacional (**Ficha n° 1**).

El periodo de 1939 a 1964 denominado como el periodo de institucionalización del desarrollo presenta un aumento en la presión demográfica, de urbanización, y crecimiento de urbes, con procesos migratorios que agravaron y acentuaron la asimilación del problema habitacional al fenómeno de las grandes ciudades, en parte por el flujo de las políticas de fomento del desarrollo económico.

En el periodo de 1964 a 1973 se caracteriza por la imponente participación popular, la urbanización se consolida hay un gran aumento de la población urbana, haciéndose notar en la forma del déficit la figura de los asentamientos precarios, su aporte a la urbanización y expansión informal de las ciudades, no obstante, la disponibilidad de viviendas mejora debido a una cuantiosa acción del estado en proveer suelo.

En el periodo que abarca el régimen militar 1973-90, Chile entra en plena transición demográfica avanzada por lo cual se beneficia de la reducción de las tasas de crecimiento demográfico. La disponibilidad de vivienda mejora, pero eso ocurre de manera transitoria ya que la formación de hogares ya comenzó a ser de cuantiosa y surgió un problema masivo de allegamiento, de modo indiferente al menor ritmo de crecimiento de la población.

Al evaluar el camino de que tomaron las demandas sectoriales que provinieron de las distintas fases de crecimiento de la población, de la urbanización y formación de requerimientos de vivienda, transformándose en una imagen frente al cual se produjeron distintos modelos de solución al problema de la vivienda.

A comienzos del siglo XX las grandes ciudades empezaron a tener una importancia mayor que las experimentadas por las zonas rurales, en la década de los 30 el sector rural dejó de crecer y las ciudades empezaron a expandirse de modo que el terreno rural era cedido a estas nuevas expansiones. La nueva población popular que habitaba en estos terrenos era el trabajador del sector terciario el obrero el que viene a reemplazar al campesino que alguna vez explotó esos terrenos y que ahora sirven de ocupación para viviendas precarias.

Debido a la concentración de la población rural en las grandes ciudades del país, que los asentamientos tengan una localización en zonas diferenciadas, como en los extremos de ellas con desventajas de infraestructura habitacional, han determinado que el problema de la segregación y la equidad urbana en el acceso a equipamiento sea considerado como el centro de actuar de las intervenciones del estado por medio de sus políticas habitacionales.

3.2 Avances en la Disponibilidad de Vivienda

En la extensa historia de la vivienda social se ha podido apreciar distintos problemas habitacionales que van desde lo precario a insuficientes cuartos redondo y conventillos de finales del siglo XIX hasta, los asentamientos ilegales o el fenómeno de allegamiento y hacinamiento de finales del siglo XX.

Algunos autores enuncian dos etapas de ocupación habitacional enfocada en sectores populares, la primera abarca desde 1830 hasta 1940 la que se describe como un periodo de ocupaciones legales como el arrendamiento de sitios (contrato de arrendamiento de sitio), cuartos redondos, piezas en conventillos y edificios deteriorados, una segunda etapa que comprende desde 1950 hasta 1970 el cual destacaría la ilegalidad de tomas en sitios y terrenos no urbanizados sin ningún contrato.

También se puede nombrar una tercera etapa que va desde 1980 hasta la actualidad, la cual se caracteriza por la vuelta a las ocupaciones legales para el acceso de viviendas de los sectores más populares, pero esta vez a través del acceso a viviendas a la cual se accede vía una serie de programas estatales que combinan el ahorro de las familias, subsidio estatal y crédito hipotecario.

El arrendamiento de piso junto con las tomas de terreno y sitios en la periferia eran las ocupaciones más características y antigua por los habitantes en esa época. Esto generaba la construcción de precarias soluciones de viviendas con condiciones higiénicas deficientes por lo cual el estado se vio en la obligación de intervenir y regular de alguna manera esta situación, por lo que en 1906 se promulgo la primera intervención del estado en la cual se establecían normas suficientes para la higienización por medio de condiciones sanitarias necesarias que debían tener las viviendas, ya que si no se cumplían dichas condiciones se procedía a la demolición de la vivienda, también se premiaba a los propietarios de terrenos que construyesen viviendas salubres con fin de arrendamiento con beneficios tributarios.

Ya en la década de los 40 a pesar de los planes impulsados por el estado, la mayor parte de la población obrera y más desprotegida seguía viviendo en conventillos, cites y casas arrendadas por habitaciones. Un estudio agrega que en 1909 la población que vivía en conventillos y viviendas similares alcanzaba el 21,7%, mientras que para 1952 esta cifra aumentaba a 29,2%, pero que a inicios de los años 70 esta cifra habría disminuido a 2,5% por los planes y programas dirigidos en materia de vivienda.

A lo largo del siglo XX la problemática habitacional estuvo muy presente por distintos factores que se fueron presentando en su trayectoria, como se mencionó la creciente demanda demográfica aceleró la necesidad de acceso a viviendas y terrenos para la construcción de ellas por lo que el estado tuvo que perfeccionar sus mecanismos de gestión habitacional, la creación de la CORVI en 1953 logro introducir la planificación de la gestión habitacional, el sistema nacional de ahorros y préstamos, desarrollos de tipologías habitacionales para los más modestos de la década de los 60, creación del subsidio a la demanda de los 80, el perfeccionamiento y diversificación de los programas con los gobiernos de la concertación.

En 1952 había un millón de viviendas para casi seis millones de habitantes, en una proporción de 5,6 viviendas por habitante, El año 2002 hay casi cuatro millones de viviendas para quince millones de habitantes, en una relación de 3,9 personas por vivienda. Dicho de otra manera, se pasa de una disponibilidad de 177 viviendas cada mil habitantes a una disponibilidad de 258 viviendas cada mil habitantes.

La utilización de la relación de la totalidad de viviendas particulares existentes con la magnitud de la población que existe permite una buena aproximación al stock de viviendas que se necesita, la medición del déficit habitacional es más amplia y precisa del cambio en la brecha de viviendas y necesidades, considerando la calidad del parque y la estructura de los hogares.

Desde 1960 y hasta la década de 1980, el déficit habitacional mantuvo una tendencia alcista, representando más de un tercio del stock de viviendas respectivas, disminuyendo hacia 1992, hasta alcanzar una relación menor al 15% del stock en el año 2002, Si se mira el déficit habitacional en su relación cada mil habitantes, también queda en evidencia que ha habido una no despreciable mejoría a fines del siglo XX. El pick de déficit se alcanzó alrededor de la década de 1980, con 72,5 requerimientos cada mil habitantes. Esta cifra disminuyó en el 2002, como resultado de la década más exitosa de construcción habitacional.

3.3 La ley de 1906 de habitaciones obreras

A finales del siglo XIX el problema de la pobreza tomaba gran importancia dentro de la clase política, estos problemas se reflejaban en el sector laboral y vivienda el cual se caracterizaba en la precariedad de la subsistencia de sus moradores. Las deplorables condiciones en las que vivía la clase obrera más desprotegida entubo presente en la mayoría de las discusiones a nivel político. La gente vivía hacinada con las peores condiciones de salubridad e higiene representada en las tipologías más características de viviendas, asentamientos como eran los conventillos, cuartos redondos, ranchos etc.

Este punto culmina con la incógnita si es el estado y los privados asociados a la construcción los encargados de dar una solución inteligente para el término del deterioro y déficit del parque habitacional. Desde un principio todas las iniciativas enfocadas en la solución del problema habitacional era por parte de privados, como sociedades de beneficencia fundaciones, cooperativas sin fines de lucro, como la Fundación León XIII, Cooperativa de Trabajadores de Chile, etc., pero a lo largo del siglo XX el estado tomara un rol activo en contrarrestar el problema habitacional impulsando distintas leyes, decretos, instituciones, planes, programas, a través de los cuales impulsará la industria de construcción de viviendas populares.

Por consiguiente en 1906 se impulsa la ley 1838 de habitaciones obreras la primera intervención estatal a nivel nacional, para dar una solución al problema habitacional (**Ficha n° 1**). Esta ley creaba los consejos de habitaciones obreras los cuales contaban con una plana de trabajadores desde el punto de vista operativo, como un Secretario y un Inspector de habitaciones para obreros, que debía ser ingeniero sanitario que debían constituirse en regiones y que se coordinaban a través de un consejo superior en Santiago.

Los consejos tenían tres líneas de acción y trabajo;

- * Construcción directa, para ofrecer viviendas en arriendo
- * Higienización en la práctica, demolición de viviendas existentes
- * Normalización, que permitiera el acceso a beneficios

Dentro de lo rescatable de esta normativa podemos encontrar que al ser una iniciativa pionera ayudo a sensibilizar a la opinión pública sobre la real situación de precariedad que vivía la clase obrera y la situación del problema habitacional, porto las primeras estadísticas cualitativas y cuantitativas sobre el sector de la vivienda, proveer antecedentes que fueron base para la promulgación de esfuerzos legislativos posteriores, con estos antecedentes se estructuro la columna vertebral del actuar del estado hasta nuestros días instaurando las líneas de acción. También se destaca el importante aporte higienizador que sentó los cimientos sobre futuros estándares habitacionales.

Los resultados de esta normativa obviamente no fueron los esperados sus limitaciones se vieron fortalecidas por el poco financiamiento para la acción constructiva de privados, y de la propia acción de los consejos que demolió más viviendas de las que pudo poner en pie. Se llegaron a demoler 1.626 unidades con cerca de 16.713 piezas, que afectaron a un total 46.794 personas, en cambio las viviendas construidas y reparadas fueron muy bajas en comparación, en total se construyeron 4128 viviendas de las cuales 396 fueron construidas directamente por los consejos y 3772 viviendas fueron edificadas por privados. Con respecto a la reparación de viviendas la cantidad fue de 614, por lo tanto 5369 viviendas no fueron repuestas con lo que cerca de 20000 personas quedaron sin hogar acentuando aún más el problema por esos años, los consejos carecían de un sistema claro de financiamiento que permitiera la construcción de viviendas de manera directa por parte del Estado.

El efecto del déficit cuantitativo que dejaba esa época era cercano a las 200000 viviendas

Con respecto a la gestión de los Consejos Habitacionales el problema en su manejo y constitución fue por la falta de personal técnico y apropiado para las labores encomendadas, cada consejo operacionalmente contaba con el inspector y su secretario, se contabilizaba que para esos años solo en Santiago habían 1574 conventillos que albergaban a 75000 personas, para dos funcionarios era un trabajo extenuante abarcar ese número de viviendas, además que ellos tenían que inspeccionar las obras que estaban en ejecución. Además en otras regiones nunca se llegaron a formar estos consejos

habitacionales regionales.

La baja cantidad de viviendas se debió a la falta de financiamiento y fomento de creación de sociedades de construcción, además, las franquicias y exenciones tributarias para los privados no fue atractiva para las empresas constructoras ya existentes y a los dueños de predios, si bien se tomó por primera vez en cuenta que los privados serían una buena fuente de viviendas, las oportunidades ofrecidas no fueron lo suficientemente atractivas para ellos. Como se dijo anteriormente la falta de construcción directa era por la falta de un plan bien estructurado en donde los encargados pudieran idear una manera eficiente donde se invirtiera financiamiento fiscal el cual serviría para llevar a cabo los proyectos de construcción de conjuntos habitacionales.

Esta ley otorgó obligaciones directas a las municipalidades como la construcción de mobiliario urbano, construcción de viviendas por parte de la institución, instalación de agua potable, alcantarillado, electricidad, calles, etc. la participación de las municipalidades fue nula, no se construyó, y no se prestó los servicios necesarios para las poblaciones nuevas.

Las características de las primeras viviendas construidas por la normativa fueron las de la tipología de Cite, amplias de 60 a 100 m², algunas construidas con fuertes murallas de adobe, otras construidas de albañilería, con vanos suficientes para la circulación de aire, es en uno de estos conjuntos donde por primera vez se construyó con bloques de Hormigón traídos del extranjero, además de tener enmaderación de roble, tenían instalaciones sanitarias de agua potable y eléctrica. Había toda una preocupación por el hábitat de vivienda que no solo consideraba el bienestar desde la puerta hacia adentro, también se consideraba todo lo que le rodeaba como el mobiliario público, que consistía en áreas verdes, centros comunitarios además de contar con una localización adecuada que permitía los desplazamientos a sus trabajos y viviendas en tiempos cortos. También se construyó viviendas de fachada continua como son la población León XIII y la población Huemul, casas de varias tipologías y materialidad, casas de albañilería armada, y casas de adobe, algunas casas con antejardines y grandes sitios.

3.4 Ley de la Vivienda, ley de habitaciones baratas de 1925, Decreto Fuerza Ley n° 33

Debido a las consecuencias derivadas de la ley 1838 y el creciente deterioro y déficit habitacional el gobierno impulsó el Decreto 261, llamado ley de la vivienda de 1925 el cual creó los Tribunales de la Vivienda, los cuales procuraron disminuir en un 50% el alquiler de arriendo de las propiedades declaradas insalubres, limitación de los precios de los arriendos de las viviendas salubres; exención del pago de contribuciones; y prohibición de desalojo a los arrendatarios antes de los seis meses, entre las medidas más relevantes.

La acción de los tribunales que también tenían oficinas en todas las regiones cada vez fue más amplia ya que se les dio tanta importancia y atribuciones como a los consejos de habitaciones de la ley 1838, tenían la atribución de fiscalizar y clasificar las viviendas como insalubres o inhabitables tanto así que estuvieron directamente relacionados en la demolición de 30000 viviendas aumentando el déficit de viviendas. A la ley se le critica que se congeló el incentivo de la participación de privados debido al quiebre de beneficios con el que contaban los privados.

El gobierno al no encontrar soluciones concretas promulgó el Decreto Ley 308 de 1925, la que impulsó la construcción de vivienda obrera, se cambió el concepto de habitaciones obreras al de habitaciones baratas que apuntaba a la mayoría de las prioridades que buscó mejorar la ley 1838 y el Decreto 261, pero que principalmente a un rol más directo en la construcción de viviendas con la ayuda de consorcios y cooperativas. Autores afirman que el D.L. 308 tuvo un aporte menor al esperado pero marcó el inicio de la línea a seguir por parte del estado en la actuación más directa de la construcción de viviendas, e intentó promover la participación de cooperativas en la construcción de alojamientos, incentivando para ello la exención de impuestos municipales en aquellos edificios colectivos.

Las autoridades se dan cuenta que no basta con derribar las viviendas que producen miseria, enfermedades, etc., si no que esto va de la mano con la construcción de grandes cantidades de viviendas. Esta ley crea el Consejo superior de Bienestar Social en remplazo de los Consejos de Habitaciones lo que muestra que entre 1925 y 1936 se dictaron nuevas leyes que pretendían modificar la institucionalidad habitacional y con ello impulsar la construcción de viviendas. Después de la creación del Consejo de bienestar social fue reemplazado en 1931 por la Junta de Habitación Popular

y en ese mismo año esta misma reemplazada por la Junta Central de la Habitación Popular, cuya institucionalidad ejecutora fue fundada en 1932 con el nombre de Departamento de la Habitación, este proceso finaliza con la creación en 1936 de la Caja de la Habitación Popular.

El DFL n°33 crea la Junta Central de Habitación Popular en reemplazo del Superior de Bienestar, un poco antes se había impulsado la Ley N° 4.931 que crea la Junta de Habitación Popular, pero ese mismo año se hicieron modificaciones en busca de diversificar las funciones ya obtenidas dando pie a la promulgación del DFL n°33 esta ley facultaba a la Junta para entregar prestamos en dinero a los agentes que ejecutaban proyectos de construcción de viviendas económicas, además de tener una labor normativa y constructora.

Esta ley contaba con otros apartados que buscaban solucionar problemas que ya venían sucediendo décadas anteriores y que era que producto del auge industrial de las grandes ciudades provocando el centralismo la gente de zonas rurales en búsqueda de nuevas oportunidades laborales se asentaba en la periferia de ellas en terrenos sin urbanizar, sin instalaciones básicas de agua, luz, alcantarillado, pavimentación etc., lo que provoco que los dueños de estos terrenos formaban loteos para luego venderlos o arrendarlos y estos predios en condiciones por demás antojadizas, fuera de toda norma legal. Toda esta situación fue denominada como “el problema de los mejoreros y compradores de sitios a plazo”, que generó una serie de legislaciones parte de estas contenidas en el DFL n° 33 que dictaminaba entre otros puntos

- * Prohibición de destinar terrenos a nuevas poblaciones o barrios que no cumplieren los requisitos mínimos de urbanización que fueron fijados por la municipalidad de esa zona.

- * Prohibición de arrendar terrenos y pisos para la formación de poblaciones, calles o barrios nuevos.

Una vez más esta ley no logro ser financiada para lograr los objetivos impuestos por el estado, por lo que en 1935 se estructuro una nueva normativa que buscara destinar fondos para ayudar a mejoreros de sitios a plazo, la cual se concretó con la Ley 5579 que fijo normas sobre financiamiento de habitaciones populares y que traspaso la intervención de la Caja de Crédito Hipotecario al Departamento de la Habitación.

3.5. Caja de la habitación Popular y la Caja de la habitación

Ya en 1936 y después de una larga discusión en el congreso se promulgo la Ley 5950 que creó la Caja de la Habitación Popular (**Ficha n° 2**), en reemplazo del Departamento de la Habitación, esta ley buscaba superar el dificultoso camino de las políticas habitacionales del estado en las últimas décadas que buscaban el fin del deterioro y déficit del parque habitacional Chileno.

La Caja de la habitación Popular es la primera institución gubernamental orgánica constituida para centralizar la acción pública en materia habitacional con la garantía del estado, con su creación la ley busca coordinar:

- * La acción del estado el que participa con sus propios recursos para formar el capital de la Caja y además de la labor directa en la producción, distribución y provisión habitacional.

- * La acción de las municipalidades las que impulsaran la construcción directa de viviendas para trabajadores.

- * La iniciativa privada la que hará inversiones habitacionales y que percibirán intereses asegurados mediante garantía del estado.

- * Se otorgó préstamos a dueños de terrenos para que edificaran en ello, a sociedades ya fundadas sin espíritu de lucro con el objeto de construir casas baratas e higiénicas para los obreros y gente pobre

La ley creo la Caja de la Habitación Popular (**Ficha nº 2**), la cual implanto nuevas ideas e importantes novedades en su ley orgánica:

- * La primera fue la concentración de la administración de todos los recursos en una sola institución.
- * La segunda es que por primera vez se cuenta con una cuota presupuestaria definida.

También se buscó otorgar facilidades a las instituciones de previsión, industriales y agricultores indicando las condiciones para la construcción de viviendas y para el otorgamiento de préstamos.

La legislación tiene una orientación social bien definida, obliga a los estratos altos de empresarios mineros, agrícolas e industriales entregar a modo de venta o ahorro, viviendas higiénicas para sus trabajadores todo esto enfocado principalmente a los sectores más pobres de menos ingreso. Esta medida fue pionera ya que por primera vez se incentivaba a las empresas que construyeran viviendas para sus obreros; a las instituciones obreras o de empleados con existencia legal. Además por primera vez se conceden subsidio a empleados y obreros para el otorgamiento de viviendas baratas. La caja ideo 4 vías de construcción para paliar el deterioro y el déficit del parque habitacional:

- * Construcción de viviendas directamente por la Caja para su venta a largo plazo o arriendo
- * Concesiones de préstamo, estableciendo los usuarios preferentes como particulares, industriales, agricultores,
- * Concesiones de subsidio, obligaba a ciertas empresas a construir viviendas a sus empleados y obreros, generalmente eran empresas industriales y mineras que tenían que invertir el 5% de sus ganancias en la construcción de viviendas para ellos.
- * Otorgamiento de la garantía del Estado a quienes inviertan capitales en viviendas económicas

Si bien con la institucionalización de la problematización de la vivienda se otorgó más amplitud en la acción del estado, los resultados no fueron los esperados fuentes hablan que la caja de la habitación solo construyo bajo su administración 14486 viviendas, de los 350000 de déficit que había en 1936, lo que se explica por el incumplimiento en los aportes de capital que estableció su Ley orgánica, la caja se financiaba de tres maneras, por un aporte fiscal anual del presupuesto de la nación, que debía ser revisado, por préstamos que le haría la Caja de Seguro Obligatorio y por empréstitos internos que contrataría el Presidente de la República mediante la emisión de bonos o directamente con la Caja Nacional de Ahorros, pero claramente estos medio de financiamiento fallaron lo que produjo un bajo impacto en la construcción de viviendas.

Con respecto a las viviendas construidas en este periodo eran viviendas solidas generalmente de albañilería armada con cubiertas de tejas de arcilla, todo los entablados de roble, se construían viviendas de dos pisos también, e incluso en algunas viviendas de Rancagua la albañilería era con bloques de hormigón de 8"x8"x16". ejemplos de ellas eran la población O'Higgins de Rancagua la cual constaba con distintas tipologías de casas, desde viviendas de fachada continua, viviendas unifamiliares con sitios propios, viviendas dúplex, todas contaban con muros de albañilería, entablados de piso y cielo, envigados todo en roble, baldosas en sus pisos, etc. otras viviendas de la época impulsadas por la Caja fueron las viviendas construidas por la compañía minera Braden Copper Co. la cual construyo distintas poblaciones en la ciudad de Rancagua con viviendas de varios tipos como las del tipo Bungalow pero con la particularidad que su albañilería era de bloques de hormigón de 8"x8"x16".

Debido a que los resultados después de la creación de la Caja de la Habitación Popular no fueron los esperados por las autoridades en 1943 se reorganiza creando un organismo amplio y múltiple que estaría bajo la administración del Ministerio del Trabajo la llamada Caja de la Habitación impulsada por la Ley 7600, la cual contaría con nuevos y mayores poderes además de una potencialidad

económica en comparación de la institución que le antecedió, aun así siguió privilegiando la construcción directa de viviendas con financiamiento propio, tuvo una destacada labor la ampliación de la construcción indirecta. Su labor conto con tres nuevas herramientas:

- * El aporte de las Cajas de Previsión en la construcción de viviendas económicas
- * La facultad de expropiación y su nueva forma de financiamiento

Se señala que algunas características de esta institución permanecen con pequeños cambios como, los préstamos a largo plazo y bajo interés, la entrega de primas y bonificaciones, la garantía de interés fijo a los capitales que inviertan en viviendas económicas como viviendas agrícolas.

Esta ley para que se lleve a cabo conto con un financiamiento múltiple, compuesto por:

- * Recursos ordinarios: aporte presupuestario fiscal, impuesto extraordinario del cobre, impuesto territorial y del carbón, el impuesto a las utilidades industriales, mineras y salitreras, el aporte de la Caja del Seguro Obrero y los fondos percibidos de la Caja de Crédito Hipotecario, etc.
- * Recursos extraordinarios: credos en cada oportunidad por leyes especiales, como préstamos dados por la CORFO para la construcción de viviendas, y aportes extraordinarios del fisco.
- * Fondos de terceros: son aquellos en los cuales la Caja invirtió como mandante, como por ejemplo viviendas para personal de la Fuerzas Armadas y Carabineros.
- * Recuperación de capitales: esta se realizó a través del negocio de ventas al contado de viviendas construidas por la misma Caja y otras de menor importancia tales como dividendos o productos de inversiones que pudiera efectuar la institución.

Con respecto a la nueva labor directa, esta se financio con fondos propios para el arrendamiento, venta o bien con fondos de otras instituciones como son las Cajas de los Empleados Públicos, de los Empleados Particulares, de Carabineros, de los empleados de la Caja de Crédito Hipotecario, la Mutualidad de Carabineros, etc., haciendo la respectiva entrega de las obras.

La labor indirecta se materializo de dos maneras:

- * Labor indirecta propiamente tal la cual entregaba préstamos a particulares, industriales, etc., a modo de concesión con el fin de que construyan viviendas bajo el control de la Caja.
- * Labor indirecta obligada la cual bajo disposiciones de la ley obligaba a las empresas industriales y mineras a que el 5% de sus ganancias y a las salitreras un 4%, cuando superen ese margen, a aportar a la Caja en forma de impuesto, o en su defecto construir con las sumas equivalentes a ellos, viviendas económicas para sus propios trabajadores y obreros. Esto se podía realizar de dos maneras:
 - ☛ Por imputaciones, cuando se adquiriera anualmente el impuesto.
 - ☛ Por acumulaciones, cuando el Consejo de la Caja de la Habitación autoriza la acumulación de varios ejercicios financieros.

Otro aporte significativo de esta época y esta nueva institucionalidad fue el estímulo a la construcción habitacional con capitales Privados, haciendo más económicamente atractivo al inversionista y al público en general construir por la ordenanza especial.

Algunos hitos importantes para la actividad inmobiliaria de la época fueron:

- * La promulgación de la Ordenanza Espacial de Urbanización y Construcciones Económicas con el Decreto 451 DE 1944, que enmarco los estándares de la vivienda económica.

- * La ley Pereira, ley 9135 de 1948 y modificada en 1950 por la ley 9572, que estableció los beneficios tributarios a quienes construyeran bajo la ordenanza, estos beneficio iban desde exenciones de impuestos, interés mínimo en préstamos, disminución en el interés de los impuestos municipales.

- * La ley 10254 de 1952 que estableció castigos tributarios a quienes no cumplieran lo dispuesto por la Ordenanza.

Es de suma importancia lo dispuesto por la Ordenanza Espacial de Urbanización y Construcciones Económicas con respecto a la vivienda económica ya que “definió por primera vez” estándares constructivos y los posibles precios de renta. La ordenanza destaco que la vivienda económica es aquella que sus características satisfagan las condiciones mínimas necesarias que se indican en la ordenanza y cuyos dividendos o renta mensual no exceda de 30% de dos y media veces el sueldo vital (sueldo mínimo para esa época). Además este decreto específico los m2 de superficie edificada para las viviendas económicas, el programa y superficies mínimas de las piezas y habitaciones que la integran, su altura libre y total de pisos, sus circulaciones y la clasificación de las construcciones dependiendo del sistema constructivo utilizado.

La urbanización de las ciudades y sus alrededores como sitios y terrenos rurales en la periferia, la ordenanza sugirió el trazado de las poblaciones, de os espacios libres, de los sistemas de agrupamiento, de la densidad y de “la separación de los edificios para asegurar su correcto asolamiento”. Dictamino también la urbanización especificando tratamientos de pavimentación, redes de agua potable y desagües de alcantarillado, red eléctrica y alumbrado público, energía y gas industrial. También estipulo algunas tolerancias que podrían aceptarse en casos de las viviendas provisionales y de emergencia **(Ficha n° 3)**.

Con respecto a la Ley Pereira de 1948 especifico que gozarían quienes construyeran viviendas, cuyos planos y especificaciones se ciñan estrictamente lo dispuesto por la ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas y sean posteriormente aprobados por la Caja de a Habitación.

Los principales beneficios de esta ley fueron las exenciones tributarias:

- * Exención por 10 años de todo impuesto que grave la propiedad raíz

- * Exención del impuesto global complementario a las rentas que produzcan las viviendas a la que se refiere la ley

- * Exención del impuesto a la herencia que devenguen las propiedades construidas en conformidad la ley

- * Exención del impuesto de 3° categoría y del 50% de los impuestos que graven su constitución a las sociedades formadas con el exclusivo objeto de construir viviendas económicas, así como importantes exenciones a sus socios y accionistas.

La ley permitió que los que construyan viviendas económicas puedan fijar libremente los cánones de arrendamiento en las viviendas construidas por la ley.

Para que los que construyesen viviendas bajo el marco de la Ordenanza se les incentivo bajo la ley 10254, un impuesto del 2% sobre el monto del presupuesto de las edificaciones nuevas que se sometieran a la aprobación de las municipalidades del país y no esté previamente aprobado por la Caja de la Habitación. Para el estado fue un éxito los resultados de esta ley, la carencia de materiales de construcción, de terrenos, las elevadas exigencias que dictaba la ordenanza, las elevadas cuotas de gastos municipales e impuesto, hacían que el estado ahorrara muchos recursos, y al amortizar el gasto de terceros y privados sobre el gasto de esos mismos impuestos, hacían atractivo el panorama a estos en la construcción de viviendas.

El lado criticable de la ley Pereira es que una vez más una ley que se implementa para la construcción de viviendas, solo alcanzaba a beneficiar a la población con los mayores recursos y no para la población más afectada por la pobreza, los cánones de arriendo o dividendo por las viviendas nuevas eran elevadísimos dejando a fuera de toda posibilidad a los más pobres, los que solo les quedaba tratar de buscar beneficios a través de la construcción directa por parte del estado, o por la construcción obligada a la que se acogían los trabajadores de empresas industriales, mineras, etc. En el periodo desde 1944 hasta 1953 la Caja había construido en el país 18195 viviendas en forma directa, 365 de forma indirecta propiamente tal, 9486 en forma indirecta obligada y 7128 a través del fomento de la Ordenanza Especial y La Ley Pereira, en total 35174 viviendas que se sumaron al parque habitacional.

Todas estas iniciativas propuestas por el estado significaron un gran avance en la disminución del déficit habitacional se incentivó la acción constructora tanto de privados como de la misma Caja, pero aun así todavía se estaba lejos de alcanzar idealmente la construcción habitacional requerido. Después de 47 años desde la primera iniciativa en búsqueda de detener el deterioro y déficit habitacional los resultados son precarios sin variar considerablemente, con un promedio de 1650 casa por año en todo el país lo que es un resultado muy por debajo de lo requerido, hay que tener en cuenta que la población creció de 3 millones a 6 el doble en estos 47 años para lo cual no menos del 90% necesito de un marco legislativo efectivo que concediera el acceso a viviendas, para estas personas un total de 2700000 aproximadamente debieron construirse 475000 viviendas y en total solo se construyeron 79000. Una publicación por parte de la Revista Arquitectura y Construcción en esa época sentencia que el deterioro y déficit del parque habitacional era grave, ya habían pasado 50 años desde la primera intervención por el estado, y las cifras eran alarmantes para la época, la gente seguía hacinada en sus pocilgas, sin servicios básicos, en pésimas condiciones de higiene datos hablaban de que un 32% de las casas albergaban a 4,1 personas por pieza, y un 16% a 5.1, y para tener una percepción más detallada del problema que se venía a futuro, estimaciones hablaban que para terminar con el déficit habitacional en 20 años se debía construir un promedio de 34000 viviendas, pero el ritmo de construcción era muy menor alcanzando un promedio de 5500 viviendas por año. Según el Colegio de Arquitectos de Chile a través de la Revista Arquitectura esta construcción, apenas eran 962, 8 por año, el déficit de viviendas hasta el año 1947 era de 336600 viviendas. Además se criticaba que se siguiera eligiendo los terrenos de construcción más baratos que estaban ubicados en la periferia de las ciudades fomentando la segregación social que tantos años ha degradado las condiciones de vida de los más pobres. La caja de la habitación aumento el problema de la movilización, a fomentar la plusvalía del terreno urbano, la caja ha aumentado el problema del emplazamiento de las poblaciones construyéndolas en terrenos más baratos lejos de la urbe, sin hacerse cargo de los costos sociales de esto.

Algunas de las edificaciones construidas por la caja son la segunda parte de la Población Huemul 2, en esta parte se priorizo la construcción en bloque más que la de viviendas unifamiliares, Consistían en cinco pisos dúplex con circulaciones verticales por sus dos extremos, permitiendo la creación de jardines y canchas en un patio central. Bloques continuos que se sitúan en los bordes de las manzanas y se quiebran levemente en las esquinas y se doblan para formar una plaza interior, que responde a áreas de esparcimiento para habitantes del conjunto, las cuales se implementaron con equipamiento comunitario como pérgolas, piscina, juegos infantiles y áreas verdes. Como se menciona consistían en bloques de edificios de una planta con 46 m2 y dúplex de 70 m2 construidos. "Hasta acá en los primeros 50 años desde la primera ley que se promulgo por parte del estado para intervenir en el deterioro y déficit del parque habitacional, al parecer no han cambiado mucho las cosas, si bien se logró la incorporación de terceros y privados en la construcción de viviendas, ya existían instituciones sin fines de lucro que participaban bajo esta modalidad, obviamente no con la misma envergadura, si bien se logró regular la higiene de las casas antiguas en las ciudades (conventillos, cuartos redondos, rucas y ranchos), la construcción de viviendas precarias no cesó en la periferia donde era más barato construir o simplemente tomarse terrenos, la falta de servicios básicos al alcance de esos terrenos hacia pésimas las condiciones de vida de esa población. se promulgaron bastantes leyes durante este periodo con una estructura y columna vertebral evidente, pero que aun así no se lograron tener los resultados que se necesitaban, cada vez era mayor el déficit de viviendas terminando estos 50 años con un déficit que bordeaba las 400000 viviendas y seguía en aumento".

3.6 Viviendas de emergencia

En 1939 la ciudad de Chillán sufrió un terremoto lo que dejó extensas zonas devastadas lo que exigió la creación de una nueva institucionalidad para la reconstrucción del país, en materia constructora habitacional, como en la planificación del desarrollo.

La ley 6334 (**Ficha n° 3**), tuvo un par de objetivos principalmente:

- * Crear un organismo capaz de auxiliar de forma rápida a las provincias más devastadas incentivando su reconstrucción.
- * Dotar al país de una institución que impulsara y fomentara su desarrollo económico, de esta manera se crea la Corporación de Reconstrucción y Auxilio y la Corporación de Fomento "CORFO"

Se destaca que se empezó a estudiar de manera más exhaustiva la formulación del primer reglamento sísmico Chileno dispuesto en la Ordenanza General de Construcciones de 1932, incluyéndole las especificaciones mínimas y exigentes a las estructuras resistentes de las viviendas.

Dentro de las acciones más destacadas de la Corporación de R y A., se encuentra el desarrollo de 3 grandes rubros:

- * Edificación de viviendas (**Ficha n° 5**), concediendo préstamos a damnificados para reconstruir o reparar edificios, construyendo en forma propia o a través de terceros mediante propuestas
- * Obras de Emergencia como pabellones y barracas para albergar a la población, servicios públicos y municipales de la zona afectada
- * Obras públicas y municipales

Los resultados de la labor de la Corporación de R y A., estaban dentro de lo esperado aunque no fueron lo suficiente para terminar con el problema habitacional producido por la catástrofe de 1939, hasta el año 1953 donde se fusiona con la Caja de la Habitación, logro construir 6759 casas de las cuales 5125 fue vía préstamos y 1454 en forma directa, paralelo a esto logro construir 274 pabellones con 2113 departamentos, lo que aunque a su carácter de emergencia funcionaron como alternativa habitacional hasta 20 años después de su construcción.

3.7 Autoconstrucción

Con la CORFO y la puesta en marcha de sus planes y objetivos generó gran actividad industrial y económica, concentrado principalmente en las grandes urbes del país como Concepción, Valparaíso, y la Capital Santiago, lo que desencadenó el fuerte incremento de la migración campo-ciudad. Los conventillos y cotes fueron insuficientes para absorber tanta demanda de población, sumado a que los particulares habían dejado de construir este tipo de viviendas para sus trabajadores. La labor constructora directa por parte del estado había sido muy precaria en 35 años lo que dejó un saldo muy por debajo de lo esperado a pesar de todos los planes impulsados, esto junto a la prolongación y aumento del transporte urbano dirigido a la periferia, desencadenó los primeros asentamientos humanos de autoconstrucción, formados por ellos mismos con materiales de desechos encontrados en basureros y vertederos en las proximidades de esos terrenos en sectores que no les pertenecían, que la población bautizó con el nombre de callampas. La falta de adecuación del volumen de lo edificado con las necesidades de la población explica la aparición de viviendas inadecuadas en sus variadas formas, las primeras poblaciones callampas aparecieron en la década de los 20, y como era la tendencia se centró en las urbes principales del país. El estado al ver que cada vez proliferaban más estos asentamientos espontáneos ideó dos tipos de acciones como solución:

- * Seguir con la línea de construcción directa de poblaciones que llevaba a cabo la Caja de la Habitación incorporando una serie de incentivos mejorados a los particulares para promover la edificación, algunos de estos incentivos fueron tributos a los beneficios para que estos fueran invertidos en el rubro de la construcción habitacional
- * Erradicar a los habitantes de las poblaciones callampas hacia lugares urbanizados con mejores características de habitabilidad

Los programas de erradicación y radicación estuvieron presentes entre 1946-1964, a finales de los 40 se creó el programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua (**Ficha n° 4**), el último fue un convenio de cooperación técnica entre el estado chileno y Estados Unidos. El método consistía en la entrega de terrenos seccionados en sitios urbanizados con servicios sanitarios en su primera etapa, y una vivienda de 49 m² por autoconstrucción en bloque de cemento con asesoría técnico-administrativa.

Otro programa muy similar al anterior fue el programa de erradicación a terrenos urbanizados el cual contemplaba en una segunda etapa una vivienda mínima de 38m² ampliable construida mediante autoconstrucción o a través de una empresa constructora.

Al contar con estos 2 programas se logró un traslado masivo de estos pobladores desde los sitios ilegalmente tomados a terrenos que habían sido loteados y urbanizados por el estado, en los cuales se iniciaba la construcción de viviendas definitivas. Estas soluciones se trataban de poblaciones levantadas en la periferia de las ciudades en terrenos de poco valor donde la inversión para construir urbanizar no era tan elevada, lo que ayudaba a muchas familias de pobladores.

A pesar de estos esfuerzos no se logró terminar con el problema habitacional ya que la gravedad de las causas que lo originaron no fueron erradicadas, además que nuevas familias que llegaban a las urbes volvían a poblar los terrenos abandonados por los antiguos pobladores manteniéndose las características precarias.

Uno de los principales conjuntos habitacionales de la época fue la población Germán Riesco, construida por el Programa de Autoconstrucción y Ayuda mutua, un total de 651 viviendas con aproximadamente 2604 personas beneficiadas que provenían de poblaciones callampas, las casas fueron diseñadas con una superficie edificada de 50,4 m². Los terrenos contaban con casetas sanitarias de baño y cocina, para posteriormente en una segunda etapa construir una vivienda definitiva con bloques de cemento o ladrillo utilizando el trabajo de la familia. La tipología de vivienda era de bloques de vivienda continua con un trazado urbano ortogonal que incluía en el centro un área dedicada al equipamiento comunitario.

La característica principal de este programa de viviendas era que se enfatizaba en los aspectos económicos, la participación comunitaria que en los que respecta a los aspectos de diseño urbanístico y comodidad de las viviendas.

El diseño de ellas era muy simple desprovistos de toda influencia estilista. Con el sistema de autoconstrucción se esperaba un ahorro del 47% aproximadamente en mano de obra, además la construcción de estas viviendas generaba comunidades organizadas con mucha participación de ellas ya que tenían el sueño de la casa propia como interés mutuo.

El programa también contaba con la idea de generar instancias de capacitación laboral que permitiese a los pobladores posibilidades de ocupación laboral, como también la capacidad para continuar con los trabajos de mejoramiento de los barrios y de sus viviendas.

3.8 La creación de la CORVI y El Plan de la Vivienda

En la década de los 50 por primera vez se generan planes de viviendas contemplando principalmente soluciones concretas, racionalización, coordinación de las instituciones ligadas al tema, recursos disponibles, mostrando el inicio de una nueva forma de trabajar para abordar de mejor manera el problema habitacional.

En el año 1953 se crean importantes instituciones las que en el futuro tendrán un rol trascendente en el tema habitacional, algunas de estas son la Corporación Nacional de Inversiones de Previsión, DFL 200, "CIP", EL Banco del Estado de Chile DFL 126 Y EL Centro Científico de la Vivienda este bajo el patrocinio de la Universidad de Chile.

En este periodo se puede destacar dos importantes iniciativas, la primera de ellas es la materialización del Plan Nacional de Vivienda y lo segundo es la creación de la Corporación de la Vivienda CORVI DFL 285 de 1953 (**Ficha n° 6**), fusionando la Caja de la Habitación, con la Corporación de Reconstrucción y Auxilio, esta nueva institución nuevamente con el fin de dar soluciones rápidas y concretas al deterioro y déficit del parque habitacional, conto con funciones mejoradas y amplias dependiente del MOP.

La CORVI como institución encargada de la gestión habitacional estará encargada de la ejecución, urbanización, reestructuración, remodelación y de la reconstrucción de barrios y sectores comprendidos en el plan de la vivienda y en los planos reguladores elaborados por el MOP y principalmente donde estarán enfocados todos los recursos disponibles en el estudio y fomento de la construcción de viviendas económicas.

Con respecto al funcionamiento de la CORVI podrá:

- * Expropiar, comprar, construir, vender, arrendar, y permutar terrenos
- * Abrir cuentas corrientes bancarias con fines viviendas
- * Contratar sobregiros y créditos en cuentas corrientes, conceder préstamos a terceros y privados que construyan viviendas económicas
- * Girar, aceptar y avalar letras de cambio y subscribir documentos comerciales y de crédito
- * Garantizar sus obligaciones con hipotecas, prenda, boleta bancaria, póliza de seguro y ejecutar los actos y contratos que sean necesarios para sus fines.:
- * Ser participe en la Dirección de Planeamiento del MOP en el estudio y confección del Plan de la Vivienda.
- * Expropiar, comprar, vender o arrendar inmuebles.
- * Proyectar y construir viviendas económicas directamente por la institución o por terceros ya sea cooperativas, sociedades de beneficencia, privados, etc., que puedan ser destinadas a venta o arriendo.
- * Proyectar y construir viviendas de uso provisorio, dirigidas al arrendamiento.
- * Dar préstamos con el fin de edificar viviendas económicas, estos podían ser además de edificar, para reparar, ampliar o sanear viviendas individuales y de grupos y se extienden a:
 - ☛ Particulares que no fueran los dueños de las viviendas beneficiadas
 - ☛ Empresas industriales, agrícolas y comerciales
 - ☛ Particulares propietarios de terrenos adecuados y urbanizados en los diferentes casos que especifica la ley
 - ☛ A propietarios de predios agrícolas
 - ☛ A propietarios de viviendas insalubres
- * Construir edificios escolares para servicios públicos y sociales con recursos propios o de los servicios fiscales, municipales, semifiscales, empresas de administración autónoma y en general, de personas jurídicas creadas por la ley, en que el estado tenga aporte de capital o representación cuando le encarguen estas construcciones.

- * “Fomentar y coordinar con los institutos Universitarios y Particulares, la Investigación técnica y científica de nuevos materiales de construcción y nuevas modalidades de sistemas constructivos de edificación de viviendas económicas”.
- * Informar, coordinar y fomentar la industria de materiales de construcción, financiando por medio de préstamos a las empresas industriales o creando nuevas con la colaboración de capitales propios o privados y en acuerdo con las finalidades dispuestas por la CORVI.
- * Confeccionar para colocar en marcha un plan de racionalización de materiales, sistemas constructivos, mano de obra, etc., y mecanización de la industria de la construcción.
- * Vender o arrendar las viviendas, cuartos y piezas, que construya de forma directa con sus propios recursos la CORVI, así como también vender los sitios de lotes que ella realice.

La colaboración mutua entre la CORVI y la Dirección de planeamiento del MOP, para la confección del plan de vivienda, la coordinación y el fomento a las investigaciones tecno-científicas de nuevos materiales y los nuevos sistemas constructivos de viviendas económicas, el otorgamiento de préstamos a empresas industriales, o la creación de industrias con fondos propios para fomentar la industria de la construcción con la colaboración de privados con las finalidades propias de la CORVI, confeccionar para colocar en marcha un plan de racionalización y mecanización de la industria de la construcción, son factores incluidos en las nuevas políticas habitacionales que jamás fueron contemplados en ninguna iniciativa estatal anterior, asociar las acciones de privados, empresas industriales y universidades en el trabajo de perfeccionamiento de sistemas constructivos de nuevas viviendas económicas, como de la investigación sobre conocimiento de nuevos materiales trabajables, son aportes innovadores que las autoridades entienden que reforzarlos ayudaría de manera concreta el problema habitacional.

En 1953 se crea la Junta Ejecutiva del Plan de Vivienda con el DFL 431 el cual busca dar una solución al problema fundamental del estado que es ejecutar una solución global del problema de la vivienda que afecta a la gente más desprotegida del país, además el Poder Ejecutivo debe asumir su autoridad y todos los recursos disponibles con el objetivo de solucionar la necesidad básica de vivienda para su gente, para esto se debe llevar a cabo en forma racional, estudiada y coordinada el Plan de vivienda en conjunto con el MOP, asimismo para la ejecución de este plan deben participar todas las instituciones relacionadas con el problema habitacional, tanto la estatal como la privada actuando de manera coordinada de ayuda mutua con objetivos sociales.

La junta Ejecutiva del Plan de Vivienda la que contaba con todos los jefes de todos los departamentos que debían colaborar con el Plan, siendo liderada por el Presidente de la República de turno. Las atribuciones de la Junta además de llevar a cabo el Plan de vivienda, tenía otras funciones como:

- * Organizar el mercado de producción de materiales de construcción y determinar sus excedentes exportables
- * Fomentar la contratación de préstamos internos y externos para la realización y progreso del Plan de Vivienda
- * Establecer las medidas de preferencia que deben tener la producción, obtención y reparto en el país de los materiales y elementos de construcción que se ocupen en la operación del Plan
- * Dominar, promover, industrializar, racionalizar y normalizar la construcción de viviendas económicas, definir los materiales y elementos de construcción necesarios para el Plan, que deban ser declarados de primera necesidad por la Superintendencia de Abastecimiento y Precios.

Hasta el año 1959 la CORVI se guio con la Ley 7600 impulsada por la Caja de la Habitación. El plan considero para 1954 la construcción de 32083 viviendas, pero solo se llegó a construir 6877 unidades,

486 correspondían al tipo mínimo ampliable que consideraban 50,4 m² que al final no tenían ninguna posibilidad de ampliación.

En 1952 para tener en claro cuál era situación real de la población que vivía en esos días, se llevó a cabo el primer CENSO nacional de la vivienda, se requería de esta información para llevar a cabo un plan de construcción de viviendas y así bajar gradualmente el déficit de viviendas. Se censaron 1050000 viviendas las cuales se clasificaron en 5 categorías según su estado de calidad y conservación, las cifras fueron desalentadoras, el 28,3% podía ser catalogadas como “totalmente buenas”, un 9,5% como “parcialmente buenas”, un 19,6% como totalmente regular, 24,8% como “parcialmente regular” y un 16,7% como “mala”, además estos resultados se complementaron con un catastro de poblaciones callampas y terrenos tomados los cuales arrojaron que solo en la ciudad metropolitana existían, 41 poblaciones callampa, que incluían 5.835 familias y 36.611 habitantes. Los datos obtenidos solo reflejaban la situación grave que se vivía en los años 50, el déficit habitacional tanto en lo cuantitativo como lo cualitativo iba en aumento y el estado era incapaz de frenar la situación.

Con lo que respecta al ámbito constructivo se continuó con las modalidades de construcción directa por parte del estado a través de sus instituciones y la construcción indirecta los cuales fueron variando según lo que estipulaba el Plan las tipologías y sistemas constructivos de viviendas económicas. Ejemplos de aquellas viviendas de tipo mínimo y económicas, propias de la labor directa de la CORVI fueron las poblaciones Germán Riesco, Miguel Dávila, Juan Antonio Ríos.

En 1955 se observaron un descenso significativo en la actividad constructora, que avanzo a medida que pasaron los años, así ese mismo año la CORVI inicio la construcción de 5944 unidades, al año siguiente 2881, para descender a 868 en 1956. Si bien las metas que se esperaban no fueron alcanzadas ya que la actividad constructora no estuvo a la altura de lo esperado, la creación de un Plan bien formulado coordinando las diferentes peticiones que se vinculaban con el tema habitacional fue una de las más destacadas iniciativas del Estado.

3.9 El plan habitacional chile DFL N°2

Debido al creciente problema habitacional al cual ninguna de las iniciativas anteriores impulsadas por el estado pudieron solucionar, se promulgo el DFL N°2 ley del plan habitacional de Chile además del Programa Nacional de Vivienda que conforme dentro del Plan Decenal de Desarrollo Económico 1961-1970, impulsado por CORFO (**Ficha n° 7**).

El Plan nacional de la vivienda contemplaba a la industria de la construcción como el ente motor de la construcción de viviendas económicas, por lo mismo era necesario que este rubro se profesionalizara y se pusiera al día con las nuevas tecnologías en materia de construcción de viviendas, además era importante que se le prestase todas las facilidades con el abastecimiento de materiales, y de mano de obra. La ley del Plan Habitacional se estableció como la nueva manera de afrontar el problema habitacional arrastrados de hace 50 años. Este plan será descrito como una agrupación de normativas jurídicas y económicas dirigidas a congregar los esfuerzos del estado para dar una solución final al deterioro y déficit del parque habitacional de Chile. Dentro de las acciones que establecía el Plan sería la inclusión de franquicias que incentivarían el actuar de privados, además de promover la edificación de la vivienda propia por parte de los mismos necesitados, los grupos más pobres de la población como de los grupos con recursos necesarios.

Dentro de las características que tenía el plan habitacional podemos distinguir los siguientes objetivos:

- * Atraer e Integrar activamente al sector privado
- * Orientar los recursos disponibles en los sectores que más lo requieran
- * Fortalecer la formulación de metas y de mecanismos de gestión para una buena planificación de las demandas de los grupos más necesitados

El rol del sector privado es trascendente para la época ya que la intención principal del Plan Habitacional es dejar la mayor cantidad de proyectos para el sector privado, disminuyendo las inversiones públicas.

El DFL N°2 también creo el Sistema Nacional de ahorro y Préstamo “SINAP” el cual permitió un sistema más amplio de acceso a la vivienda.

La segunda manera de incorporar al sector privado para ayudar a la gente más pobre de la población fue a través de incentivar la autoconstrucción. A pesar que las metas impuestas por el estado no alcanzan a solucionar el déficit habitacional acumulado se recomendaba utilizar el esfuerzo ‘privado de los sectores más humildes de la población, con los programas de erradicación de poblaciones insalubres, en las cuales las etapas de ejecución los beneficiarios intervendrían terminando sus viviendas. Así de esta manera el estado realizaba una baja inversión en urbanización y viviendas parcialmente construidas el estado va solucionando el problema creciente de las poblaciones de viviendas Callampas.

Con respecto al enfoque del Plan Decenal de Desarrollo económico dedujo tras los antecedentes que la deficiencia en materia habitacional no empezó por escasez de recursos asignados si no por la desigual dote de estos, por lo tanto se estableció metas austeras en materia habitacional, para esto se destinarían al sector vivienda las inversiones solo necesarias para ocuparse del crecimiento de la población, la rehabilitación, y la reconstrucción de viviendas.

Es entonces donde se pueden ver “patrones habitacionales” definidos que dependen de la capacidad económica de todos los sectores de la población por los cuales cada familia pretende el estereotipo habitacional que corresponda a sus posibilidades.

El factor planificación dio inicio a varios estudios de diversos matices relacionados con la problemática habitacional, el Programa determino que para el tramo de 1961-70 se debían edificar 538700 viviendas, estas unidades se repartían en 395000 viviendas para el crecimiento poblacional, 58700 para la reconstrucción de viviendas destruidas por los terremotos de la época y 85000 unidades para reposición. Del total de viviendas consideradas 406720 viviendas serían para los sectores más populares, estableciendo el 75,5% del total existente. Cabe destacar que se fijaron distintos patrones constructivos que se perfilaban a manejar el rubro, algunos de estos eran la definición de los metros cuadrados por habitante, las tipologías de viviendas en extensión y altura, la cantidad de pisos necesarios, etc.

Con respecto a la CORVI, tuvo un cambio significativo, una reorganización en el año 1960, con el fin de convertirla en una Empresa del Estado a la cual se le dio autogestión. Con esto la institución se vio fortalecida en sus deberes y atribuciones con la cual podía expropiar, comprar, urbanizar, remodelar, subdividir, vender, y permutar terrenos, proyectar y construir viviendas por cuenta propia o de terceros, etc., además de desarrollar la labor directa e indirecta de construcciones y se relaciona con las demás instituciones a través de la Comisión Administrativa Asesora, para el cumplimiento del Plan. El Plan General considero que se debía tener control centralizado para llevar a cabo el planeamiento, práctica y gestión del Programa Nacional de Viviendas y a la vez descentralizado para el actuar ejecutivo del programa, según los diversos sectores atendidos:

- * Vivienda mínima popular
- * Vivienda media
- * Vivienda de alto estándar

Durante el periodo comprendido desde el año 1959 hasta 1963 se erradicaron 30000 familias y alcanzando la no despreciable suma de 106412 viviendas construidas con un promedio de 17735 unidades por año, dentro de las poblaciones construidas tenemos la población Quebrada Verde en Valparaíso ejemplo de la modalidad de construcción de labor directa de viviendas económicas, las poblaciones 15 Norte y Centeno, pertenecientes a la V Región, que se caracterizan por ser viviendas de tipología en altura también de construcción a través de labor directa de viviendas económicas. Una de las más emblemáticas poblaciones de esta época era la Unidad Habitacional Portales construida a través del programa de vivienda de tipo superior.

Como conclusiones de este periodo el balance es positivo ya que se logró numerosos avances, el primero es que el estado cuenta con instituciones habitacionales fuertes y autónomas los cuales atacan el problema habitacional a través de la planificación racional la que se basa en diagnósticos de resultado de estudios, se tiene el conocimiento de que es sumamente importante reforzar los

dispositivos de ahorro, perfeccionar en los créditos para beneficiar el acceso a la vivienda. Una de las conclusiones obtenidas en este periodo es que la población más pobre no tiene los recursos necesarios para optar por sus propios medios a una vivienda por lo que se ven en la necesidad que el estado los ayude de manera más completa, es por esto mismo que más adelante con los nuevos programas se les da prioridad en la asignación de recursos a los grupos más vulnerables socialmente con la creación de un sistema de asignación que permitía ordenar objetivamente a los postulantes en orden de prioridad en función de sus necesidades.

El contraste de las funciones del estado en este periodo se enfocan que pese a los diagnósticos y objetivos propuestos la actividad de la CORVI fue mucho más significativa en la construcción de viviendas para las Cajas que iban enfocadas para los obreros y empleados organizados que en su mayoría nada tenía que ver con los sectores más pobres de la población, lo que permitía reforzar los asentamientos de poblaciones callampas que cada vez era más populosas.

Ya en el año 1958 establece una nueva manera de acceso de vivienda para los más pobres, las tomas ilegales de terrenos las que tuvieron su más alto pick en la década siguiente.

3.10 El Programa de la Promoción Popular

Con el creciente nivel de producción de viviendas que se logró a finales de la década de los 50, el estado se convirtió en uno de los grandes productores de espacios urbanos a través de la CORVI, aunque el problema habitacional iba cada vez en aumento lejos de un término definitivo, debido a los problemas arrastrados del deterioro y déficit del parque habitacional de las décadas anteriores, los procesos de migración campo-ciudad eran en mayor proporción.

A mediados de los 60 el gobierno de turno se propuso solucionar los problemas habitacionales de los sectores más mas pobres, proponiéndose una meta de la construcción de 360000 entre los años 1964-70, 213000 de esas serán para el sector de la población antes nombrada.

El Plan de Desarrollo Nacional decretado por el gobierno de turno incluye promover la construcción de las viviendas necesarias para abarcar el crecimiento demográfico y paralelamente mejorar el nivel habitacional de construcciones de viviendas, mobiliario público e instalaciones domiciliarias básicas para el beneficio de los grupos de menos recursos. El Plan de Desarrollo Nacional se enfocaba en la integración y participación social en conjunto con el Estado cuyo contenido establece la capacidad de la comunidad popular para llevar a cabo la autoconstrucción de sus viviendas y las mejoras en las condiciones de vida de su hábitat. Este plan se enfocó de forma distinta a los que le antecedieron, este enfoque ordenaría la redistribución de recursos y la incorporación a la sociedad de los sectores marginados a través de su movilización y organización. El gobierno de esa época determino que la marginalidad era un condición de sectores bien definidos de la población urbana y rural que carecen de una efectiva participación de vida de la comunidad nacional de carácter social a la que pertenecen y en los beneficios que otorga una sociedad bien organizada y un Estado en forma.

Con el Plan que se enfoca en la participación de las organizaciones populares no trata solamente de responder al problema habitacional también toma en cuenta realizar una activa política Nacional-Populista en resumen se entiende que para mejorar la situación habitacional globalmente, el estado necesita la interacción con las clases populares y marginales.

Adosado al cambio de enfoque que impulsa el plan habitacional del gobierno, este tuvo dos otros dos componentes destacados:

- * 1- La profundización de la racionalización de la producción habitacional tanto en lo que respecta a la regulación del mercado productor como a la organización de la demanda a través del impulso del Plan de ahorro Popular.
- * 2- la conformación de una relación que se establece entre el Desarrollo Urbano y la acción y enfoque de las políticas habitacionales.

Estos dos componentes ayudan a reorganizar la institucionalidad del sector habitacional, a través de la Ley 16391 de 1965 crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo "MINVU", además se crea la Corporación de Servicios Habitacionales "CORABITH" heredero de la Fundación de Viviendas de Emergencias, fue la coordinadora de asistencia social en el rubro habitacional siendo la institución que

se le asignara la tarea de organizar la demanda de uno de los más importantes programas de planes habitacionales del periodo, la autoconstrucción para la Operación Sitio, la Corporación de Mejoramiento Urbano "CORMU" y se reorganiza las dependencias de la CORVI y la Dirección de Obras Urbanas esta misma después de dos años es reformada convirtiéndose en la Corporación de Obras Urbanas "COU".

Las nuevas corporaciones se envuelven con una mayor cantidad de atribuciones y autonomía que sus antecesoras al darles la importancia jurídica de Empresa del Estado con patrimonio propio sin financiamiento del fisco, de carácter autónomo, de derecho público, de existencia indefinida, que se relacionarían con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La racionalización de la producción habitacional también desarrollo una importante labor en lo referido a la modelación y construcción de nuevos prototipos de viviendas económicas y en la creación de un registro único de productores de vivienda y construcciones industrializadas. La importancia en el actuar de la CORMU fue la de gestionar la coordinación de la constitución de sociedades mixtas de mejoramiento urbano con la fin de la ejecución de proyectos específicos de renovación urbana prioritariamente junto a municipios y otras entidades públicas.

Las nuevas políticas de vivienda fijaban derechamente en el campo teórico de relaciones que se producían entre los programas habitacionales y el desarrollo de las ciudades, a esto se le llamo "la Ingeniería espacial del Desarrollo", que incorpora en el plan la relación entre la actividad económica y el espacio territorial de las ciudades. Se definen Políticas Nacionales de Planificación y acciones de planificación del desarrollo regional en el ámbito de vivienda y desarrollo urbano. En las ciudades se inicia el programa de Asistencia Técnica destinado a principales municipios del país para desarrollar estudios pre-inversionales de Vivienda y Desarrollo Urbano, además se capacito a los municipios para instalar las oficinas de Programación del Desarrollo Local, las que debían crear los programas de inversiones junto a los Comités de Programación conformados por autoridades de los gobiernos locales, representantes de las uniones y juntas de vecinos y los jefes zonales del MINVU.

"La idea principal del gobierno encabezado por el Presidente Frei Montalva y el sector político que lo apoyaba a diferencia de sus antecesores, era enfocar las políticas de Gobierno no tan solo en la idea tradicional de solucionar el deterioro y déficit del parque habitacional y la necesidad normativa de producción habitacional, si no que complementarlas con una planificación del desarrollo urbano de las ciudades".

Con respecto a la creación del MINVU fue una de las medidas más importantes impulsadas, referente a la gestión del problema habitacional, ya que esta institución tendría a su cargo la política habitacional y la coordinación de las instituciones involucradas con la acción del estado en materia de vivienda. Bajo esta perspectiva el MINVU tendría el control y debía orientar la actividad habitacional, la racionalización y distribución de los recursos para la construcción de viviendas, la planificación del desarrollo urbano y la atención de obras de equipamiento comunitario, pavimentación e instalaciones sanitarias.

El rol del sector privado que le fue encomendado no fue menor ya que se le asigno disminuir en dos tercios el déficit habitacional, con esto se buscaba incentivar que las empresas constructoras dedicaran sus esfuerzos en la elaboración de proyectos y construcción de viviendas populares, para esto se mantuvieron los beneficios tributarios existentes anteriormente en otras propuestas, y se propuso la elaboración de innovadores mecanismos para estimular, fomentar y orientar la inversión de los capitales privados hacia el sector de viviendas de carácter verdaderamente económico.

Ya con un enfoque más técnico, la idea de construir viviendas dignas, pero dirigidas a la población que cuenta con los recursos necesarios para poder asignarles el beneficio, las acciones enfocadas a los sectores de menores ingresos determino la "construcción de viviendas con un promedio de 50 m² de superficie, en comparación a las especificaciones anteriores se disminuye la superficie trabajada", pero se destaca la importancia que se le da al equipamiento comunitario, ya que la vivienda deberá contar con el equipamiento circulante necesario e indispensable para promover el desarrollo urbano y la vida familiar.

Se tenía contemplado la construcción de 60000 viviendas anuales como promedio, por lo que se tenía planificado partir con 54000 en 1965 para terminar con 67000 en 1970, se tenía presupuestado las siguientes metas planteadas:

- * Se pensaba que se iba a contar con un financiamiento permanente, los recursos iban a estar a mano en la ejecución de proyectos habitacionales, el plan habitacional no iba a estar sujeto a las fluctuaciones tradicionales del gasto social en inversión como consecuencia de las presiones inflacionarias o de empleo
- * Estaba descrito en el plan que la recuperación de los recursos financieros debía ser cuantiosa.
- * Se esperaba un mecanismo burocrático en funciones características y necesarias para el funcionamiento de un Ministerio de Vivienda y Urbanismo operando desde su primer momento
- * Se suponía una movilización social ordenada donde el estado y el la gente pudieran avanzar de una forma complementaria para llegar a acuerdos de soluciones habitacionales definitivas.

Pero los alcances esperados no fueron en la práctica los esperados, los supuestos no operaron como se creía, se redujo de manera significativa el gasto público, siendo la construcción de obras públicas y el sector de la vivienda los más afectados por el ajuste financiero.

La recuperación de los recursos financieros fue menor a lo que estaba programado:

- * Debido a que el monto que se cobraba a los beneficiarios era menor al costo de la vivienda, además que solo se tomaba en cuenta en los costos finales de vivienda los asociados a la construcción sin adosar elementos de reajustabilidad del periodo de construcción y además por no imputársele los gastos generales de operación del sistema.
- * Por la reajustabilidad incompleta o tasas de interés inferiores al costo de los fondos para la institución prestamista o bien a la tasa de interés social de la economía
- * El incumplimiento del pago de deudas contraídas debido a los deficientes mecanismos de cobranza y la inexistencia de sanciones a los morosos.

En lo administrativo tampoco se pudo alcanzar el funcionamiento planificado, la ineficacia administrativa que se arrastraba permanecía aun efectuando cambios importantes en su gestión, la despreocupación de los ejecutivos del sector por lo administrativo-financiero en beneficio de lo constructivo-urbanístico, no hubo intentos contundentes por proveer sistemas administrativos progresistas y adecuados para funcionar en gran escala y desinterés en los sectores políticos parlamentario y bloqueo en ellos de los intentos aislados de ordenar el sistema y disminuir el crecimiento de los subsidios.

Era tal el cambio y movilización social ejecutada en el país que aumento las necesidades de vivienda considerablemente superando las 360000 unidades que se tenían contemplada entregar, un factor importante fueron las movilizaciones sociales que posibilitaron desordenes que fueron generando presiones cada vez más insostenibles que como resultado llevaron a rediseñar sobre la marcha los planes habitacionales propuestos. Algo muy destacable y consecuencia de esto fue la creación de redes organizacionales como las juntas de vecinos y comités habitacionales que al trabajar junto a la clase política hicieron que esta movilización social fuera de característica ordenada y de mucha presión algo que los grupos marginales de poblaciones callampas carecían anteriormente. El incremento en precio del subsidio habitacional que iban dirigidos a los grupos más vulnerables, fue creciente por lo que ayudo a que la presión social aumentara contribuyendo a la falta reciprocidad entre la oferta de vivienda y las expectativas de la población. Otro factor a analizar es que se tenía presupuestado que los pobladores beneficiados con el programa debían pagar total o parcialmente la vivienda en su valor especificado según el plan al que su situación económica le permitiese optar, pero en ningún caso el estado las regalaría, pero el hecho fue que se estableció que los pobladores más vulnerables y de menos recursos no tuvieron acceso a las viviendas definitivas aun con sólidos subsidios, la causa directa fue que la relación entre el costo y la capacidad de pago resulto ser muy dispareja los costos de vivienda fueron inalcanzables para la gente con los recursos que contaban.

Como era de esperarse las 360000 casas de “construcción sólida” solo se pudieron sustentar alrededor de 3 años de impulsado el Plan, ya que teniéndose en cuenta que se debía proponer

nuevamente las bases del programa y sus alcances en 1967 se estableció como objetivo la construcción de 360000 soluciones habitacionales, por lo que desde este “punto de la historia” se contempló un “ininterrumpido declive de los estándares habitacionales”, se puede elaborar un orden y secuencia que describe el deterioro de las soluciones entregadas por el estado:

- * La CORVI de 60 m2
- * Operación Sitio con construcción solida de 27 a 30 m2
- * Operación Sitio con construcción, agua, luz y sistema de eliminación de aguas servidas
- * Operación Tiza que consistía solo en el sitio delimitado con tiza.

Cada vez el problema habitacional era de mayor proporción, a los ya problemas descritos, las tomas de terrenos ilegales se les escapaban de control al gobierno, se multiplicaban cada vez más, se centraban en terrenos públicos comprados por el Estado los cuales iban a ser destinados a conjuntos habitacionales, al ya estar establecidos en estos terrenos se organizaban con la ayuda de partidos políticos y ejercían presión para que se les entregase una solución habitacional definitiva.

A comienzos de los 70 el enfoque del problema vivandista fue cambiado, con la llegada de un gobierno de la izquierda socialista se impondría que la vivienda debía ser un derecho irrenunciable para cada persona de este país y el Estado como obligación estaba obligado a proporcionar al pueblo este beneficio, además la vivienda no podía estar sujeta como objeto de lucro.

A finales de los 70 y como último esfuerzo del gobierno de esa época se impulsó distintas acciones en búsqueda de solucionar el problema habitacional, se trató de incentivar el ahorro popular para la vivienda, minimizar y agrupar la diversidad de programas habitacionales del sector público y encauzar la producción de beneficios habitacionales a través de una cuantía restringida de planes notoriamente identificados todo esto a través de la creación del Plan de Ahorro Popular (**Ficha n° 8**). Este plan consideraba 5 líneas de acción a través de la CORVI, que iban desde el suministro de un sitio delimitado sin urbanizar la llamada “Operación Tiza”, hasta un departamento de 45 m2 aproximadamente, todo esto iba a depender de la capacidad de pago de las familias. Las primeras tres líneas de acción de viviendas corresponderían a la llamada Operación Sitio (**Ficha n° 9**), este plan funcionaría de esta manera:

- * “La CORVI compraría o expropiaría el terreno, la COU instalara el infraestructura comunitaria, redes eléctricas, agua potable, gas, alcantarillado y pavimentación; luego de que el sitio este equipado la CORVI procederá a la construcción de la vivienda. La asignación de dicho beneficio y el pago de dividendos serian función de la CORHABIT. Si el desarrollo de la producción era ordenada en forma consecutiva todo coordinado por el MINVU, cada organismo dependería de otro para la confección de sus funciones. El departamento del MINVU encargado como autoridad máxima de las corporaciones antes mencionadas seria la Dirección General de Planificación y Presupuesto.”

La arquitectura de edificación estuvo influenciada por la actividad estandarizada de la CORVI, ejemplo de esto son los edificios tipo 1010 1020 construidos a lo largo del país y en casi todas las ciudades Chilenas y se constituyen hasta hoy como símbolos del patrimonio arquitectónico de la edificación Chilena de los años 60.

Uno de los programas simbólicos y cuestionados del gobierno de esa época fueron la operación sitio, la suspensión de la inversión planificada para un segunda etapa que afianzaría la infraestructura sanitaria, las viviendas construidas bajo la primera etapa del plan se convirtieron en grandes vertederos debido a que en esta etapa se tenía considerado soluciones provisorias con pozo negro que duro en el mejor de los casos 10 años.

En el mismo periodo después de recopilar los antecedentes de los resultados de los programas habitacionales predecesores como la Operación Sitio, se definió que no solo era necesario la entrega de viviendas también había que entregar recursos económicos y sociales a los beneficiarios, para esto fue creado el Programa de Autoconstrucción también llamado 20000/70 el cual busco dar

considerables avances a las soluciones habitacionales además de fortalecer la actividad comunitaria. También se buscó dar continuidad laboral a los autoconstructores (**Ficha n° 10**). La formulación del plan 20000/70 tenía como fin:

- * Extender la participación del autoconstructor en la etapa de elaboración de los elementos que forman parte de la vivienda con el fin de reducir aún más los costos finales de construcción de viviendas
- * Sustituir la idea de vivienda completa y definitiva por el de vivienda definitiva por etapas, distribuyendo equitativamente los limitados recursos económicos, técnicos y humanos, para poder entregar una solución habitacional parcial, progresiva, a la mayor cantidad afectados por el deterioro y déficit del parque habitacional.
- * Impulsar un nuevo objetivo de reemplazo para los grupos de autoconstructores, que después de entregada la vivienda a sus beneficiarios, tiendan a la disolución definitiva y se pierda la condición de organización de la comunidad, perder la instrucción y la experiencia conseguida con trabajo.

“El nuevo objetivo que vino en reemplazo estaría formado por las fábricas establecidas en las poblaciones que facilitarían la autofabricación de los elementos necesarios para la autoconstrucción y que a futuro pasarían a propiedad del grupo con la promesa de que este seguiría produciendo elementos y partes para otros autoconstructores conformándose fuentes de trabajo permanente.”

3.11 Gobierno de la unidad popular “Salvador Allende Gossen”

Los cimientos de la planificación programática de la política habitacional de la unidad popular, adquirieron un carácter de denuncia del sistema por el grave deterioro y déficit del parque habitacional que afectaba el país. La jefatura política tenía proyectado a futuro un cambio social profundo que contemplaba la obligación de poner fin al déficit habitacional en un plazo estable y sin tener en consideración el recuperar los recursos ocupados en el costo total que significaba la construcción de viviendas. Según datos de la CORVI el déficit habitacional que se estimó por esos años alcanzaba a las 592324 viviendas aproximadamente, a esto se sumaba que en entre los años 1960-70 el número de viviendas faltantes aumento a 210000.

Documentos que pertenecían a la CORVI señalaban que el proletariado ha luchado desde principios del siglo XX y como bandera de lucha la reivindicación del derecho a la vivienda por parte de ellos y la población más marginal, culpa a los gobiernos anteriores de ocupar a las masas para defender sus intereses por sobre ellos y no han sabido responder de una manera concreta a la aspiración vivendista como obligación del estado. Producto de estos factores se ha construido una legislación y una conciencia del problema a nivel nacional.

El periodo del sexenio 1964-70 ampliamente estudiado y comparado se caracteriza por la búsqueda de soluciones de amplio alcance prolongado a los sectores más populares a través de las políticas financieras de ahorro y préstamo con el sistema de Planes de Ahorro Popular. Como las condiciones financieras de los sectores populares no cambiaron y siguieron siendo mínimas, estos carecieron de posibilidades concretas de ahorro y por ese motivo no tuvieron beneficios amplios para las soluciones que el sistema previo.

“Como conclusión para el gobierno popular la causa principal del déficit habitacional era una expresión más de las condiciones en que se4 manejaba el desarrollo capitalista en el país”. Se estableció que hasta 1970 la vivienda era tomada como parte de un sistema oferta y demanda económica lo que produjo que se convirtiera en una actividad constructiva guiada por el lucro.

“El enfoque del nuevo Gobierno cambio todo lo establecido en materia habitacional, se entendía que la vivienda era un derecho de todas las familias, a diferencia de la postura del gobierno anterior que ya había establecido que la vivienda era un bien de primera necesidad e importancia, al que cada familia tiene derecho por lo que se entendía que debía estar al alcance de todo grupo familiar, cualquiera que fuese su estatus social y nivel económico, Allende radicaliza este concepto ya que entiende que es un

derecho irrenunciable y es obligación del Estado entregar viviendas al pueblo y no puede ser objeto de lucro”.

Con el objetivo de que cada familia o grupo familiar llegue a ser dueño de su casa el gobierno propuso diversas medidas entre las que se destaca terminar con la tendencia a la segregación en la periferia urbana con que se decide la localización de las viviendas populares mediante procedimientos dirigidos a la remodelación de las ciudades y barrios sin expulsar a los residentes. Las viviendas se vinculan en conjuntos habitacionales lo que da un vuelco en la tendencia la de evolución urbana de las ciudades dejando de lado la muy ocupada “gradación (estratificación) clásica” lo que se manifiesta en una sectorización inanimada y privatista de la ciudad, con la imperfección inseparable a un inaceptable y desigualada repartición de los recursos urbanos y equipamientos, áreas verdes, movilización, fuentes de trabajo, etc. También para que la nueva planificación habitacional funcione es necesario que los terrenos destinados para la urbanización y solución de necesidades sociales y habitacionales debe ser dirigida en función de los requerimientos habitacionales más importantes y no debe ser considerado como fin su plusvalía y la comercialización con fines de costo y lucro. Ejemplos de estas medidas son “las sociedades mixtas y los planes seccionales elaborados por CORMU”, Los principios, objetivos, definiciones de la política habitacional, el MINVU elaborados e impulsados en 1971 serían:

“La política de vivienda se sostiene esencialmente en la idea inseparable que comprende el uso de suelo, la vivienda, y su equipamiento doméstico. La infraestructura social es contemplada como nexo dinámico entre las acciones planificadas para lograr la incorporación del poblador y su gente a una vida más acorde a sus necesidades básicas, con capacidad humana, política y social, las edificaciones y sus espacios.”

Así ya teniendo todo planteado con respecto a la solución habitacional definitiva, propuesta “era de naturaleza global ya que predecía la entrega de una vivienda sólida, definitiva y no de respuesta progresiva o de emergencia.”

Otro punto importante referido a la forma de abordar el problema habitacional por parte del Gobierno Popular fue la de señalar a través del documento entregado por el MINVU en 1971 fue que se descartaría el Plan de Ahorro Popular ya que los recursos destinados al pago era un componente categórico en la obtención de una vivienda lo mismo que ocurría con las disposiciones imperantes sobre postulación y asignación de viviendas en donde prevalecía un criterio económico en vez de un criterio social. Otra decisión la suspensión de los programas de autoconstrucción del gobierno anterior, ya que ella incluye una discriminación en desmedro de la gente más vulnerable y de menos recursos, por lo tanto la vivienda construida por esta vía era de menor calidad, de mayor costo a diferencia de una vivienda construida por alguna empresa conocedora del tema, mayor explotación de trabajadores a l crearles una doble labor. Con respecto a lo económico el sistema de autoconstrucción no provoca ningún impacto sobre la cesantía al no originar nuevas fuentes de empleo y la actividad avanza a un ritmo bajo de productividad. El Gobierno Popular le cedió al sector construcción un rol destacado en la reactivación económica y la absorción del desempleo ya que el sector vivienda era apreciado como uno de los que disponía de una mayor capacidad de inactividad para elevar la producción y de emplear gran cantidad de mano de obra, especialmente obrera lo que permitía reducir la desocupación.

La formulación de los planes habitacionales de la Unidad Popular estuvieron estrechamente influenciados por los procesos de tomas de terreno ilegales que se habían agravados en la segunda mitad del año 1970. Hasta 1968 las tomas ilegales fueron menos de 10 por año mientras en cambio en 1970 estas cifras aumentaron a 220 convirtiéndose en la forma predominante y más ocupada de acceso a vivienda por parte de la gente más necesitada de vivienda y que no tenían los recursos para obtenerlas, estas manera cada vez más corriente de acceso a vivienda eran en sitios eriazos pero también existían la apropiación ilegal de soluciones habitacionales semi-terminadas y aun de conjuntos habitacionales. Fuentes de la época describían que tras la ocupación masiva e ilegal de viviendas enervó los ánimos por parte de los postulantes que cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos para el acceso de viviendas, tras esto tuvieron que ser reprogramados a futuro las asignaciones de viviendas a las personas que fueron afectadas por las viviendas tomadas ilegalmente.

El Gobierno al ver que el problema de las tomas de terreno cada vez era más grave, formulo dos tipos de acciones una de estas fue con la creación del Plan de Emergencia 70-71 (**Ficha n° 11**), cuyos objetivos fueron el de ayudar a la gente más vulnerable y más desprotegida socialmente a través de la construcción de 83000 viviendas y la dotación de servicios de básicos como agua potable y alcantarillado a 124000 sitios, la segunda acción fue proponer por parte del gobierno al congreso impulsar una ley que reprimiera las ocupaciones ilegales de inmuebles, se creía que las ocupaciones de viviendas ya destinadas a otros trabajadores eran alentadas y organizadas por personas inescrupulosas en que se entorpecieran las acciones de la política habitacional del Gobierno.

En este periodo existen las primeras diferencias entre el Gobierno y la Cámara Chilena de la Construcción “CCHC” “representantes del sector privado”, esta hizo saber al gobierno sus preocupaciones por la situación habitacional critica que se veía en ese momento por lo que la respuesta del Gobierno señalaba que las ocupaciones ilegales de terrenos y obras en ejecución por parte de pobladores, “el Gobierno asume su responsabilidad con respecto a normalización de la situación producida y la previsión de acontecimientos futuros, además el gobierno establece su compromiso con la elaboración de un Programa Básico de construcciones habitacionales públicas. Fortalece el compromiso de generar un área estatal de la construcción la que garantice también la existencia de un sector de empresas constructoras privadas a las cuales se le reconoce un rol en la participación activa en los programas de vivienda de acuerdo a sus capacidades técnicas y posibilidades de movilización de ahorro y financiamientos.

Después que el Gobierno impulsara su Plan de Emergencia la CCHC, propuso una respuesta a los lineamientos generales propuestos en el Plan Habitacional para el periodo 1971-81 los cuales no tuvieron una acogida esperada por parte del Gobierno. Además de buscar una solución al déficit habitacional, el plan impulsado por el Gobierno se propuso el aumento en la producción, a través de un Programa de Acciones de corto plazo orientado a la reactivación económica en especial del sector industrial. El Gobierno consideraba que la propuesta de la CCHC era de carácter sectorialista centrada en las consideraciones circunscritas en el déficit habitacional y que no puso atención en materias tales como la desocupación, la subutilización de la capacidad instalada, la regionalización de las inversiones, las relaciones con la fuerza de trabajo y otros aspectos.

La fabricación de viviendas económicas de este periodo es motivo de polémica debido a que si bien no se llegó a la meta propuesta por él, la CORVI en 1972 entrego cifras favorables de todos modos, el sector publico construyo cerca de 73000 unidades habitacionales y el sector privado solo 7000 unidades en el año 1971. El Departamento de Economía de la Universidad de Chile apoyado por informes de la CCHC, estima la cantidad de 61000 viviendas construidas en ese mismo año, según boletines de edificación pertenecientes al Instituto Nacional de Estadística “INE” la cantidad de viviendas construidas para ese año era de 76000 unidades de viviendas, otras fuente de parte de Olga Mercado empleando como fuentes al MINVU, INE y el Colegio de Arquitectos posiciona la cifra en 66027 viviendas construidas.

Al margen de la cifra, en la discusión de cuál es la correcta en la construcción de viviendas, la capacidad constructiva alcanzada para ese año “1971”, fue nunca antes vista solo alcanzada después de 20 años, por los gobiernos de la Concertación de Partidos por la Democracia.

Parte de las instituciones involucradas en el Plan Habitacional del Gobierno Popular (**Ficha n° 12**), reconocieron sus culpas por no cumplir con las metas programadas en 1972, el MINVU atribuyo a estas razones las siguientes:

- * El atraso de la puesta en marcha de los programas
- * Licitaciones en donde se presentaban escaso número de empresas con ofertas con un costo muy superior a los determinados en el presupuesto oficial, lo que obligaba a rechazarlas para recomenzar el proceso de postulación para asignaciones de proyectos habitacionales

Como consecuencia de la acción por parte del Gobierno de la Unidad Popular de determinar la vivienda como un derecho de los pobladores como obligación del Estado, ampliando la responsabilidad gubernamental lo que decanto en que se hicieran grandes esfuerzos por el sector público para entregar viviendas a través de proyectos por ellos planificados en los primeros años de la

década de los 70, lo que provocó que este impulso relevante colmó la suficiencia y capacidad institucional, financiera del gobierno y puso a prueba la capacidad de la industria de la construcción.

Para el Gobierno no era posible sustentar o incrementar el ritmo de construcción de viviendas del Plan 1971 sin entorpecer la economía o disminuir otros sectores de la fabricación de viviendas. Después de estudiar la evolución del Plan de Vivienda del Gobierno se demostró que con los recursos económicos, materiales y mano de obra disponibles en esa época se podían construir el máximo de 60000 unidades habitacionales.

Al pasar los años se fueron encontrando problemas asociados a temas institucionales como del mercado de la construcción. La institucionalidad de la época para poder funcionar el Gobierno de la época debía hacer una reprobación al desempeño institucional heredado que funcionaba con las mismas organizaciones administrativas creadas durante los gobiernos anteriores. Las instituciones que participaban era el MINVU, y las cuatro corporaciones, CORMU, COU, CORHABIT, CORVI, las cuales debían ordenar, redirigir drásticamente y obligatoria su labor llegando a incluir en ellos el Departamento de Ejecución Directa de la CORVI. Este departamento al realizar una autoevaluación mostró un serio desequilibrio entre la carga de trabajo traducida en todas las acciones que debe cubrir la institucionalidad en comparación al tamaño y estructura de la organización lo que limita lograr un manejo administrativo racional y un amplio manejo del deterioro y déficit del parque habitacional. También se destaca el incorrecto manejo económico, financiero en la elaboración de presupuestos de obras y las posibilidades de programación y control. Se suma además la falta de gestión adecuada para implementar una política de abastecimiento de insumos y equipos que permita una programación correcta de entregas, de control de cuantías y orden de stocks.

También la CORVI hace una autoevaluación de su gestión, la CCHC EN 1972 presentó un cuadro de especificaciones en las que se muestra los dilemas de las empresas constructoras con relación al avance de los programas públicos habitacionales. Este cuadro también indica las fragilidades del rendimiento laboral, la imprecisión de programaciones de mediano y largo plazo que permita a las empresas constructoras privadas e industrias de materiales de construcción a qué atenerse. La cámara también declaró sus preocupaciones por el desabastecimiento de algunos materiales y su descontento con algunos de los tipos de contratación para la ejecución de obras.

Tras el término drástico del Gobierno de la Unidad Popular que dio paso a la Dictadura Militar en 1973, no se pudo establecer una acertada proyección del funcionamiento y una evaluación correcta del programa y políticas habitacionales del Gobierno saliente, lo que sí se pudo apreciar por fuentes de personajes asociados al rubro de la vivienda, es que el Plan vivendista para una solución del deterioro y déficit del parque habitacional fue muy por sobre lo que podía abastecer y fabricar la industria de la construcción en Chile. El déficit habitacional que se producía en el país a principios de los años 70 se originó por la escasez de recursos dirigidos a la construcción habitacional y una gran demanda de necesidades de viviendas en las ciudades, provocado por la emigración campo-ciudad y la entrada a la actividad económica nacional urbana de un gran sector poblacional que antes estaba marginado del.

Lo más destacado y rescatable de las políticas habitacionales de los Gobiernos anteriores fue que estuvieron enfocadas y dirigidas hacia los sectores más vulnerables del país a quienes no se le regaló la totalidad de las viviendas si no que se les entregó tratando de incentivar los esfuerzos de ahorro y de responsabilidad familiar. Los programas habitacionales tuvieron muchos aciertos, pero también algunos defectos por dificultades que no pudieron ser solucionadas, existieron muchas deficiencias tanto en su planificación como en su aplicación que generaron problemas adicionales.

Al generar un análisis y los resultados de la acción de políticas habitacionales impulsadas se puede apreciar la inconsistencia entre las metas impuestas y los recursos disponibles, el enfoque por tratar de terminar con el déficit cuantitativo a pesar que no existían los recursos necesarios, obligaba a saltarse prioridades formuladas por el Plan. Como consecuencia de estas inconsistencias se tuvo que utilizar la totalidad de los recursos estatales para entregar soluciones habitacionales, es por eso que la falta de sincronización entre los programas y las políticas impuestas, no permitieron una mejor explotación de recursos destinados al problema habitacional, en dirección de proponer modelos generales de construcción habitacional en el que reflexionaran y entendieran las necesidades insatisfechas que generan el deterioro y déficit del parque habitacional. Es por esto que los estándares habitacionales no se habían adecuados a la realidad nacional, un ejemplo de esto es que entre el periodo de 1960-73 la superficie promedio de viviendas construidas por el sector público superaba los

50 m2, por lo que se aprecia que el Gobierno de la Unión Popular focalizo bien la inversión concentrándose en los lugares más vulnerables y de más necesidades.

Debido a los problemas político-económicos que sufría el país no permitieron que se estableciera un eficiente mejoramiento de las condiciones habitacionales de los sectores más vulnerables.

Los principales programas impulsados en este periodo evaluado fueron:

- * El Plan de Emergencia de 1971, se destaca los nuevos sistemas constructivos para viviendas sociales y económicas, “1040, 1050”, también se destaca la labor de la planta de hormigón KPD, donada por la Unión Soviética.
- * El Programa Habitacional 1972-73, el cual se disponía a la construcción de viviendas sociales pero además de esta acción también debía encargarse de la remodelación y rehabilitación urbana, equipamiento social, relleno urbano y mejoramiento de poblaciones.

3.12 La vivienda social en el periodo del Gobierno Militar

Entre los 1973-90 el gobierno militar estuvo a cargo del manejo del país en todas sus funciones, también trataron de hacerse parte de la incesante búsqueda de buscar una solución concreta al problema del deterioro y déficit del parque habitacional, por medio de un nuevo modelo de política habitacional “centrado en el instrumento de subsidio a la demanda y su complemento con el ahorro y crédito”, todo esto dentro de una idea política de un régimen autoritario que en lo económico-social incluye nuevos modelos de desarrollo y organización del Estado por su idea neoliberal y reorganización de las políticas públicas, algo totalmente contrario a la idea manifestada en el Gobierno anterior.

La primera reformulación de bases fue la dirigida a las instituciones las que fueron intervenidas:

- * Por medio del DL 44 de 1973 se reorganizo el MINVU y sus corporaciones “CORVI, CORMU, COU, CORHABIT, Caja Central de Ahorro y Préstamos, Empresa de Agua Potable Santiago, Empresa de Agua Potable El Canelo.
- * Se crea las Secretarías Regionales Ministeriales “SEREMI”, lo que buscan es descentralizar territorialmente y establecer las necesidades propias de cada ciudad y región del país para ejecutar las políticas habitacionales, todo a cargo bajo la instrucción del Intendente Regional
- * Con el DL 1305 de 1976 se reestructura el MINVU se descentraliza territorialmente a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales, focalizando las funciones y facultades que corresponden a esta secretaría de Estado y a los nuevos servicios que se vinculan con el Gobierno a través del MINVU.
- * Otras disposiciones establecidas en el DL 1305 son que las Secretarías Regionales Ministeriales y Metropolitana tienen como finalidad desarrollar la política nacional de vivienda y urbanismo en cada ciudad, región o territorio en la que se encuentre ubicada, por lo que deben planificar acciones, programación, evaluación, control y promoción de la política, también fiscaliza que se cumpla debidamente por parte de los Servicios Regionales y metropolitanos de Vivienda y Urbanismo “SERVIU” en sus territorios de todos los planes, normas e instrucciones demandadas por el MINVU y específicamente porque sus inversiones se ajusten correctamente a los presupuestos aprobados para cada uno de estas acciones. Una de las disposiciones más destacadas y necesaria para la época fue la fusión de las 4 corporaciones la CORHABIT, COU, CORMU, CORVI, con la intención de coordinar en una sola institución las acciones y objetivos de cada una de ellas para llevarlas a cabo en las Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo “SERVIU” en cada una de las regiones.

- * El DL 1305 declara que el SERVIU son instituciones autónomas del Estado, autosustentables, ligadas al Gobierno a través del MINVU con personalidad jurídica con patrimonio distinto del fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores de las políticas, planes y programas que modelen el ministerio y sus secretarías ministeriales.

A mediados de la década de los 70 se empezaron a moldear las líneas de acción de las políticas de Gobierno Militar enfocados en el problema Habitacional, se continuo con la misma estructura habitacional legado de otras administraciones, con “el SINAP atendiendo a los sectores de ingresos altos y medios y el Ministerio de Vivienda a los sectores de ingresos bajos”. Con la quiebra y decadencia del SINAP la situación se transformó en caótica.

“Es en esta parte de la historia y cabe destacarla en la cual el Estado decidió terminar definitivamente las labores de financiamiento y construcciones de viviendas definitivas y enfocarse en los subsidios habitacionales y las viviendas sociales”.

Ya a finales de la década de los 70 la política habitacional estaba definida bajo los siguientes fines:

- I. Dirigir los esfuerzos del Estado en los hogares con limitado acceso a las fuentes privadas de financiamiento, los resultados de evaluaciones describían que los obstáculos encontrados por el mercado para atender las necesidades de la población más vulnerable y de menos recursos, eran resultado del bajo poder adquisitivo de los hogares. Para esto el Estado prestaría ayuda a las familias más necesitadas complementando su poder adquisitivo con subsidios directos en tanto los bancos privados otorgaban financiamiento suplementario a través de créditos habitacionales; los sectores medios y altos debían conseguir el financiamiento a través de los bancos del sector privado. Así de esta manera la coordinación y modelo del rubro de la construcción y el financiamiento de viviendas quedarían a cargo del sector privado y el gobierno solo actuaría como adjudicador.
- II. Ya impuesto el modelo Neoliberal el cual impulso las reformas de todos los sectores de la economía, se planifico una nueva política urbana en 1979 que liberalizo el mercado del suelo con la idea que esta acción disminuiría los costos asociados a la vivienda. Se redujeron las reglas para incorporar terrenos a usos urbanos y se flexibilizaron las normas que regulaban el uso de los terrenos para permitir que la expansión urbana marchase de acuerdo con el sentido establecido por el mercado.
- III. Como iniciativa del gobierno de turno y después de entender que la planificación de sus políticas habitacionales entraron en vigencia en un periodo de estancamiento económico, se buscó a través de ellas la reactivación de la economía a través de la construcción de viviendas nuevas, se abasteció de subsidios solo para la compra de viviendas nuevas no teniéndose en cuenta el apoyo a la reventa, remodelación, y mejoramiento de las viviendas existentes o para ayudar al sector de viviendas en arriendo.

Debido a los resultados que se estaba obteniendo el Gobierno de turno contrajo una responsabilidad más dinámica que el pronosticado primeramente cuando quedo a la vista que las empresas constructoras y los bancos no se interesaban por edificar y financiar viviendas económicas.

El MINVU se vio obligado a contratar directamente a las empresas privadas para la construcción de viviendas económicas, para hacerles entrega a los postulantes beneficiados inscritos en una lista nacional. Incluso descuidando evidentemente el objetivo original de ceder al sector privado la total responsabilidad de financiamiento de hipotecas, el gobierno tuvo que entregar directamente los prestamos adicionales que requerían los beneficiarios de bajos ingresos para pagar las viviendas construidas por el estado, debido a que ningún banco le atrajo financiar estos préstamos.

“Se destaca como una de las más importantes reformas del periodo el cambio de subsidios a la oferta por subsidios a la demanda, en 1978 se crean los subsidios a la demanda”. El estado deja de subvencionar a través de la oferta ya sea vía tasa de interés y/o precio de ventas de la vivienda. E sistema que impera en adelante considera que el individuo que busca ser beneficiado es el responsable directo para adquirir la solución a su problema habitacional. Ligado al subsidio otorgado por el estado el beneficiario debe contribuir con un esfuerzo previo plasmado en un ahorro inicial

mínimo necesario para optar al subsidio, el cual añadido al crédito hipotecario le posibilite completar el precio de la vivienda. Esta perspectiva es relevante porque no solo implica a la persona en la solución de su problema habitacional además promueve el método de ahorro, el que repercute positivamente en el comportamiento del beneficiario a la hora de acceder a la deuda hipotecaria.

Los primeros programas habitacionales cimentados en la estructura enfocada al subsidio a la demanda fueron desarrollándose durante la década del 80. Algunos de estos programas que se destacan son el Programa de Subsidio Habitacional de 1978, Programa Especial para Trabajadores “PET” de 1985 (**Ficha n° 20**), Subsidio Unificado de 1984. En 1984 se crea el Programa de Vivienda Básica “PVP” a través de la promulgación del D.S N.62 “V y U” de 1984 (**Ficha n° 21**), asignado a encargarse de la marginalidad habitacional.

3.13 Sistema de Contratación de Obras del Sector Vivienda

Las obras SERVIU en este periodo se contrataban habitualmente por Licitaciones Públicas, Privadas o Trato Directo, administradas por las Bases Generales Reglamentarias que moderaban las disposiciones con que cuenta el Sector Vivienda para llamar a licitación:

- * Determina las formalidades para el otorgamiento de las ofertas que se presentan a ellas
- * Precisa las obligaciones que corresponden
- * Indican las alternativas de contratación, acordando, los procedimientos administrativos de las contrataciones.

Las Bases Administrativas Especiales constituían instrumentos adicionales de las anteriores, los cuales especificaban las características particulares de la licitación, cantidad de viviendas, valor, monto disponible etc., precisando las fechas de ella y los plazos de ejecución de obras. Paralelamente las Bases Técnicas fijaban los requisitos técnicos de las licitaciones:

- * Determinantes especiales de los materiales
- * Método de evaluación para otorgar la propuesta
- * Normalizar con que debían cumplir los proyectos ofertados
- * Las normativas relativas al diseño, tanto en lo alusivo al conjunto como para las viviendas, estableciendo los elementos técnicos en que debe basarse la empresa constructora para desarrollar sus proyectos y presentar su oferta.

Las instituciones del departamento de vivienda suministraban a las empresas constructoras que se asignaban las propuestas, el conjunto de los antecedentes técnicos, proyectos, aporte de terrenos, subvención de las obras mediante Estados de Pago mensual en concordancia al avance real de lo ejecutado. En este contexto las empresas contratistas eran realizadores de viviendas y urbanizaciones planificadas.

En el periodo comprendido entre 1974-76 las Bases Administrativas Generales son el reglamento de contratación de “obras a suma alzada de la CORVI”.

La Resolución N° 778 de 1974 se caracterizó principalmente por Licitaciones Públicas y extraordinariamente contratación por Propuesta Privada o Trato Directo. El D.S. 331 de 1975 fue el reglamento para contratos de ejecución de obras de edificación y urbanización para los Servicios e Instituciones de la Vivienda. Abarco algunos criterios de las Bases Administrativas Generales de 1974 pero incluyo aspectos destacados al eliminar los cubos ajustables y pago directo de materiales a proveedores. Se determinaba Licitaciones Públicas y extraordinariamente contratación por Propuesta Privada o Trato Directo. La cancelación por Estados de pago y Anticipos logro alcanzar un máximo del 10% del valor del contrato para la ejecución de las obras y de un máximo del 60% por materiales al pie de la obra. También se creó el contrato de Administración Delegada para aquellos casos de

malograr los otros sistemas de contrato como Licitaciones o Trato Directo y el concurso Oferta, que se basa en la Licitación a Equipos Empresariales “empresas constructoras y equipos de profesionales del área de diseño”.

El Decreto Ley N° 1088 DE 1975 y su reglamento D.S. N°314 DE 1975 aprobó programas de Vivienda Social y creó en cada comuna los Comités Habitacionales Comunales, entidades autónomas de derecho Público, con personalidad jurídica, patrimonio propio, encargados de preparar y producir los planes y programas de las soluciones habitacionales con la asesoría y consentimiento previo del MINVU. Contrataban directamente las obras o a través de disposición de la CORVI, el cual tenía que marchar por su reglamentación vigente.

Entre los años 1977-84 se empezó a ocupar el sistema de contratación de obras “Llave en Mano”, reglamentado por los decretos N° 622, de 1977, N° 1292 de 1977, N° 171 de 1982. Esta era una nueva táctica de contratación de obras la que se diferenciaba principalmente de las anteriores en que las últimas consistían en, “una tecnología dada por el Estado”, se contrataba a quien ofreciera ejecutarla a menor precio en cambio por el sistema Llave en Mano se pasó a comprar tecnología más beneficiosa a un precio estipulado que incluía el valor del terreno, valor de los proyectos, ejecución de las obras, valor de los títulos y trámites de inscripción, aportes, impuestos y derechos, y valor de capital invertido. Finalmente el Sector Vivienda solo tenía la obligación de planificar, comercializar las viviendas y el financiamiento de la obra al final cuando está terminada. “La elección y contratación de las obras se efectúa por medio de un procedimiento de Evaluación a tal efecto”.

Antes de la contratación se firmaba un compromiso de compraventa entre SERVIU Y Empresas Oferentes elegidas, comprometiéndose el oferente en este acto a realizar las obras en el plazo acordado y conforme a los planos aceptados por el SERVIU, y este a pagar al contado y en una sola cuota el valor anticipado al momento de recibir las obras terminadas con recepción de los servicios y su documentación legal oportuna.

Se decretó una innovadora pauta de Supervisión Técnica de las Obras como un método de inspección selectiva. El Modo de contratación de Obra Vendida, decreto N° 306 de 1978 y N° 17 de 1982, normalizó la contratación de obras en terrenos de pertenencia SERVIU, y en caso de disposición al SERVIU de otras instituciones o empresas del Sector Público como “Municipalidades, Intendencias, etc., por propuesta pública con proyectos concedidos por SERVIU o proyectos ofertados por empresas contratistas:

- En este punto se realiza una preclasificación de los proyectos para originar su selección. El precio del contrato correspondía a una “obra vendida” por lo tanto terminada y cancelada a la entrega de las obras en una sola cuota con la correspondiente rectificación monetaria. Por D.S. N° 815 de 1978 se declaró ajustable el sistema de contratación de Obra en Vendita a obras de conservación o reparación de Pavimentos.

A mediados de los 80 se modificó la pauta de contratación de obras “Llave en Mano” y Obra Vendida con preclasificación de proyectos aprobando varios fundamentos generales reglamentados del D.S. N° 331 de 1975 que tienen relación especialmente con el financiamiento de las obras, cancelándolas por medio de estados de pago mensual, desvinculando a la empresa de la responsabilidad del financiamiento completo durante la ejecución. “Se retorna a la Inspección Técnica de las Obras”. La selección de ofertas se ejecuta por sobre-oferta en relación al número de viviendas solicitadas o por menor valor equitativo de las viviendas en correspondencia al valor mínimo convenido en las bases de la licitación.

Se decretó requisitos mínimos para las viviendas que los oferentes tenían que cumplir imprescindiblemente, Publicación N° 222 de junio de 1986. El D.S. N° 29 de 1984 aprueba Bases Generales Reglamentarias de Contratación de Obras a Suma Alzada a ser aplicadas por los SERVIU ya sea cuando ejerzan directamente o por orden de otros servicios. Sus particularidades primordiales son instaurar que la contratación de obras es por Licitación Pública y excepcionalmente previa autorización del Ministro o Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, por propuesta privada o Trato Directo. Las opciones de las propuestas son:

- * Proyecto otorgado por SERVIU y precio otorgado por el Oferente
- * Proyecto asignado por el oferente y precio fijado por el SERVIU
- * Proyecto y precio determinado por el SERVIU, incluyendo listado de partidas adicionales al proyecto
- * Anulación de las obras por estado de pago
- * Probabilidad de anticipos según si están en las bases de la licitación.

Este decreto fue modificándose a través de su circulación y fue valedero hasta el nuevo decreto de contratación de obras que fusiono el D.S. N° 331 de 1975 y el N° 29 de 1984.

El D.S. N° 217 de 1986 avala Bases Administrativas Generales de Contratación para ser usadas por los SERVIU cuando procedan como mandatarios de las intendencias regionales en contratos financiados con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional "FNDR" y del Banco Interamericano de Desarrollo "BID". El D.S. N°196 de 1988, avala las Bases Administrativas Generales para contratación de Obras de Programa de Mejoramiento de Barrios, correspondiente a encargos de Intendencias Regionales y/o Municipalidades, derivados del Convenio de Préstamo del BID.

3.14 Evaluación del Periodo

Hay acuerdo entre todas las partes en que los sistemas de acceso a la vivienda que se impulsaron en Chile en los años 80, fueron innovadores a nivel internacional ya que evidenciaba que opciones ya insertadas en países industrializados, como el subsidio directo a la demanda, la menor intromisión del apartado Estatal en la oferta de vivienda, comprobaba su validez para países en desarrollo. Aunque la autenticidad del prototipo quedaba disminuido por las cifras acumuladas en el déficit de vivienda, superior a 800 mil viviendas en un país de menos de 2,5 millones de unidades habitacionales. Se estimaba que el promedio de la oferta habitacional en el Gobierno Militar estaba alrededor de las 45 mil viviendas por año, mientras que al mismo tiempo la constitución de hogares llego a ser de 90 mil unidades.

Ciertamente este periodo afianzo las bases de un sistema de subsidio que tendrá importantes resultados en el aspecto cuantitativo durante los años 90, la política social del Gobierno Militar no obtuvo su meta de superar la realidad de marginalidad y déficit habitacional existente en Chile. Las cifras de construcción de viviendas por periodos "edificación habitacional tanto pública como privada" y la fabricación anual durante un periodo 1974-86, es ligeramente superior al promedio de Alessandri, pero menor a los promedios de los presidentes Frei y Allende según datos de la Cámara Chilena de la Construcción CCHC.

En el ámbito económico-social, este ciclo gubernamental tuvo una trascendencia de destacar la evolución de la idea de la vivienda:

- ☛ Desde un derecho social papel indispensable del Estado, hasta la idea de un estado subsidiario inserto en una economía de libre mercado. El MINVU de esta época señalaba que "la vivienda es un derecho que se consigue con el esfuerzo y el ahorro, operación en la cual la familia y el estado colaboran con su cuota de responsabilidad".

Esta política se apoya en promover el dinamismo privado, para contraer una responsabilidad ascendente en el sector. La incorporación de las personas es dirigida como una variable crucial en la segmentación y estructuración de los subsidios habitacionales. La política habitacional del Gobierno Militar proyecta que el estado asegurara que todos los sectores dispongan de vías de accesos a la vivienda claros y precisos, y de acuerdo a sus características socioeconómicas. También se destaca que el subsidio a la demanda y las viviendas sociales básicas son el engranaje de la política habitacional de este gobierno, y que los rendimientos son diferentes en uno y otro caso:

- El proceso de escoger ha sido endeble en los subsidios, entretanto que la Vivienda Básica (**Ficha n° 14**), obtuvo beneficiarios cuyos niveles de ingreso son dirigibles a los de los Programas de Viviendas Económicas, Autoconstrucción y Operación Sitio de los años 60.

Esta época se caracteriza por el perfeccionamiento de los métodos de asignación de subsidios racionalmente con el desplazamiento del modelo al subsidio directo de una vez a la demanda y con la política de orientar en los sectores de extrema pobreza. En esta dirección se realiza sistemas como la ficha CAS y procedimientos de preferencia de postulantes con buen sostenimiento técnico.

Los programas dirigidos de esta época deben ser subrayados por su efecto en la erradicación de situaciones de extrema pobreza o marginalidad sanitaria. En específico se realizaron por medio de créditos del Banco Interamericano de Desarrollo, los mencionados Programas de Lotes con Servicios o Mejoramiento de Barrios, que van a tener mucha relevancia en la operación de campamentos localizados principalmente en las grandes ciudades del país. Estas participaciones de mediación se basaban en la entrega de casetas sanitarias en asentamientos originados en tomas de terreno, consiguiendo significativas mejoras de salud pública.

Los planes de programas de Viviendas Básicas y Mejoramiento de Barrios (**Ficha n° 38**), constituyen la experiencia de programas habitacionales dirigidos en este tiempo. Estas vías de operación son propias de diferentes ideas y tipos de acciones y fueron evaluadas en sus resultados por la Corporación de Promoción Universitaria. El modelo de vivienda más usado en los años 80 estaba conformado por la vivienda de dos pisos continua y la de un piso pareada en total se utilizaron “2/3” de las entregas totales de la época entre las dos. Distinta particularidad fue la construcción de proyectos habitacionales de mayor escala en el caso de la región metropolitana con un promedio de tamaño de 310 unidades frente a un promedio nacional de 121 unidades, realidad que fomentó el impacto urbano negativo en la capital del país.

El “PMB” se manifestó de proyectos postulados por municipios y se caracterizó por una gran variedad. El 255 de los contratos de proyectos sobrepasaban las 500 unidades habitacionales, lo que refleja que un programa que implicó intromisiones de escala relevante en la solución de los problemas de marginalidad habitacional. A través de una extensa gama de soluciones, el PMB se concretó entre tres tipos de casetas sanitarias:

- * Caseta de frente ancho
- * Caseta de frente angosto
- * Caseta de baño

Al evaluar la focalización de los programas, los dos llegaron a los sectores más pobres, pero la focalización en los pobres fue bastante superior por el Programa de Mejoramiento de Barrios destinado al saneamiento de asentamientos pobres. La Vivienda Básica (**Ficha n° 40**), fue dirigida con mayor éxito en las familias jóvenes, entretanto los proyectos de mejoramientos de barrios intervinieron asentamientos antiguos con considerable cantidad de familias adultas mayores. La urbanización y fortalecimiento barrial se obtuvieron mejores resultados con la Vivienda Básica, sin embargo las casetas sanitarias incitaron considerables niveles de ampliación y colaboración del beneficiado, logrando con este aporte una superficie promedio construida semejante a la entregada como asignación inicial por el Programa de Vivienda Básica.

El impacto urbano de la política habitacional establece otra área de verificación considerable de la efectividad de este periodo. La política del Gobierno Militar se canalizó a dar preferencia al mercado en la concesión del uso de recurso suelo urbano, decretando este las áreas de crecimiento, las densidades, la localización, desaprovechando capacidad de manejo del proceso urbano en un área que el mercado exhibe considerables deficiencias.

Se aumentó la segregación a gran escala de la ciudad con la erradicación de campamentos del sector oriente y central

Se fomentó el incremento de la periferia de las ciudades mediante la localización de programas de vivienda básica en función de los menores costos de suelo, situación que fue destacable en la mecánica de expansión horizontal del área urbana de las ciudades, lo que abandonó las funciones tanto de planificación urbana como de regulación de los operadores del transporte público.

En relación a la medida de liberalización del mercado de suelo incluida por el Gobierno Militar en 1979, su consecuencia fue ampliar firmemente el mercado de tierras de la periferia a continuación de la supresión de la norma del límite urbano, sin causar en de ningún modo el decaimiento del precio del suelo, si no que el incremento conjunto de precios y suelo.

A principios de los 90, se vivía un alto e imparable déficit cuantitativo que llegaba al número no despreciable de 900 mil unidades faltantes, a esto se sumaba que el stock de viviendas disponibles no cubría la totalidad de las necesidades básicas de los hogares de mayor pobreza en Chile.

Por lo tanto el gobierno entrante impulsó una propuesta programática, la que constaba de 3 ideas centrales de gestión del sector vivienda que nacían del estudio del déficit habitacional y urbano acumulado:

- I. Mayor cantidad de viviendas para los sectores más pobres y marginales y allegados
- II. Mejor calidad, infraestructura y cohesión de barrios y ciudades
- III. Diseño y ejecución participativa de los programas habitacionales.

El gobierno de turno le dio un especial cuidado con adaptar a las nuevas políticas habitacionales al funcionamiento del MINVU, así como dirigir de forma estratégica los programas enfocados a los sectores más pobres. Las reglas principales que orientaron el actuar del MINVU en materia de vivienda fueron:

- I. Mejorar la redistribución del ingreso, eligiendo los programas enfocados a los sectores más abandonados, sin dejar de lado políticas que ayuden a los sectores medios beneficiarse de los instrumentos financieros y sociales necesarios.
- II. Tener en cuenta un aumento en los subsidios para las soluciones de menor costo unitario y mayor enfoque en la pobreza.
- III. Entregar a las autoridades regionales las opciones de desarrollo de los programas habitacionales
- IV. El promedio de factores socio-económicos y habitacionales en la adjudicación de soluciones, premiando la focalización y las iniciativas de organización de los postulantes
- V. La libre agrupación dirigida a la producción de modalidades de postulación colectiva
- VI. Política de puertas abiertas con las organizaciones del sector privado como son la Cámara Chilena de la Construcción “CCHC”, organizaciones sociales, y ONGs u organismos no gubernamentales
- VII. Búsqueda de vías de acción para la recuperación de sectores aminorados y de incorporación de los beneficiarios de los programas habitacionales a la red de servicios urbanos.

Además más adelante se incorporaron otras líneas de acción destacadas, como son la inclusión del concepto de medio ambiente, el desarrollo del ministerio facilitador, pasando de ser una cartera productora a ser parte de una estructura facilitadora de procesos, la eficiencia y la estabilidad de los diferentes participantes.

A mediados de los 90 se instala un nuevo Gobierno que formulo su planificación de objetivos apoyándose en la estabilidad del sector con sus participantes y la fortaleza obtenida por el desenvolvimiento de la economía Chilena. La estabilidad social y el aumento en la credibilidad de las políticas públicas para el sector habitacional y urbano, junto al desenvolvimiento en conjunto generado por el sector público y el privado. El MINVU incluyo nuevos aspectos enfocados a perfeccionar la política habitacional, aumentando su desarrollo con respecto a los objetivos de igualdad y fortaleciendo la dinámica económica reflejada por el país. Se eligieron las modelos de postulación y asignación de orden asociativa, se amplió las posibilidades de oferta programática por medio de mecanismos de leasing, movilidad, se aumentó la calidad urbanística de los conjuntos y se creó una nueva oferta de programas urbanos, incluyendo la idea de “megaproyectos” urbanos que dirijan la producción habitacional. Las acciones a seguir por el gobierno y sus ministerios en materia de políticas habitacionales fueron dirigidas a tener en cuenta que el ciudadano era el centro de de las políticas y beneficiario de la totalidad de las acciones a seguir, además el poblador u obrero debía ser incluido en la participación ciudadana con el fin de regularizar y optimizar la equidad y solidaridad de los recursos y acceso a beneficios habitacionales también se busca el desarrollo de ciudades sustentables, fortalecimiento de políticas integrales, fomento de un Estado activo, regulador subsidiario y facilitador, exploración de mercados urbanos eficientes tomando en cuenta subsidios y costos, afianzamiento de la formas participativas de crear ciudades.

El gobierno se planteó el término del déficit habitacional, para alcanzar este objetivo el MINVU aspiro a una meta mínima anual de construcción de 90 mil unidades de viviendas para absorber el crecimiento de hogares y deterioro del parque habitacional. El desarrollo de la construcción de viviendas del MINVU obtuvo la meta anual esperada, sobrepasando significativamente a las 54 mil unidades promedio anuales del sexenio 1984-89 destacando que fue la cifra superior a todas las anteriores entregadas por un Gobierno.

El logro constructivo de viviendas durante la década de los 90, estableció destacables vínculos con procesos de crecimiento económico constante y acorde a los datos obtenidos por la entrega de la encuesta CASEN de MIDEPLAN, con:

- * Disminución de la pobreza “desde un 38,6% de la población en 1990 a menos del 21 % el año 2000.
- * El incremento de la posesión de vivienda propia “desde un 61.2% de los hogares en 1990 a un 70% en 1998”.
- * Un sólido decrecimiento del déficit habitacional tanto en lo cualitativo como en lo cuantitativo “disminuyen, respectivamente de 1990 a 1998, desde cerca de un millón de viviendas a 750 mil en el primer caso, y desde 665 mil a 450 mil viviendas, en el segundo”.

El desarrollo puntualizado posiciono a Chile como el primer país Latinoamericano en reducir el déficit de vivienda y también, bajo un proceso por el cual los beneficios destacables de los indicadores habitacionales de “materialidad y saneamiento” concordaron a los quintiles inferiores de la adjudicación del ingreso, esto es, los sectores de menores recursos.

Agrupando viviendas sociales, subsidios y soluciones del programa mejoramiento de barrios, durante los años noventa se produjeron anualmente y continuamente 96 mil viviendas con alguna participación del Estado, logrando en 1996 construir 117 mil unidades, lo que ha sido propiciado por el aumento de la inversión habitacional.

Hay que especificar que, la circunstancia en la cual debieron establecer las políticas habitacionales del primer gobierno de los 90, se encontraban muy destacado por la dimensión del allegamiento que se exhibía como una demanda social contenida, seguramente la mayor demanda social heredada del Gobierno Militar. Ello incitaba a temer un desarrollo masivo de tomas de terreno, debido a esto el MINVU asumió el problema de los allegados en distintos niveles:

- * Dialogo directo con los comités de allegados
- * Reforma en el progreso de los procesos de selección
- * Creación del Programa de Vivienda Progresiva, el cual estuvo dirigido claramente a extender las alternativas de acceso a la vivienda de los sectores allegados de menores ingresos

El logro de las políticas quedo notoriamente palpable, en que no se ocasionaron las tomas los que se origino fue la multiplicación de comités de allegados en los sistemas de postulación y la apertura fuerte de libretas de ahorro para la vivienda.

El logro del desarrollo de la construcción y la capacidad de atención de los sectores de menores recursos que señala este periodo se vincula, en dimensión, con transformaciones significativas del modelo de gestión iniciados durante esta década:

- * La firme ampliación del sistema de subsidio a la demanda bajo un esquema que permita perfeccionar el encausamiento social hacia sectores de menores ingresos
- * La estructuración de red de programas de vivienda y desarrollo urbano que permita proveer distintas secciones y formas de necesidades. Ciertamente Chile durante estos años oferta un amplia diversidad de programas habitacionales para la atención de sectores pobres
 - Programa de Mejoramiento de Barrios del Ministerio del Interior (**Ficha n° 38**).
 - Programa de Vivienda Progresiva Privada y SERVIU (**Ficha n° 23**).
 - Programa de Vivienda Básica (**Ficha n°27**).
 - Subsidio de Atención Sector Rural. (**Ficha n°31**)

Estos programas son perfeccionados por acciones de vivienda enfocadas a sectores medios como son:

- * Programa Especial para Trabajadores(**Ficha n° 20**),
- * Sistema de Subsidio Unificado
- * Subsidio Especial de Renovación Urbana(**Ficha n° 26**),

Como también por una red de programas de espacio público destinados a atender el déficit de ciudad que perjudica los barrios pobres:

- * Equipamiento Comunitario(**Ficha n° 37**),
- * Pavimentos Participativos(**Ficha n° 35**),
- * Programas de Parques y de Vialidad Urbana

Hacia finales de la década de los 90, se añaden los proyectos urbanos autofinanciados, consistentes en intervenciones de reciclaje urbano que incorporan Vivienda y Espacio Público bajo un cuadro de asociación Público- Privada.

El Programa de Vivienda Progresiva “PVP” fue particularmente característico del enfoque habitacional del primer Gobierno de la década de los 90, por desarrollar programas que posibilitaran hacer frente el gran déficit habitacional de los sectores pobres del país. Si bien el programa tuvo una escala inferior a la pronosticada y hubo considerables problemas de oferta y demanda, su focalización en los sectores pobres fue bien recibida y ayudo como un gran laboratorio de ensaye para la creación de programas habitacionales participativos y la segunda etapa del PVP vino a formar parte de los hechos en un nuevo programa de mejoramiento habitacional.

Otra enseñanza de la implementación del PVP fue la obligación de suplementar los proyectos de este programa con mecanismos de asistencia técnica. En 1996 el MINVU establece a este respecto e programa de Asistencia Técnica, cuya práctica se hace necesaria en los programas de subsidio Progresivo y Rural, y que financia la contratación de servicios de asistencia técnica a familias y grupos estructurados que acceden a dichos programas habitacionales, asistiéndoles en las etapas de diseño de los proyectos, contratación de empresas constructoras, control de obra o autoconstrucción y asesoría técnico-legal.

La diversificación de los programas habitacionales fue un dispositivo destacado para progresar en la focalización en los sectores pobres durante los años 90. Durante los últimos 5 años de la década el

MINVU a la par con la Universidad de Chile, efectuaron un Catastro Nacional de Campamentos y Loteos Irregulares, dando un cálculo Nacional de 445943 personas residentes en 93457 viviendas, ubicadas en 972 asentamientos irregulares. Como proporción de la población chilena y del stock habitacional, esta situación representaban a esa fecha menos del 4,0% de los habitantes del país y un 3% del parque habitacional. La mayor parte de las personas domiciliadas en asentamientos irregulares están localizadas en el medio urbano, esto en cifras correspondía a 290 mil personas. . Para lograr un arreglo definitivo al problema de la pobreza y marginalidad habitacional que determina el Catastro de Campamentos en 1997 es creado el Programa “Chile-Barrio”, el cual corresponde a una instancia intersectorial que nace como una iniciativa pública dirigida a abrir oportunidades

3.15 Rendimiento de las políticas habitacionales enfocadas a la solución del deterioro y déficit del parque habitacional en Chile

El efecto de los programas habitacionales de este lapso esta patentado en una sucesión de estudios de evaluación de programas en términos de calidad habitacional, focalización, participación social, satisfacción del usuario e impacto urbano. Los programas evaluados son especialmente:

- * La Vivienda Básica SERVIU (Ficha n°27)
- * La Vivienda Progresiva (Ficha n° 24)

Modelo de 2 esquemas diferentes de encarar el problema habitacional de los sectores pobres.

La calidad de viviendas es una medida de evaluación que logra particular trascendencia en ese tiempo. En los métodos de construcción de viviendas económicas de modalidad SERVI, se ha estudiado las fallas constructivas, mientras que en la vivienda progresiva, el fortalecimiento se presenta a través de la contribución del beneficiado. Sobre la Vivienda SERVIU los estudios de debilidades de la construcción han evaluado el porcentaje de viviendas con fallas o defectos en construcción en los pavimentos interiores, estructura de los muros y techumbre, tabiques y terminaciones, funcionamiento servicios, baños y alcantarillados. Las mediciones de los programas SERVIU del periodo 1996-1997 establecieron un número de viviendas libres de fallas aproximado del 68%. Un 31% de las viviendas se mostraron afectadas por algún tipo de fallencias siendo las más notorias las referidas a tabiques y terminaciones; en segundo término referidas a estructuras y techumbres.

La enseñanza de esta etapa es que los problemas de calidad constructiva reflejan una destacada diversidad regional y por partidas de construcción, exhibiendo la importancia de instrumentos de gestión de calidad en bases de licitación y sistemas de inspección de obras “materias que fueron siendo gradualmente incrementadas por el Ministerio”. En relación a la vivienda progresiva se considera que en los programas de vivienda progresiva privados, un 42% de los beneficiarios efectúa ampliaciones agregando un promedio de 24 m² a una asignación preliminar que es de alrededor de 20 m². El coste inicial de la asignación preliminar de 140 UF, se ve aumentado en 60 a 80 UF de valor agregado promedio. Ahora bien el afianzamiento de la vivienda progresiva presentaba etapas de fortalecimiento habitacional cambiantes en función de capacidades familiares distintas, exhibiendo el apuro de programas de asistencia técnica, línea que comenzó a ser desarrollada por el MINVU desde 1998 como una necesidad obligatoria de la operación de los programas de subsidio privado.

La orientación constituye un segundo panorama sobresaliente con la cual mirar los programas de los años 90, y que apunta a la magnitud de llegada de las soluciones a los sectores de menores ingresos. Sobre esto corresponde aludir a mediciones de perfil socioeconómico de los beneficiarios, desde distintos aristas, como son las líneas de pobreza, las necesidades básicas no cubiertas, y el emplazamiento en la distribución del ingreso autónomo.

Evaluaciones de pobreza apoyado en encuestas a beneficiarios, señalan que el 79% de los beneficiarios de los programas de Vivienda Básica son pobres, en cambio que la Vivienda Progresiva los números se sitúan en 65%.

La focalización evaluada según las necesidades básicas insatisfechas es también evaluada satisfactoriamente. Estudios del MINVU reflejan que contrastando el perfil de carencia habitacional de postulantes y seleccionados de los llamados de programas de vivienda básica y progresiva, se comprueba que los procesos de selección consiguen destacables grados de discriminación positiva de

hogares de carencias materiales de vida como “hacinamiento, falta de materialidad y insuficiencia de saneamiento”.

A tener en cuenta el punto de vista equitativo, evaluaciones del MIDEPLAN revelan que la focalización de los planes habitacionales en el último quintil mejoró a finales de los años 90, acerca de los beneficiarios de los años del régimen militar, del 17 al 24%, asimismo los datos del periodo 1994-96 describe que la focalización mejoró a lo largo de la década, incrementando la participación del quintil 1 en 28% de las soluciones. Respecto a los programas la encuesta CASEN de 1998 que trabaja con métodos de acomodo de ingreso, considera que los beneficios otorgados entre 1994-98 han logrado focalizarse en el 40% más pobre de la población con un porcentaje del 78% en el subsidio rural, del 67% en el Programa de Vivienda Básica SERVIU, del 55% en el PVP privado y de 35% en el PET.

Los resultados del periodo en materia de focalización al ser evaluados reflejan que esta necesitan de manera primordial del producto y tipo de programa habitacional, siendo mayor la focalización conseguida por programas de orientación territorial como son el Subsidio Rural (**Ficha n° 31**), el Programa Mejoramiento de Barrios y el Programa Chile-Barrio (**Ficha n° 30**). Otro enfoque es el desafío de impulsar programas, que no tan solo tengan en cuenta a la gente más pobre, si no también que sirvan como herramientas de adecuación social o progreso de pobreza, problema importante ya que gran parte de beneficiarios que acceden a los programas habitacionales sigue perjudicado por la pobreza, incluso después de haber sido auxiliado con el subsidio y alcanzado a la tenencia de patrimonio habitacional.

El subsidio a la vivienda establece una transferencia monetaria significativa para el Estado hacia los hogares elegidos como designados. Al financiarse parte de un bien de uso permanente como la vivienda, el subsidio habitacional ocasiona una renta por la parte del costo de la casa que cubre. Esto es una renta que se expresa como ahorro en el gasto mensual de alojamiento, siendo un aporte estable del subsidio estatal al ingreso y calidad de vida de los sectores pobres, entretanto las familias hagan uso de la vivienda subsidiada. Esta renta simboliza una destacable ayuda, manifestaba como porcentaje de ingreso autónomo de los hogares, fundamentalmente en los programas de vivienda Básica y Vivienda Progresiva o programas focalizados en la pobreza.

Como ya se recalcó, la creación del Programa Chile Barrio (**Ficha n° 30**), durante el segundo gobierno de la década de los 90, estableció una destacable dimensión de focalización en la extrema pobreza, puesto que los Campamentos formaban una fracción del problema habitacional que tenía dificultades de acceso a los sistemas de vivienda social. Con este programa se integra por primera vez objetivos de superación de pobreza y habilitación social como reto categórico de programas de solución habitacional.

La magnitud de la focalización del Programa Chile Barrio queda evidente en el perfil socio demográfico que ejecuto un estudio del CELADE sobre los habitantes de los asentamientos que conforman el grupo objetivo de este programa. Un ejemplo es el empleo del índice de vulnerabilidad a los hogares habitantes de campamentos corrobora estipulaciones de permanencia característicamente precarias.

A nivel Nacional el 43% de los hogares de asentamientos precarios provoca el acoplamiento de los dos factores de vulnerabilidad, un bajo nivel educacional del jefe de hogar en conexión con una alta vinculación económica. Se adjunta un 30,1% de hogares donde si bien el número de dependientes económicos no sobrepasa el límite crítico, además el jefe de hogar exhibe un bajo nivel educacional.

Sin menoscabar el excelente progreso, hacia fines de los 90 los sectores pobres reflejaban una magnitud menor de postulación a los programas habitacionales que otros grupos de ingreso, manifestado por el impedimento de estos sectores sociales para ser atendidos por los programas a causa de sus problemas para acceder a la información y sus precarios probabilidades de cumplir requerimientos de ahorro y endeudamiento, como también de obstáculos para solucionar la autonomía residencial en el caso de allegados con pocos recursos, dado que el acceso a solución demanda capacidad de financiar costos de necesidades básicas de alojamiento y de transporte. Esta etapa fue enfrentada por la Nueva Política Habitacional a comienzos del XXI.

El vínculo de los planes de vivienda con la Participación Social, ha sido otra arista importante en la evaluación de los programas. Entre los años 1990-94, el MINVU específico en este periodo como uno de sus tres grandes objetivos:

- * Construir los requisitos que permitan que todos los actores implicados en el sector vivienda y el desarrollo urbano pudieran informarse y participar de manera activa y eficiente en la generación e implementación de políticas.

En el tema de promoción de la participación, se estipuló a crear instancias de conversación y concertación con todos los actores comprometidos, mejorar la cobertura y carácter de la información: masiva, precisa y fidedigna y desarrollar procedimientos transparentes y claros en la postulación, elección y concesión de los beneficios o programas y generar condiciones para la colaboración de los usuarios en la postulación, gestión y ejecución de los programas. Resultados positivos de este periodo son:

- * la creación de la Postulación Colectiva, instrumento que institucionaliza la intervención de los comités de allegados existentes dentro del sistema de postulación formal, basándose en las capacidades que esto tendría durante el proceso de acceso a la vivienda y luego para la posterior estructuración de barrios.
- * Programas de desarrollo urbano y su sello “participativo”, palpable en la creación del Programa de Pavimentos Participativos a nivel nacional, en el cual el requerimiento es un aporte de los beneficiarios organizados y de los municipios por medio de ideas como calidad y atención al usuario.
- * Notable impulso a los Programas Habitacionales Privados, fracción social que requiere de una importante gestión por parte de los beneficiarios, tanto en la etapa de información precedente, como para la obtención o construcción de las viviendas.

Los asuntos de participación en contenidos urbanos son sacados de la agenda, lo que introdujo normativas vinculadas con la organización de los vecinos y la vida en comunidad, detallando entre estas materias el Equipamiento Comunitario Concursable y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que beneficia el rol de vivir en comunidad. La categoría del producto se admite como tema institucional después de la crisis provocada por los temporales de 1997, surgiendo la necesidad de encargarse del usuario en la etapa de post-venta, más allá de la adjudicación de la vivienda.

Los estudios de evaluación exhiben que durante los 90, los programas privados se han fortalecido como herramientas de intervención en la gestión de viviendas vía demanda organizada. En cambio la vivienda básica presenta que los niveles de organización comunitaria se ven favorecidos por el acceso a la propiedad. Los adjudicatarios de programas privados de vivienda Progresiva y Subsidio Rural, se han comprometido en la gestión de su proyecto, manifestando que han contribuido en el proyecto de solución modelado y en el contrato de obras respectivo. Por otro lado, en los Programas de Vivienda Básica SERVIU (**Ficha n° 27**), los adjudicatarios testificaron haber aumentado la participación en organizaciones vecinales, contrastando con la situación antecesora como allegados. Aun así estos resultados positivos al término de la década quedan expuestos a desafíos de considerable aumento de la participación en los diferentes momentos de la época de los programas habitacionales:

- * Difusión: hacer llegar de forma efectiva la información a la gente.
- * Diagnóstico: establecer conclusiones fidedignas de las necesidades más importantes para solucionar.
- * Diseño: planificación y desarrollo de los programas, sea acorde a las necesidades más indispensables
- * Ejecución: la ejecución sea en los plazos establecidos, y de manera eficaz.
- * Evaluación: la evaluación debe ser abordada de manera completa y a cada instrumento y recursos con los que se trabaja para la solución habitacional.

Otro parámetro a medir dentro de las soluciones habitacionales, es la Satisfacción Residencial, otra magnitud tomada en cuenta en las evaluaciones de los programas de la década de los 90 y que fue fortalecida por la División de Estudio y Fomento del MINVU, como un instrumento de evaluación constante.

La satisfacción con la vivienda SERVIU, así como el entorno, mejoro con el tiempo, según se contrasta estudios de programas 1995-98 frente al periodo 1990-2000. En cambio el porcentaje que evaluaba favorablemente su vivienda y barrio en el primer periodo era, el 69 y 56%, estas cifras aumentaron a 83 y 68% cerca de la etapa más cercana.

Según análisis y sus resultados indican que el sistema SERVIU careció de entregar modelos estandarizados de vivienda y de exigencias de desarrollo urbano.

Se establece que el impacto urbano de los programas habitacionales es destacado tanto como uno de los inconvenientes severos que afectan a las ciudades y que fueron encarados esencialmente por las políticas del MINVU, durante este periodo, también una de las primordiales áreas de importancia que quedaron en el tintero para las políticas habitacionales futuras.

El MIDEPLAN en su recuento de las políticas habitacionales de principios de los 90 especificaba que junto con el déficit habitacional, las ciudades sugerían un problema central dado el olvido de la inversión urbana durante los años 80. Durante décadas el actuar del Estado para entregar viviendas para los hogares más pobres no incluyo las inversiones complementarias que las dotaran de los servicios de equipamiento social (**Ficha n° 42**), incluso de la infraestructura básica como la pavimentación de calles iluminación pública, arborización, conexión a redes viales. El vivir en los barrios pobres estaba perjudicado por la desigualdad en el acceso a servicios urbanos. A principios de los 90 se incluyeron mejoras destacables enfocadas en este contexto con el fortalecimiento de las inversiones en equipamiento comunitario, pavimentación y vialidad urbana. La creación de nuevos lineamientos para proyectos:

- * Rehabilitación y mejoramiento de áreas centrales deterioradas
- * Infraestructura sanitaria y parques urbanos
- * Creación de instituciones para gestionar programas urbanos

Aun así el éxito, los avances en el contexto urbano fueron menores frente a la importancia de las necesidades contraídas en materia de vialidad, pavimentación, y áreas verdes y recreativas.

Los posteriores programas urbanos lograron importantes resultados en la focalización territorial de la inversión pública del gobierno central en zonas periféricas de las ciudades, donde se había centrado el aumento demográfico por medio de programas de vivienda con falta de las imprescindibles y rectificadas inversiones en equipamiento e infraestructura. Ejemplos son el caso de la capital del país donde en los años 90, donde la inversión en potenciamiento urbano estuvo constituida en gran medida por inversión en medios locales como “equipamiento comunitario, parques, servicios, sociales de salud, educación y pavimentos”. Esta partida fue desarrollándose esencialmente por la crecimiento del gasto del MINVU y desde un punto de vista territorial, estaba en comunas de gran pobreza y marginalidad.

La huella que se quiere dejar con los programas de mejoramiento urbano (**Ficha n° 38**), en solucionar la calidad de vida de los barrios pobres de las ciudades fue valiosa, e igualmente su ejecución deja considerables consejos para la solidificación de esta sección de proyectos, complementarios en lo urbano de la gestión de vivienda social.

Igualmente con la creación de nuevos programas urbano, a comienzo de los 90 se obtuvieron dos logros específicamente importantes en la integración de la visión urbana en la gestión habitacional. Lo primero fue el incentivo incluido en la renovación de áreas centrales deterioradas, a través de un subsidio unificado especial o de mayor valor para las zonas determinadas como de renovación urbana. La segunda acción de impacto urbano se refiere a la exigencia que los nuevos conjuntos de vivienda social tienen por obligación que entregar calles y pasajes pavimentados, equipamiento comunitario mínimo y arborización.

Lo destacable de la renovación urbana (**Ficha n° 26**), reside con el hecho de que la capital del país, fue puesta a prueba bajo un proceso de constante despoblamiento durante varias décadas. Los sectores medianamente acomodados migraron hacia las faldas de la cordillera, por el constante deterioro del centro y sectores pobres residentes en el centro fueron lentamente desplazados hacia la periferia debido a las erradicaciones de campamentos desarrollados en tomas de terreno, el deterioro de las viviendas donde habitaban, el aumento del precio de los suelos y la nula existencia de mecanismos de subsidio habitacional.

En el periodo de los años 90, la masividad alcanzada por los sistemas de vivienda social formo un destacable factor de redistribución espacial de la población al interior de la ciudad, con destacables impactos urbanos. Resultado de esto, ha sido causa de conversación y duda la inserción urbana lograda por las nuevas urbanizaciones que genera la vivienda social, esto es, su impacto sobre calidad de vida y acceso a bienes urbanos de la población beneficiaria, de igual manera los efectos del proyecto Bienestar o impactos en el déficit urbano de equipamiento e infraestructura.

Los análisis de diagnóstico referidos a Vivienda SERVIU (**Ficha n° 27**), corroboran la centralidad de la dimensión urbana de los programas habitacionales. Aunque el MINVU inicio mejoras respecto en materia de vivienda como de entorno de los programas habitacionales, la satisfacción con el conjunto “equipamiento y servicios”, no prospero durante los años 90 en igual cantidad que la satisfacción habitacional, reflejando la necesidad de renovar la gestión de barrios amigables. La seguridad ciudadana y dotación de áreas verdes aparece como una de las aristas destacables a perfeccionar.

En PVP (**Ficha n° 22**), los usuarios evalúan positivamente sus barrios en aspectos de urbanización básica, pero manifiestan niveles solo regulares de acceso a escuelas, comercio y seguridad y niveles bajos en lo referido a equipamiento deportivo y áreas verdes.

En síntesis la integración de la política habitacional con el desarrollo urbano establece el principal aspecto a solucionar. El logro cuantificable de producción de viviendas durante los años 90 se construyó sobre un enfoque operativo resultante en la creación de grandes barrios desfavorecidos en lo que respecta a integración urbana, sugiriendo la necesidad de programas habitacionales de renovación urbana e incrementar la calidad urbana de los nuevos barrios de vivienda social. Sobre estos se ha propuesto que una de las mejores innovaciones en trámite que deja esta época es renovar las decisiones de localización de los proyectos habitacionales, en la dirección de estimar, no exclusivamente un criterio de costos mínimos directo como “terreno, urbanización, edificación” que favorece la localización periférica en zonas sub-equipadas, sino que los costos nacionales de entregar equipamiento de salud, educación, seguridad, áreas verdes, deporte, como también, bajar los costos al beneficiado “viajes y segregación social”, esto es ordenar las externalidades de la localización en el radio urbano.

3.16 Siglo XXI, y una nueva manera de afrontar las Políticas habitacionales del Estado.

A comienzos del siglo XXI, la política de vivienda del gobierno entrante está marcada la necesidad de equidad en el país, más igualitario, solidario, igualdad de oportunidades, y con redes más fortalecidas de programas de protección social. El éxito de estos aspectos necesito políticas públicas dirigidas de manera clara para favorecer que el crecimiento llegar a todos los ciudadanos. “Los que contaban con menos reciban más. Se introdujo la Reforma de las Ciudades parte de las 7 grandes reformas del gobierno de turno, invitando en su intervención correspondiente al inicio del periodo legislativo 2000 a desarrollar una gran modificación de las ciudades, para solucionar la integración y la convivencia de las mismas.

Se estableció el desafío de producir políticas, planes, y programas destinados a mejorar la gestión de la ciudad y el territorio, favoreciendo la producción de ciudades funcionales, igualitarias, socialmente integradas, con viviendas que registraran la diversidad de la demanda, barrios con equipamiento y espacios públicos donde se produzcan instancias para el desarrollo de la cultura y el ejercicio de la democracia. En este contexto ha dirigido su actuar en focalizar los recursos de vivienda en los sectores más pobres, el fortalecimiento del programa Chile Barrio (**Ficha n° 30**):

- * Apurando la solución de las familias de los asentamientos catastrados
- * Rehabilitar los espacios públicos de valor patrimonial
- * Progresar en la actualización de la gestión urbana a través de la reforma de instrumentos legales, normativos y la producción de herramientas legales, normativas y el desarrollo de instrumentos de planificación territorial
- * Fortalecer la asociación público-privada, produciendo nuevas opciones de inversión y fortaleciendo el crecimiento del país.

Conforme a este marco, los objetivos fundamentales del MINVU en esta etapa son:

- * Dar término la erradicación de las familias de los asentamientos del Programa Chile Barrio
- * Minimizar el déficit habitacional y dirigir la inversión preferiblemente en los pobres
- * Actualizar la gestión de las ciudades, renovando la legislación, la normativa y las herramientas de planificación territorial
- * mejorar la calidad de vida en las ciudades, incrementando la oferta de espacios públicos integrales y colocando en valor las áreas patrimoniales.

En lo que concierne, la acción hacia los asentamientos precarios del Programa Chile Barrio (**Ficha n° 30**), el MINVU introdujo como suplemento el programa un Barrio para mi familia, enfocado a auxiliar la adjudicación de soluciones habitacionales y refuerza la integración social por medio de acciones que ayuden a los pobladores conocer y aprovechar la red social asistencial, reforzar la organización comunitaria y mejorar la adecuación a su nuevo estado.

El tema de la nueva política habitacional, establece una respuesta al cuadro o balance de fortalezas y debilidades de los años 90. Durante esta época se exhibieron logros destacables y desconocidos en el país como “reducción del déficit, mejora de la calidad y estándares de las viviendas y loteos y diversificación de programas”, pero queda la sensación que aún quedan limitaciones de la focalización de los programas en los sectores pobres, que en el sistema de producción masiva SERVIU produjo dificultad de calidad, y que las nuevas políticas necesitaban contrarrestar los problemas de segregación social espacial de las ciudades y fortalecer mejores categorías de acceso de los pobres a servicios urbanos y niveles aptos de calidad de vida. En dicho contexto, la nueva política habitacional se proyectó como objetivo continuar disminuyendo el déficit habitacional y perfeccionando la calidad de las viviendas, aunque la focalización de recursos en los sectores pobres y además ayudando al equilibrio socio-espacial y calidad del entorno urbano.

En el contexto de las soluciones habitacionales, la nueva política ha impulsado un tipo de solución de carácter dinámico, donde desde un estándar mínimo se apuesta por un incremento de la vivienda a cargo del beneficiado. La Vivienda social Dinámica sin deuda, en su primera etapa de ejecución, ha posibilitado proyectos reformadores, como las prefabricados, formas de crecimiento interior con participación del beneficiado para construcción de segundos pisos, emplazamiento central de áreas verdes y equipamiento en loteos de baja densidad y menor tamaño que lo usado por los programas de vivienda SERVIU típicos. En cambio el Fondo Solidario de Vivienda “FSV” admite proyectos de producción de viviendas nuevas en terrenos nuevos, construcción de viviendas nuevas en terrenos de los beneficiados, adquisición, mejoramiento de viviendas usadas, obtención de viviendas nuevas, densificación predial, mejora y habilitación de cotes y de inmuebles. En su llamado oficial del año 2001, el FSV otorgo alrededor de 2225 unidades de vivienda con una superficie promedio de 39 m², admitiendo 4 tipos de proyectos.

- I. Construcción en Nuevos Loteos, canalizado a sectores que no posean una vivienda ni terrenos de su propiedad y que necesiten alcanzar un terreno para su solución habitacional nueva.
- II. Construcción en Sitio Propio, orientado a familias propietarias de sus sitios de residencia pero que, sin embargo, tengan soluciones habitacionales precarias.
- III. Obtención y Mejoramiento de Viviendas Usadas. Orientado para utilizar las posibilidades de movilidad y el stock no absorbido de viviendas SERVIU.
- IV. Densificación Predial, enfocado en la segmentación y construcción de una o más viviendas en un terreno originalmente de un propietario y donde existía una sola vivienda, posibilitando así el acceso de nuevas familias a la propiedad de los lotes resultantes y a las nuevas construcciones.

Una de las características relevantes del FSV, es que no solo está compuesto por proyectos de vivienda, sino que obligatoriamente debe tener incluido para cada grupo postulante un Plan de Acción Social. Este plan de acción social nace del grupo postulante y su entidad organizadora y reguladora, estando formada por los programas y acciones que se encuentran en perfeccionamiento al momento de postular al FSV, o que serán dirigidas adelante durante la ejecución del proyecto o con

aplazamiento a este, asignadas a solucionar la marginación social de las familias integrantes del grupo y a solucionar su situación de vida. De esta manera, el FSV concede un camino de acceso a vivienda que, no solo es dirigido, sino que ayuda además a la superación de la pobreza.

Sacando conclusiones con los resultados de evaluaciones, en los cuatro primeros años del siglo XXI, queda rescatar un balance positivo por la coordinación de innovación de los programas con focalización en la extrema pobreza y el logro de niveles altos de desarrollo habitacional. Los éxitos más innovadores tienen relación con la puesta en marcha del Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios. También es importante destacar el incremento de los recursos sectoriales asignados al 30% más pobre de la población Chilena, lo que ha significado una mayor y mejor focalización de la inversión habitacional. La política habitacional de esta etapa de la historia logro conseguir avanzar con la disminución del déficit habitacional gracias a grandes logros cuantitativos a través de la producción de los programas de Viviendas Básicas, Viviendas Sociales Dinámicas sin Deuda, y los subsidios otorgados entre las diferentes líneas.

La política habitacional impuesta en particular el Fondo Concursable, son evaluados como direcciones estratégicas que refuerzan el papel subsidiario y regulador del Estado, extendiendo el rol del sector privado como son “empresas privadas, ONG, Fundaciones, Comunidad organizada” motivado por su estructura de formulación el respeto por la diversidad geográfica, cultural y social, la descentralización y participación.

Con respecto al déficit habitacional, el gasto de recursos asociado al Programa Habitacional fue dirigido en más de un 60% de la inversión al 30% más pobre de la población y se buscó en lo cuantitativo superar las 100 mil unidades anuales entre subsidios y viviendas. En el contexto de la nueva política habitacional que ha comprometido un aumento en los subsidios, en lugar de la construcción directa y el aumento en la preocupación por la acción post-venta a los beneficiarios, el Programa de Asistencia Técnica tiende al crecimiento y desarrollo.

En esta época se empiezan también los programas complementarios o de fortalecimiento legal y social de la entrega de viviendas sociales “Programas de Mejoramiento, de Saneamiento de Títulos y Formación para la Vida en Comunidad”. En el año 2005 se da inicio al programa de mejoramiento de la vivienda familiar y su entorno, el cual tiene por objetivo parar el proceso de obsolescencia de las viviendas sociales, ayudando a mejorar la calidad de vida de sus moradores. Este programa incluye un subsidio enfocado al mejoramiento del entorno, que tiene por objetivo recuperar cierrros exteriores, fachadas, techumbres, bienes de uso público y dominio común, de conjuntos de viviendas sociales de al menos 15 años de vida, teniendo un valor que no supere las 520 UF. También se incluye un subsidio para el mejoramiento de la vivienda que habita el adjudicatario, siendo requerido el tener un proyecto de mejoramiento de la vivienda.

Otro Programa es el Vida en Comunidad que nace como una maniobra de intervención social común para programas de vivienda social que hoy en día el MINVU mantiene en funcionamiento, estrategia que interviene tanto en el proceso de instalación de las familias en su nueva vivienda o barrio, así como su vinculación a la red social de bienes y servicios a los que tienen acceso, apoyando el crecimiento de la vida comunitaria, favoreciendo propuestas de mejoramiento de la vivienda y espacios de uso común, y reforzando la organización social. En conclusión, alcanzar que las familias nuevas propietarias de viviendas sociales, se ordenen y planifiquen para la vida en comunidad, comprendan y aprovechen los servicios y recursos institucionales y comunitarios a los que tienen acceso y se localicen incluidas e integradas a la vida del barrio al que se anexan.

Con respecto a la gestión urbana las labores de desarrollo se emplearon para mejorar la calidad de vida de los habitantes, colaborando en la producción de ciudades más amables, dignas y eficientes, suministrando infraestructura vial y sanitaria, pavimentación, básicamente en los sectores más carentes, mejoramiento y recuperación de espacios públicos, esencialmente aquellos acorde a los requisitos y demandas que muestran las ciudades. El objetivo era llegar a los 200 años de vida del país con ciudades que sustenten desarrollo social y económico, lo que producto del terremoto del 27F de 2010 impidió tan ansiada meta.

La política Ministerial de Desarrollo Urbano, formulo objetivos estratégicos que se planteó el MINVU, son para mejorar la gestión de las ciudades para hacerlas integradas, expeditas, seguras y solidarias, por medio del fomento del desarrollo equitativo y equilibrado de ellas, la producción de inversiones que incrementen el acceso a bienes y servicios urbanos y el fomento de una planificación territorial eficiente. Además, mejorar la calidad de vida para los sectores de bajos ingresos a través del

desarrollo de acciones de producción de barrios con las comunidades de dichos segmentos de la población “especial énfasis tendrán los programas concursables”. En conclusión la política ha buscado “hacer ciudad” a través de la construcción y el mejoramiento de los espacios públicos para el uso de la población y/o inversiones de rehabilitación patrimonial, proyectos urbanos y bicentenarios.

Específicamente en lo que refiere a la dotación de espacios públicos integrales y puesta en valor de las áreas patrimoniales, durante esta etapa empezó a operar el Programa Bicentenario 2002-10, enfocado a fortalecer las ciudades Chilenas de cara al bicentenario de la independencia, se empieza el Programa de Espacios Públicos, continua Vialidad Y Pavimentos.

En esta etapa los proyectos urbanos integrales se fortalecen como estructura de coordinación de la vivienda con el desarrollo urbano. Por medio de estos proyectos se trata de producir condiciones en aquellas ciudades en donde no se puede, sin la acción del Estado, el funcionamiento de los programas del MINVU y la producción de viviendas sociales, ya sea por características de carencia o precio de suelo, de equipamiento, o de macro infraestructura, y que también necesitan un fuerte trabajo social con la comunidad:

- * Se produce una dinámica urbana, que consigue el crecimiento de las ciudades o produzca nuevos núcleos urbanos, aprovechando las infraestructuras y equipamientos existentes, o generando dichas obras si se necesita, se dinamizará zonas al interior de las ciudades, que ayuden a recuperar y poner en valor espacios deteriorados, empleando las características propias de su entorno. La integración de zonas de recepción de viviendas sociales es una variable destacada de los proyectos urbanos integrales, teniendo en cuenta que en el país se presenta una importante producción de vivienda social y estas deben tener la facilidad de localizarse en territorios urbanos adecuados.

3.17 Claves de éxito de los proyectos urbanos integrales

“El planteamiento con fuerza que se presenta en los proyectos urbanos es la integralidad. Se ha establecido que un proyecto urbano bien construido y planificado debe tener en cuenta la atención de todos y cada uno de los 7 pilares que sustentan la gestión”:

- * Propuesta urbana: un completo proyecto urbano necesita contar con una propuesta urbanística atractiva, que tenga los elementos paisajísticos, como ríos o bordes costeros, que aumente los elementos patrimoniales como estaciones ferroviarias o edificios cívicos, y que incluya diversas funciones de la población, como vivienda, comercio, recreación y cultura, entre muchas otras. El proyecto de Ribera Norte en Concepción es un buen ejemplo de esto.
- * La colaboración ciudadana y el trabajo social: al adoptar aclaraciones respecto de cómo vivirá la gente, resulta obligatorio hablarlo con ellos, al mismo tiempo desde que las personas habitan su nuevo barrio, es ampliamente beneficioso trabajar con ellos instruyéndoles a vivir en comunidad y a planificarse socialmente. Alto Hospicio, Iquique es un ejemplo.
- * La calidad de la vivienda: se tenía expectativas que estos proyectos pudieran contemplar una magnitud cuantificable destacada de viviendas sociales, se requería que estas siempre exhibieran un sello diferenciador a la vez que logren la mejor calidad en su diseño y construcción.
- * La integración social: es un aspecto positivo constantemente buscado en la gestión de proyectos. Esta cualidad es la que cuenta con una importante implicación sociológica, pues muestra el modo de sociedad no segregada que procuramos, lo que guiado al medio urbano, conlleva barrios plurisociales, donde a cuerdas de alejamiento y comportamiento los mismos espacios públicos y equipamiento, coexistan familias de distintas clases económicas.
- * Equipamientos Diversos y generosos Espacios Públicos: se interpreta que las viviendas construidas deben ir acompañadas de equipamiento que complazca completamente los requerimientos de la población: Iglesias, comercio, sedes comunitarias, instalaciones

deportivas, etc. al mismo tiempo las personas necesitan espacios públicos que les proporcionen recrearse, encontrarse y relacionarse.

- * La Coordinación en el Sector Público y con el Sector Privado: es absolutamente el único modo de obtener un proyecto urbano integral. La ciudad y sus barrios contestan a dinámicas donde participan gran cantidad de variables; una excelente planificación debe dar satisfacciones a asuntos sociales, de transporte, medioambientales, fructíferas, entre otras, por ende su planificación y aplicación, así mismo de las inversiones requeridas, necesitan urgentemente de un accionar conjunto de la sociedad, ordenando acciones y compartiendo esfuerzos.

3.18 Después de un siglo de políticas habitacionales en Chile, nuevos cambios y desafíos para el Sector Vivienda.

El gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet garantizó en su programa “políticas habitacionales y urbanas, que garanticen una mejor calidad de vida para la gente y sus barrios, promuevan la integración y disminuyan la desigualdad”:

- * “la calidad de vida de las personas es la medida del éxito de un país. El progreso económico y político no sirve de mucho si no mejoran las condiciones en las que vive la gente. El éxito del desarrollo se mide por la capacidad de las personas para sentirse seguras en su barrio, vivir con dignidad en su casa, transportarse expeditamente a su trabajo y gozar de tiempo libre para disfrutar junto a su familia y amigos de la cultura, los deportes y la recreación”

El MINVU recibió, entonces, un mandato que lo llevó a determinar una Política Urbano Habitacional de Integración Social. Una política fundamentada en la cooperación, el diálogo y la participación; una política que promueve la intersectorialidad en la gestión de los Programas y la integralidad de las intervenciones; una política encuadradas en el eje de la Protección Social.

La Política Habitacional de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social, busca estructurar en tres niveles de intervención, “la vivienda, el barrio y la ciudad”, una agrupación de procesos e inversiones sectoriales, prometiendo con ello a las familias de este país, mejores viviendas, barrios integrados y ciudades sustentables y competitivas en un proceso de ascenso de intervención ciudadana.

- ☛ Incrementar el número de soluciones habitacionales enfocadas a las familias más vulnerables.
- ☛ Potenciar la calidad de las soluciones habitacionales e incrementar la superficie mínima de las viviendas construidas.
- ☛ Fomentar la integración social y el acceso igualitario de todos los ciudadanos/as a bienes y servicios urbanos.
- ☛ Empezar con la participación de los vecinos la restauración de viviendas y barrios que con el paso del tiempo se han deteriorado.
- ☛ Promocionar el crecimiento de ciudades integradas, competitivas y sustentables apoyando su planificación y aumentando la inversión urbana.

Para inclinarse de mejor forma al logro de estas aspiraciones se introdujo como eje central del quehacer ministerial, la Gestión de la Calidad en todos los procedimientos y productos, la cooperación ciudadana y el acoplamiento con diferentes actores del mundo público y privado, en la idea que si bien el Estado tiene una responsabilidad superior en el diseño y ejecución de la Política Pública, la ciudad que se anhela construir, necesita la responsabilidad de todos y cada uno de los chilenos y chilenas.

El Programa Fondo Solidario de Vivienda proporciono a los segmentos más vulnerables de la población, acrecentar la calidad de las viviendas e incrementar la superficie construida. A fines de 2009 las viviendas contaban con un mínimo de 51 mt², un 25% más de superficie que antes.

El programa Quiero mi Barrio fue una intervención participativa para mejorar los barrios más vulnerables y deteriorados de Chile. Se elaboró en 80 comunas del país, en 200 barrios, marcando inmejorablemente en más 500.000 familias.

Para la clase media se amplió el beneficio de subsidios con el programa de Subsidio General, incrementando el trecho de subsidios hasta un valor de viviendas de 2000 UF.

Se fomentó mayor integración social con proyectos de nuevas viviendas con subsidio de localización y proyectos integrados con viviendas de diferentes cantidades.

Se incrementó la cobertura de subsidios habitacionales. A diciembre de 2009 se habían concedido un total de 714.173 subsidios habitacionales.

En julio del año 2007 se produjeron las primeras críticas a la política habitacional del gobierno de turno, por la entrega de viviendas sociales de 9 m² por lo que esto produjo una revisión y reestructuración de las políticas habitacionales, que tendían a otorgar en algunos casos soluciones habitacionales de baja calidad o que incentivaban la segregación, encausando en una nueva política Urbano Habitacional en Chile de al menos US\$ 1500 millones que consideraron

- * La adjudicación de 223 mil subsidios por medio de los denominados Programas Fondo Solidario y Subsidio Rural
- * Incremento del subsidio otorgado a vivienda en 50 UF dirigido a mejoras en la calidad
- * 280 mil subsidios de ampliación y mejoramiento para viviendas sociales antiguas, aceptando que el proceso de remodelación se da de modo natural en casi la mayoría de las viviendas otorgadas.

Al término del Gobierno de Bachelet se disminuyó en un 14,3% el déficit habitacional cuantitativo a nivel país según el “INVI”, ya que se otorgaron un promedio de 104302 unidades habitacionales por año y un promedio de 60785 subsidios por año dirigidos a reparación de viviendas, las dos cifras ampliamente superiores a las de sus predecesores.

3.19 Análisis de la Nueva Política y Urbanismo del Presidente Sebastián Piñera en sus 4 años de Gobierno.

Antes del terremoto del 27F de 2010 el Gobierno de Piñera tenía definido el camino, las aristas a mejorar y potenciar para la solución del deterioro y déficit del parque habitacional.

Los fundamentos primordiales de la nueva política habitacional serán dinamizar y fortalecer el papel del sector Privado, facilitar los sistemas de subsidios, realizar una modificación Urbana para liberalizar los usos de suelo, también de afrontar el problema de conjuntos de departamentos de estándar precario entre 1990 y 2004 y provocar mecanismos de financiamiento privado de proyectos en espacios públicos a través de donaciones.

3.19.1 El mercado de viviendas como un interés primordial

Para producir los lineamientos, el Gobierno se apoyó en las estadísticas originadas por las empresas constructoras a través de CChC. Los datos entregados reflejaban un déficit de 817135 unidades de viviendas en las que un 60% corresponde al sector más pobre, alrededor de 500 mil soluciones.

Según estudios de la CChC, se tratarían de 219301 familias con déficit cuantitativo que corresponde a “campamentos y viviendas de allegados” y 283776 en déficit cualitativo con un bajo estándar reflejado en materialidad y m² construidos.

La manera de enfrentar este déficit es produciendo mayor eficiencia en la oferta, se necesita que “la política urbana sea capaz de suministrar la cantidad de suelo urbano adecuada y apresurar los tramites de aceptación de permisos y recepciones. Como preocupación se especifican:

- * Disgregación de sistemas de subsidio, complicación de los reglamentos, desfocalización en aumento de los más pobres, exageración en la operación del estado en la aceptación de proyectos, detección generalizada al sistema FSV, revelando desorden entre EGIS y constructoras.

En esta tendencia, se sugiere la confección de un sistema nuevo que facilite el subsidio habitacional, este conllevaría un nuevo reglamento, que una todos los sistemas actuales y favorezca su utilización. Lo previo implicaría un registro único de postulantes para todo quien requiera conseguir cualquier tipo de subsidio, a través de internet. Se desea entregar 600000 subsidios en los 4 años de Gobierno, planteando las soluciones a través de mecanismos 100% de mercado y revisando los impedimentos normativos para incrementar la disponibilidad de suelo, para la producción de viviendas. También se suprimirá la prohibición de venta por 5 años de viviendas subsidiadas.

3.19.2 El nuevo programa subsidio unificado

Los procedimientos vigentes de subsidio estatal incumben fundamentalmente a 4 dispositivos. El primero es el DS 40, desde el cual se otorgan subsidios a la clase media. Por medio del Fondo Solidario "DS 174", en sus versiones, se financia la producción de viviendas sociales nuevas y compra usadas. También se anexo el Programa de Protección del Patrimonio Familiar "DS 255" de 2006, que posibilita alcanzar recursos para mejoras en viviendas que ya han sido conseguidas. En conclusión, el Subsidio a la Localización formó un esfuerzo de otorgar una cuota de recursos por proyectos habitacionales afirmando características como ubicación en la misma comuna de origen de los beneficiarios y asegurar el acceso a servicios básicos.

Lo que propone es un renovado sistema único de subsidios en 2 modalidades:

- * Modalidad 1. "60%": para la obtención de viviendas nuevas o usadas, con el estándar mínimo, dirigido a personas que no tiene vivienda y no hayan conseguido subsidios antes.
 - ☛ Vivienda entre 660 y 700 UF, "650 UF de subsidio sin deuda"
 - ☛ Viviendas entre 701 y 1500 UF
 - ☛ Viviendas entre 1501 y 200 UF
- * Modalidad 2. "40%": Para conseguir y reparar viviendas en el estado o ampliar las que estén bajo el estándar mínimo, dirigidas a aquellos que tienen una vivienda o han conseguido subsidios antes.

Para la modalidad 1, al sobrepasar las 700 UF de costo de viviendas sociales, se propone una nueva fórmula subsidio decreciente: $(650 - 700) \times 0,4$. Esto muestra los próximos ejemplos:

- ☛ 660 UF = 650 UF
- ☛ 1000 UF = 530 UF
- ☛ 1200 UF = 450 UF
- ☛ 1400 UF = 370 UF
- ☛ 1600 UF = 290 UF
- ☛ 1800 UF = 210 UF
- ☛ 2000 UF = 130 UF

Se propone para el dispositivo una facilitación además en los modos de postular. La intención de esto es individualizar lo más posible a las familias en un trámite facilitado. Habrá inscripción mediante internet, en una inscripción única, demostración interna de la información, selección computacional mensual de beneficiarios, duración de 3 años para recibir el subsidio adquiriendo en cualquier lugar del país, elección impersonal de beneficiarios, postulación individual o en grupo, simplicidad para la

venta de viviendas usadas sin reembolso del subsidio, e implementación de un sistema constituido, publico privado, de información de beneficiarios, en el campo de vivienda subsidiada.

3.19.3 La demolición de los Blocks

El programa indica como preferencia específica, afrontar el problema de los condominios construidos durante los años 1990 y 2004 viviendas departamentos de pésima calidad y superficie mínima, carente de equipamiento y deficitarias en urbanización, no ampliables en situación de deterioro. Para esto incluyo dentro del mismo sistema de subsidios, se impondrá una modalidad de acción especial, con el nombramiento de un Ministro en Compañía, con ocupación exclusiva para la erradicación de Campamentos y atención de familias de soluciones inadecuadas, de deficiente calidad y superficie escaza como los “departamentos de 3 pisos y 32 m2 de superficie construidos entre 1990 y 2004”.

Se sugiere dos características vitales en este afán.

- * Trabajo en conjunto con las municipalidades y organizaciones privadas interesados atraídos a participar en esta tarea.
- * Se ordenaran los trabajos y se buscaran soluciones inteligentes con la participación de gremios del sector, para la recuperación, remodelación, transformación, inclusive demolición en las ocasiones requeridas.

3.19.4 La reforma urbana que pretende liberalizar usos de suelo para proyectos subsidiados

Unido con esta renovada política de vivienda se establecería una transformación que apunta a producir aumento de recursos de suelo, en este tema como modo inducir la construcción de viviendas económicas, se plantea acomodar las normas de los planes reguladores con establecidos requisitos, con el objetivo de implementar una Política Habitacional y una Reforma Urbana, que favorezca a los sectores de mayor necesidad, a la vez de incluir por este camino nuevos terrenos al mercado de viviendas subsidiadas.

El modo de proceder es a través del “mejoramiento del artículo 6.1.8 de Ordenanza General de U y C, para admitirá la construcción de viviendas económicas en general, en conjuntos de hasta 4 pisos, liberando el uso de suelos, en cualquier área reglamentada por un mecanismo de Planificación Territorial. Esto se refiere a poder construir este tipo de proyectos en cualquier lugar del país, omitiendo cualquier obstáculo de usos de suelo. Por otra parte se requiere también permitir la producción de viviendas en altura que admiten subsidios, en cualquier terreno dentro de zonas urbanas, “en comparación de lo que operaban hasta hoy, detallando territorialmente zonas de renovación urbana en las que operan los subsidios”

3.19.5 Los paquetes de subsidios estatales que entrarán al sistema financiero

En el afán de activar la oferta por parte de constructoras e inmobiliarias, se sugiere una transformación en el reglamento de subsidios para incrementar la rentabilidad de la participación de las empresas en proyectos subsidiados. De esta forma se recomienda crear un subsidio, traspasando más de una vez, para aceptar que la inmobiliaria pueda vender se cartera de subsidios al sistema financiero y otros inversionistas, debido a que se trata de mecanismos financieros seguros.

Esto se refiere a que, de modo parecido a como sucede con los dineros de las pensiones que las AFP ocupan en el sistema financiero, ahora los subsidios a los más pobres y a la clase media serán intercambiados en dinero a circular en el sistema financiero. Estos fondos podrán ser cobrados un año después por quienes lo s compren.

3.19.6 Algunas conclusiones preliminares del crecimiento económico, liberalización de suelos y expulsión de pobres

Parte de las vías planificadas no descrito en los párrafos anteriores son el facilitar los mecanismos de Planificación Territorial, demarcar una colaboración ciudadana “apropiada y dirigida” y un rechazo a los instrumentos de desarrollo urbano condicionado o pago de externalidades por parte de los desarrolladores.

El programa juzga a intermediarios y no alude criterios de habilitación social, que es lógica que respalda la existencia de organizaciones como las EGIS. Las anteriormente mencionadas han mostrado un espacio de participación a organizaciones de pobladores, municipios y ONGs. Mientras tanto solo se hace referencia de organizaciones colectivas a nivel de postulación a Registro Único, y se toma en cuenta la eficiencia de mecanismos facilitados, los que permite entender una reticencia a la organización social de parte del próximo Gobierno.

Es considerablemente destacable describir que se omiten características territoriales en asignación de subsidios, eligiendo la realidad actual de las familias. Esto lleva a modificar, por medio de esta unificación y facilitación, a los subsidios en bonos que habilitan a las familias a colaborar en el mercado desterritorializadamente. De esta forma se renuncia a ingresar criterios urbanos en los mecanismos para producir vivienda, lo que conllevara a considerables consecuencias.

Lo expuesto anteriormente provoca la espera de grandes efectos en expulsión de pobres hacia la periferia, y una considerable expansión urbana con proyectos subsidiados. Para los más pobres, esta empíricamente estudiado que esto incluye la salida de comunas de precedencia hacia áreas de nivel precario de urbanización y que no cuenten con servicios básicos. Hay una alternativa de que sean omitidas acciones intermedias como las EGIS, delimitando espacios de participación y organización de pobladores, ONGs, y procedimientos particulares de las diferentes municipalidades en el problema de la vivienda en su comuna.

Se necesita que los pobladores deban instalarse en forma individual frente a los beneficios y los instrumentos de asignación, en perjuicio de una mirada hacia la organización colectiva y la habitación social. En reemplazo de lo último, se impulsara la rentabilidad de las inmobiliarias y la activación del sector, a través de funciones con las mínimas limitaciones posibles. Esto tiene que ver a lo mejor con el aumento en la asignación que se cuenta, a nivel político, del área de vivienda:

- * Apoyar a las atractivas metas de producción de 1000000 empleos y crecer un 6%.

4 Evoluciones de la construcción por parte del Estado o Terceros de viviendas para las Ciudadanos Chilenos

Los conventillos: una modalidad de conventillo era el que construían, dueños de terrenos propios y privados, los que al ver la gran demanda habitacional de finales del siglo XIX y Principios del XX trataron de formar parte del negocio vivendista, procediendo a la construcción de piezas y cuartos los que formaban una vez terminado un conventillo.



Imagen 4.1- Conventillo Población Obrera de la Unión, Cerro Cordillera, Valparaíso

Fuente: Los conventillos de Chile y las corralas de Madrid, 2013, disponible online:
<http://madridwiki.tumblr.com/post/27105354157/los-conventillos-de-chile-y-las-corralas-de-madrid>

Los materiales eran muy diversos, algunos eran tan precarios que se construían con materiales de desechos de vertederos los cuales estaban en las proximidades de los terrenos de estos negociantes. Otras viviendas más elaboradas eran construidas de adobe y madera, lo que no se diferenciaba mayoritariamente con las anteriores ya que la cantidad de m² construidos era muy precaria para la cantidad de gente que albergaban por esos años. Las viviendas de clase alta como media o baja eran fundamentalmente, en 1890, el adobe colonial y la teja, disimulados, como se veía debajo de una capa de yeso que fingía otros materiales. Ocasionalmente la fachada o el primer piso solía ser de ladrillo, pero las habitaciones interiores solo eran de tabique de pies derecho de madera y adobillo o listoneado, embarrado y estucado. Por esta misma época, comenzaron a construirse los primeros edificios con armazón de hierro aunque éste había que traerlo desde Bélgica por lo cual su uso no se generalizó sino hasta que comenzó a ser producido en el país. No había gran diferencia entre la vivienda de la clase alta y la de la clase media en lo que toca a materiales de construcción (199).

Imagen 4.2- Conventillo. Santiago, 1920

Fuente: Reyes V, La vivienda social en el lente de Kaulen, 35 Milímetros, Mayo /2011, disponible online:
<http://www.35milímetros.org/la-vivienda-social-en-el-lente-de-kaulen/>



Una de las primeras sociedades que trataron de frenar la falta de viviendas para la población fueron las de Beneficencia Católica, algunas de estas eran la Sociedad de beneficencia Papa León XIII, la cual construyó casas para obreros en la Población con el mismo nombre que les pertenecía, "Población León XIII".



Imagen 4.3- Población León XIII

Fuente: Violani N, Bellavista Resiste, Noviembre 2006, disponible online:
<http://bellavistaresiste.blogspot.com/>

La población León XIII, fue la primera Población de Viviendas Sociales que se construyeron en Chile, sus avenidas se caracterizan por fachadas

continuas que aun en estos años después de un siglo de antigüedad se conservan. Se pueden observar viviendas de 1 y 2 pisos con distintas tipologías originales, que fueron construidas en 3 etapas, la primera eran casas de adobe por su menor costo, y más rápidas de desarrollar. Se caracterizaban por gruesos muros encalados y techumbre de tejas de arcilla colonial, la fachada típica se caracterizaba por una puerta de acceso central en pino Oregón y dos ventanas laterales protegidas con gruesos barrotes. Las plantas eran de dos tipos:

- A. Con cuatro piezas y un pasillo central
- B. Dos o tres piezas y patio lateral

Imagen 4.4- población León XIII, calle Melchor Concha en 1911.

Fuente: Ferrer, 1911, Cuadernos Del Consejo de Monumentos Nacionales, segunda serie n°25 / 1998, Disponible online:
<http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-9386.html>



En la Primera etapa del proyecto las viviendas fueron construidas todas de material sólido, de cal y ladrillo. Entre ellas hay algunas de 2 pisos. Hay cuatro sub agrupaciones de estas viviendas las cuales son de variados tamaños de terrenos, organización de planta y sistemas constructivos.

- A. Primeras casas con ante jardín y pareadas a ambos costados. Predio angosto, ladrillo, un piso.
- B. Sin fachadas a la calle y pareadas a un costado y al fondo, predio ancho de un piso.
- C. Fachadas continuas y pareadas a un costado como también al fondo. Predio angosto, piso Zócalo y de un piso.
- D. Fachada continúa y pareadas a un costado y al fondo, predio ancho.

Existen en la población modelos de vivienda con un concepto económico de organización en un predio mínimo y en el espacio interior "tipo C". Presentan un piso zócalo y un piso superior medio nivel de calle. Coexistente con los modelos anteriores, se planteó otro modelo que privilegio la tradicional fachada continua, con altura de grandes proporciones, con ornamentos y cornisas horizontales "tipo D" y cuya planta es de 5 recintos rodeando un patio interior en Capellán Abarzúa.

En la Segunda etapa de construcción que abarcaba de 1903 a 1909, el tipo de casa de 2 piezas en bajo con pasillo al centro, cocina y patio era más práctico y el que más agradaba a los obreros, prosiguió la construcción de casas de este género.

Modelo único con fachada continua con ladrillo a la vista, con ritmo regular de puertas y ventanas con sus rebordes estucados y de color blanco. Remate superior con cornisa horizontal y techumbre oculta. La planta se organizaba con un pasillo central y 2 habitaciones, en algunos casos 4, cuando la vivienda tenía 2 pisos.

en estos años los factores de cambio más importantes fueron en este caso, la variación del concepto de confort habitacional y los terremotos que afectaron estas pesadas construcciones de ladrillo, que carecían de elementos estructurales de hormigón armado.

Consecuentemente las fachadas se transformaron en cuanto a volumetría, textura y composición de las ventanas. Casas de 2 pisos tuvieron que sacrificar el piso superior por daños estructurales. En casi el 90% de los casos se ha estucado el ladrillo desnudo y se ha remplazado la ventana vertical por la horizontal.

En la Tercera etapa de construcción se contrató el desarrollo de los planos de 42 viviendas de concreto armado en fierro. La combinación de 2 tipos muy diferentes de tipologías de viviendas de un piso muestra más claramente la coexistencia de dos épocas de transición:



Tipo A: una interpretación económica de la Villa Jardín coexistente en un conjunto de 2 viviendas pareadas que aparentan ser una sola casa aislada con fachada continua y reja lateral, planta de 3 piezas y patio lateral, techo de 2 aguas con alero a la calle y al costado. Fachadas y frontones con ornamentos de estuco.

Tipo B: Modelo tradicional de vivienda continúa, pareada a ambos costados y con remate superior de cornisa

Detrás del canal de las Mercedes se construyó un cite de pequeños departamentos para viudas sin medio económicos, que era administrado por la entonces Viceparroquia de la Asunción (200).

La Población Huemul ubicada en la Región Metropolitana en la Comuna de Santiago, fue una de los primeros conjuntos habitacionales construidos en Chile bajo el amparo de la ley de Habitaciones Obreras de 1906, se ubicó una plaza contenida por edificios públicos: teatro y biblioteca y dos escuelas; además contempló una sala cuna, una sala de actos, un templo masónico, un policlínico, además de comercio y otros.



Imagen 4. 5- Calle de Población Huemul, hacia 1912

Fuente: Imagen ambiental de Santiago 1880-1930 / Patricio Gross, Armando de Ramón, Enrique Vial. 1a. ed. Santiago: Univ. Católica de Chile, 1984 (Santiago: Alfabet) 225 p. disponible online:

<http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-74394.html>

Las casas responden a una tipología de conjunto de fachada continua sin antejardín, con un patio interior, dos habitaciones y un estar-comedor, un corredor que comunica los recintos entre sí y con el exterior, y que permiten el soleamiento de los mismos, los servicios higiénicos se encuentran ubicados al fondo del sitio, totalizando aproximadamente 60 m² construidos. En su construcción destacan el uso de elementos tanto paisajísticos como constructivos, las palmeras que están en los bandejones centrales, en la plaza Huemul fueron traídas desde Islas Canarias, se trajeron vigas de maderas finas, planchas de zinc y clavos triangulares de Liverpool, Inglaterra. En la población huemul 1 se usaron por primera vez los bloques de cemento "materia prima de Portland", importados de Inglaterra, para la construcción de las casas, que en esos años se construían de adobe, convirtiéndose así en la primera experiencia en Chile para éste tipo de proyecto social. El mencionado conjunto supuso la edificación de 166 casas.

Otra fuente explica que la superficie construida fue de "Superficie total construida: 25676 m²", contemplando 15 diferentes tipologías de casa, haciendo un total de 157 viviendas independientes, y se dispusieron en las manzanas en 6 grupos conjugando las distintas tipologías, Las viviendas eran de fachada continua, con patios centrales alrededor de los grupos de viviendas (quedando separados entre sí por muros de 2,2 metros de altura) y corredores exteriores. Los patios son laterales y esquinados para cada una de las viviendas. El área de servicios se ubicaban en el fondo del terreno y las habitaciones hacia la calle, se conectan entre sí a través de una galería que bordea el patio. También contaban con servicio de alcantarillado, agua potable, red eléctrica y una cañería de gas por la calle Alberto Romero Herrera que podía servir para usos industriales.

Imagen 4.6- El Barrio Huemul, Barrio obrero y primera ciudad de Satélite

Fuente: Elizalde A, Poblaciones obreras de Santiago en bicicleta, INVI, Mayo 2013, disponible online: <http://vivienda.uchilefau.cl/poblaciones-obreras-de-santiago-en-bicicleta/>

La materialidad corresponde a bloques huecos de hormigón. Las construcciones son de un piso con una altura máxima de 4 metros. Desde el punto de vista arquitectónico "el conjunto tiene una gran unidad formal en sus fachadas, que conforman diversas calles corredor, las que desembocan en una plaza, donde se destacan sus edificios de equipamiento. Las casas corresponden a una tipología con patios centrales y corredores exteriores, con los servicios ubicados al fondo del terreno y sus habitaciones abiertas a los corredores y hacia la calle. Destaca de la Población Huemul la gran cantidad de equipamientos que se preveían. En ese conjunto residencial se consideraron aspectos tales como; una gran área verde central; una panadería; una pulpería; un mercado; un sindicato de empleados; un centro de madres; un taller escuela; una iglesia; un salón parroquial; escuelas; un estacionamiento de buses; un estadio de fútbol; una biblioteca; un teatro; un policlínico; una lavandería; y una comisaría, entre aquellos de singular importancia.



En 1939 por medio de la Caja de la Habitación Popular se construyó el conjunto de viviendas económicas "Población Bernardo O'Higgins" propiedad de la Caja de Seguro Obligatorio. Este conjunto habitacional comprendía la ejecución de un grupo de 160 viviendas clasificadas en la siguiente forma:



Imagen 4.7- viviendas pareadas de la Población Bernardo O'Higgins.

Fuente: Disponible online: <https://www.google.cl/maps/place/Escuela+Bernardo+O'higgins/@>

- I. 42 casas individuales tipo A
- II. 48 casas variante tipo A1
- III. 6 casas variante tipo A2
- IV. 48 casas individuales tipo B
- V. 4 casas variante tipo B1
- VI. 4 casas variante tipo B2
- VII. 4 casas variantes tipo B3
- VIII. 4 casas variantes tipo B4

Imagen 4.8- Población Bernardo O'Higgins, 1939

Fuente: Disponible online: <https://www.google.cl/maps/place/Escuela+Bernardo+O'higgins/@>



Las calles y pasajes de esta población serán entregados por la caja con sus matrices de alcantarillado, agua potable, luz y sus correspondientes uniones domiciliarias, empalmes y medidores siendo cuenta del contratista solo las instalaciones interiores, incluyendo los nichos o cajoncitos para medidores.

Las características generales de su construcción son hormigones para cimientos y sobrecimientos con una resistencia de 142 Kg de cemento por m³, y dimensiones variables dependiendo del tipo de vivienda a construir.

Los muros son de albañilería con ladrillos denominados corrientes y fiscal, con morteros de en razón 1:6 con una resistencia especificada de 213 Kg de cemento por m³, 0,20 m de espesor los muros soportantes y 0,15 los muros interiores, todo confinado con muros y pilares de hormigón armado.

Imagen 4.9- Población O'Higgins

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@->



La especificación del tipo de hormigón a usar para las losas, vigas y pilares será solo para las casas de 2 pisos y será razón 1:2:0.5 de 300 kg de cemento por m³, para las demás viviendas con elementos de hormigón armado será de 226 kg de cemento por m³.

Los tabiques de 1° y 2° piso se harán de bloques de Hormigón de 0.07 m de espesor hechos en fabrica, todo esto reforzado por fierro ϕ de 3/16" horizontalmente cada dos hiladas en general 0.60 m, y el mortero a usar será con una razón de 1:4.

Estas viviendas tienen considerado dentro de su construcción chimeneas las cuales contarán con tubos "Semper" tipo "wunsch" con base, cubierta y el pilar recubridor de dosificación 1:2.5:5 de 226 kg por m³ con gravilla y arena fina. Los fierros del hormigón serán 4 de ϕ 1/2" de 0.25 m.

Los endurmientados del primer piso son de Roble 2" x 8" a 0.45 m de distancia del eje de la sección y con cadenas entre ellas de la misma escuadría, descansando en sus extremos sobre llaves de Roble de 3" x 3", que descansaran en las zarpas de los cimientos. Estas irán ancladas a los cimientos con horquillas de ϕ de 1/4" y 0.70 m de largo colocadas a 1m de distancia en el que se incluyen 3 hiladas de cadeneta llena.

Los endurmientados sobre losa se ejecutaran de Roble de 2" x 2" a 0.45 m de eje a eje aproximadamente. Los durmientes se anclaran la losa con ϕ de 1/4" cada 1 m de distancia alternados entre sí, estos anclajes se colocaran a lienza al concretar la losa.

Tanto las cabezas de las vigas como las llaves y durmientes se alquitraran en sus partes en contacto con las albañilerías o concretos.

La enmaderacion de techumbre será totalmente de roble y estará formada por viguetas-costaneras que se apoyaran por sus extremos en las cadenas de hormigón armado de los piñones, se emplearan viguetas costaneras de 2" x 6" a la distancia indicada, otras modalidades de viviendas llevaran viguetas costaneras de 2" x 8".

Los corredores tipo A y sus variantes estarán formados por un pilar de Roble cepillado de 4" x 4", solera superior de Roble cepillado de 2" x 4".

Las cubiertas serán de planchas acanaladas de pizarreño de 4.5 mm de espesor, el traslape de las planchas será de 2 canales en el sentido longitudinal y en la dirección de los vientos reinantes, y 0,15 a lo menos en sentido de su máxima pendiente. En la parte superior llevara un caballete del mismo material de 0.35 m de desarrollo afianzado cada 0.90 m.

En los pavimentos del 1° piso de los tipos B, B1, B2, B3, B4 y en parte de los A, A1, A2, según se indican en los planos se colocara pavimento de baldosa roja al líquido de 0.20 x 0.20 y 2 cm de

espesor confeccionados con tierra importada asentada con mortero de cemento de 1"x4" sobre cama de ripio de 0.06 m de espesor.

En general todos los dormitorios de los diferentes tipos llevarán pavimentos de raulí y laurel alternados con tabla machihembrada de 1"x3" de 1° clase y perfectamente bien terminados. Estos pisos se entregarán recorridos, enmasillados y con 2 manos de aceite en caliente.

En el cielo llevan viguetas costaneras de madera correspondientes a la enmaderación de techumbre, se colocarán planchas de yeso amoldadas en fábrica o en la obra. Armada con estopa las que tendrán 1.5 de espesor, atornilladas con tornillos de 1.½", las viguetas que no estén a plomo deberán colocarse suples de álamo para obtener la uniformidad en su superficie.

Revestimiento de muros y losas, tanto las fachadas a la calle como la fachada posterior del edificio y losas voladas y las fachadas en el extremo de bloques, se revocarán con mortero de cemento coloreado del color que indique el dpto. Técnico de la caja.

Muros interiores de 1° y 2° pisos se revocarán con mortero de cemento 1:7 plachado y afinado a la cal podrida coloreada del color que se indicara oportunamente.

Los tabiques interiores de bloques de hormigón, losas, vigas y parte de tabique de hormigón armado se afinarán a la cal podrida coloreada y reforzada con 10% de cemento.

Las escaleras y gradas serán de madera en todos los tipos, estas serán de raulí, limones de 2"x10", pisos de 1. ½"x10", pasamanos de 2.1x2" de diámetro de sección circular, balaustros de 1"x3" y columnas terminales para las barandas de 3"x4".

Estas escaleras se entregarán recorridas y aceitadas con 2 manos de aceite de linaza caliente y una mano de cera de color natural. Los pasamanos se terminarán además con una mano de barniz a muñequilla.

Las puertas ventanas y postigos serán de raulí rebajados de 2"x4" de sección especial los que se colocarán con 6 patas de fierro platino de 1x 1/8" ancladas a los muros de albañilería y relleno con mortero de cemento 1:3

El alcantarillado se instaló de acuerdo a lo especificado en los planos, aprobados por la dirección de Agua Potable y Desagües y observado estrictamente en todas sus partes el reglamento respectivo.

El servicio de luz eléctrica se instalara de acuerdo con el plano respectivo, que la caja hará aprobar por la Dirección de Servicios correspondientes.

Viviendas población Sewell de 1939 bajo el marco de la Caja de la Habitación Popular, sus cimientos serán de concreto con una dosis de 1:4:8 compuestos de cemento Melón, arena limpia y ripio, admitiendo un 25% de piedras desplazadoras.

Todos los muros de esta construcción serán de albañilería de ladrillos de 0.15 m de espesor unidos con mezcla 1:6.

El endurmiendo del primer piso es de Roble 2"x2" eje a eje sobre maestras de 3"x6". En el segundo piso Roble 2"x5" centro a centro. Los sobrecimientos troneras 0.15x0.15 m para ventilaciones provistas de sus correspondientes rejillas. Respecto a los envigados de cielo para lograr su empotramiento en las cadenas, estas llevarán una carrera de 3"x4" y también los envigados sus correspondientes cadenas llenas encorazándose las entre vigas con albañilería de ladrillos.

Los poyos de concreto o albañilería estarán bajo las maestras con sobrecimientos troneras de 0.15 x 0.15 m para ventilaciones provistas de sus correspondientes rejillas.

Los ensordinados serán sobre los envigados de cielo se clavara un entablado de tapas de álamo con una capa de barro empajado de 1" de espesor.

Los entablados son de Raulí de 1° de 1x 2 ½". Los encialados serán de álamo ½"x 4 ½", lisos y machihembrados.

Imagen 4.10- población Sewell, 1939

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



En la techumbre toda la madera ocupada es de Roble de 2"X 5" en los tijerales y las otras piezas su escuadría será según su importancia. Las cubiertas serán de planchas acanaladas Pizarreño sobre costaneras de Roble 2"x2".

Todas las puertas serán de una hoja con su respectivo tragaluz, batiente 1/ ½"x 3", palillos 1".

Los estucos de todos los paramentos exteriores se estucaran a mezcla de cemento y afinada con una capa de platachado a la cal.

El alcantarillado se ejecutara en conformidad a lo indicado previamente por la Administración de Agua Potable y Alcantarillado de Rancagua.

Viviendas para la 2° Etapa Población Rubio en la calle Unión Obrera, las cuales son construidas en sus cimientos con piedra y concreto de 30 cms. Un dintel de concreto de 30x30 cms de altura, las murallas interiores que van a ser de ladrillo de muralla, las murallas de pasadizo son de tabiques de adobe.

Las casas son de cuatro piezas un hall con galería, zocalo de ladrillo estucado por fuera y madera por dentro con sus respectivas puertas, ósea totalmente terminado.

Las piezas, hall y pasadizo son entabladas de cielo y piso revocadas y enlucidas, la fachada estucada, el antetecho de 80 cms aproximadamente.

Techumbre de roble, enmaderacion sólida, altura correspondiente al reglamento.

Imagen 4.11- 2° etapa población Juan Nicolás Rubio, 1939

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



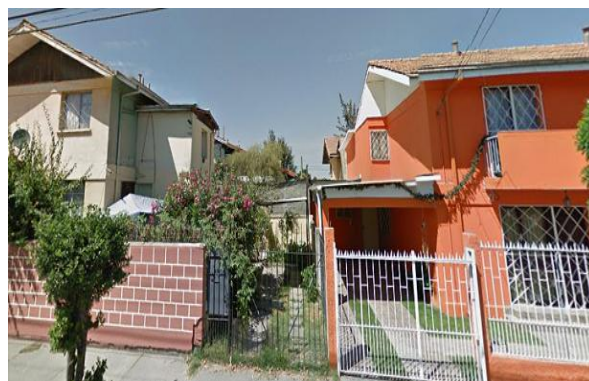
La población de Empleados "Braden Copper Company" fueron viviendas como su nombre lo dice para empleados de la compañía minera que efectuaba sus labores mineras en la Minera el Teniente de la VI Región de Chile. Estas viviendas fueron construidas en 1948, bajo el marco de la administración de la Caja de la Habitación Obrera, se caracterizaban por ser del tipo "Bungalow" (son viviendas de edificios de dos plantas. Es decir, planta baja (generalmente, con un jardín) y planta alta (con solárium) se denominan bungalows). Dentro de sus características propias y singulares están en que sus cimientos son de 216 kg por m³ de concreto elaborado y su espesor será de 0.20 m y 0.60 de profundidad, para sus tabiques eran las mismas condiciones de dimensionamiento, cabe la particularidad que en los cimientos que quedan serán formados por bloques de concreto de 8"x8"x16" hasta la altura de los 0.60 m.

Los sobrecimientos fueron confeccionados con bloques de concreto de 8"x8"x16" y tendrán una altura general de 0,35 m sobre la cota 0 o nivel de terreno.

La albañilería se construyó de bloques de concreto en los muros exteriores e interiores en los tabiques se construyó con bloques de concreto de 4"x8"x16".

Imagen 4.12- Población de Empleados Braden Copper Company, 1948.

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



Las columnas y cadenas se elaboraron con hormigón en una dosis de 255 kg de cemento por m³, y el fierro ocupado para los paramentos fue de ϕ ½" para los 4 verticales y ϕ ¼" para los estribos, con 0,20 m de distancia.

El envigado de piso se construyó con Roble de 2"x6" a 0.50 m de eje a eje sobre maestras de Roble de 4"x4" a 1.70 de eje a eje, en cambio la enmaderación del piso Raulí o laurel machihembrado de 2 ½"x1, el envigado de cielo fue construido de Roble con tijerales de 2"x6" a 1.20 de eje a eje.

La cubierta del cielo será de pizarreño de 0,6 cm.

Los estucos interiores se confeccionaron con una razón 1:8 afinado a yeso en cambio los estucos exteriores la razón cambia de 1:3 sobre el mismo bloque.

Las puertas, ventanas son de raulí, las primeras serán de 2.20 m de alto tipo estándar, y las últimas de 2"x3". El entablado de piso se construyó con raulí y laurel machihembrado de 2 ½"x1, en cambio el embaldosado se construyó de color cemento de 0.20x0.20 sobre una cama de concreto de 0.08 m de espesor.

En 1958 se construyeron por parte de la Caja de Previsión de los Empleados del Banco Estado un conjunto de viviendas pertenecientes al sector de la Población Membrillar, la cual dentro de sus características destaca, dos tipologías de viviendas pareadas "A1" Y "A2" la construcción de sus cimientos confeccionados con una dosis de 170 kg de cemento por m³ con un máximo de 30% de piedra desplazador. Su anchura específico que tenía que ser 10 cm más ancho que la estructura a soportar. El sobrecimiento fue confeccionado con la misma dosis de cemento y componentes.

Imagen 4.13- Población Membrillar, 1958

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



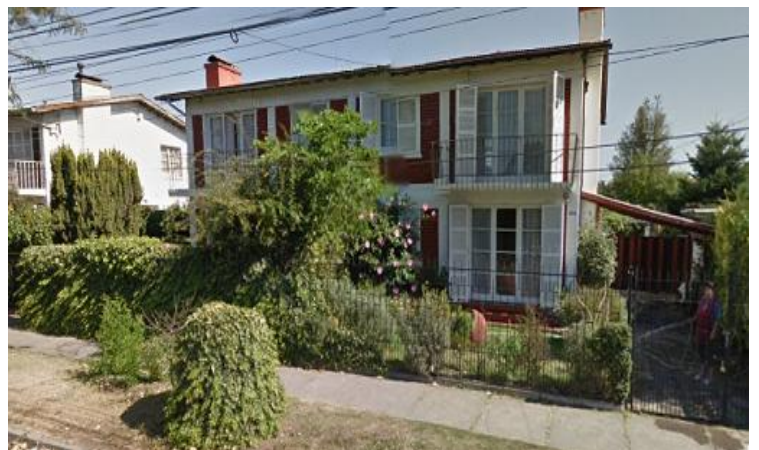
La albañilería fue diseñada con ladrillo de arcilla que para los muros de 0.20 m de espesor el ladrillo de muralla iba colocado en soga, en cambio en los tabiques pandereta de 0.10 m se ejecutaron con ladrillo colocado en pandereta. En general los fierros ocupados para los paramentos y a la albañilería sería ϕ 3/8" verticales y estribos de ϕ ¼", el mortero a usado tendría una mezcla de 1:6. El concreto armado de los pilares, cadenas y dinteles usaron 4 de ϕ 10 mm y estribos de 6 mm a 0.20 m. en pilares de sección de 0.20x0.20. La dosificación general para los paramentos fue de 225 kg de cemento por m³. Para las vigas y losas la dosis de cemento fue de 300 kg de cemento por m³.

En las habitaciones se colocó concreto como cama y sobre él se revistió con parquet y baldosas para zonas húmedas. La cama de concreto especificada fue diseñada de 0.08 m de 170 kg de cemento por m³, sobre una cama de ripio de 0.1m. los pavimentos de parquet se entregaron raspados, pulidos, aceitados y encerados.

El envigado de cielo sobre el 2° piso fue construido de Roble con secciones de 2"x6" con 0.50 m de separación entre ejes. La techumbre fue construida con tijerales de roble de 2"x6" cada 1 m de distancia entre ejes y con una quilla de 2"x6", la cubierta de la techumbre fue revestida con fierro galvanizado N°16.

Imagen 4.14- población membrillar de 1959.

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



En lo referido a revestimientos de los paramentos al exterior el ladrillo quedara a la vista, el cielo del 1° piso y murallas interiores serán revestidas con yeso, el cielo del 2° piso se colocó planchas de vulcanita de 10 mm.

Los pavimentos de las viviendas tienen parquet de raulí excepto en zonas húmedas donde ira baldosas como en los baños y cocinas.

La escalera será de concreto armado revestido de raulí, con sus elementos como baranda, limones, contrapisada. Las puertas, ventanas y persianas también son de madera de raulí.

Otra de las poblaciones construidas bajo el marco del DFL N°2 fue la Población Rancagua de propiedad de la Caja de Empleados Públicos y Periodistas.

Estas casas fueron construidas con cimientos de hormigón con una cantidad de 170 kg de cemento por m³ con un 20% de bolón desplazador, el sobrecimiento a su vez será construido de hormigón 30 cm sobre la cota 0.

Imagen 4.15- Población Rancagua de propiedad de la Caja de Empleados Públicos y Periodistas, 1959.

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



El radier de las viviendas fue construido sobre terreno apisonado, con un diseño de 170 kg de cemento por m³, con un espesor de 0.10 m, en el 2° piso se efectuó la construcción de un radier de relleno de concreto pobre de 1:5:10 con el fin de ocultar las cañerías.

La albañilería es de 0.20 m de espesor para los muros soportantes con un mortero de 198 kg por m³, y en proporción 1:6. Los tabiques serán de albañilería con ladrillos en forma de pandereta, apoyados en radier los del 1° piso y sobre losas y vigas los de 2° piso, con verticales de ϕ 10 mm y estribos de 6 mm para la enfierradura.

Los pilares muros, cadenas dinteles, losas, vigas, balcones y salientes son de hormigón armado de 298 kg de cemento por m³.

La enmaderacion será de Roble pellín con tijerales de 2"x6" cada 1 metro que descansan sobre la viga cumbrera y limatón de 2"x8"

La cubierta será de planchas de pizarreño de onda estándar tipo Ardex de 4 pies por 5 mm. Se considerara aislación térmica sobre planchas del cielo del 2° piso la cual contara con lana de vidrio de colchoneta tipo liebre de 1" de espesor.

En el cielo del 1° piso el revestimiento usado es yeso afinado, en cambio en el 2° piso se ocupó cielo falso con planchas de yeso cartón.

Los estucos interiores fueron construidos con un mortero en una razón de 1:6 de cemento y arena fina, con un espesor de 1", en cambio los estucos exteriores ocuparan un mortero de cemento impermeabilizante con una proporción de 1:3.

En esta construcción de viviendas se pidió la colocación de baldosas de 0.20x0.20 de cemento líquido, sobre las superficies de concreto previamente impermeabilizadas en caliente con material asfáltico técnica que se aplicara de acuerdo con las normas y ensayos ASTM.

Los demás pavimentos que llevaran parquet son de raulí con palmeta chica de 9x27 cm los cuales se entregaron recorridos, pulidos, a máquina y encerados con junquillos de raulí de 1/2".

Las escaleras serán de concreto armado revestidas en madera de raulí de 1x ½" los pisos, las barandas, guarderas. Las gradas serán de Hormigón de 170 kg de cemento por m3 sobre radier de 0.20 m. Las puertas y ventanas de las viviendas son de raulí además de los marcos.

En 1963 se construyeron viviendas en pleno centro de Rancagua específicamente entre la avda. Libertador Bernardo O'Higgins y la Calle Zañartu, las cuales fueron construidas con cimientos de de concreto de 170 kg de cemento por m3, con una razón de 1:3, en cambio los cimientos serán de 225 kg de cemento por m3.

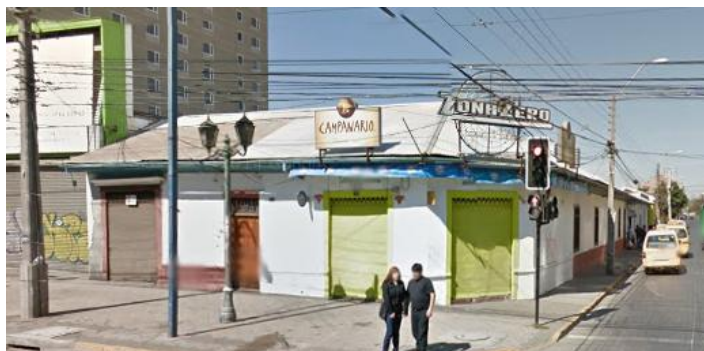
Los muros y tabique son de albañilería de ladrillo corriente de buena calidad, la mezcla del mortero es de 198 kg de cemento por m3.

Los elementos de concreto armado fueron construidos con verticales de ϕ 3/8" y estribos de ϕ 1/4", y la dosificación para los paramentos será de 340 kg de cemento por m3, menos el radier del piso que sostiene el parquet y que su dosificación es de 140 kg de cemento por m3.

La enmaderacion de la techumbre es totalmente de roble pellín, los tijerales, limatones y limahoyas, costaneras, cumbreira, etc.

Imagen 4.16- viviendas calle Zañartu año 1963.

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



El cielo llevara cielo falso con planchas de yeso cartón con suples de álamo, el revestimiento de los muros interiores llevan revoques con una mezcla a razón de 1:6 y al exterior de 1:3.

La madera ocupada para ventanas y puertas fue de raulí y también para marcos, batientes, y pilastras.

Otras viviendas construidas en la década de los 60 fueron las casas de la Población Braden CORVI de 1964, las cuales fueron construidas con cimientos y sobrecimientos de 170 kg de cemento por m3, el radier del 1° piso es de 0.08 m de espesor, además su composición es de 170 kg de cemento por m3. Los hormigones y enfierradura están descritos solo en los planos de cálculo pero su composición es de cemento Portland.

La albañilería es con ladrillo de arcilla cocida hechos a mano de tipo muralla, y son colocados con un mortero de 325 kg/cm/m3.

Los muros de 0.175 m se emplearon ladrillo hecho a máquina tipo princesa asentado con un mortero de 413 kg/cm/m3 con un agregado de 15% de hidrófugo tipo SIKA o similar "15 kg/m3".

Imagen 4.17- población Braden CORVI, 1964

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



En los muros de 0.10 m se empleó ladrillos artesanales de arcilla tipo muralla, colocados en pandereta asentados con mortero 413 kg/cm/m3. Estos tabiques son reforzados con cadenas superiores de hormigón armado con 2 ϕ de 10 mm, y estribos de 6 mm, a 0.20 m. Todos los tabiques divisorios interiores en los 2 ° pisos se construyeron con paneles Triplex "vulcanita".

La enmaderación de la techumbre dependiendo del elemento fueron usadas distintas maderas, en las zonas que no se colocó cerchas de madera se colocaron tijerales de roble o ulmo de 2"x5" a 1 metro. También se construyeron cadenas de pino de 2"x3" a 0.5 m de distancia entre ejes, las vigas son de roble y ulmo.

Las cubiertas cuentan con planchas de asbesto cemento G.O de 5 mm de espesor y de 4 pies de largo. Las planchas están sujetas a costaneras de roble y ulmo de 2"x2". Los caballetes son de asbesto.

Bajo las losas está revestido con mortero de yeso negro y arena en una razón 1:3, bajo los envigados se colocaron planchas de yeso de 10 mm.

Los paramentos exteriores de muros de albañilería fueron estucados con mortero de 413 kg/cm³.

En la aislación térmica se usó lana de vidrio en forma de colchoneta libre autoportante de 2" de espesor.

También en todas las habitaciones se ocupó parquet menos donde exista humedad donde se ocupó baldosas al líquido, asentados con mortero de 325 kg/cm³.

Las puertas son de madera pero instaladas en marcos metálicos del tipo Cimet, en cambio las ventanas y sus marcos son metálicos del tipo Cimet.

Las escaleras fueron construidas de estructura metálica, el piso de las gradas será de madera de coihue de 1° clase.

En 1965 bajo el amparo del DFL n°2 se construyó el conjunto habitacional de propiedad de la Cooperativa de Viviendas y Servicios Habitacionales Magisterio Rancagua.

Sus cimientos fueron construidos con un hormigón de razón 1:3 ½:7 con 170 kg de cemento por m³ con bolón desplazador del 20%, en cambio el sobrecimiento que tienen las mismas dimensiones que los cimientos fueron diseñados con 225 kg de cemento por m³.

El concreto armado fue establecido bajo la normativa que lo exige, en ese caso fue bajo la Ordenanza de Urbanización y Construcción de Viviendas Económicas.

La estructura en general de las viviendas es de albañilería con ladrillo de muralla y fiscal según sea el espesor del muro, con pilares, cadenas y vigas. El Radier se construyó con una dosificación de 170 kg de cemento por m³ de 0.08 m y 0.20x0.20 m.

Imagen 4.18- población Membrillar, 1965.

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>

Los tabiques del interior serán de 0.10 m serán de ladrillos en pandereta, los morteros de adhesión de los ladrillos son de una razón de 1:6 y de 198 kg de cemento por m³,

En la techumbre las cerchas

sobre las cadenas y vigas se apoyaran cerchas prefabricadas de 7x4x4.5 m, la cubierta será de tejas marselesas de cemento de color rojo, gris y verdes.

Las terminaciones son de piso de parquet en las salas de estar-comedor, hall, dormitorios se usó parquet de coihué estándar que ira sobre concreto de 170kg de cemento por m³. En zonas húmedas se colocó baldosas sobre cama de concreto de 0.08 m, y de 170 kg de cemento por m³.

Los cielos con envigado irán revestidos con planchas de yeso cartón "vulcanita".

Los estucos interiores en los muros de tabique de ladrillo fueron estucados con mortero a una razón de 1:5 y de 1:3 en zonas más húmedas. En los baños se ocupara azulejo en las tinas de 0.15x0.15.

En los muros exteriores se ocupara estuco de 1:5.

Las chimeneas fueron formadas con ladrillos refractarios.



En 1966 se construyó el Conjunto Habitacional Nueva Arbolada bajo el marco del DFL 2, fue construido con cimientos con una dosificación de 170 kg de cemento por m³ con 30% de bolón desplazador, con sobrecimientos con una altura de 0.36 cm se usara concreto con 212,5 kg de cemento por m³, el relleno del radier fue pisoneado y fue diseñado de 0.07 m de espesor y se usó un concreto de 212.5 kg de cemento por m³.

Imagen 4.19- Población la arbolada, 1966

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



La albañilería al exterior será con ladrillo a la vista, también se ocupara fierros para las vigas, pilares, cadenas, estos paramentos usaran una dosificación de 300 kg de cemento por m³.

La techumbre consta de los siguientes elementos, cerchas de pino armada de 1"x6" y 1"x4" con una separación de 1.04 m están sobre soleras de 1"x6", afianzadas a las cadenas superiores, bajo las cerchas se colocaran soleras de 1"x6" a las cuales se adosaran la tabiquería TRIPLEX divisoria interior.

Las cubiertas de tejas planas de color gris irán sobre costaneras de pino de de 1 ½"x2" clavadas en las cerchas. Los estucos interiores para los muros son de una mezcla de 1:5 de 1 ½".

Las puertas y ventanas exteriores de madera de pino, en cambio las puertas interiores son de madera terciada tipo WERNO.

El embaldosado de baño será de baldosas jaspeadas verdes, las de la cocina son rojas. El zócalo en los costados de la tina, de tipo DUROLAC en un máximo de 5 m².

En 1970 se construyó viviendas del DFL 2 del Conjunto Habitacional Ibieta que son propiedad de la Sociedad Constructora de Viviendas Económicas "Cóndor" LTDA. Son viviendas de superficie de 105 m².

Imagen 4.20- población Conjunto Habitacional Ibieta.

Fuente: disponible online:
<https://www.google.cl/maps/@>



Sus cimientos y sobrecimientos son de 170 kg de cemento de m³, los muros de albañilería son de ladrillo Princesa Titán, los muros interiores están en forma de pandereta con ladrillo tipo Chonchón de tipo mural.

La cubierta esta sobre enmaderacion de álamo de 1"x6" se colocara tejuela de pizarreño n°6.

Los estucos interiores están en una proporción de 1:6, en cambio los estucos exteriores están en una proporción de 1:4.

Los cielos tienen planchas de yeso invertida para revestir en obra. Bajo suples de álamo de 1"x2" , cornisas de olivillo.

Se ocupó impermeabilización en los baños con Sika n°1 al 10% hasta 30 cm desde el suelo.

En los pavimentos parquet de coihué para los dormitorios, baldosas para la sala estar, pasillo, pieza de servicio, y living comedor, baldosas negra al líquido de 20x20 cm en baños y cocina.

Las puertas enchapadas en terciado con bastidor de raulí o araucaria de 2"x3" y pilastras de la misma madera, puertas-ventanas y ventanas a exterior de perfil metálico.

En 1980 se construyeron 112 viviendas para la Comunidad Habitacional Rio Cachapoal, los cimientos se ejecutaron con 170 kg de cemento por m³ de concreto con 30% de bolón desplazador, se pide ensayos de laboratorio a los 28 “días R28”. Los sobrecimientos son de 20x20 cm diseñados con una dosificación de 170 kg de cemento por m³ de concreto, en algunas de las viviendas se usó bloques de concreto de 15” MAA MULTIBOCK con mortero de pega con una razón de 1:3 y relleno de huecos con hormigón de 170 kg de cemento por m³.

El radier es de 0.08 m de espesor elaborado con 170 kg de cemento por m³.

Las estructuras verticales son de ladrillos princesa con fierro, los cuales son de ϕ 12 mm y 10 mm, los muros estructurales son de albañilería de ladrillos de arcilla de 0.115 x 0.07 denominado rejilla estándar tipo Princesa, están en aparejo de sogá con mortero de cemento en una proporción de 1:3.

Las estructuras horizontales se ejecutaron en fierro A-44 y el hormigón será de 255 kg/cm/m³.

Los tabiques son confeccionados vulcanita e internet usando bastidores de pino 2”x3” y 2”x2”, el internet fue instalado en los sectores de mayor humedad en las viviendas como cocina y baños, en tanto la volcánica fue instalada en sectores como habitaciones, living y comedor.

La cubierta es de planchas de asbesto cemento tipo ARDEX o similar con un traslapo mínimo de 0.15.

En las terminaciones los cielos son revestidos con planchas de volcánica colocada bajo los horizontales de las cerchas, perfectamente niveles y reforzadas octogonalmente por suples de álamo 1 ½”x2” cada cm. Los pavimentos serán de SUPERFLEXIT, las puertas son de tipo PLACAROL, es decir revestidas en madera terciada, los marcos son de pino de 35x70 mm, en cambio las ventanas y sus conjuntos fueron contruidos de en perfiles CINTAC de 1.5 mm de espesor.

El conjunto habitacional Villa Cordillera está compuesto por casas y edificios, El conjunto habitacional fue construido por etapas. En las primeras etapas fueron contruidos los edificios de 4 pisos entregados el año 1994, posteriormente se fueron entregando gradualmente las otras etapas hasta el año 1996, fecha en que se entregó la última etapa construida con edificios de 5 pisos.

Figura 4.1- Distribución de los edificios de 4 y 5 pisos del conjunto habitacional Villa Cordillera de Rancagua.



Fuente: Manuel Alejandro Núñez Cortez. Análisis de los daños Provocados por el Terremoto Del 27 de Febrero de 2010 a Los Edificios de Villa Cordillera, Comuna de Rancagua, Universidad de Chile Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas Departamento de Ingeniería Civil

El conjunto habitacional está constituido por cuatro tipologías, todos los edificios poseen 4 departamentos por piso.

Tabla 4.1- Detalle de los edificios de la Villa Cordillera de Rancagua

Edificio Tipo	Cantidad	Superficie por Planta (m2)	Superficie Total (m2)
A	18	184.4	3310.2
B	43	184.4	7929.2
C	45	184.4	8298
C0	3	208.8	626.4
C1	1	183.4	183.4
Total Viviendas	110	Superficie Total (m2)	20356.2

Fuente: Núñez, Manuel. Análisis de los daños Provocados por el Terremoto del 27 de Febrero de 2010 a Los edificios de Villa Cordillera, Comuna de Rancagua, Universidad de Chile Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas Departamento de Ingeniería Civil, pág. 24.

Los edificios Tipo A y B, difieren solo en la distribución de una ventana en la fachada.

Los edificios C, C0 y C1 difieren sólo en las dimensiones de la superficie habitable y todos son de 5 pisos.

Los edificios de 4 pisos son de albañilería armada contruidos con bloques de hormigón hecho a máquina unidos con mortero de cemento; estos edificios están estructurados con muros los que se ubican en la medianía y en las fachadas. Estos edificios poseen una losa de piso prefabricada tipo Trálix hasta el tercer piso, en el cuarto piso existe un coronamiento con una cadena de hormigón armado perimetral a nivel del cielo del cuarto piso. La techumbre de este tipo de edificios se construyó con cerchas de madera.

Imagen: 4.21- Población Villa Cordillera, 1994.

Fuente: Núñez, Manuel. Análisis de los daños Provocados por el Terremoto del 27 de Febrero de 2010 a Los edificios de Villa Cordillera, Comuna de Rancagua, Universidad de Chile Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas Departamento de Ingeniería Civil, pág. 115.



Los edificios poseen doble simetría en planta con dos ejes resistentes principales al interior de la planta. Dichos ejes son dos muros medianeros perpendiculares entre sí que dividen en cuatro departamentos la planta del edificio. Los ejes resistentes exteriores tienen aberturas para puertas y ventanas, por lo que son los ejes más débiles desde el punto de vista de la capacidad sismorresistente. Las fundaciones son zapatas corridas de hormigón armado con viga de fundación.

La memoria de cálculo de los edificios se realizó en el año 1994 usando el método estático de análisis sísmico considerando la existencia de diafragmas rígidos hasta el 3er piso (losas prefabricadas).

Existe un pilar de Hormigón Armado que se diseñó para soportar las cargas estáticas, sin embargo no aporta resistencia sísmica.

Figura 4.2- Elevación fachada principal del edificio de 4 pisos



Figura 4.3- Elevación fachada secundaria del edificio de 4 pisos

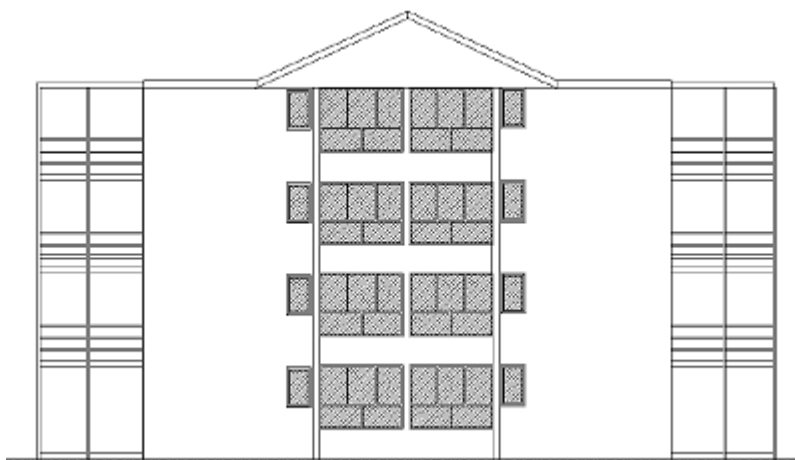


Figura 4.4- Elevación de la fachada principal del edificio de 5 pisos

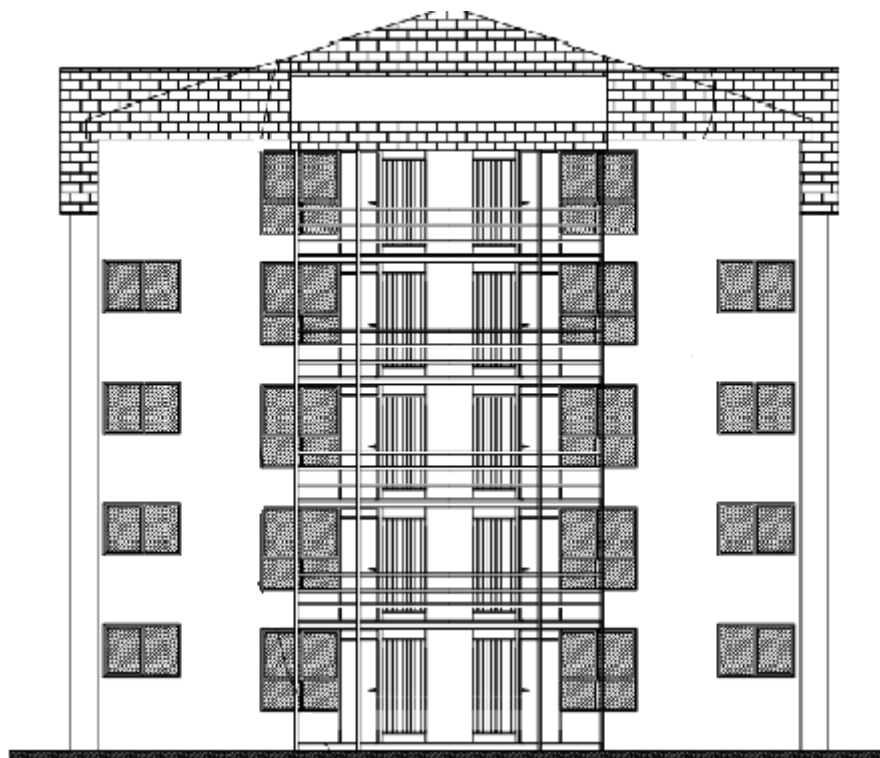


Figura 4.5- Elevación de la fachada secundaria del edificio de 5 pisos



- ☛ Bloques
Los bloques son del tipo hueco hechos a máquina fabricados con cemento por la empresa Multicret. La dimensión del bloque es de 14 x 19 x 39 cm.
- ☛ Acero de Refuerzo
El acero de la armadura de refuerzo vertical y armadura horizontal de los muros de albañilería armada es del tipo A44-28H.
- ☛ Mortero de Pega
Los bloques fueron unidos con mortero fabricado con 1 parte de cemento, 0,22 partes de cal hidráulica y 4 partes de arena.
- ☛ Estructura de Techumbre
Está constituido por cerchas de pino apoyadas en las cadenas de hormigón armado ubicadas sobre los muros del cuarto o quinto piso.
- ☛ Pisos
Los pisos del 1o, 2do, 3er, (4to en edificio 5 pisos) piso están contruidos con losas prefabricadas del tipo Trálix. El cielo del último piso está formado por plancha de yeso-cartón de 8 mm.

Imagen 4.22- Población Villa Cordillera, 1994.

Fuente: Fuente: Núñez, Manuel. **Análisis de los daños Provocados por el Terremoto del 27 de Febrero de 2010 a Los edificios de Villa Cordillera, Comuna de Rancagua, Universidad de Chile Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas Departamento de Ingeniería Civil, pág. 115.**



Albañilería Armada

Según la norma de diseño y cálculo, la albañilería armada es una albañilería que lleva incorporados refuerzos de barras de acero en los huecos verticales y en las juntas o huecos horizontales de las unidades embebidos en mortero (INN, 1993).

En este tipo de albañilería reforzada se considera que trabaja como un todo el acero y las unidades de albañilería, condición que se cumple sólo en la medida que las armaduras de refuerzo queden muy bien adheridas con la albañilería. La armadura se dispone de dos formas: acero vertical colocado en los huecos de las unidades, los que deben ser rellenos con un hormigón de relleno, y acero horizontal colocado en las juntas horizontales de mortero o en huecos horizontales

Según la norma NCh1928.Of93, el hormigón de relleno es un material de consistencia semi-fluida que resulta de mezclar cemento, arena, gravilla y agua, con lo que se debe lograr adherencia entre el refuerzo vertical y las unidades de albañilería.

Antecedentes del comportamiento sísmico de la albañilería armada construida con bloques de hormigón

El empleo de bloques de hormigón en la construcción de edificios ha experimentado un aumento en su uso, especialmente en zonas donde la arcilla no es abundante y los costos de transporte son altos. El norte de Chile es la zona que mayor utilización realiza de este material.

La albañilería armada construida con bloques de hormigón ha presentado un mal comportamiento frente a los terremotos que han ocurrido en Chile. Los estudios realizados por Román (2009) y Santander (2007) en el norte de Chile, dan muestras de este mal comportamiento sísmico.

En el estudio de Santander (2007), se señala que las viviendas no cumplen varias disposiciones de la norma en lo referente al diseño, y además presentan irregularidades en la continuidad de los muros a lo alto del edificio. Los daños provocados por el terremoto de Tarapacá del año 2005 en las viviendas de

albañilería armada fueron severos, a pesar de haber sido diseñadas por profesionales y de contar con las cuantías mínimas de armadura de refuerzo exigidas por las normas chilenas. En el estudio de vulnerabilidad realizado por Román (2009), se indica que las viviendas de albañilería construidos con bloques de hormigón edificadas en el Norte de Chile han demostrado poseer deficiencias producto de la calidad de sus materiales y de la ejecución de la construcción.
De los 110 edificios inspeccionados hubo un 94 % que sufrió daños graves (G3 y G4) en alguno de sus muros en cualquiera de sus pisos y un 6 % presentaron grados menores de daño en alguno de los muros en cualquiera de los pisos; lo que significa que el 100 % de los edificios resultó con algún grado de daño.
El daño observado en los muros de los edificios corresponde a grietas horizontales y diagonales a través de la junta de mortero, produciéndose en algunos casos desprendimiento de los bloques de hormigón. Además se produjeron grietas en el encuentro de los muros en las esquinas y de los muros centrales con los machones de las fachadas.
Los muros perimetrales presentaron fallas por corte con grietas inclinadas con un ángulo de 45° provocando desprendimiento de bloques, lo que hizo que la armadura horizontal quedara expuesta en muchos casos.
Los daños más graves, tanto por el espesor de las grietas como por el estado en que quedaron los muros, se produjeron en el primer piso de los edificios de 4 pisos y en el segundo piso de los edificios de 5 pisos.
El tipo de daño observado permite concluir que el comportamiento de los edificios quedó controlado por una falla de corte por adherencia de la albañilería, lo cual es un síntoma de la baja calidad del mortero y de la ejecución de la obra.

En el año 2014 se ejecutó las obras de reconstrucción de la Villa Cordillera en la ciudad de Rancagua, azotada por el Terremoto del 27 de febrero del 2010, este proyecto fue desarrollado conforme al itemizado técnico de construcción (I.T.C) correspondiente a la resolución exenta n° 2070 (V y U) del año 2009.

Este conjunto habitacional fue construido bajo el estándar de normas para materialidad y sistemas constructivo que permita la ley, tales como NCh 170, NCh 163, NCh1498, etc.

Para este proyecto se implementó incluir mejoras ambientales que benefician directamente a los propietarios de los departamentos con las siguientes consideraciones.

Se subsidio el lote de mayor extensión para dar paso a un terreno que albergue una sede social de 200,13 mts².

Se instaló una luminaria Led en patios por cada edificio, estos cuentan con un panel fotovoltaico, un controlador de carga inteligente, batería de ciclo profundo, luminaria Led, poste tubular de acero galvanizado.

Sala y ductos de basura para edificio de 3 pisos, con contenedores de basura.

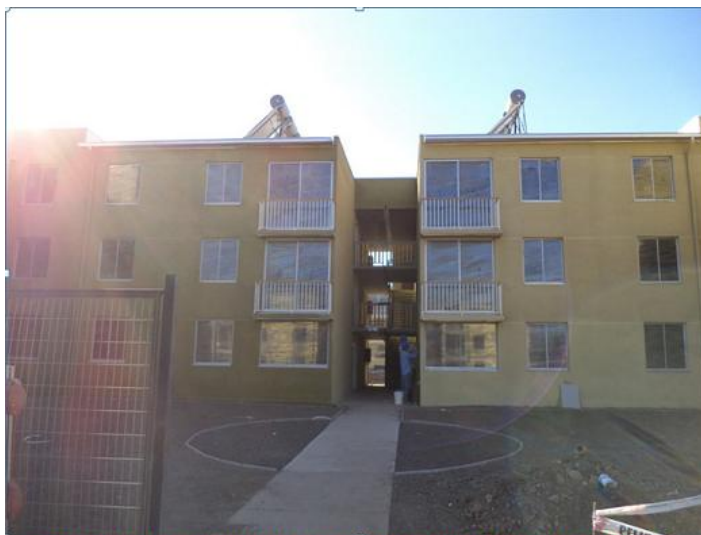
Paneles solares sanitarios sobre techumbre 1 por departamento

Imagen 4.23- Reconstrucción población Villa Cordillera

Fuente: Gallegos, Carlos. Jefe departamento de prevención Constructora SALFA, 2014

Calefón solar que permite un mayor ahorro de gas y optimiza el agua caliente que acumula el termo solar.

El edificio en total es de hormigón armado con losas de 14 cm, cielo de último piso de hormigón armado de 12



cm con aislación térmica, plancha Hi-Rib de desarrollo continuo en cubierta para asegurar su impermeabilidad, forro térmico interior Pliygyp (plancha de 2 cm de aislapol forrada con volanita de 10 mm), cuatro departamentos por piso, balcón en pisos 2, 3 y 4, logia con tendedero, sistema automatizado de incendio, red húmeda contra incendio, cierros perimetrales metálicos.

Con respecto a los hormigones de cimientos se ejecutó su construcción con hormigón tipo H20 con UN nivel de confianza del 90 %, de acuerdo con lo especificado en el proyecto de cálculo.

En toda la superficie interior del primer piso se construyó un radier de hormigón con un espesor de 10 cm, confinados por los sobrecimientos, cuya resistencia a los 28 días es de 180 kg/cm², con aditivo impermeabilizante si la dosis de cemento es menor a 250 kg/cm² y con tamaño máximo del árido de 2,5 cm.

El hormigón de las vigas, cadenas y losas, el sistema constructivo de primer piso es en base a muros de hormigón de resistencia H-20 con un 90% de nivel de confianza, según lo indicado en el proyecto de estructuras. Las losas se construyeron de 14 cm. en los tabiques seco/seco se instalaron paneles tipo Poligyp de 55 mm de espesor con placa de yeso cartón estándar de 10 mm por ambos lados, los tabiques se fijaron mediante soleras superiores e inferiores, a su vez las soleras de madera van fijadas con tornillos con tarugos para hormigón según instrucciones del fabricante.



Imagen 4.24- Reconstrucción población Villa Cordillera

Fuente: Gallegos, Carlos. Jefe departamento de prevención Constructora SALFA, 2014

El tabique seco/húmedo se instaló paneles tipo Poligyp de 55 mm de espesor con placa de yeso cartón estándar por un lado y por el otro RH, ambas de 10 mm, según los planos de los tabiques.

En zonas húmedas se consideró sellos impermeables entre placas con revestimientos de linóleo de 0,06 mm.

En tabiques húmedo/húmedo se instalaron paneles estructurales de 80 mm de espesor, con estructura de Volcometal con Permanit de 6 mm con sello de humedad, para zonas de humedad se consideró barrera de humedad bajo el revestimiento.

En la estructura de techumbre se ejecutó de acuerdo a instrucciones del fabricante, en acero galvanizado Metalcon o similar técnico. El sistema de fijación se ejecutó de acuerdo a instrucciones del fabricante.

Con respecto a la aislación, sobre la losa se instaló lana de vidrio de 13,10 kg/m³ de 80 mm de espesor. Bajo cubiertas con riesgo de condensación se consideró la colocación de fieltro asfáltico.

Los materiales de cubierta incluyendo caballetes, limatesas y limahoyas, se instalaron de acuerdo a las recomendaciones de los fabricantes y fueron aprobados por el SERVIU a nivel de proyecto.

En las cubiertas se ocuparon lanchas Hi-Rib de 0,4 mm o similar técnico, instalada según especificaciones del fabricante. La estructura de cerchas que soportan es de Metalcon o similar, además sobre la losa se instaló lana de vidrio de 13,10 kg/m³ de 80 mm de espesor. Bajo cubiertas con riesgo de condensación se debió considerar la colocación de fieltro asfáltico.

En terminaciones, la aislación térmica en interior de los muros perimetrales de hormigón de espesor 12 cm, se revistió con poligyp de romeral, revestimiento compuesto por placa (yeso cartón) Gyplac ST de 10 mm de espesor y plancha de Polietileno Expandido de 20 mm de espesor y 15 kg/m³ de densidad.

Los revestimientos interiores como el linóleo, se instalaron de 0,06 mm en muros perimetrales de la tina, los oleos se aplicaron sobre los marcos y puertas de los baños, logia y acceso con 2 capas aplicado de acuerdo a indicaciones del fabricante en cielos y muros de baños.

En todos los elementos metálicos de acero a la vista fueron tratados con un antioxido y las maderas a la vista se aplicó barniz marino sobre puertas en baño, logia y acceso en los cuales también se les aplico dos capas.

Sobre muros de fachada se colocó un sellante de base y sobre esta pintura Hidrofachada y grano n°30 de acuerdo a indicaciones del fabricante,

Para los pavimentos de los baños y cocina se instaló piso tipo cerámico, de 30,5x 30,5x 1,2 mm, en ventanas, marcos, hojas con vidrios serán de aluminio L-4000 color mate cristal incoloro de 3mm.

La impermeabilización se contempló en los siguientes elementos: losa de piso en baños, cocinas, logias, bordes de tinas y receptáculos de ducha contra muros en base a impermeabilizante cementicio, según recomendaciones de fabricante. Esta se aplicó sobre la losa y retorno de los muros perimetrales del nicho de tina hasta el cielo.

5 Conclusión

Como se ha estudiado anteriormente, el Estado y sus Gobiernos han tratado después de un largo camino poder propiciar a todos sus ciudadanos un techo y hogar digno para vivir, para esto se han promulgado una serie de programas, leyes, decretos y creación de distintas instituciones que se encarguen de la ejecución de las promulgaciones. Este camino de más de 100 años ha debido enfrentar distintos problemas que necesitaban ser mejorados, sin embargo los factores principales del deterioro y déficit habitacional que han acompañado las distintas intervenciones del estado como columna vertebral o como matriz a seguir son el hacinamiento, el allegamiento, la segregación, la falta de servicios básicos e instalaciones domiciliarias y la falta de viviendas higiénicas, para esto ha tenido que desarrollar una lista extensa de programas y soluciones.

5. A Al abordar las primeras intervenciones del estado como es la Ley 1838 de 1906 de habitaciones obreras, se puede observar que esta ley buscaba regular el estado de las viviendas donde vivía la gente con escasas condiciones higiénicas y evidente condición de hacinamiento. Para eso determino:

- * Crea el Consejo de habitación para obreros el cual tiene como fin ser un ente constructor, regulador y normalizador.
- * Con respecto al déficit cuantitativo de viviendas higiénicas para contrarrestar el hacinamiento, allegamiento e insalubridad, se ejecutaba la Construcción de Habitaciones higiénicas y baratas dirigidas a la clase proletaria o su arrendamiento y venta
- * Todas las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones por medio de la rehabilitación, demolición por inhabitabilidad, derecho a consumir agua potable, pavimentación gratuita, antejardines, empalme de alcantarillado gratuito, alcantarillado y prolongación del servicio por cuenta del fisco, plaza pública y escuela gratuita, servicio de alumbrado
- * Además esta ley incentivo exenciones tributarias para todas las habitaciones baratas, individual o colectiva, declarada higiénica por el respectivo Consejo de Habitaciones, las propiedades quedarán exentas del pago de toda contribución fiscal o Municipal.

Esta ley como pionera en abordar el deterioro y déficit del parque habitacional de Chile, trato de abordar los principales factores de problemática mayoritariamente el higiene de las viviendas, sin obtener mayores resultados positivos, pero sirvió para dar a conocer a la opinión pública del gran problema habitacional, además de rescatar que sirvió como modelo para conocer las principales variables a mejorar y como establecerlas como columna vertebral en las intervenciones futuras del estado.

5. B Ya en 1936 después de 30 años de abordar la problemática habitacional a través de intervenciones del estado sin obtener mayores resultados, se promulga la Ley N° 5.950 que creaba la caja de la Habitación Popular, la cual tenía como objetivos principales:

- * La construcción de viviendas económicas para la gente más vulnerable socialmente, y detener el déficit cuantitativo existente en la época. Este es el principal objetivo de la época, enfrentar y frenar por la explosiva alza de la densidad demográfica en zonas urbanas del país.
- * También se incentivó la construcción de viviendas a dueños de terrenos agrícolas, a las sociedades sin espíritu de lucro, a las empresas industriales que edificaren vivienda para su personal, a las instituciones obreras o de empleados con existencia legal, a las Municipalidades, para que edificaren viviendas económicas dentro de sus respectivas comunas. para que construyeran a través de exenciones tributarias y de concesión de préstamos con garantías del Estado.
- * En 1944 se reestructuro la Caja de la Habitación y se decretó la primera Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas, Decreto 451 de 6 de Junio de 1944. Se reemplaza el concepto de habitación popular por el de vivienda económica lo cual busca que las viviendas satisfagan las condiciones mínimas que se indican en la ordenanza.

Esta ordenanza contaba con 5 títulos destinados a enfrentar los principales factores del problema habitacional.

- I. Disposiciones generales.
- II. De la planificación y construcción de viviendas económicas.
- III. Del trazado de grupos o poblaciones de viviendas económicas.
- IV. De los servicios de urbanización.
- V. De la higienización de la vivienda, y de las viviendas previsionales o de emergencia.

La ordenanza especificaba los límites de superficie edificada que iban entre los 35,65 a 100 m², además de las especificaciones técnicas que consideraban el clima y los materiales donde se construye, asoleamiento y ventilación, así como especificaciones para edificios colectivos. Respecto de la planificación urbana, la ordenanza establecía disposiciones relativas a los sistemas de agrupamiento, densidad y separación de los edificios, incluyendo reglamentación respecto de las obras de urbanización mínimas que los conjuntos residenciales debían contar.

Esta ley tiene como idea principal el detener el déficit cuantitativo de viviendas con el cual ayuda a disminuir el hacinamiento y allegamiento de las viviendas, además con la ordenanza se establece la estandarización de las viviendas exigiendo especificaciones técnicas donde se respeten límites de superficies edificadas, que se cuente con servicios de urbanización, y viviendas higiénicas con las necesidades básicas para vivir.

5. C A 60 años de la primera iniciativa estatal, en 1959 se crea la Corporación de la Vivienda “CORVI” y se impulsa el Programa Plan Habitacional Chile. DFL N° 2; el cual está dirigido a Personas de ingresos mínimos, Obreros y empleados de rentas bajas y Empleados de rentas intermedias.

- * En su rol de construcción directa para la disminución del déficit cuantitativo y absorción del hacinamiento y allegamiento, se entregaban desde unidades mínimas consultaban el terreno urbanizado y la edificación de un núcleo inicial de vivienda que era como mínimo una caseta sanitaria “baño y cocina”, de 8 m² en total hasta viviendas de tipo superior comprendía superficies entre 60 y 84 m², consultaba terminaciones de más calidad que las de tipo medio.
- * También existía la modalidad de construcción indirecta la cual tenía distintas maneras de funcionar, algunas de estas eran Sistema contractual de ahorro y préstamo, que semejante al sistema que impera hoy se le exigía un previo ahorro a la gente interesada por parte de la CORVI y está a modo de préstamo le daba un recursos por un determinado plazo de pago que llegaba hasta los 21,5 años; también existía los Préstamos de Reconstrucción, para reparar los daños causados por terremotos, incendios u otros siniestros en edificios ubicados en zonas declaradas como devastadas, este préstamo tenía un plazo de endeudamiento de 25 años, Préstamos para terminaciones o saneamiento que servían para terminar una obra gruesa ya iniciada o para habilitar una vivienda que estuviera en malas condiciones materiales o careciera de “servicios higiénicos adecuados”.
- * También es importante destacar el Préstamos a Corto Plazo, para fomentar la edificación de viviendas económicas, CORVI otorgaba préstamos a dos años plazo a empresas constructoras, para aumentar la existencia de unidades en el mercado comprador, estimulado a su vez por el sistema de ahorro y préstamo. Este sistema es prácticamente idéntico al sistema actual que trabaja el ministerio a través del SERVIU, y que ya en 1959 se ocupaba como solución a la construcción de viviendas.
- * También la CORVI impulso otro programas como el Programa Plan de Ahorro Popular más conocido como el PAP, el cual también trato de reforzar los esfuerzos anteriores con respecto al hacinamiento, allegamiento y déficit cuantitativo, entregando construcciones que iban desde el Plan 1 “ llamado Operación sitio” que ofrece un terreno semiurbanizado con una mediagua

de madera que contaban con ripiado de aceras más calzadas y colocación de aceras, red de electricidad general y alumbrado público, sin empalme domiciliario, red de agua potable y pilones cada 100 metros aproximadamente, Pozo negro ejecutado por los pobladores, con letrinas administradas por el S.N.S, mediante convenio entre pobladores y éste, también como “equipamiento comunitario el programa comprendía escuelas provisionales o definitivas, centros comunitarios y locales comerciales”; hasta el Plan 5 que ofrece un departamento urbano desde 36 m2 hasta 45 m2 en edificios colectivos, el cual contaba con la urbanización vial necesaria, y empalmes a servicios básicos instalados.

- * En 1971 se Impulsó el Programa Plan de Emergencia, el cual iba dirigido a al poblador agrupado socialmente en los llamados Campamentos, y que representan el sector de la población más postergada en esta materia, como programa fue innovador en lo que respecta al funcionamiento ya que integraba a los pobladores a equipos de acción que analizaban, en conjunto a los funcionarios técnicos, el proceso de gestión de los proyectos; “solución urbanística habitacional y de equipamiento social, combinando las determinaciones de orden técnico-legal con sus demandas, sus aspiraciones, su particular visión de los problemas y, especialmente, la posibilidad real de integrarse a las operaciones de la construcción”. Este programa buscaba solucionar los distintos factores de problemas como se venía trabajando tratando de disminuir el déficit cuantitativo, hacinamiento y allegamiento, a través de sitios urbanizados con la entrega de mediaguas, viviendas de distintas tipologías y departamentos con equipamiento comunitario y unidades sanitarias para apalear la falta de viviendas higiénicas y servicios básicos.

Después de más de 60 años el estado logro de forma directa la construcción de más de 60000 mil viviendas por año y durante lo que duro este programa, superando ampliamente lo hecho anteriormente, además de lograr abarcar y solucionar los principales factores del deterioro y déficit del parque habitacional del país.

5. D A 90 años de la primera iniciativa del estado para la solución del problema habitacional, el gobierno que estaba de turno impulso múltiples programas para combatir el deterioro y déficit del parque habitacional del país, programas como:

- * Programa de Vivienda Progresiva que atendía a Familias y/o personas de áreas urbanas o rurales que por sus condiciones socioeconómicas y nivel de pobreza no lograban ser atendidas por los programas tradicionales de vivienda social y que vivían allegadas o en otras condiciones de marginalidad habitacional, La vivienda de desarrollo progresivo estaba concebida para ser lograda en dos etapas, en general el beneficio contaba con la entrega de un sitio urbanizado de aproximadamente 100 m2 con agua potable, alcantarillado y electricidad además de una unidad sanitaria “baño con servicio higiénico, lavatorio y ducha”
- * Programa Renovación Urbana y Desarrollo Prioritario estaba dirigido para familias de clase media y capacidad de endeudamiento
- * Programa Vivienda Básica: Modalidad SERVIU, el cual estaba enfocado para familias que vivan en condiciones de allegadas o arrendatarias, el beneficio consistía en la entrega de una vivienda nueva sin terminaciones, (compuesta de baño, cocina, estar-comedor y dos dormitorios). Su tipología puede ser: pareada en 1 o 2 pisos o en block de departamentos de 3 pisos y su superficie edificada fluctúa entre 38 y 42 m2 además estas viviendas forman parte de un conjunto habitacional urbanizado y equipado con juegos infantiles, sede social y arborización.

La política vivandista por esos años claramente se fijó como meta terminar con el déficit habitacional cuantitativo para solucionar el hacinamiento y allegamiento, impulsando la entrega de terrenos urbanizados y dando la iniciativa para que la gente desarrolle sus proyectos de vivienda además de abarcar la entrega de viviendas para sectores de ingresos medios, también existe una preocupación por el equipamiento comunitario para dar una mayor comodidad y estándar de vida comunitario a las poblaciones, ejemplo de esto es el Programa Nacional de Parques Urbanos el cual estaba dirigido a la

construcción de parques en sectores habitados por la población de menores ingresos y tiene por objeto hacer más equitativo el acceso de la población a espacios de calidad para la recreación y el libre esparcimiento, otro es el Programa de Pavimentación Participativa, el cual tiene como fin reducir el déficit de pavimentación, contempla la Pavimentación de calles y pasajes y al suministro y colocación de soleras y la pavimentación de aceras, permitiendo el necesario escurrimiento de las aguas lluvias y facilitando la accesibilidad a equipamientos y medios de transporte, mejorando la calidad ambiental de los conjuntos habitacionales y, finalmente, elevar la calidad de vida de los vecinos.

El contraste de estos 90 años con respecto al positivo crecimiento de entrega de subsidios y construcción de viviendas fueron los estándares de calidad de las viviendas para familias más pobres, ya que temporales que azotaron al país a mediados de la década de los 90, mostraron importantes falencias en las construcciones de viviendas.

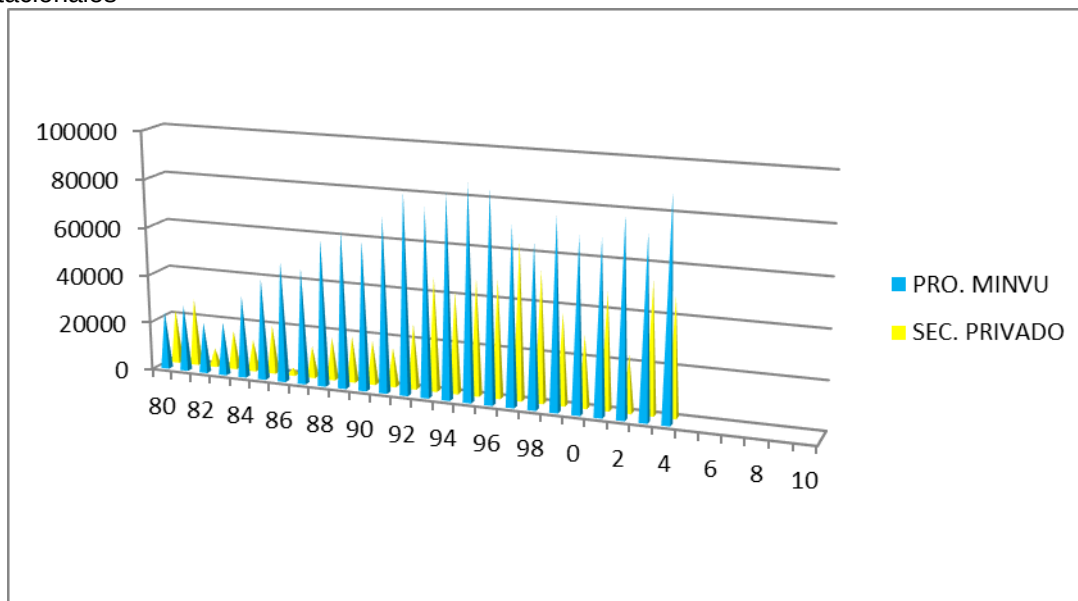
5. E A comienzos del siglo XXI y cercano a los 100 años de la primera intervención del estado a través de sus políticas habitacionales, es claro que se debe mejorar en lo que respecta a la calidad de las viviendas que está subsidiando el Estado, por lo que existe una especial preocupación por mejorar tanto el déficit cuantitativo como el déficit cualitativo de viviendas.

- * El Programa Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios estaba destinado a dar solución habitacional a familias que se encuentran bajo la línea de pobreza, que participan en grupos previamente organizados, que no hayan obtenido anteriormente un Subsidio y que se encuentren inscritos en los registros del SERVIU, este permitía la construcción de una vivienda que como mínimo debe considerar, estar-comedor, cocina, baño y un dormitorio, adquisición y mejoramiento de viviendas usadas, adquisición y rehabilitación de viviendas en cites, adquisición, rehabilitación y subdivisión de edificios antiguos para convertirlos en viviendas.
- * El Programa Vivienda Nueva Básica estaba dirigido a familias de ingresos medios o de menores recursos, que tengan capacidad de endeudamiento para obtener un crédito hipotecario en entidades financieras privadas en convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, este consistía en el actual modelo que impulsa el Estado hasta la actualidad:
 - ✓ El Estado:
 - I. Subsidia a los beneficiarios.
 - II. Establece niveles de calidad.
 - III. Incentiva el financiamiento privado.
 - ✓ El Sector Privado:
 - I. Proyecta.
 - II. Construye.
 - III. Otorga crédito y manejo de cartera respectiva.
 - IV. Entidades financieras con convenios, créditos hipotecarios con subsidio de Nueva Básica.
 - V. Subsidio implícito.
 - VI. Seguro de remate.
 - VII. Subsidio a la Originación.

Tras un siglo de intervenciones del Estado para dar solución al deterioro y déficit habitacional de viviendas, se puede tener claro que existe un sistema de trabajo que se enfoca en mejorar la matriz de problemas que han acompañado a los distintos gobiernos. En 100 años si bien existen problemas de falta de urbanización, servicios básicos, mobiliario público, segregación social, equipamiento comunitario, etc., el problema que el Estado toma con mayor determinación en solucionar es el déficit cuantitativo de viviendas, porque este factor arrastra otros problemas que se desprenden del, como son el hacinamiento, el allegamiento y ya con menos fuerza la toma de terrenos. Esto ha costado en

que en determinados periodos se descuida las características cualitativas de las viviendas, sin embargo cada una de las promulgaciones está dirigida en combatir el déficit cuantitativo de viviendas, ya sea de manera directa como fue el pick de construcción de viviendas por parte del estado en el Gobierno de la Unidad Popular que alcanzo las 60000 mil viviendas por año hasta de forma indirecta por medio de subsidios en la década de los 90 con más de 100000 viviendas construidas.

Grafico 5.1- Cantidad de viviendas construidas durante el desarrollo de las Generaciones de Políticas Habitacionales



Fuente: Estadística de Edificación INE – MINVU, Informe Urbano – Habitacional Período 2006 – 2009, Febrero 2010, Comisión asesora de estudios Habitacionales y Urbanos, Pág. 23, disponible online: file:///C:/Users/calidadnrm/Downloads/Informe_Urbano_Habitacional_2006-2009.pdf.

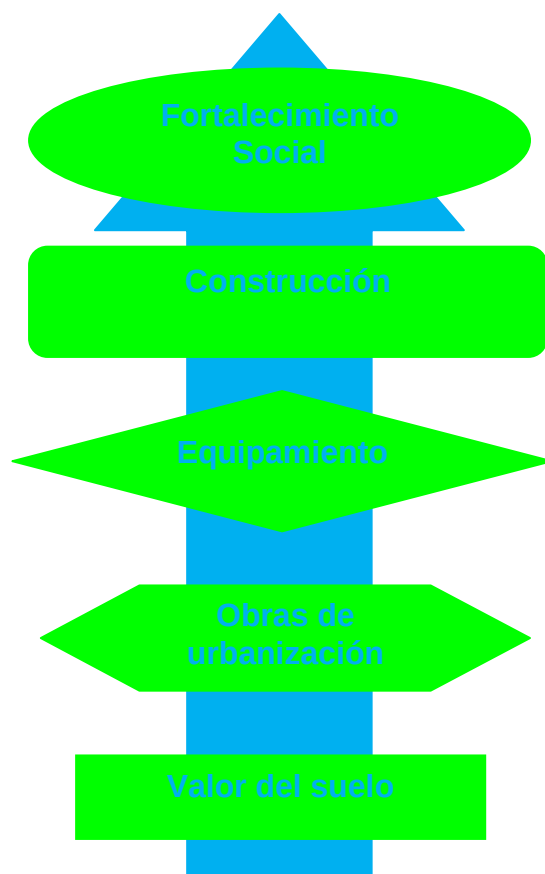
* Hoy en día existe existen una gran gama de programas habitacionales que absorben distintos estratos sociales, existe el Fondo solidario de Vivienda D.S 49, el cual está dirigido a familias sin vivienda que viven en situación de vulnerabilidad social, que no tienen capacidad de endeudamiento y cuyo puntaje de Carencia Habitacional en la Ficha de Protección Social “FPS” sea igual o menor a 8.500 puntos, el cual consiste en que las familias puedan acceder a una vivienda digna, donde puedan construir un hogar que les permita sentirse más ciudadanos de sus respectivas comunas, ciudades y del país. Este programa cuenta con un itemizado técnico el cual regula bajo normas vigentes de construcción de viviendas la construcción de ellas. Las familias contarán con servicios de asistencia técnica constructiva, asesoría legal y habilitación social, brindados por una Entidad Patrocinante o el SERVIU. Actuarán como Entidades: cooperativas, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias, constructoras y los propios comités de vivienda. Ninguna Entidad Patrocinante podrá realizar cobro alguno a las familias por sus servicios, pues éstos son completamente financiados por el SERVIU.

* Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (Decreto Supremo N°1) para familias emergentes y de clase media con capacidad de endeudamiento “Título 1” y de clase media “Título 2”, consiste en subsidios Para las familias que cuentan con capacidad de ahorro y que requieren el apoyo del Estado como complemento, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo les ofrece un Subsidio Habitacional para apoyar la compra o construcción de una vivienda económica, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales.

* La idea que se genera hoy y que guía el actuar del Estado es que la vivienda social pasa a ser un espacio pensado y dedicado a la familia, por lo mismo se construyen viviendas más amplias, con

nuevos tipos de subsidios que abarcan a la clase media, con la certificación de calidad que se requiere por lo que se construye. También se progresa en la integración urbana ya que no basta con tener una vivienda sino que también obtener un entorno amable y acogedor.

Figura 5.1- Principales factores habitacionales que se deben abordar y tener en cuenta dentro de la planificación de mejoras.



5.1 Percepción de los habitantes de la Villa Viña Santa Blanca y población Punta del Sol sobre el mejoramiento y comodidad de sus viviendas con respecto al hacinamiento, el allegamiento, la segregación, servicios básicos e instalaciones domiciliarias

5.1.1 Población Punta del Sol, Sector norponiente de Rancagua, Fondo Solidario de Vivienda D.S 49

Esta población se entregó el 3 de julio del 2012, consta de 206 viviendas y está ubicada en un lugar gran valoración y plusvalía de la comuna de Rancagua, por lo que significa una destacada señal de integración social. Consta de gran ambiente y espacios comunes, juegos infantiles, sectores dedicados a áreas verdes, estacionamientos y sedes sociales. Aparte de su magnífico ambiente, las viviendas “casas y dúplex” fueron creadas con características únicas de clase media que posibilitan un desarrollo, crecimiento extenso y armonioso del barrio en el tiempo.

Esta población consta de dos tipos de viviendas, las primeras son casas de 55, 35 m2 con posibilidad de ampliadas de 64,80 m2, y las segundas son viviendas tipo dúplex las cuales cuentan con una superficie de 63,29 m2 con la posibilidad de ampliadas de 73,80 m2. Ambas viviendas son de materialidad de hormigón armado.

Figura 5.2- Emplazamiento más áreas verdes

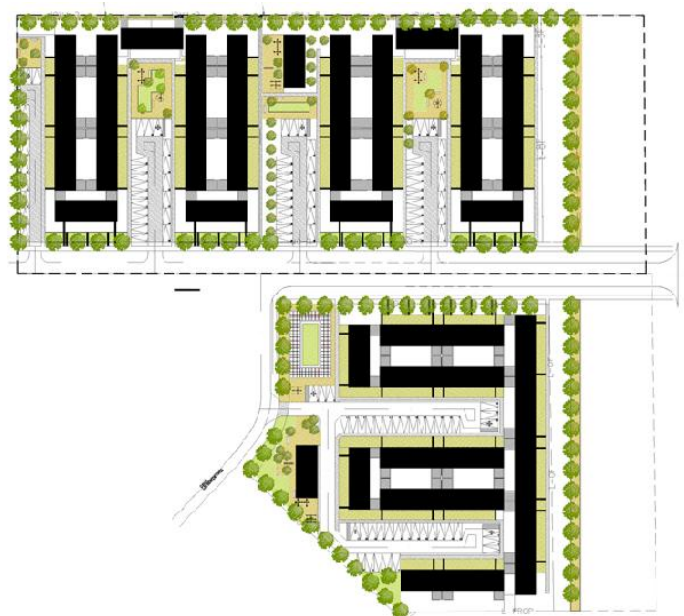


Figura 5.3- Plantas de las tipologías de viviendas



En una entrevista con residentes de estas viviendas se logró entrevistar a 25 familias.

De las 25 familias entrevistadas, 17 Vivian con 5 o más personas en cada vivienda, lo que según los parámetros del El Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía “CELADE”, sobre 2.5 personas por habitación es hacinamiento y sobre 5 es hacinamiento crítico, en el 90 % de estas viviendas habría hacinamiento.

Esto va de la mano con la percepción de sus habitantes ya que de las 25 familias entrevistadas un 20 creen tener espacio insuficiente en su vivienda, y consideran que les falta espacio para tener más comodidad en su vivir hogareño.

Con respecto a los problemas que más notoriedad manifiestan el 100 % los dueños de las viviendas es la falta de transporte público y las vías que conecten con las principales arterias de la ciudad, creen estar muy alejados del centro comercial de la ciudad, y de sus trabajos.

Con respecto a los servicios básicos e higiene de sus viviendas las personas no reportan mayores problemas, pero si les inquieta problemas menores como son la presión del agua potable con la que llega en ciertas horas a sus viviendas, sobre el equipamiento comunitario los vecinos están de acuerdo con que faltan más espacios verdes de esparcimiento, pero están satisfechos con lo entregado por el proyecto.

5.1.2 Villa Viña Santa Blanca, sector Suroriente de Rancagua, D.S N°1

Esta villa hasta el 9 de febrero contaba con 288 viviendas construidas, de las cuales existían 6 distintas tipologías, como son:

Casa ciprés de 69,14 m², 3 dormitorios y 2 baños

Casa boldo de 55, 99 m², 3 dormitorios y 1 baño

Casa aromo 50,52 m², 3 dormitorios y 1 baño

Casa quillay 62,49 m², 3 dormitorios y 2 baños

Casa espinos 63,47 m², 3 dormitorios y 2 baños

Casa litre 68,47 m², 3 dormitorios y 2 baños

Figura 5.4- Plantas de tipologías de viviendas



En entrevista directa con residentes de estas viviendas se logró entrevistar a 29 familias.

De estas 29 familias entrevistadas 15 personas se mostraron disconformes con los m² edificados y el número de habitaciones por vivienda, ya que en este caso solo 3 familias superaron las 4 personas

por viviendas disminuyendo a un 10% la cifra de hacinamiento determinado por superar el 2,5 de personas por habitación, así es que difiere considerablemente la percepción de los habitantes con los parámetros de CELADE.

Con respecto al equipamiento comunitario se encontraban satisfechos con lo entregado por el proyecto, que contaba con plazas y juegos en ella, sobre los servicios básicos no hubo disconformidades ya que no contaron con problemas a pesar de ser una villa nueva.

Si precisaron y en cierto modo compartieron la inquietud con los habitantes de la población Punta del Sol fue con la falta de transporte público y las vías que conecten con las principales arterias de la ciudad, creen estar muy alejados del centro comercial de la ciudad, y de sus trabajos.

Anexos

Fichas de programas a lo largo de las intervenciones del estado para combatir el Deterioro y Déficit del Parque Habitacional en Chile

Ficha n°1- Programas del Consejo de Habitación para Obreros.

Año promulgación	Ley 1838 del 20 de Febrero de 1906, promulgada en el D.O N° 8435 del 20 de Agosto del 1906, “Ley General sobre Habitaciones para Obreros”.
Beneficiados	Familias de sectores de escasos recursos y obreros asalariados “mediante de arriendo”.
Producto	Creación de los Consejos Habitacionales para Obreros cuyos beneficios son:

- * En su rol de Organismo Constructor:
 - ✦ Ejecutaba la Construcción de Habitaciones higiénicas y baratas dirigidas a la clase proletaria o su arrendamiento, venta, sea al contado, por mensualidad o por amortización acumulada.
De esta manera se crearon las siguiente tipologías de viviendas como Organismo Constructor
 - ✓ Conventillo:
Habitaciones del tipo colectivas de un piso que se caracterizan por una entrada común con un sistema de piezas alrededor de un patio central o un pasillo. Los servicios están formados por conjuntos de baño, cocinas, y lavaderos localizados en la mayoría en la parte más interna del inmueble.
Otras modalidades de conventillos eran viviendas en calidad de abandono de dueños acaudalados, los que al ver el explosivo aumento demográfico Campo-Ciudad, vieron un negocio próspero y atractivo en el arriendo de piezas. El problema de estos conventillos fue la nula fiscalización, debido a que pertenecían a dueños particulares y eso permitía las precarias condiciones de higiene y hacinamiento de las viviendas. Otra modalidad era la construcción de “cuartos redondos” apilados en forma de pasillos alrededor de un acequia, esta modalidad era construida por dueños de predios en la periferia que alentados por la demanda habitacional, construyeron cuartos sin ningún tipo de estándar de calidad e higiene colocando en arriendo esos cuartos.
 - ✓ Cite:
Tipo de construcción colectiva compuesta de agrupaciones de casas pequeñas parecidas, en torno a un pasaje sin salida, que es acceso común, para todas las viviendas de igual diseño, las que pueden estar planteadas en uno o dos niveles. Todas cuentan con más de una habitación (living de acceso directo, uno o dos dormitorios, baño, cocina y un pequeño patio interior de iluminación y ventilación.
 - ✓ Pasaje:
Se trata de viviendas de características similares al cité, pero con el pasaje más largo y con más de un acceso. Este pasaje permite circulación peatonal y en algunos también vehículos pequeños.
- * Como Organismo regulador de la higienización:
Todas las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que se destinan a este objeto, las que se desarrollaron a través de dos aspectos.

-
- ☛ **Rehabilitación:**
Aquellas viviendas que no cumplían con los mínimos vigentes en materia de higiene y eran declaradas insalubres o inhabitables, podían ser rehabilitadas, haciéndoles las reparaciones que indicara el Consejo de Habitación respectiva. Para tal efecto comunicaba del hecho al propietario, indicándole por escrito los defectos que adolecían el edificio y las reparaciones que debían hacerse, con inclusión de un presupuesto aproximado.
Estos defectos podían ser: la distribución de las piezas, el nivel respecto a los patios y calles, el cubo de aire, la luz, la ventilación, y demás preceptos de la higiene.
 - ☛ **Demolición por inhabitabilidad:**
Si fuera calificada inhabitable por vetustez, existencia en ella de una infección permanente capaz de dañar a sus moradores o a los de las casas vecinas, u otra causa que impida la reparación en términos convenientes para la salud. Se establecería el plazo dentro del cual debía procederse a la reparación o a la demolición. Eran demolidas dentro de los plazos fijados por el Juez; si la demolición no se llevaba a cabo dentro de los plazos señalados, la hacía la autoridad local con cargo al dueño.
 - * **Como Organismo Normalizador:**
Creación de un Consejo Superior de Habitaciones que tenía por función:
 - ☛ Fijar las condiciones que debían llenar las habitaciones que se construirían en lo sucesivo para que fueran acreedoras a los beneficios que otorga la ley y aprobar los planos y especificaciones con los requisitos exigidos.
 - ☛ Toda habitación barata, individual o colectiva, declarada higiénica por el respectivo Consejo de Habitaciones, gozaban de las exenciones o beneficios que se enumeran a continuación, por el término de 25 años.
- I. **Exención de Tributación**
Las propiedades quedarán exentas del pago de toda contribución fiscal o Municipal.
 - II. **Derecho a Consumir Agua Potable**
Gozarán del derecho de consumir el agua potable de la empresa fiscal o municipal que provee a la localidad, en la proporción de 100 litros diarios por cada familia, por un precio equivalente al 10% del precio común.
 - III. **Pavimentación Gratuita**
La respectiva municipalidad hará y arreglará por su cuenta el pavimento de la calle con piedra de río a lo menos y las aceras con asfalto.
 - IV. **Servicio de Alumbrado**
La respectiva municipalidad instalará el servicio de alumbrado, sosteniendo un farol cada 50 metros.
 - V. **Empalme de Alcantarillado gratuito**
Si hubiera servicio de alcantarillado en la calle, el Fisco pagará el servicio interior hasta su conexión con aquel.
 - VI. **Alcantarillado y prolongación del Servicio por cuenta del fisco**
Si las nuevas construcciones ocuparán 20 o más manzanas, se
-

-
- instalará además, por cuenta fiscal, el alcantarillado en las calles y se prolongará el servicio de agua potable.
 - VII. Plaza Pública y Escuela Gratuita
Se destinará a plaza o jardín público de cada 20 manzanas una.
 - VIII. Antejardines
En las calles de 20 metros o más, la propiedad particular podrá tomar a cada lado hasta 4 metros para dedicarlo a jardín.

Nota: Todas las concesiones anteriores cesarán si la casa deja de ser higienizada o si no es dedicada a habitación.

- ☛ Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyen con los fondos que les hubieran sido donados, legados o destinados por el estado.
- ☛ Fomentar la formación de sociedades encargada de construir estas habitaciones.

Financiamiento

Las distintas funciones de los Consejos Habitacionales se financiaban con fondos fiscales y además administraba aquellas viviendas que, según la misma ley, edificarían las Municipalidades con fondos provenientes de sus propios bonos, emitidos con garantía del Estado.

En un aspecto financiero, la ley N° 1.838, autorizó al Presidente de la República a invertir hasta \$ 6.000.000, en estos fines, estableciendo además un financiamiento indirecto a través de bonos emitidos por la Caja de Crédito Hipotecario.

- * La exención de todo impuesto, tanto fiscal como municipal, de aquellas sociedades o empresas que tuvieran por objeto construir viviendas baratas ya sea para la venta o el arrendamiento.
- * Garantía del Estado a estas mismas sociedades de un interés hasta de 6% anual y por 20 años, de los capitales invertidos.
- * La indivisión del único bien raíz hereditario cuando entre los descendientes hubiere uno o más menores.
- * La inembargabilidad de este mismo inmueble mientras durare la indivisión, etc.

Observaciones

Estas soluciones habitacionales en general se daban en arrendamiento, lo que había traído como consecuencia natural la especulación con las alzas y numerosos casos de mora en su pago, los que a su vez se traducían en lanzamientos. El Gobierno creyó entonces necesario dictar un decreto represivo que al mismo tiempo diera énfasis al desarrollo de la higiene ambiental. Surge así el D.L. N° 261 (19.02.1925) sobre arrendamiento, cuyas principales disposiciones fueron las siguientes:

- * Reducción de un 50% de la renta de arrendamiento de las viviendas declaradas insalubres por la autoridad sanitaria hasta que ellas fuesen demolidas o reparadas.
 - * Limitación de las rentas a los propietarios de viviendas salubres, si su canon no excedía de \$ 250 en Santiago y Valparaíso, a un 10% sobre el evalúo vigente más un 20% adicional para reparaciones. Si el canon oscilaba entre \$ 250 y \$ 500, la tasa de arrendamiento quedaba fijada en 12% anual. Otras disposiciones relativas a la vivienda barata (canon inferior a \$ 250) fueron:
 - ☛ Exención del pago de contribuciones en atención a haberse limitado su renta.
 - ☛ Prohibición de darles un uso distinto del que tenían.
-

- ☛ Prohibición de desahuciar a los arrendatarios antes de los seis meses.

- * Además este D.L. N° 261, creaba “los tribunales de la vivienda” para conocer los juicios que se produjeran.

Ficha n°2- Programa Directo de la Caja de la Habitación Popular.

Año promulgación	1936 Ley N° 5.950 del 10.10.36, N° 7.600 del 20.10.43 (que reorganizó la caja).
Beneficiados	Obreros.
Producto	Las operaciones que debía efectuar la Caja de la Habitación, en conformidad con ley N° 5950, eran las siguientes: * Construcción de viviendas económicas para la venta a largo plazo o en arrendamiento. * Concesión de préstamos. * Urbanización de Barrios Obreros. * Concesiones de Subsidio. * Otorgamiento de garantía del Estado. * Fomento de huertos obreros con explotación de industria doméstica, constituido por la vivienda popular que tenía un terreno anexo, adecuado a la explotación de una pequeña industria o cultivo, y cuyo rendimiento económico era suficiente para cubrir los intereses del préstamo y para el sustento de la familia, estableció que el terreno debía ser de 5.000 m2, en agrupaciones no inferiores a 20 predios y debía considerar superficie para calles, espacios públicos y equipamiento local y estaban destinados a ser ocupados por familias en que el jefe de ellas, o algunos de sus miembros, trabajará en actividades ajenas a la explotación del huerto y que sus emolumentos los emplee en el sustento común de la familia. * Huerto familiar, destinado a ser ocupados por familias que en su totalidad se dediquen a la explotación del huerto y que vivan de sus productos. * Jardín obrero, destinado a ser ocupados por familias obreras, en que sólo la esposa puede dedicarse a la explotación de la industria casera anexa. * Jardín Familiar, destinado a familias en que además de la esposa pueden dedicarse a la atención de la industria casera anexa, los hijos mayores de 14 años.
Financiamiento	* Construcción de viviendas económicas directamente por la Caja de la Habitación Popular; la transferencia de las casas se hacía sólo después de un plazo de 2 años, durante los cuales el futuro comprador debía cumplir en forma satisfactoria sus obligaciones como arrendatario, considerándosele abonada al servicio de la deuda, el alquiler que aquel hubiese pagado. Operaba la transferencia y amortizado un 25% del capital, la Caja perdonaba al adquirente un 10% del saldo insoluto del precio de la compraventa. Luego de amortizado un 50% del capital, la Caja le amortizaba en igual forma un 25% del saldo que estuviere adeudado. * Concesiones de Préstamos, la Caja de la Habitación Popular a través de su consejo superior daba preferencia. ☛ A los propietarios de terrenos, con un aporte mínimo de 5% del valor del terreno más el edificio.

- ☛ A las sociedades sin espíritu de lucro que construyeren para el arrendamiento o la venta a largo plazo.
- ☛ A las empresas industriales que edificaren vivienda para su personal.
- ☛ A las instituciones obreras o de empleados con existencia legal, siempre que el socio apoderado respondiere personalmente de la parte de la obligación que le tocara.
- ☛ A los propietarios de habitaciones declaradas insalubres, para él sólo efecto de su reparación.
- ☛ A las Municipalidades, para que edificaren viviendas económicas dentro de sus respectivas comunas.
- ☛ A los propietarios de predios agrícolas, 3% con 1%, quedando estos obligados a construir todas las viviendas necesarias para sus inquilinos, dentro del plazo de 20 años.

En general, el interés de los préstamos no podía exceder del 3% anual, con una amortización acumulativa anual de 1%, salvo en los primeros casos en que el interés tenía un tope de 2 1/2 %, llegando hasta el 2% en el caso de los industriales que dieran las viviendas en uso gratuito a su personal. Los préstamos cubrían hasta un 80% de la tasación, hecha por la caja, del terreno más el edificio y, en ciertos casos, hasta el 90%.

La Ley contemplaba además préstamos a los propietarios de predios agrícolas, quedando estos obligados a construir todas las viviendas necesarias para sus inquilinos, dentro del plazo de 20 años.

*** Concesiones de Subsidios.**

Se otorgaban los subsidios hasta por un 20% del dividendo, que comprendiera sólo a los empleados y obreros jefes de familia numerosa. Los pagaría la Caja de la Habitación Popular directamente al vendedor o arrendador.

*** Otorgamiento de la Garantía del Estado.**

Esta disposición iba encaminada a fomentar la inversión de capitales en vivienda económicas. Por ella, la Caja garantizaba con cargo a sus fondos, el goce de una renta hasta de 6% anual durante 20 años sobre el dinero invertido, a aquellos capitalistas que destinaren a este objetivo sumas no inferiores a \$ 300.000.

*** Exenciones.**

A parte de estas operaciones, existían en la ley ciertos estímulos para la edificación económica, tales como la exención por 10 años del pago de toda contribución fiscal. En igual forma, los bonos emitidos en cumplimiento con ella, no pagaban impuesto. Finalmente, las escrituras públicas otorgadas por operaciones relacionadas directamente con la ley, pagaban sólo el 50% de los correspondientes impuestos fiscales.

NOTA: La Caja cobraba al adquiriente sólo el 10% de los gastos de urbanización y se consideraban abonados los 2 años de arrendamiento previo. Fuera de esto, una vez que aquel había amortizado un 25% de capital, se le abonaba a su cuenta un 10% del saldo insoluto y luego un 25% del mismo cuando la amortización había llegado a un 50%. En resumen, si a la Caja una vivienda le costaba en esa época \$ 40.000 incluido el terreno, ella percibía sólo \$ 20.045, con el agravante de que tenía que seguir costear los gastos de conservación y cobranzas. Varias poblaciones como la “Fermín Vivaceta”, “Sierra Bella”, “Sargento Aldea” y otras fueron entregadas conforme a este mecanismo.

	En las concesiones de préstamos a los propietarios de terrenos, fue rebajado el servicio de la deuda llegando a un 2% de interés en el caso de los industriales y no excediendo en 3% los demás casos. Este hecho es importante si se considera que la Caja conseguía sus recursos a un 6% de interés. En las concesiones de subsidio, la caja facilitaba al obrero su acceso a la vivienda modesta que se arrendara o vendiera en el comercio, regalándole el 20% del dividendo que correspondiera en cada caso.
Requisitos	Capacidad de pago de los arriendos o de los préstamos.

Ficha nº3- Programa Fundación de Viviendas de Emergencia.

Año promulgación	1949. La aprobación de su existencia la dio el D. N° 3.925 del 17.09.49, debiendo su funcionamiento regirse por las disposiciones del título 33, libro primero del Código Civil. A través de esta escritura la institución paso a denominarse “Fundación de Viviendas y Asistencia Social”, fue reformulado por D. N°.
Beneficiados	Familias que vivían en conventillos o campamentos (callampas).
Producto	Viviendas que se dan en arriendo con cánones sumamente bajos a familias que junto con cumplir requisitos exigidos por la Corporación, tengan de antemano el entrenamiento y la educación suficiente para cuidarlas, ya que uno de los objetivos de este programa era “la readaptación al medio social de las familias que vivían en conventillos o callampas”.
financiamiento	El Congreso aprobó diversas leyes para asegurarle un financiamiento adecuado: * La ley 9.542 que autoriza la realización de dos sorteos anuales extraordinarios a la Polla Chilena de Beneficencia cuyo 75% iba destinado a la Fundación. * La ley 9.545 que consultaba la suma de 45 millones de pesos, durante cinco años, como subvención fiscal a la institución. * La ley 9.976 que establecía un impuesto adicional de 50% a la producción y venta de bebidas alcohólicas, dulces y galletas en beneficio de la fundación. En el campo de la construcción habitacional, la Fundación de Viviendas de Emergencia, en el período que va entre 1950 y 1958 entregó 5.030 viviendas para la solución del problema habitacional, que pese a su calificativo de “viviendas de emergencia” estaban concebidas para una durabilidad semejante a la de una vivienda normal.
Requisitos	Familias que hubieran sido objeto, previamente, del trabajo social de la Fundación.

Ficha nº4- Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua. (PRACAM)

Año promulgación	1951 Convenio Básico de Cooperación Técnica
Beneficiados	Sectores de menor ingreso, que conformaban las organizaciones de pobladores en comités de más de 30 familias.
Beneficios	* Primera Etapa: Sitio urbanizado con servicios sanitarios. * Segunda Etapa: Vivienda de 49 m2 por autoconstrucción en bloque de cemento con

asesoría técnico-administrativa. Un ejemplo de dicho programa es la Población Germán Riesco, fruto de un Acuerdo de Proyecto del 20 de Abril de 1955 como parte del Convenio Fondo Común.

Comprende “un plan de construcción en la Población Germán Riesco (651 viviendas, superficie construida 31.899 m²) en donde habitan en forma provisoria 651 familias provenientes de distintas poblaciones callampas, La Legua, Zanjón de la Aguada, etc. y a las cuales, la CORVI les había asignado sitios, con los respectivos servicios sanitarios los cuales fueron ubicados en forma definitiva considerando el futuro plano de cada vivienda”

Algunas otras realizaciones son:

- * San Gregorio: 1.249 viviendas - 46.213 m².
- * La Palma: 216 viviendas - 9.720 m².
- * Clara Estrella: 1.417 viviendas - 50.892 m².
- * Chillán: 8 viviendas - 560 m².
- * Cía. de Gas: 27 viviendas - 1.836 m².
- * Buen Pastor: 84 viviendas - 4.788 m².
- * Cimbresos: 69 viviendas - 3.588 m².

Financiamiento Este programa tiene su origen en el Convenio Básico de Cooperación Técnica entre los Gobiernos de Chile y Estados Unidos de fecha Enero 16 de 1951. El Convenio Fondo Común Vivienda (28 de junio 1954) fue suscrito entre la CORVI y el Instituto de Asuntos Interamericanos, con el fin de llevar a cabo programas cooperativos de vivienda, basados en la posibilidad de que las familias contribuyan con su propio trabajo en la construcción de sus casas. La CORVI destinaba fondos que eran concedidos en préstamos en materiales de construcción a los participantes beneficiados con el programa y los fondos provenientes del Gobierno de los E.E.U.U. se invertían en su totalidad en equipos mecanizados, herramientas y otros artículos de procedencia extranjera. Administraba dicho programa cooperativo un Fondo Común Vivienda formados por esas dos instituciones y el Centro Científico de la Vivienda. La CORVI podía comprar terrenos, urbanizarlos y venderlos a personas de escasos recursos a un plazo de 15 años con el 3 1/2 % de interés y el 1 1/2 % de comisión anual, pudiendo al mismo tiempo la Institución vender a los adjudicatarios de los sitios, materiales de construcción, hasta por un valor equivalente al valor del sitio, en un plazo de 5 años, más el interés del 3 1/2 % y el 1 1/2 % de comisión. El beneficiario del préstamo tenía dos años de plazo para terminar su casa”.

Cuadro Resumen de Financiamiento:

- * Sitio urbanizado
 - ☛ Plazo: 15 años.
 - ☛ Interés de 3 1/2 % anual.
 - ☛ Comisión de 1/2 % anual.
- * Materiales de Construcción equivalente al valor del sitio
 - ☛ Plazo: 5 años.
 - ☛ Interés de 3 1/2 % anual.
 - ☛ Comisión de 1/2 % anual.

Observaciones Otros logros adicionales del Programa:

- * Económicas: La mano de obra de los participantes era una economía

	positiva, que representaba un 47% del costo aproximadamente.
* Sociales:	Era un gran aporte para otorgar viviendas a grupos familiares de escasos recursos económicos.
* Educativas:	Enseñaba a los participantes prácticas de la construcción, creándoles nuevas posibilidades de ocupación y haciéndolos aptos para ser los propios constructores en el mejoramiento de sus viviendas

Ficha n°5- Programa de Erradicación a Terrenos Urbanizados.

Año	1958-63
promulgación	
beneficiados	Los habitantes de poblaciones generadas espontáneamente y llamadas “callampas”, que se encuentran en las inmediaciones de las grandes ciudades y especialmente en la capital. Las condiciones de vida de los pobladores “callampas” estaban afectada por problemas de todo orden, como bajo nivel económico, social y cultural, cesantía, uniones ilegales, promiscuidad, analfabetismo y otros. La primera erradicación realizada por la CORVI se inició en 1958 con la llamada Operación San Gregorio. Esta población alberga a cerca de 25.000 ex habitantes de poblaciones “callampas” de Santiago, la mayoría de los cuales cooperaron allí en la construcción de sus propias viviendas.
Beneficios	* Primera Etapa: Sitios urbanizados y loteados, con una caseta sanitaria en cada lote de 8 m2 como mínimo, en los cuales se instalaban provisoriamente las viviendas primitivas de los pobladores al fondo de los lotes, para luego realizar, por autoconstrucción o por contrato con empresas especializadas, la vivienda definitiva en la parte delantera. La CORVI, junto con destacar personal técnico del Departamento de Construcción, trabajaba también en la organización de las comunidades que así se creaban a través del Departamento Jurídico y el Servicio de Asistencia Social, dando a los habitantes nuevas directrices que les ayudaran a alcanzar mejores niveles de vida. En varias oportunidades las operaciones de erradicación se hicieron con la colaboración del Ministerio de Defensa, que suministraba transporte, carpas y alumbrado provisorio; Carabineros de Chile que mantenían el orden e impedían la reocupación de los terrenos; el Servicio Nacional de Salud, que disponía atención médica de emergencia; la Dirección de Auxilio Social, que proporcionaba alimentos durante los días de traslado; el Ministerios de Obras Públicas, que habilitaba escuelas y galpones provisorios; la Empresa de Transportes Colectivos, la Municipalidad respectiva, etc. La CORVI ubicaba a las familias en sitios asignados de antemano y les otorgaba título de dominio. * Segunda Etapa: Vivienda definitiva ampliable de carácter mínimo de 38 m2 por autoconstrucción o a cargo de empresas. Consultaba 2 dormitorios, baño, estar-comedor-cocina y un zaguán para lavado, adaptándose así a las formas de vida de los pobladores. La zona de dormitorios era susceptible de ser ampliada, agregando los recintos que fueran necesarios para cada familia. Para la construcción de estas viviendas se eligieron sistemas constructivos en base a paneles o bloques de madera prefabricados

	para facilitar y acelerar el montaje, el cual fue realizado en gran parte por autoconstrucción y el resto por contrato con empresas, ya que existía en la población una cantidad de familias no aptas para la autoconstrucción por no contar con miembros que pudieran colaborar en las faenas u otras causas similares
Financiamiento	Las viviendas construidas por labor directa eran en cierto modo subvencionadas, por cuanto la CORVI no perseguía fines de lucro y el valor de venta estaba recargado solamente con un 6% por concepto de gastos de administración. Significaba también una forma de bonificación el hecho de que la deuda se pagaba a 30 años plazo, con un interés de 4% anual, más 1,7% de amortización inicial anual. Cuadro Resumen de Financiamiento: * Ahorro: 100 cuotas al contado. * Dividendo del crédito: entre 15% y 25% del ingreso familiar. * Plazo: 30 años. * Interés: 4% anual. * Amortización: 1.7% anual. * Valor Venta: Recargo del 6% sobre costos.
Requisitos	* Los postulantes a unidades tipo mínimo o de tipo medio se calificaban con la asignación de puntos, de acuerdo al siguiente criterio: ☛ Matrimonio legalmente constituido, 20 puntos. ☛ Carga familiar, 10 puntos. ☛ Cuotas de ahorro, por cada 100, depositadas por el solicitante en cuenta especial, 10 puntos. Estas cuotas de ahorro eran reajustables. * Puntaje exigido, para optar a las distintas tipologías: ☛ Para las viviendas tipo mínimo, se exigía un puntaje mínimo de 60 puntos. ☛ Para las viviendas media, el puntaje mínimo era de 90 puntos. ☛ Para fomentar el esfuerzo propio, se exigía el pago de 100 cuotas de ahorro al contado, en el momento de ser entregada la vivienda. El dividendo de la deuda que contraía el postulante al recibir su casa incluía un 0,2% de seguro de incendio y un 0,6% de seguro de desgravamen que pagaba el total del saldo insoluto en caso de fallecer el asignatario, de modo que los herederos recibían la vivienda liberada de toda deuda.

Ficha n°6- Programa Labor Directa e Indirecta - CORVI.

Fecha promulgación	1953 DFL N° 285 (25.07.53) Regida por la Ley Orgánica N° 7.600.
beneficiados	Sectores de extrema pobreza: (Viviendas mínimas que correspondían a Programas de Erradicación que incluía entrega de sitios y se ejecutaban por autoconstrucción). Obreros y empleados de rentas bajas: (Viviendas medias). Empleados de renta intermedia: (Viviendas superiores).
Beneficios	* Proyectar y construir viviendas económicas (no superior a 140 m2 por

unidad) por cuenta propia o de terceros (labor directa o indirecta). (ver en financiamiento).

- ☛ Las unidades mínimas consultaban el terreno urbanizado y la edificación de un núcleo de vivienda que podía ser como mínimo una caseta sanitaria (baño y cocina), de 8 m2 en total.
- ☛ Las viviendas medias consultaban entre 35 y 84 m2 edificados, correspondiendo esta última superficie a un programa de 4 dormitorios.
- ☛ Las viviendas de tipo superior comprendían superficies entre 66 y 84 m2, pero consultaban terminaciones de más calidad que las tipo medio.

Además el DFL N° 285, le permitía a la CORVI:

- * Proyectar y construir viviendas de uso provisorio destinadas al arrendamiento.
- * Conceder préstamos para la edificación de viviendas económicas.
- * Construir edificios escolares y edificios para servicios públicos y sociales por cuenta propia o de los servicios fiscales, municipales, semifiscales, empresas de administración autónoma y, en general, de personas jurídicas creadas por ley, en que el Estado tenía aportes de capital o representación, cuando le encargaban estas construcciones.
- * Fomentar y coordinar con los Institutos Universitarios y Particulares, la investigación científica y técnica de nuevos materiales y nuevas modalidades de edificación.
- * Proporcionar permanentemente a las personas que lo solicitaran tipos de planos modelos, con sus respectivas especificaciones y cubicaciones, correspondientes a "Viviendas Económicas" cuya superficie edificada no sea superior a 70 m2 y a viviendas campesinas cuya superficie edificada no sobrepase de 140 m2.
- * Vender o arrendar las viviendas y locales (que no deberán exceder del 20% de la superficie total edificada) que construya la Corporación de la Vivienda con sus propios recursos, así como vender los sitios de los loteos que ella realice).
- * Coordinar con el Ministerio de Defensa Nacional el Plan Nacional del Servicio Militar del Trabajo, en relación con la realización del Plan de la Vivienda que elabore el Ministerio de Obras Públicas.
- * Expropiar, comprar, urbanizar, remodelar, subdividir, vender y permutar terrenos.
- * Expropiar, comprar, vender o arrendar inmuebles.

Financiamiento

- * Labor Directa, se refiere a la construcción realizada institucionalmente con fondos propios (provenientes del Fisco), o los fondos provenientes de organismos semifiscales o autónomos (Caja de Previsión, en general), a las que construye haciendo entrega posteriormente de las obras.
- * Labor Indirecta, está dirigida al fomento, financiamiento y asistencia técnica para la construcción de viviendas. Dentro de esta labor se aplicaron tres modalidades:
 - ☛ Labor Indirecta Propiamente Tal: que corresponde a préstamos a particulares y control técnico de la construcción. Mediante préstamos: la CORVI estaba facultada para conceder préstamos para la edificación, reparación, ampliación y saneamiento de viviendas individuales y de

	grupos. ☛ Labor Indirecta Obligada: Construcción realizada en base al impuesto, a la utilidad aplicado a industrias o empresas mineras, para la edificación de Viviendas para sus propios obreros y empleados. ☛ Labor Indirecta Fomentada: Dirigida a particulares en general, que construían según las Normas de la Ordenanza especial de construcción, premiando con Exenciones de impuestos.

Requisitos

Requisitos y condiciones para el otorgamiento de préstamos:

- * A particulares, no dueños de vivienda, que sean propietarios de terrenos adecuados y urbanizados, para la construcción de su propia vivienda y siempre que el monto de la renta del grupo familiar no sea superior a tres sueldos vitales.
- * A las Cooperativas de Edificación, dueñas de terrenos adecuados y urbanizados, para la construcción de viviendas a fin de venderlas o arrendarlas a sus cooperados, siempre que las entradas del grupo familiar de estos, no sean superiores a tres sueldos vitales y que ellos, individualmente ni colectivamente, sean dueños de otro inmueble.
- * A las empresas industriales, agrícolas y comerciales dueñas de terrenos adecuados y urbanizados para la construcción de viviendas económicas, destinadas al arrendamiento a sus empleados y obreros.
- * A particulares propietarios de terrenos adecuados y urbanizados que aporten a lo menos un 25% del valor total de las construcciones con un máximo de 20 viviendas. En el caso de edificio de ventas por pisos, en conformidad a la ley 6.071, los departamentos deberán cumplir con los requisitos de la Ordenanza de Viviendas Económicas.
- * A particulares dueños de terrenos adecuados y urbanizados que se organicen en comunidades para la construcción de viviendas económicas, con un mínimo de 10, y que aporten para la edificación a lo menos un 15% del valor total de las construcciones.
- * A particulares dueños de terrenos ubicados en zonas afectadas por catástrofe de origen sísmico u otras de carácter devastador. Los préstamos a que se refiere el inciso anterior se daban solamente a personas naturales para la construcción, reconstrucción o reparación de su vivienda.

Ficha n°7- Programa Plan Habitacional Chile. DFL N° 2.

Fecha promulgación	1959 DFL N° 2 (31.07.59).
Beneficiados	Personas de ingresos mínimos (unidades mínimas Programas de erradicación). Obreros y empleados de rentas bajas (viviendas medias). Empleados de rentas intermedias (viviendas de tipo superior).
Beneficios	* En su acción directa, la CORVI, edificaba con fondos propios, vendiendo y arrendando las viviendas, las que tenían las siguientes características: ☛ Las unidades mínimas consultaban el terreno urbanizado y la edificación de un núcleo inicial de vivienda que era como mínimo una caseta sanitaria (baño y cocina), de 8 m2 en total. ☛ Las viviendas medias consultaba entre 35 y 84 m2 edificados,

	correspondiendo esta última superficie a un programa de 4 dormitorios. - Las viviendas de tipo superior comprendía superficies entre 60 y 84 m², consultaba terminaciones de más calidad que las de tipo medio. * En su acción indirecta, la CORVI tenía las siguientes líneas de préstamos para viviendas económicas: - Sistema contractual de ahorro y préstamo, en el cual, mediante un pacto entre el interesado y la CORVI, aquel se comprometía a ahorrar una determinada suma en un período determinado, y ésta se comprometía a otorgarle un préstamo cuyo monto está en función de las magnitudes del ahorro y el plazo, de acuerdo a una tabla especial. Estos préstamos se pagaban en plazos que fluctuaban entre 7 y 21,5 años, siendo las deudas reajustables. Estos convenios se firmaban con personas, individualmente, o con Cooperativas, para las cuales regían condiciones más generosas en cuanto a plazos de cancelación. - Préstamos de Reconstrucción, para reparar los daños causados por terremotos, incendios u otros siniestros en edificios ubicados en zonas declaradas como devastadas. Estos préstamos eran por una cantidad fija, y su deuda se pagaba en un plazo de 15 a 25 años. - Préstamos para terminaciones o saneamiento que servían para terminar una obra gruesa ya iniciada o para habilitar una vivienda que estuviera en malas condiciones materiales o careciera de servicios higiénicos adecuados. - Préstamos para viviendas mínimas, mediante los cuales se podían edificar viviendas de superficie no mayor de 45 m², debiendo el interesado acreditar que es dueño de un terreno urbanizado. La deuda se pagaba también a 25 años plazo y era reajutable. - Préstamos a Corto Plazo, para fomentar la edificación de viviendas económicas, CORVI otorgaba préstamos a dos años plazo a empresas constructoras, para aumentar la existencia de unidades en el mercado comprador, estimulado a su vez por el sistema de ahorro y préstamo.
Financiamiento	* Los fondos de que disponía la CORVI para financiar las labores indicadas, estaban formados por: - Aporte de Instituciones de Previsión. - Aporte Fiscal. El grueso del presupuesto de capital de la institución estaba constituido por el aporte fiscal. - Ahorro obligatorio de empleados y obreros, establecido temporalmente por Ley, después de los terremotos de 1960. - Venta de todos los edificios de propiedad de instituciones de previsión, que habían sido comprados como inversión de capitales. - La recuperación de capital producida por los dividendos que pagaban los favorecidos con viviendas. - El ahorro voluntario que se basa el sistema CORVI de Ahorro y Préstamo. - Parte del impuesto de 5% sobre las utilidades de agricultores, comerciantes, industriales y mineros. * Otros Aportes La Corporación de la Vivienda recibió el siguiente aporte de Estados

Unidos de Norte América para ser destinada a Viviendas:

- Donación de 5 millones de Escudos (1960) para reconstrucción de viviendas en la zona devastada por los sismos del año 1960.
- Préstamos de 30 millones de Escudos (1961), para ser invertidos en la zona devastada. Este préstamo fue desglosado en 17 millones para labor directa (construcción de determinadas poblaciones) y 13 millones para labor indirecta (préstamos al sector privado), y se giró conforme a las rendiciones de cuenta de los estados de pago.
- Préstamo de 32 millones de Escudos (1962) para labor directa general de CORVI, aplicados a poblaciones específicas y girado conforme a las rendiciones de cuenta de los estados de pago.

NOTA: Parte de estos préstamos en moneda de la época (escudos), que correspondían a aportes del Programa de Alianza para el Progreso, sirvieron para completar el aporte fiscal a la Institución.

Requisitos

Las personas interesadas en obtener viviendas CORVI debían inscribirse como postulantes indicando si deseaban unidades de tipo mínimo o de tipo medio. Los empleados que aspiraban a la categoría superior debían hacerlo a través de sus propias instituciones de previsión, las que estaban obligadas a depositar en CORVI los dineros necesarios para las obras. Las solicitudes recibidas en CORVI se calificaban con la asignación de puntos, de acuerdo al siguiente criterio; por el matrimonio legalmente constituido, 20 puntos; por cada carga familiar, 10 puntos; por cada 100 "cuotas de ahorro" depositadas por el solicitante en cuenta especial, 10 puntos. Estas cuotas de ahorro son reajustables según se explicó anteriormente.

Para las viviendas básicas, las exigencias eran más bajas. La lista de postulantes calificados de acuerdo a estos puntos, que determinaban automáticamente un orden de prioridad, se organizaban por comunas, de manera que los postulantes elegían de antemano la zona en que deseaban vivir. Se exigía un puntaje mínimo de 90 puntos para vivienda media y de 60 para vivienda básica. Muchas familias completaban el puntaje exclusivamente con sus cargas familiares. En todo caso, para fomentar el esfuerzo propio, se exigía el pago de 100 cuotas de ahorro al contado, en el momento de ser entregado la vivienda.

NOTA: El dividendo de la deuda que contrae el postulante al recibir su casa incluye un 0.2% de seguro de incendio y un 0,6% de seguro de desgravamen, que paga el total del saldo insoluto en caso de fallecer el asignatario, de modo que los herederos reciben la vivienda liberada de toda deuda.

Ficha n°8- Programa Plan de Ahorro Popular. (PAP)

Año 1967 DS N° 553 (26.09.67).
promulgación

Beneficiados Cubría las necesidades grupos de bajos ingresos.
Los cinco planes básicos del Plan de Ahorro Popular dicen relación con las necesidades habitacionales y la capacidad económica de distintos grupos de bajos ingresos, es decir, de familias que perciben menos de US\$ 100 al mes.

PAP 1 = 0-1/2 Sueldos Vitales.
PAP 2 = 1/2-1 Sueldos Vitales.

	PAP 3 = 1-2 Sueldos Vitales. PAP 4 = 1-2 Sueldos Vitales. PAP 5 = 2-3 Sueldos Vitales.
Beneficios	Las opciones presentadas recorren toda la gama desde el Plan 1 que ofrece un terreno semi-urbanizado con una mediagua de madera al Plan 5 que ofrece un departamento urbano. * PAP 1 = Operación Sitio (Línea 1). ☛ Demarcación de predios de 170 m2 aprox. ✓ Emparejamiento de sitios. ✓ Estacado de sitios y cierros con malla de alambre en todos los fondos y uno lateral por cada sitio. ☛ Vialidad: ✓ Apertura, trazados de calles. ✓ Raya ripiado de aceras y calzadas, colocación de soleras. ☛ Servicios Básicos: ✓ Red de electricidad general y alumbrado público, sin empalme domiciliario. ✓ Red de agua potable y pilones cada 100 metros aprox. ✓ Pozo negro ejecutado por los pobladores, con letrinas administradas por el S.N.S, mediante convenio entre pobladores y éste. * PAP 2 = Sitio urbanizado (Línea 2). ☛ Demarcación de predios de 170 m2 aprox. ✓ Emparejamiento de sitios. ✓ Estacado de sitios y cierros con malla de alambre en todos los fondos y uno lateral por cada sitio. ☛ Vialidad: ✓ Apertura, trazados de calles. ✓ Raya ripiado de aceras y calzadas, colocación de soleras. ☛ Servicios Básicos: ✓ Red de electricidad general y alumbrado público, sin empalme domiciliario. ✓ Red de agua potable. No se consultan pilones ni arranque ni medidores. ✓ Red general de alcantarillados y aguas lluvias con uniones domiciliarias. * PAP 3 = Sitio urbanizado + vivienda básica 20 m2 (Línea 3). ✓ Línea 2 ✓ Empalme de agua potable, luz eléctrica y conexión a la unión de alcantarillado. ✓ Vivienda de 20 m2 aprox. (sala dormitorio, baño, cocina con instalaciones completas y artefactos sanitarios). * PAP 4 = Sitio urbanizado + vivienda 42 m2 (Línea 4). ✓ Línea 2 ✓ Empalme de agua potable, luz eléctrica y conexión a la unión de alcantarillado. ✓ Vivienda de 42 m2 aprox. (dos dormitorios, sala de estar, baño y cocina con instalaciones completas y artefactos

	sanitarios).
	* PAP 5 = Departamento de 36 m2 (Línea 5). ✓ Línea 4 ✓ Vivienda aproximada de 45 m2 en edificio colectivo.
Financiamiento	El Programa de Ahorro Popular buscaba estimular el ahorro de las familias de bajos ingresos que desean una vivienda mejor. En efecto, el plan presentaba una empresa conjunta del Estado y la familia por la cual los ahorros para vivienda de ésta última recibían un efecto multiplicador a través de un sistema de préstamos fiscales. Habían alternativas de préstamo para: etapas, ampliaciones, completar urbanización, edificar y ampliar hasta 42 m2. El Reglamento del Plan (acuerdo N° 09 del 20.06.1969 de CORHABIT) establece las condiciones para cada situación: * PAP 1. ☛ Ahorro inicial: 20 cuotas de ahorro. ☛ Mensual: 4 cuotas de ahorro durante 12 meses. * PAP 1 Segunda Etapa. ☛ Mensual: 5 cuotas de ahorro, durante 15 meses. ☛ Se obtiene: Derecho a préstamo de 880 cuotas de ahorro, más su ahorro. * PAP 2. ☛ Ahorro inicial: 20 cuotas de ahorro. ☛ Mensual: 4 cuotas de ahorro durante 12 meses. ☛ Se obtiene: Derecho a préstamo de 839 cuotas de ahorro, más su ahorro. * PAP 3. ☛ Ahorro inicial: 110 cuotas de ahorro. ☛ Mensual: 9 cuotas de ahorro durante 24 meses. ☛ Se obtiene: Derecho a préstamo de 2.017 cuotas de ahorro, más su ahorro. * PAP 4. ☛ Ahorro inicial: 142 cuotas de ahorro. ☛ Mensual: 12 cuotas de ahorro durante 24 meses. ☛ Se obtiene: Derecho a préstamo de 2.683 cuotas de ahorro, más su ahorro. * PAP 5. ☛ Ahorro inicial: 170 cuotas de ahorro. ☛ Mensual: 15 cuotas de ahorro durante 24 meses. ☛ Se obtiene: Derecho a préstamo de 3.980 cuotas de ahorro, más su ahorro.
Requerimientos	* Ahorro previo (en cuotas de ahorro). * Depósito mensual según tipo de PAP. * Préstamo: El logro de los requisitos anteriores, daba derecho a un préstamo en CA que sumado al ahorro previo y los depósitos cubrían el pago del terreno semiurbanizado. * Dividendo mensual: Aproximadamente de 5 CA mensuales (hasta el 20% del ingreso familiar). * Plazo: 14 años, con un interés del 0,5%.

Ficha n°9- Programa Operación Sitio.

Año promulgación	1965
Beneficiados	Sectores de extrema pobreza y damnificados por los temporales del invierno de 1965 en la Zona del Gran Santiago.
Beneficios	* Primera Etapa: ☛ Lotes urbanos unifamiliares de 160 m2, dotados con urbanización mínima; letrina en base a pozos negros, 1 vivienda (mediagua) de 20 m2 sin revestimiento interior, ni piso, techo de fonolita sin cielo y equipamiento comunitario. El primer plan proporcionaba en su etapa inicial predios unifamiliares de 160 m2 de superficie, con cierros de malla de alambre, en conjuntos que cuentan con calles ripiadas y soleras, redes de agua potable con pilones (1 por manzana) y redes eléctricas de distribución y alumbrado. En casos calificados por el Servicio Social se proporcionaba una “mediagua”, vivienda provisional de madera de 20 m2, una alta proporción de pobladores poseían su propia “mediagua” o “mejora”, que podían transportar hasta el sitio asignado. Si no la tenían, por lo general la adquirían en la Fundación de Viviendas Hogar de Cristo, entidad privada de beneficencia que las producía a escala industrial y las vendían sin utilidades. En esta primera etapa no existían instalaciones de alcantarillado. Por ello los servicios higiénicos se reducían a una letrina cuyo pozo debía abrir el interesado y cuya estructura complementaria podía obtenerse con facilidades de pago en el Servicio Nacional de Salud. Como equipamiento comunitario, el programa comprendía escuelas provisionales o definitivas, centros comunitarios y locales comerciales. Cada proyecto consultaba los trazados definitivos de las avenidas, calles y pasajes así como las áreas libres y las reservas para el equipamiento comunitario total y para otros usos del suelo, de acuerdo a los planos seccionales reguladores establecidos. Los predios en que se desarrollaban los proyectos debían estar bien ubicados respecto al resto de la ciudad y adecuadamente conectados a ella. * Segunda Etapa: ☛ Se complementaba la urbanización: se instalaban los arranques y medidores de electricidad y de agua, se construía la red de alcantarillado y las uniones domiciliarias y se completaba el pavimento de aceras y calzadas. * El Programa “Operación Sitio” se planteó secundado por la concurrencia de otros tres programas complementarios: ☛ Programa de Autoconstrucción. ☛ Programa de Equipamiento Comunitario ☛ Plan de Ahorro Popular (PAP). * La tuición, tanto de los aspectos como organizacionales de las acciones emprendidas estaba a cargo de la Corporación de Servicios Habitacionales: ☛ CORVI, dotaba el Equipamiento Básico.

	✦ CORHABIT, proveyendo Equipamiento de nivel vecinal en poblaciones y barrios ya consolidados y estableciendo también equipamientos mayores de alcance comunal que quedaban bajo la tuición de instituciones o municipio.
Financiamiento	El Estado a través de CORVI, adquiría los predios, elaboraba los proyectos de loteos y encargaban las obras por licitación. La Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT) estaba a cargo de la asignación de los lotes y la administración de los créditos de acuerdo a las directrices del Plan de Ahorro Popular (PAP).
Requerimientos	Plan 1 En cuanto al sistema de postulación para la Operación Sitio, el postulante debía tener en el momento de la inscripción al menos 20 “cuotas de ahorro” (aproximadamente US\$ 20 en esa época) en su Libreta del Banco del Estado. Hecha la inscripción, el interesado debía depositar 4 cuotas mensuales durante un año, al cabo del cual habría reunido en su cuenta 68 cuotas y obtenido con esto el derecho a recibir un sitio semi-urbanizado. Una vez instalado en él, debía seguir depositando 5 cuotas al mes durante 15 meses, con lo cual su ahorro previo llegaba a 143 cuotas que le daban derecho a un préstamo de 787 cuotas de ahorro. * Resumen Requisitos Plan 1: ✦ Ahorro previo 68 CA (cuotas de ahorro). ✦ Depósito mensual 5 CA por 15 meses = 75 CA. ✦ Préstamo: El logro de los requisitos anteriores, daba derecho a un préstamo de 787 CA, que sumado al ahorro previo y los depósitos, cubría el pago del terreno semiurbanizado igual 930 CA. ✦ Dividendo mensual: 5 CA mensuales (hasta el 20% del ingreso familiar). ✦ Plazo: 14 años, con un interés del 0,5%. Plan 2 Exige 50 cuotas como ahorro inicial y un plazo de espera un poco mayor para la obtención del crédito necesario para la adquisición de un predio totalmente urbanizado. Aun cuando en el plazo establecido para la deuda se pagaba el costo normal del terreno y de las obras complementarias, había otros gastos e inversiones agregados cuyo monto era absorbido por el Estado. Además, existía un mecanismo de bonificación que se aplicaba para que el dividendo no sobrepasase el 20% de los ingresos familiares mensuales.
Observaciones	* Aspectos positivos: Existió un amplio consenso que para la solución habitacional de los sectores de extrema pobreza, esta podía ir progresando por etapas y no por partir ya en forma acabada. Si se busca el ideal de partida, se limita el número de soluciones y se impide el aporte de la comunidad organizada en la incorporación paulatina de nuevos servicios. * Aspectos negativos: Consumió rápidamente importantes áreas de la periferia rural en las más importantes ciudades metropolitanas del país. Baja densidad (120 a 150 hab/Há) y bajo rendimiento del suelo urbano, frentes excesivos y altos porcentajes de calles, pasajes y áreas libres.

Ficha n°10- Programa Operación 20.000/70 o Auto fabricación.

Año promulgación	1970.
Beneficiados	Sectores de menores ingresos.
Beneficios	I. Primera Etapa: Vivienda básica 36 m2 por autoconstrucción en paneles, sin división interior ni revestimiento, ni instalaciones. II. Segunda Etapa: Terminar completamente la vivienda. III. Tercera Etapa: Ampliación de 18 m2 completando 54 m2 en total. El Programa se denominó Operación 20.000/70 queriendo con ello señalar un plan nacional extraordinario de 20.000 viviendas que serían iniciadas en 1970 en 14 ciudades a lo largo del país, entre ellas, Santiago, que absorbería 13.450 unidades. El sistema consistía en la auto fabricación de viviendas mediante la instalación de fábricas en las poblaciones, cuyo grado de concentración lo justificara y que permitiera a la comunidad organizada auto fabricar los elementos necesarios para la autoconstrucción de sus viviendas y que posteriormente pasaría a propiedad del grupo bajo el compromiso de que éste seguiría produciendo elementos y partes para otros auto constructores, constituyéndose así en fuentes de trabajo permanente y rebajar aún más el costo final del producto. Se obtenía una vivienda definitiva de 36 m2.
Financiamiento	* Ahorro sistemático (sistema de ahorro y préstamos Estatales). * Trabajo personal de 3 horas diarias (21 hrs. semanales). * Asistencia técnica social y administrativa.
Requerimientos	Inscripción, para asignación del terreno: ☛ Ahorro previo mínimo 68 CA. Primera Etapa: Autoconstrucción de Vivienda Básica de 36 m2. ☛ Inscripción: 17 CA. ☛ Préstamo de la Corporación, cancelable a largo plazo en unidades reajustables y con un interés nominal mínimo. ☛ Ahorro Básico: 3 meses. Segunda Etapa: Terminar completamente la vivienda. ☛ Préstamo que consolidado al de etapa anterior se cancela a largo plazo en forma similar. A este Plan el poblador se adhiere con un Ahorro Previo, mínimo de 68 cuotas de ahorro exigidas para la asignación del terreno del cual es asignatario. Se integra a la primera etapa del Plan, destinada a la autofabricación y auto construcción de una vivienda básica de 36 m2 de superficie mediante el depósito del ahorro de inscripción variable según provincia (en Santiago es de 17 C.A.). Mientras completa el ahorro básico en un plazo de 3 meses, recibe de la Corporación un préstamo que luego cancelará a largo plazo en unidades reajustables y con un interés nominal mínimo. Para la segunda etapa, el auto constructor que haya cumplido satisfactoriamente con la primera etapa entra a terminar completamente su vivienda, por lo cual deberá nuevamente completar un ahorro básico

	correspondiente a esta etapa. En condiciones análogas a las de la primera etapa, recibe un préstamo que, consolidado al de la etapa anterior, cancela a largo plazo en forma similar a la descrita anteriormente.
Observaciones	Se ha podido comprobar que la inquietud social despertada en los pobladores por el desafío que significa la puesta en marcha de una organización comunitaria... para poder resolver la diversidad de problemas que plantea un programa de autoconstrucción... se fue enfriando en la medida que el objetivo inmediato, la vivienda, se va alcanzando.

Ficha n°11- Programa Plan de Emergencia 1971.

Año promulgación	1971.
Beneficiados	Atención preferente y masiva al poblador agrupado socialmente en los llamados Campamentos, y que representan el sector de la población más postergada en esta materia.
Beneficios	* Sitios urbanizados. * Mediaguas. * Viviendas de distintas tipologías: 36, 38 y 50 m2. (227, 197, 132, 136, 61-N, C.O. Esp. C-36 y C-54) * Departamentos (1010, 1020 y especiales). * Equipamiento Comunitario. * Unidades Sanitarias. Se incorporaba a los pobladores a equipos de acción que analizaban, en conjunto a los funcionarios técnicos, el proceso de gestión de los proyectos; (solución urbanística habitacional y de equipamiento social, combinando las determinaciones de orden técnico-legal con sus demandas, sus aspiraciones, su particular visión de los problemas y, especialmente, la posibilidad real de integrarse a las operaciones de la construcción).
Financiamiento	* Préstamo de la Corporación de Servicios Habitacionales, para la adquisición de sitios disponibles y de viviendas contratadas, en construcción o terminadas durante el año 1971. * Se suprime la reajustabilidad de las deudas habitacionales (Ley 17.663) y no podrá, ser mayor al 10% del ingreso del grupo familiar. * Se establece un sistema de bonificación general a los dividendos.
Requerimientos	* Por categorías: ☛ Personas que formarán parte de operaciones de grupo, programadas o en ejecución. ☛ Postulantes del Plan de Ahorro Popular y damnificados del sismo. ☛ Personas cuya postulación tenía el carácter de derecho adquirido. ☛ Simples postulantes. * Sólo podían postular en alguna de las categorías señaladas precedentemente, las personas que reunían los siguientes requisitos: ☛ No ser dueño de ninguna vivienda y/o sitio el postulante, su cónyuge o conviviente, ni sus hijos menores, individual o colectivamente considerados. ☛ Formar un grupo familiar que necesariamente debía estar constituido, al menos, por el postulante y su cónyuge; o el

postulante y su conviviente; o el postulante y tres familiares unidos a él por vínculos de consanguinidad.

- ☛ Poseer un ahorro mínimo de 20 cuotas de ahorro, cuando no se trate de postulantes inscritos en los Planes de Ahorro Popular.
- ☛ Cumplir las condiciones requeridas por el Plan de Ahorro Popular cuando se trate de postulantes de ese sistema.

* Por Prelación:

Cada postulante tenía un puntaje de acuerdo a las normas que se expresan a continuación:

☛ Composición del núcleo familiar:

- ✓ Por el o la jefa de hogar, su cónyuge o conviviente, hijos, padres, abuelos y hermanos menores de edad: 10 puntos cada uno.
- ✓ Por otros miembros del grupo familiar que la Corporación juzgue acreedores a puntaje: 5 puntos cada uno.
- ✓ Adicionalmente, por hijos menores de 15 años o miembros del grupo familiar mayores de 60 años: 5 puntos cada uno.
- ✓ Mujer jefe de hogar, sin conviviente, adicionalmente: 20 puntos.

☛ Emergencia habitacional o urgente necesidad social, aprobada por la Corporación de Servicios Habitacionales: 20 puntos.

☛ Nivel de ingresos:

Para determinar este factor se consideraba toda entrega permanente que perciba el grupo familiar, cualquiera que sea su naturaleza o periodicidad. Este total se dividía por el número de miembros del grupo, obteniéndose de esta forma el índice de renta per cápita. Si dicho índice es inferior a E° 150 mensuales: 20 puntos.

☛ Ahorro para la vivienda:

- ✓ Sobre mínimo de 20 cuotas de ahorro, por cada 10 cuotas hasta un máximo de 120 cuotas: 2 puntos.
- ✓ Si las cuotas fueron depositadas antes del 30 de junio de 1971: 5 puntos.
- ✓ Para postulantes del Plan de Ahorro Popular N° 2 con ahorro completo al 31 de diciembre de 1970, que no pudieren ser atendidos: 20 puntos.

Los Delegados Regionales asignaban los préstamos, que podían ser aplicados a la adquisición de inmuebles, aun antes de que pudieren ser materialmente ocupadas o habitadas.

Producida la entrega material al asignatario, éste debía ocupar el inmueble en un plazo no superior a 15 días, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la asignación.

Observaciones	Privilegió la construcción en altura a aquella en extensión.

Ficha n°12- Programa Habitacional 1972.

Año promulgación	1972.
Beneficiados	Sectores poblaciones de menores ingresos (que no superen los 3,5 vitales).
Beneficios	El Programa habitacional para 1972 planteó las siguientes líneas de acción, a través de las cuales se canalizarían las actividades del sector: * Atención a las demandas del área de propiedad social: Consultó la producción de viviendas en dos grandes sublíneas: producción destinada a los núcleos urbanos y producción para satisfacer necesidades del sector rural. El objetivo principal de esta línea, aparte de la satisfacción de las necesidades de vivienda, era dar apoyo relevante a la estrategia de desarrollo, por lo cual se otorgaba trato preferencial al área social. Por tal razón los programas propendían a crear o reforzar la infraestructura habitacional de los centros o zonas industriales, agrícolas, mineras y de pesca. La tendencia de la vivienda podría ser social o privada. Esta última era reglamentada de tal manera que se hacían limitaciones efectivas al dominio con el objeto de condicionarlo al hecho de que sólo sería propietario el trabajador realmente incorporado a la fuente de producción para la que se programaba dicha vivienda. * Atención a la demanda de postulantes y grupos organizados: La línea estaba concebida para atender diversos canales de demanda de vivienda, exclusivamente en los sectores urbanos (campamentos), funcionarios de servicios fiscales inscritos al Rol Único Postulantes (RUP), sindicatos, grupos sociales organizados, imponentes de Cajas de Previsión, cooperativas de viviendas, impuestos CORVI de 5% sobre las utilidades, requerimientos consolidados del Plan de Ahorro Popular (PAP). Por lo tanto, los sectores beneficiados por esta línea eran los de menores recursos y los de recursos medios. Desde el punto de vista del ingreso, esto significaba atender a los sectores que poseían un ingreso no superior a 3,5 vitales, aproximadamente. * Remodelación Urbana: Se regía por el concepto de Mejoramiento Urbano. Abarcaba la construcción de viviendas y equipamiento de centros urbanos deteriorados. Respecto a la población misma, uno de los objetivos era lograr una mayor densificación en base a programas seccionales y globales. * Rehabilitación Urbana: Tenía un propósito de desahogo de las funciones de la vivienda y una política de mejoramiento y conservación del stock habitacional. Beneficiaba a los sectores socio-económicos de acuerdo a los grupos de afinidad territorial que se determinaban. La tenencia de esta línea podía ser privada, colectiva, social o cooperativa. * Equipamiento Social: Tenía como objetivo primordial la satisfacción de las necesidades sociales de los distintos agrupamientos territoriales. Se otorgaba el beneficio de esta línea en forma preferente a los grupos de afinidad territorial. La tenencia será solamente colectiva y/o social. * Relleno urbano: Esta línea procuraba la regularización de la tenencia de la vivienda y

	desarrollaba el relleno urbano, con lo cual se lograba aumentar el rendimiento del stock existente de viviendas y un mayor aprovechamiento de la infraestructura urbana. * Mejoramiento de Poblaciones: Proporcionaba materiales y elementos para mejorar las condiciones habitacionales y urbanas a antiguas operaciones de emergencia y operaciones sitios. También se preocupaba de las áreas deficitarias en proceso de consolidación. Por lo tanto se beneficiaban con esta línea los grupos de afinidad territorial de los sectores más pobres. * Emergencia: Tenía una fisonomía muy distinta a las anteriores, pues correspondía a las periódicas situaciones de emergencia derivadas de las catástrofes sísmicas o climáticas que sufría el país, con especial daño en los sectores más pobres a quienes se les otorgaría una atención preferencial. Nota: El Programa habitacional planteaba para 1972 la iniciación de 58.000 viviendas y el término de urbanización o urbanización completa para 36.000 sitios.
Financiamiento	* CORVI absorbería aproximadamente un 50%. * CORMU y SINAP un 12% cada uno. * CORHABIT el 26 % restante. Las condiciones de pago para los beneficiados era en base a dividendos a los que se les suprimió la reajustabilidad de determinadas deudas habitacionales (ley 17.663).
Requisitos	* Sistema de asignación a base de puntajes sobre: • Cargas familiares. • Condición socio-económica. • Grado de emergencia. * Atención preferencial: • Junta de Vecinos, Sindicatos, Poblaciones Marginales y Campamentos (en tránsito).

Ficha n°13- Programa Subsidio Habitacional a la Demanda: General Unificado.

Año promulgación	1978 D.S. N° 188/78 (Reglamento base).
Beneficiados	Estaba orientado a la atención de familias de recursos medios bajos, cuya capacidad de ahorro y pago no les permitía acceder, por sí mismas, a la solución habitacional definitiva, por lo que requerían del concurso subsidiario del Estado (apoyo financiero), para adquirir su vivienda en el mercado inmobiliario privado.
Beneficios	A través de este sistema se podía adquirir o construir una vivienda económica, de carácter definitivo, nueva o usada, urbana o rural. La aplicación del subsidio a la adquisición de viviendas usadas sólo podía efectuarse cuando la operación se había formalizado durante los últimos 8 meses de vigencia del Certificado de Subsidio Habitacional respectivo (y se definían por Resolución ministerial).
Financiamiento	* Ahorro Previo. * Subsidio Directo Implícito y oculto del Estado. * Crédito Hipotecario.

Las viviendas son ejecutadas y comercializadas por el sector privado, financiándolas el beneficiario de estos sistemas con su propio ahorro, el que variará según el tramo de valor de la vivienda al que se postula según el cuadro adjunto, con el subsidio directo que le otorga el Estado y con un crédito hipotecario (o mutuo endosable) obtenido por el beneficiario en el sector financiero, en condiciones preferentes, cuyo monto máximo no puede exceder en 1.000 UF, ni del 75% del precio de la vivienda, ni de la cantidad que resulte de restar al precio de la vivienda el producto de las sumas del subsidio más el ahorro previo acreditado al postular, debiendo aplicarse la cantidad que resulte menor.

El subsidio se documenta mediante un certificado que representa una orden de pago a favor del beneficiario, la que es pagada por el SERVIU, cuando se acredita que se ha adquirido o construido la vivienda durante el período de vigencia del certificado (21 meses de vigencia, que varió a través del tiempo de 12 a 21 meses) y esta se encuentra inscrita en el conservador de bienes raíces respectivo, a nombre del beneficiario o su cónyuge. Este certificado puede ser endosado a favor del vendedor o constructor.

Los créditos hipotecarios dan origen a la emisión de letras hipotecarias que se transan en el mercado secundario. En caso que el valor de venta de las letras sea inferior que su valor par, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU) cubre esa diferencia o parte de diferencia, hasta por un monto máximo de 80 UF, monto que corresponde al subsidio implícito o indirecto. En caso que el valor de venta sea superior al valor par, la diferencia se aplica al pago anticipado de dividendos, como amortización extraordinaria.

En el caso que la vivienda fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el servicio de la deuda, y el producto del remate no alcance a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el SERVIU respectivo enterará al acreedor hipotecario (banco, sociedad financiera o agencia administradora del mutuo hipotecario endosable) hasta el 75% de la diferencia correspondiente a ese saldo insoluto, con sus intereses y comisiones devengados hasta el día de su pago efectivo, incluyendo las costas del juicio, con un límite máximo de 200 UF. Ese porcentaje se incrementa en un 0,04% por cada UF que resulte de la diferencia entre 670 UF y el monto del crédito recibido por el mutuario, siempre que el total no exceda del límite máximo indicado.

Existe además en el sistema unos subsidios ocultos que son aquellos gastos en que incurre el sector Vivienda y Urbanismo como consecuencia de la operación del sistema y que no se cargan o cobran al beneficiario. En el caso del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional estos se refieren a la información y difusión del Sistema; recepción de postulaciones y selección de beneficiarios; pagos de subsidios, por lo que se sistema que a cada operación se agrega un subsidio oculto de entre 3 a 5 UF.

Estos sistemas descansan en una activa participación del sector privado, tanto en la gestión inmobiliaria (captación de la demanda habitacional, construcción y oferta de viviendas, financiamiento de las mismas y su venta); como en la gestión financiera pertinente (captación de ahorro; otorgamiento de créditos para la construcción y de préstamos hipotecarios para la adquisición; comercialización de instrumentos que financian esos préstamos; etc.).

Consulta tres tramos de valor de vivienda a los cuales se podía postular, asociándose a cada uno de ellos, montos diferentes de subsidio directo y distintos, montos máximos de crédito, con derecho a subsidio implícito, conforme al siguiente detalle que varió en el tiempo:

	AÑOS	Tramo de vivienda	Monto máximo de subsidio Directo	Monto máximo del Crédito con Derecho subsidio Implícito	N° llamado
	1978-83	Hasta 400 UF hasta 580 UF hasta 850 UF	200 UF 170 UF 150 UF		1°, 2°, 3°, 6°, y 7°
	1984	Hasta 400 UF hasta 580 UF	180 UF 150 UF		8°, 9° y 10°
	1985-88-89	Hasta 400 UF hasta 580 UF hasta 850 UF hasta 2000 UF	165 UF, 120, 130, 140, 150, 100, 110, 120, 130, 80, 90, 100, 110	280 UF 670 UF 1000 UF	11°, 12°, y 13°
Requisitos	A este Sistema se podía postular en forma individual o a través de cooperativas de vivienda. La selección de beneficiarios (en base a puntaje) se efectuaba por tramo de valor de vivienda y por región de postulación, de modo que la competencia se establece entre grupos de postulantes de características homogéneas. El puntaje que se asignaba a los postulantes en este Sistema, consideraba los siguientes factores: * Ahorro en dinero enterado por el postulante, debiendo acreditarse que se ha * cumplido con el monto y plazos mínimos correspondientes y que éste se ha enterado en alguno de los instrumentos que fija el reglamento respectivo; Antigüedad o permanencia de ese ahorro, siempre que se hubiese cumplido con los saldos medios que voluntariamente pacta el ahorrante; * Ahorro acreditado por la disponibilidad de sitio propio (si se acredita ese tipo de ahorro). * Composición del grupo familiar acreditado por el postulante, considerando dentro de este grupo familiar al propio postulante, a su cónyuge y a los hijos menores de 18 años; * Menor monto de subsidio directo solicitado al momento de postular (de acuerdo a las alternativas que para cada tramo establece el reglamento); * Menor monto de crédito con derecho a subsidio implícito, solicitado por el postulante al momento de su inscripción.				

Ficha n°14- Programa de Vivienda Básica: Situación de Marginalidad Habitacional.

Año promulgación	1975 DL N°1088/75 Se reglamenta por el DS N° 314/75, DL N° 2552/79.
beneficiados	Sistema orientado a la atención de las familias de más bajos ingresos que vivían en condiciones de marginalidad habitacional, tales como allegados o en otras situaciones similares, así como a aquellas familias que requieren ser erradicadas de los lugares en que residían, por condiciones de precariedad, inseguridad, carencias, sanidad, o por ser terrenos inapropiados.
beneficios	Una vivienda completa, en cuanto a su programa arquitectónico, definitiva, de * Una superficie aproximada de 34 a 40 m2 (generalmente ampliable,

de allí su denominación de básica).

En un sitio en lo general de 60 a 100 m² de superficie (era menor en caso de tratarse de soluciones en altura). Su ejecución era contratada, mediante licitación pública, por los SERVIU.

* Tipos de Soluciones:

- ☛ Tipo A: Un piso, estar comedor, dos dormitorios, cocina comedor, con una superficie máxima de 34 m² y un terreno de 100 m².
- ☛ Tipo B: Dos o más pisos, con un programa similar y con una superficie máxima de 36 m² y un terreno de 60 m².
- ☛ Tipo C: tres pisos o más (departamentos) con copropiedad, superficie máxima de 40 m² y programa de 3 dormitorios.

Financiamiento

* Subsidio Directo del Estado.

- ☛ Los principales beneficios que otorgaba este Sistema consistía en un subsidio (que el beneficiario no devolvía) que otorgaba el Estado, que alcanzaba hasta el 75% del valor de la vivienda.

* Crédito Hipotecario.

- ☛ Posibilidad de acceso a un crédito hipotecario que le otorgaba el mismo SERVIU, expresado en U.F. a un plazo no superior a 20 años y a una tasa de interés real anual del 8%.

Los valores máximos de las viviendas básicas variaron a través del tiempo según el siguiente cuadro:

Año	Superficie 1° Etapa	Valor Máximo Vivienda Básica	Monto del Subsidio no Reembolsable
1979-82	24 m ²	225 UF	75% Valor de tasación
1983	25 a 36 m ²	200 UF	75% Valor de tasación

Los dividendos correspondientes a este crédito no podían comprometer, al pactarse, más del 20% de la renta del postulante más la de su cónyuge, ni ser inferiores al equivalente a 0,3 U.F. mensuales.

El precio de las viviendas que se entregaban mediante este Sistema eran de aproximadamente 220 U.F., salvo en algunas regiones extremas o localidades específicas, donde el costo de construcción es superior, compensándose ese mayor valor con un subsidio también superior.

En este Sistema las viviendas son contratadas por los SERVIU; ejecutadas por el sector privado (empresas constructoras) a través de licitación pública y entregadas por los mismos SERVIU a los postulantes inscritos en los registros de este Sistema.

Requisitos

Los postulantes eran seleccionados por estricto orden de prelación según puntaje, conforme a procedimientos generales, objetivos, impersonales y no discrecionales.

El puntaje que se asigna a los postulantes considera los siguientes factores:

- * Antigüedad de la inscripción en el Registro respectivo.
- * Ahorro en dinero enterado por los postulantes en una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.
- * Ubicación del postulante en el Sistema de Estratificación Social, expresada en las Fichas CAS correspondiente.
- * Composición del grupo familiar acreditado por el postulante (se considera dentro de este grupo familiar, al propio postulante, a su cónyuge y a sus hijos menores de 18 años).

Ficha n°15-. Programa Subsidio Habitacional Variable.

Año promulgación	1981 DS. N° 351 (18.12.80). D.O. N° 30.875 (27.01.81).
Beneficiados	Personas naturales, solteras o casadas, mayores de edad, que sean jefes de hogar y no hayan sido propietarias de una vivienda, por cualquiera de los medios y/o instituciones (aunque la hubieren posteriormente transferido), a través de Asociaciones de Ahorro y Préstamo, préstamos del Banco del Estado, del Servicio de Bienestar o conforme a Planes Habitacionales por instituciones Semifiscales, autónomas o del Estado.
Beneficios	Una ayuda estatal directa, que se otorgará por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste y que constituye un complemento a su propia capacidad de financiamiento para adquirir o construir una vivienda destinada a su habitación. El monto del subsidio para financiar la vivienda, no puede exceder a 200 U.F. o del monto máximo que corresponda al tramo en el que postula. Los SERVIU pagarán el subsidio contra presentación del certificado, directamente al beneficiario, en dinero al valor que tenga la U.F. a la fecha de pago. El Subsidio se podrá pagar también al vendedor, constructor o proveedor de la vivienda, o a la institución que hubiere otorga crédito al beneficiario para el financiamiento, previo endoso del certificado de Subsidio Habitacional Variable por parte del beneficiario. El monto del subsidio que pagará el SERVIU será, como máximo, el indicado en el Certificado de Subsidio Habitacional Variable, el que en ningún caso podrá ser superior al 75% del valor de tasación de la vivienda.
Financiamiento	Se otorgará con cargo a los fondos presupuestarios de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Secretaría de Estado. El Ministerio de Vivienda y urbanismo fijaba, mediante resoluciones que publicaba en el Diario Oficial, los recursos que destinaba al financiamiento de estos subsidios en cada llamado a inscripción. En la misma resolución señalaba el respectivo período de inscripción, el que no podría ser inferior a 60 días y, asimismo, el período durante el cual se podía cobrar el Subsidio Habitacional Variable, el que no podía ser inferior a un año contado desde la fecha de su otorgamiento.
Requisitos	Los SERVIU pagaban el subsidio que correspondía previa verificación de que tanto el beneficiario como la vivienda adquirida o construida, cumplían con los requisitos establecidos para el respectivo llamado a inscripción y contra presentación de los siguientes documentos: * Tasación de la Vivienda, la que será practicada por el propio SERVIU a solicitud del beneficiario. La primera tasación será sin cargo para el beneficiario; el SERVIU aplicará las tablas de factores, valores y demás condiciones fijados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante resoluciones. * Certificado de Subsidio Habitacional Variable, debidamente endosado cuando procediere. * Copia de inscripción de dominio vigente de la vivienda adquirida o construida a nombre del beneficiario o de su cónyuge. * Permiso de Edificación y Recepción Municipal, si el beneficiario hubiera construido la vivienda en sitio propio. * Prohibición de enajenar durante 5 años, contados desde la fecha de pago de Subsidio. * Prohibición por 5 años de arrendar la vivienda, ni ceder el uso y goce

de ella, sin autorización expresa del SERVIU correspondiente. Durante el mismo plazo, no podrá dársele a la vivienda otro destino que no sea el exclusivamente habitacional, ni destinarla a vivienda de recreación o veraneo. La infracción a lo dispuesto será sancionada con la restitución del subsidio habitacional recibido, al valor de la U.F vigente a la fecha de restitución.

Determinación del puntaje:

En la determinación del puntaje de cada postulante, corresponderá 1 punto por cada Unidad de Fomento que resulte de la diferencia entre 200 Unidades de Fomento y el monto del subsidio solicitado, valorado también en Unidades de Fomento. La determinación del puntaje se hará hasta con tres decimales. Los subsidios se otorgarán por estricto orden de prelación a aquellos postulantes que obtengan los más altos puntajes dentro de cada tramo.

Ficha n°16- Programa Saneamiento de Poblaciones. Lotes con Servicio y Mejoramiento de Barrios.

Año promulgación	1982, Ley N° 181348 Reglamentada por el DS N° 804/25.06.82 Ministerio del Interior. D.O. N° 31.304 del 01.07.82
Beneficiados	Familias urbanas y rurales, que habitaban en situación de extrema pobreza, carentes de las condiciones sanitarias mínimas y en la gran mayoría de los casos, sin ser propietario del sitio en que vivían; se consideraba que los sectores beneficiarios debían estar constituidos por población en condiciones de pobreza (80% de ellas clasificadas con puntaje C.A.S. bajo 600 puntos).
Beneficios	Los programas de “Lotes con Servicios” y “Mejoramiento de Barrios”, contemplan varias obras, de acuerdo a las infraestructura existentes en cada barrio y a las características de propiedad de los terrenos. Los proyectos podían variar desde la ejecución de proyectos en asentamientos precarios que no contaran con urbanización o la tuviesen parcialmente, proveyendo la construcción de infraestructuras sanitarias (casetas sanitarias constituidas por: baño, cocina, lavadero), redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial (o combinado), electricidad y pavimentación, más la entrega de un sitio con una superficie mínima de 100 m2 por cada familia. Junto con ello cada beneficiario recibía el título de propiedad del terreno. Tipos de Soluciones Entregadas. La solución de saneamiento básico, en el caso que el beneficiario careciera de toda infraestructura, ha considerado los siguientes componentes: * Sitio. (Lotes con servicios). ☛ Entrega a la familia favorecida de un sitio con una superficie mínima de 100 m2. Estos tipos de loteamiento básico, presentaban algunas variantes a nivel regional, siendo interesante ver un tipo de loteamiento que permitía conformar con mayor claridad planimétrica el entorno inmediato a los lotes. Los lotes que se han implementado en el programa en todo el período, a nivel nacional presentaban un predominio de la forma rectangular, con superficies entre 100 y 200 m2, con la vivienda económica y/o la caseta sanitaria emplazada a tres metros de la línea oficial. * Caseta Sanitaria.

	☛ Cada sitio era equipado de una caseta sanitaria de superficie mínima de 6 m² y máxima de 12 m². Compuesta de baño, un ambiente de cocina y conexión para lavadero. * Urbanización. (Saneamiento de poblaciones). ☛ Construcción de redes públicas que permitían dotar a cada sitio de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica. ☛ Escurrimiento de aguas lluvias se contemplaba en forma superficial. Si esto no es posible se consultaba alcantarillado pluvial. * Obras de pavimentación mínima, que de acuerdo a la localización geográfica podrían variar desde formación de calzadas en tierra hasta pavimentos de asfalto u hormigón. Se consultaba a lo menos una vía de tránsito vehicular permanente. Las restantes vías de circulación podían ser tipo pasaje peatonal de 6 metros de ancho. * Equipamiento mínimo, en agrupaciones de más de 100 unidades habitacionales: terreno para jardín infantil, centro abierto o similar, de 500 m², terreno para locales comerciales de 250 m². * Señalización, arborización de calles y pasajes. * Cierros de limitación predial; de madera o malla de 0.40 m. de altura. * Planos: se entregaban al beneficiario plano tipo, que muestran algunas alternativas de ampliación de la caseta, esperándose que éste, mediante mecanismos de auto-ayuda, con asistencia técnica del municipio, consiga completar su vivienda definitiva. * Titulación.
Financiamiento	La solución descrita es transferida en dominio al beneficiario, mediante contrato de compraventa. Una parte del precio de venta corresponde a una subvención municipal de hasta el 75%, y el saldo a un préstamo hipotecario que para este efecto concede la Municipalidad al beneficiario, a 12 años plazo a pagar en cuotas mensuales. La solución habitacional sanitaria tenía un costo total máximo de 110 U.F., valor que incluye el costo del terreno, los proyectos, la urbanización, obras complementarias e instalaciones, la construcción de la unidad propiamente tal, aportes, tasas y derechos que cobren los servicios de utilidad pública, derechos notariales y de inscripción y otros costos y gastos. El costo máximo podrá incrementarse hasta en un 30 % de su valor, en casos calificados.
Requisitos	La selección de las poblaciones a beneficiar era realizada por la correspondiente Municipalidad que contaba con un diagnóstico comunal, que permitía detectar las necesidades más urgentes en términos de marginalidad urbana y sanitaria. En este sentido, existía un criterio de selección de asentamientos y posteriormente, de los postulantes individuales. Se consideraba que los sectores beneficiarios debían estar constituidos por población en condiciones de pobreza (80% de ella clasificadas con puntaje C.A.S. bajo 600 puntos).
Observaciones	Los recursos ingresados al municipio como recuperación de préstamos hipotecarios quedaban a disposición de éste, para reinversión en el mismo sector en que se ejecutaba el proyecto.

Ficha n°17- Programa Subsidio Habitacional a la Demanda para la Atención del Sector Rural.

Año promulgación	1980 DS N° 206 de 1980, DS N° 92 del 1984, DS N° 167 de 1986.													
Beneficiarios	Este Sistema se orientaba a la atención de familias de recursos modestos, que habitan permanentemente en el sector rural.													
Beneficios	El Sistema no sólo contemplaba la construcción de viviendas en predios individuales, sino que también fomentaba la formación de villorrios u otras formas de agrupamientos en el sector rural, con lo que facilitaba la provisión de servicios comunitarios (educación, salud, redes de urbanización, etc.).													
Financiamiento	Las viviendas son ejecutadas y comercializadas por el sector privado, financiándolas el beneficiario de estos sistemas con su propio ahorro, con el subsidio directo que le otorga el Estado y con un crédito hipotecario obtenido por el beneficiario en el sector financiero, en condiciones preferentes con derecho a subsidio implícito. En este Sistema, el valor máximo de la vivienda a la cual se podía aplicar el subsidio habitacional, estaba fijado inicialmente en 200 UF., y posteriormente fue de 260 UF., salvo en el caso que se desarrollan proyectos que correspondieran a postulación colectiva (aldeas, villorrios, etc.), cuando las viviendas a las cuales se aplicaba este beneficio contarán con todas las obras de urbanización exigidas para las viviendas sociales, en cuyo caso el valor máximo podía alcanzar hasta 400 U.F. El monto máximo de subsidio directo que se entregaba mediante este Sistema alcanzaba a 150 U.F., pudiendo destinarse parte de ese subsidio directo (hasta el equivalente a 5 U.F.), al pago de gastos de escrituración, regularización del dominio del inmueble e inscripción del predio en que se ejecutaba la vivienda a la cual se aplicaba el subsidio. En el caso de aquellas viviendas cuyo valor máximo alcanzara a 400 U.F., se consulta la posibilidad de acceso a créditos hipotecarios complementarios, con derecho a subsidio implícito, operados por el sistema financiero, con un tope equivalente de 280 U.F. Los montos del Subsidio máximo y el valor máximo de tasación de la vivienda rural, variaron a través del tiempo de la siguiente manera:													
Requisitos	A este Sistema se puede postular en forma individual o colectiva. En este último caso, a través de cooperativas de vivienda o como personas naturales constituidas en comunidades agrícolas DFL 5. La selección de beneficiarios (en base a puntaje), se efectuaba por tipo de postulación (individual o colectiva) y por región. El puntaje que se asignaba a los postulantes a este Sistema, consideraba los siguientes rubros: * Ahorro en dinero enterado por el postulante en una Cuenta de Ahorro a Plazo para la vivienda. * Composición del grupo familiar acreditado al postular. * Menor monto de subsidio directo solicitado al momento de postular. <table border="1" data-bbox="462 1608 1380 1795"> <thead> <tr> <th>Año</th><th>Tramo de valor vivienda</th><th>Monto máximo de subsidio Directo</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1980-85</td><td>400 UF</td><td>180 UF</td></tr> <tr> <td>1986-87</td><td>260 UF</td><td>165 UF</td></tr> <tr> <td>1988-89</td><td>260 UF</td><td>150</td></tr> </tbody> </table> * Requiere que el postulante acredite ser propietario o poseer derechos ciertos sobre un predio o terreno que no exceda del equivalente a 8		Año	Tramo de valor vivienda	Monto máximo de subsidio Directo	1980-85	400 UF	180 UF	1986-87	260 UF	165 UF	1988-89	260 UF	150
Año	Tramo de valor vivienda	Monto máximo de subsidio Directo												
1980-85	400 UF	180 UF												
1986-87	260 UF	165 UF												
1988-89	260 UF	150												

	hectáreas de riego básicas, ubicado en el sector rural o en localidad previamente autorizadas en cada llamado, en atención a las características de éstas.
Observaciones	Este sistema descansa en una activa participación del sector privado, tanto en la gestión inmobiliaria (captación de la demanda habitacional, construcción y oferta de viviendas, financiamiento de las mismas y su venta); como en la gestión financiera pertinente (captación de ahorro, otorgamiento de créditos para la construcción y de préstamos hipotecarios para la adquisición; comercialización de instrumentos que financian esos préstamos). Acción INDAP créditos de enlace; ampliación y gestión demanda en período inicial del programa.

**Ficha n°18- Programa Subsidio Habitacional:
Sistema Especial dirigido a la Atención de Planes de Colonización.**

Año promulgación	1984 DS N° 194 (V. y U.) 1984.
Beneficiados	Los Colonos. Este sistema está orientado a complementar los planes de colonización emprendidos por el Ministerio de Bienes Nacionales en las Regiones X, XI y XII, tendientes a lograr una efectiva integración de éstas al desarrollo del país.
Beneficio	* Una vivienda emplazada en el predio ocupado por el beneficiario. Mediante la aplicación de este Sistema, se busca facilitar el financiamiento de las viviendas que precisan los colonos, para protegerse adecuadamente en el medio al cual se han trasladado. La vivienda debe emplazarse en el predio que ocupa el beneficiario.
Financiamiento	Similar al del General Unificado, pero por las dificultades que presentaba la Construcción de estas viviendas (distancia, transporte, accesibilidad, etc.), así como por las especiales condiciones que requieren dichas viviendas, el monto del subsidio, en estos casos, alcanza hasta el equivalente a 300 UF, teniendo como tope el 90% el valor de la vivienda a la cual se aplique (incluye en ese valor los gastos de flete). En este sistema, los subsidios se otorgaban de acuerdo al orden de prelación que señalaba para tal efecto el Ministerio de Bienes Nacionales de acuerdo a los planes de poblamiento que impulsaba.
Requisitos	Los requisitos corresponden a los exigidos en el Subsidio General Unificado.

Ficha n°19- Programa Subsidio Habitacional para el Sistema de Ahorro y Financiamiento SAF.

Año promulgación	1984 D. N° 74 (V. y U) de 07.05. 84 D.O. N° 31.781 (V. y U.) 15.05.84.
Beneficiados	Personas naturales, mayores de edad, solteras o casadas, que sean jefe de hogar, tengan o no cargas familiares, que no sean propietarias de una vivienda ni lo sea su cónyuge, y que hayan cumplido el contrato de ahorro pactado en una Cuenta de Ahorro a Plazo para la vivienda regida por las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile.
Beneficio	Un subsidio directo que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario, y del crédito a que podrá optar para financiar la adquisición de una vivienda de hasta un valor equivalente a 2.000 U.F., terminada, nueva o usada, urbana o rural, o la construcción de ella, y cuyo fin sea la solución habitacional del beneficiario y de su grupo familiar. El certificado de Subsidio Habitacional indicará, a lo menos, fecha de su emisión, el nombre del postulante, su cédula de identidad y RUT, el monto del

	subsidio obtenido; período de vigencia para presentarlo a cobro; monto máximo del crédito a que puede optar el beneficiario; monto del ahorro acreditado; región en la cual se aplicará el subsidio y porcentaje del valor de emisión de las letras de crédito correspondientes al préstamo que se otorgue al beneficio, hasta el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo concurrirá a su pago. La vigencia será de un año desde su emisión (podrá prorrogarse por una sola vez por un plazo máximo de seis meses (por resolución en casos calificados).
Financiamiento	* Ayuda estatal directa, que obtendrá el beneficiario por una sola vez, sin cargo de restitución por parte de éste, y que se otorgará con cargo a los fondos presupuestarios de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Secretaría de Estado a cuyo cargo estará la implantación y desarrollo de este sistema de subsidio. * Para postular a este Subsidio, es pre requisito ser titular de una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda; para estos efectos, el contrato de ahorro que suscribirá el titular de dicha cuenta indicará el monto total mínimo de ahorro al cual se compromete; el plazo en que enterará su ahorro; y saldo medio semestral mínimo que deberá mantener, el cual no podrá ser inferior para el primer semestre al que resulte de dividir el ahorro total pactado por dos veces el número de semestres convenido para enterarlo; para el segundo semestre deberá tener tres veces el saldo medio mínimo del primer semestre; para el tercer semestre deberá tener cinco veces el saldo medio mínimo del primer semestre, y así sucesivamente. Sólo una vez cumplido con su contrato de ahorro, en cuanto a monto total y plazo mínimo convenidos, el ahorrante podrá postular al Subsidio Habitacional, a través del SERVIU correspondiente a la región en que desea adquirir o construir su vivienda. * El postulante que resulte seleccionado para asignación del Subsidio Habitacional, podrá solicitar un crédito hipotecario complementario, a un Banco o Sociedad Financiera, conforme con las normas del Consejo Monetario. Estos créditos se otorgarán en U.F., a un plazo de 12, 15 o 20 años, a elección del mutuario, y con un interés máximo efectivo de un 8% anual a los beneficiarios, que deberá estipularse en los respectivos mutuos hipotecarios. Estos créditos se financiarán mediante la emisión de letras de crédito de tasa de interés nominal del 5%. Si de la venta en la Bolsa de Comercio de las letras de crédito emitidas para financiar los préstamos, resultara un producto menor que el monto del respectivo crédito otorgado, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pagará esa diferencia, por intermedio del respectivo SERVIU, hasta enterar el porcentaje del valor de emisión de dichas letras señalado en el respectivo Certificado de Subsidio.
Requisitos	Al momento de postular el ahorrante deberá proporcionar los siguientes antecedentes: * Certificado del Banco o Sociedad Financiera, que acredite el plazo y monto de * ahorros convenidos, ahorro total acumulado, expresado en U.F., incluidos capital e intereses devengados y los saldos medios efectivamente mantenidos en cada semestre, así como la permanencia o antigüedad de la Cuenta de ahorro, que no podrá ser inferior a 18 meses completos, contados desde el día 1° del mes

siguiente al de la fecha de apertura de la Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda;

- * Cargas Familiares, (sólo se considerarán cargas del postulante, su cónyuge y sus hijos menores de 18 años). Estas cargas se acreditarán mediante la Libreta de Familia o con los certificados de matrimonio y de nacimiento respectivo;
- * Monto del Subsidio, que solicita de acuerdo a la tabla siguiente:
 - ☛ Tramo A, para los que opten por un crédito de hasta 500 U.F. y un Subsidio directo de 50, 90 o 130 U.F
 - ☛ Tramo B, para los que opten por un crédito de hasta 500 U.F.; y hasta 1.000 U.F. y un Subsidio directo de 30, 70 o 110 U.F.
- * Monto y plazo del crédito que solicitará, expresado en U.F., el que no podrá ser superior a ocho veces el ahorro total pactado ni a un 75% del valor de la vivienda.

De la selección:

La selección para la asignación de este Subsidio Habitacional se efectuará por regiones, entre los postulantes de cada tramo que hubieren cumplido con su contrato de ahorro, mediante el procesamiento computacional de las solicitudes presentadas. El orden de prelación dentro de cada tramo se fijará atendiendo a los más altos puntajes, de acuerdo a la suma de los puntos obtenidos por los postulantes en cada uno de los rubros siguientes, hasta concurrencia de los recursos disponibles para el respectivo trimestre en cada región: monto del ahorro, permanencia o antigüedad del ahorro, cargas familiares, monto del subsidio solicitado y cantidad de crédito requerido.

El puntaje:

- * Monto de ahorro: 1 punto por cada UF de ahorro acumulado, incluido capital e intereses.
- * Permanencia o antigüedad del ahorro: corresponderán 8 puntos por cada mes completo a partir del día primero del mes siguiente al de la fecha de apertura de la Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda. Si en uno o más semestres no se hubiera mantenido el saldo medio semestral pactado, se descontarán 48 puntos por cada de esos semestres.
- * Cargas Familiares: corresponderán 10 puntos por carga familiar.
- * Monto de subsidio solicitado: el postulante obtendrá por este concepto el puntaje que corresponda de acuerdo a la siguiente tabla:

MONTO DE SUBSIDIO SOLICITADO "EN UF"

Tramo A	Tramo B	Puntaje
130	110	0
90	70	50
50	30	100
0	0	50

- * Cantidad de crédito requerido: el puntaje por este concepto será de 0,2 puntos por cada Unidad de Fomento que resulte de la diferencia entre el máximo de crédito correspondiente al tramo de subsidio al cual postuló y el crédito solicitado.

Ficha n°20- Programa Especial para Trabajadores PET.

Año promulgación	1985 DS. N° 235/85.
Beneficiarios	Este Programa se dirige a trabajadores que: * Pertenecen a un sindicato, organización gremial o similar y postulan a través de dicha institución, la que actúa como entidad organizadora. * Quieren solucionar colectivamente su problema habitacional. * Cuenten con una renta estable no inferior a 11 UF mensuales. * Están en condiciones de ahorrar. * Pueden acreditar solvencia y capacidad de pago para el otorgamiento del crédito, si lo solicitan.
Beneficios	Un subsidio que, junto al ahorro y al crédito otorgado por el Banco le permiten: * Financiar una vivienda nueva con terminaciones básicas, de 40 a 50 m2 de superficie, de 1 o 2 pisos pareadas o un departamento en edificios de 3 pisos o más. Esta vivienda, debe ser parte del programa organizado por la entidad a través de la cual se postula.
Financiamiento	El precio máximo de la vivienda es de 400 UF (valor tasación municipal) y se financia con: * Subsidio del Estado (máximo) 90 UF (*). * Ahorro del postulante (mínimo) 40 UF. * Crédito hipotecario (optativo) no superior al 75% del precio de la vivienda otorgado por el Banco u otra entidad financiera. * Aportes Adicionales: se pueden agregar aportes adicionales al ahorro, en dinero o terreno, otorgados por empleadores o entidades ajenas al postulante. Si al financiamiento del proyecto concurren terceros que se comprometen aportar un monto mínimo de 50 UF por cada beneficiario, el monto máximo de subsidio podrá alcanzar a 150 UF. (Desde el 2000). En zonas de renovación urbana y de desarrollo prioritario: 130 UF. (Desde 1990). Zonas de renovación urbana son aquellas definidas por el MINVU para favorecer la renovación de barrios antiguos dentro de la ciudad. Zonas de desarrollo prioritario: son las definidas por el MINVU para impulsar el desarrollo equitativo de la ciudad atrayendo inversiones del sector privado en vivienda y urbanismo. Regiones XI, XII y Provincia de Palena: UF 150.
Requisitos	* Ser titular (postulante o su cónyuge) de una cuenta de ahorro para la vivienda, u otras cuentas autorizadas, con un saldo no menor de 40 UF. * Si se solicita crédito hipotecario bancario, tener capacidad de pago y solvencia. * Postular en grupo, patrocinados por organizaciones de derecho público o privado, denominados entidades organizadoras, tales, como: sindicatos, confederaciones, servicios de bienestar, asociaciones gremiales en general, municipios o instituciones que tengan personalidad jurídica. * Acreditar personalidad jurídica vigente, de la entidad organizadora. * En caso de programas especiales con aportes de terceros mínimos de 50 UF por cada beneficiario, donde el subsidio a otorgar es de 150 UF, debe acreditarse que el grupo ha sido encuestado con la Ficha

	CAS y que el puntaje promedio del grupo no excede los 520 puntos (desde el 2000).
Observaciones	Este Programa Especial de Construcción de Viviendas Sociales, estaba orientado a la atención habitacional de familias de recursos modestos, de características socioeconómicas homogéneas y que participaban en programas habitacionales impulsados por Entidades Organizadoras que suscribían convenios con el MINVU (Municipalidades; Asociaciones Gremiales; etc.). Estos Programas suponían: * Un aporte administrativo adicional (la postulación, selección y eventualmente la contratación de las obras, era organizada por una persona jurídica de derecho público o privado); * Un mayor monto de ahorro previo enterado por los postulantes (se fijaba un monto mínimo de ahorro, para calificar en estos Programas); * Un menor monto de subsidio estatal (que se compensaba con el mayor ahorro, con la mayor capacidad de crédito de los beneficiarios y, eventualmente, con aportes adicionales proporcionados por la entidad organizadora); * Créditos hipotecarios otorgados por el Banco del Estado de Chile, en base a un convenio celebrado con el MINVU (a un plazo no superior a 20 años y con un 8.0% de interés real anual); * Las viviendas que se entregaban a través de este Sistema tenían un valor aproximado de 280 U.F. y podían ser contratadas por la Entidad Organizadora o por el propio SERVIU, en el caso que la Entidad Organizadora le otorgara mandato en tal sentido.

Ficha n°21- Programa de Vivienda Progresiva.

Año programación	1990 DS N° 140/1990.
Beneficiarios	Familias y/o personas de áreas urbanas o rurales que por sus condiciones socioeconómicas y nivel de pobreza no lograban ser atendidas por los programas tradicionales de vivienda social y que vivían allegadas o en otras condiciones de marginalidad habitacional, de preferencia correspondiente a los primeros quintiles de ingresos.
Beneficios	Un subsidio para la Primera etapa de una vivienda de 13 a 23 m2 en un sitio de 100 m2. La vivienda de desarrollo progresivo estaba concebida para ser lograda en dos etapas. El subsidio da acceso a una 1ª Etapa que era completada con recursos de los beneficiarios. Para aquellas familias que no son capaces de completar por si misma su vivienda, existe una 2º Etapa con ayuda estatal. La 1ª Etapa es de una superficie aproximada de 13 m2 a 23 m2 como promedio, edificados en un sitio generalmente de 100 m2, urbanizado con agua potable; alcantarillado y electricidad, unidad sanitaria "baño con servicio higiénico, lavatorio y ducha "; cocina; superficie adicional de uso múltiple (según proyecto y costo de la obra). En el área rural el grado de urbanización de la primera etapa depende de los servicios existentes en el entorno y del nivel de agrupamiento de las soluciones habitacionales. Sobre la base de la primera etapa, que incluye los elementos de mayor costo, mayor dificultad técnica para su ejecución y máxima prioridad desde el punto de vista sanitario, una gran parte de los beneficiarios es capaz de completar

Financiamientos	su vivienda por propia iniciativa y en forma privada (junto con la primera etapa se entregan los antecedentes técnicos -proyecto aprobado y cartilla técnica-correspondiente a la vivienda completa). Un subsidio para la segunda etapa, destinada a completar la vivienda de quienes no la han podido lograr por si mismos. "Esta 2ª Etapa con aporte estatal, de haberla, siempre opera como Programa Privado". La vivienda se financiaba con el ahorro previo del beneficiario, con un subsidio de cargo estatal y con un crédito hipotecario complementario otorgado por el SERVIU.
Requisitos	El Programa consta de las siguientes modalidades: Modalidad SERVIU. El SERVIU contrata la construcción de las viviendas de 1ª Etapa y las asigna a los postulantes, ya sean individuales o grupales "se analiza a continuación". Modalidad Privada. El SERVIU otorga el subsidio. El postulante aporta un sitio propio y contrata o construye su proyecto. 1ª Etapa, 2ª Etapa y Densificación Predial.

Ficha n°22- Programa de Vivienda Progresiva: 1ª Etapa modalidad SERVIU.

Año promulgación	1990 D.S. N° 140.
Beneficiados	Familias y/o personas que por sus condiciones socio-económicas y nivel de pobreza no lograban ser atendidas por los programas tradicionales de vivienda social y que: * No disponen de un sitio propio. * Buscan dar el primer impulso para comenzar su proyecto habitacional. * Van completando la vivienda definitiva posteriormente con el subsidio de 2ª Etapa, su esfuerzo y los recursos de su familia.
Beneficios	* La primera etapa de una vivienda: ☛ Un sitio urbanizado, (con luz, alcantarillado y pavimento). ☛ Unidad sanitaria, (consistente en una pequeña construcción constituida por un baño y cocina como mínimo). ☛ Superficie adicional de uso múltiple (según proyecto y costo de la obra), para aquellas familias que no son capaces de completar por si misma su vivienda, existe una segunda etapa de ampliación.
Financiamiento	* Subsidio del Estado (que no se devuelve) 132 UF. * Ahorro mínimo del postulante 8 UF "3 UF al postular y 5 UF al recibir la primera etapa".
Requisitos	* Acreditar encuesta CAS II vigente "aplicada por los municipios". * Ser titular de una cuenta de ahorro para vivienda (postulante o cónyuge). * Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula colectivamente. * Tener capacidad de ahorrar 8 UF. * Estar inscrito en el Registro Único de Inscritos del SERVIU.

Ficha n°23- Programa de Vivienda Progresiva: Primera Etapa Modalidad Privada.

Año promulgación 1990 DS N° 140.	
Beneficiados	Familias y/o personas que por sus condiciones socio económicas y nivel de pobreza no lograban ser atendidas por los programas tradicionales de vivienda social que: * Tienen sitio propio, lo están comprando o tienen sobre él promesa de compraventa “con deuda pendiente no superior a 18 UF”. * Buscan dar el primer impulso para comenzar su proyecto habitacional: la urbanización del sitio y la construcción del baño y la cocina como mínimo. * Estén dispuestos a encargarse individualmente o en grupo de todos los trámites, de contratar y supervisar la construcción en conjunto con la asistencia técnica. * Puedan ahorrar 8 U.F., “sólo si tienen deuda pendiente por el sitio”.
Beneficios	* Un certificado de subsidio con el cual individualmente o el grupo contrata y supervisa. * La urbanización de su sitio (luz, agua, alcantarillado y pavimento). * La construcción de la unidad sanitaria, (compuesta de baño y espacio de uso múltiple que contempla lugar para cocina y dos camas). * Asistencia técnica gratuita.
Financiamiento	* Subsidio del Estado (que no se devuelve) 132 UF o 150 UF en caso de renunciar a la II Etapa (hasta 10 UF pueden usarse para terminar de pagar el sitio en caso necesario). * Ahorro de 3 a 8 UF dependiendo del monto de la deuda que tengan por el sitio.
Requisitos	* Si el sitio está pagado no requiere ahorro. * Acreditar encuesta CAS II vigente. * Acreditar propiedad o disponibilidad de sitio. * Ser titular de cuenta de ahorro para la vivienda, si el sitio no está totalmente pagado o tiene promesa de compraventa o si desea obtener puntaje por concepto de ahorro. * Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula colectivamente. * Estar inscrito en el Registro Único de Inscritos SERVIU.

Ficha n°24- Programa Vivienda Progresiva: Segunda Etapa Modalidad Privada.

Año promulgación 1990 DS N°140.	
Beneficiados	Familias y/o personas que: * Han sido beneficiarias de la primera etapa de vivienda progresiva y no han podido completar, en dos años, su vivienda definitiva. * Han sido asignatarias de una caseta sanitaria o solución similar y quieren ampliar la unidad inicial. * Estar dispuestas a realizar las gestiones de contratación y supervisión de las obras en conjunto con la asistencia técnica. * Pueden ahorrar y están en condiciones de pagar dividendos mensuales, si solicitan el crédito, debiendo hipotecar la vivienda para su obtención. * Se interesan en postular solas o en grupo.
Beneficios	Se obtiene un certificado de subsidio que, junto al ahorro y al crédito, le

Requisitos	Programa de Vivienda Progresiva, respectivamente. También es posible realizar densificación predial a través del Programa de Vivienda Básica Libre Elección y del Subsidio General Unificado.
	* Ser titular de una Cuenta de Ahorro para la Vivienda (postulante o cónyuge). * Presentar proyecto técnico que acredite la factibilidad de densificar el sitio. * Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula como comité de densificación predial o similar. * Primera Etapa: ☛ No ser propietario o asignatario de una vivienda, ni haber recibido un subsidio habitacional con anterioridad (postulante o cónyuge). ☛ Acreditar disponibilidad de sitio. ☛ Estar inscrito en los Registros SERVIU. * Segunda Etapa: ☛ Acreditar ser beneficiario de primera etapa, asignatario de lote con servicio o solución similar y aptitud del sitio para densificar. ☛ No haber renunciado expresamente al subsidio de la segunda etapa al postular a la primera etapa. ☛ Estar inscrito en el Registro Único de Inscritos del SERVIU.

Ficha n°26- Programa Renovación Urbana y Desarrollo Prioritario.

Año promulgación	1991 D.S. N° 95 (V. y U.) de 1991. (Incorporó Título el III D.S N° 44/88 y el Título II D.S. N° 40/04).
Beneficiarios	Familias de sectores medios, empleados, profesionales, que prefieren vivir en zonas pericéntricas y céntricas de la ciudad, con capacidad de ahorro. Los beneficiarios deben estar dispuestos a realizar gestiones para concretar su solución habitacional y en caso de solicitar el crédito hipotecario, estar en condiciones de pagar dividendos mensuales, a un banco o institución financiera.
Beneficios	A través de este programa, el Estado otorga un subsidio habitacional que el beneficiario no devuelve y que contribuye a financiar la compra o construcción de una vivienda económica (superficie edificada no superior a 140 m²), nueva o aquella que resulte de la reparación o alteración de edificios ya construidos que se acojan al DFL2, según norma especial. En ambos casos, la vivienda debe contar con certificación de recepción final y estar emplazada en Zonas de Renovación Urbana, es decir, áreas determinadas por el MINVU en las principales ciudades del país para favorecer su renovación. La vigencia del certificado de subsidio es de 21 meses y no puede destinarse a la compra de viviendas entre parientes, ni usadas.
Financiamiento	Existen dos tramos de valor de la vivienda, la que se financia a través de ahorro, subsidio y crédito hipotecario:

Requisitos	Tramo	Valor de la Vivienda	Ahorro Mínimo Postulante	Monto del Subsidio
	1°	Hasta 600 a 1000 UF	100 UF	200 UF
	2°	1000 A 2000 UF	200 UF	200 UF
	Crédito Hipotecario (optativo): permite completar el valor de la vivienda y es otorgado por un banco u otra entidad crediticia, quienes emiten letras de crédito para ser transadas en la Bolsa de Valores. Si de la venta de estas letras resultare un producto menor que su valor nominal, el MINVU otorgará un subsidio implícito de 80 UF para cubrir dicha diferencia. El crédito con derecho a subsidio implícito no puede ser superior a las 1.000 UF. * Ser mayor de 18 años. * No ser propietario o asignatario de una vivienda o infraestructura sanitaria, ni haber recibido un subsidio habitacional con anterioridad (postulante o cónyuge). * Acreditar cumplimiento de ahorro pactado, que no debe ser inferior al mínimo estipulado por tramo, en cuenta de ahorro a plazo para la vivienda u otro instrumento específicamente autorizado, con una antigüedad mínima de 12 meses. * Si se postula acreditando disponibilidad de sitio propio, debe estar emplazado en zonas de renovación urbana e inscrito en el Conservados de Bienes Raíces. El sitio debe estar urbanizado y libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios. * Si se trata de postulación colectiva con proyecto habitacional, acreditar disponibilidad de sitio propio y proyecto respectivo. * El sitio no sustituye el ahorro en dinero. Se puede postular en forma individual o colectiva. Esta última puede efectuarse con o sin proyecto habitacional a través de: * Cooperativas de viviendas. * Grupos organizados que tengan personalidad jurídica. * Afiliados a corporaciones o fundaciones que tengan entre sus objetivos la solución habitacional de sus miembros. La selección se realiza regionalmente, por estricto orden de puntaje, entre las personas que cumplan con los requisitos y documentación exigidos, hasta enterar el total de los recursos disponibles por cada tramo.			

Ficha n°27- Programa Vivienda Básica: Modalidad SERVIU.

Año Promulgación	1984 D.S. N° 62 (V. y U.) 84, DS N° 5 (V. y U.) 2002.
Beneficiados	Este Programa se dirige a familias que: * Vivan en condiciones de allegadas o arrendatarias. * Sus ingresos varíen entre 3 y 8 UF mensuales. * Puedan ahorrar y pagar dividendos mensuales para devolver el crédito solicitado, equivalente a 0,6 U.F. como mínimo. * Se interesan en postular solas o en grupo.
Beneficios	* Una vivienda nueva sin terminaciones, (compuesta de baño, cocina, estar-comedor y dos dormitorios). Su tipología puede ser: pareada en

Financiamiento	1 o 2 pisos o en block de departamentos de 3 pisos y su superficie edificada fluctúa entre 38 y 42 m ² .
	* Estas viviendas forman parte de un conjunto habitacional urbanizado y equipado con juegos infantiles, sede social y arborización.
Requisitos	El precio de la vivienda es, aproximadamente 230 U.F. y se financia con:
	* Subsidio del Estado (máximo) 140 U.F. * Ahorro del postulante (mínimo) 10 U.F. * Crédito hipotecario (optativo máximo) 80 U.F. (Este crédito se lo puede otorgar el SERVIU, a un plazo de 8, 10 o 15 años, o, un banco u otra entidad financiera. En este caso, puede ser un crédito hipotecario o mutuo hipotecario endosable en U.F, a un plazo máximo de 20 años y para obtenerlo deberá cumplir con los requisitos que la entidad le exija). * En las regiones XII, XI y Provincia de Palena de la X, el monto máximo del subsidio puede alcanzar 240 U.F. y el valor total de la vivienda, 330 U.F.
	* Ser mayor de 18 años. * Que el postulante ni su esposo (a) sean propietarios, o asignatarios de una vivienda, infraestructura sanitaria o sitio, ni hayan recibido anteriormente un subsidio habitacional o subvención municipal. * Acreditar Encuesta CAS I, CAS II (desde 1991). * Ser titular, o su esposo (a), de una Cuenta de Ahorro para la Vivienda. * Declarar personalidad jurídica del grupo, si se postula colectivamente. * Estar inscrito en el Registro Único de Inscritos del SERVIU.

Ficha n°28- Programa Vivienda Básica: De Atención Especial al Adulto Mayor.

Año Promulgación	1984 D.S. N° 62 (v. y U.) 84, D.S. N° 150 (V. y U.) 90, D.S. N° 83 (V. y U.) 92 (en que se reemplaza su denominación)
Beneficiarios	Este programa se dirige a personas que: * Sean mayores de 65 años. * Perciban bajos ingresos y busquen solucionar su problema habitacional. * Estén dispuestas a acceder a una vivienda en préstamo o arrendamiento. * Postulen en forma individual y se responsabilicen de la mantención y cuidado de la vivienda.
Beneficios	* Viviendas Nuevas SERVIU: • Que tienen aproximadamente 25 m², y se ubican en conjuntos habitacionales de hasta 300 viviendas, rodeadas de plazas y zonas de juegos. • Las que son asignadas en arrendamiento o comodato, considerando los ingresos del beneficiario y su cónyuge. * Viviendas Usadas: • Que cuentan con diversas tipologías y tamaños: casa de uno o dos pisos o departamentos en primer piso, con terminaciones básicas. Se trata de viviendas anteriormente entregadas a otros adultos mayores y recuperadas por el SERVIU.
Financiamiento	* En arrendo, se paga hasta el 10% de la renta bruta del postulante y de su cónyuge, con un tope máximo de 0,3 UF mensual.

Requisitos	* En comodato, no tiene cargo para el beneficiario. * Ser mayor de 65 años. * No ser propietario ni haber sido beneficiado anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las municipalidades. * Acreditar su condición de pobreza mediante Ficha CAS II al día (puntaje igual o bajo la línea de la pobreza). * En este programa no se exige ahorro y si se acredita, no otorga puntaje. * Estar inscrito en el Registro Único de Inscritos del SERVIU y postular cuando se realicen los llamados.
Observaciones	Los adultos mayores que acrediten su condición de pobreza mediante Ficha CAS II, con puntaje igual o bajo la línea de la pobreza, además tendrán la posibilidad de postular al Programa Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.

Ficha n°29- Programa Vivienda Básica: De Libre Elección.

Año Promulgación	1994 D.S. N° 62 (V. y U.) 84, D.S. N° 159 (V. y U.) 94 (Título VIII)
Beneficiados	Este programa se dirige a familias que: * Vivan en condición de allegadas o arrendatarias. * Disponen de un sitio para construir su vivienda y están dispuestas a realizar las gestiones de contratación y supervisión de las obras. * Están en condiciones de ahorrar y perciben un ingreso mínimo familiar de 6 UF mensuales, aproximadamente. * Pueden acreditar solvencia y capacidad de pago del crédito, si lo solicitan. * Se interesan en postular solas o en grupo.
Beneficios	En este programa se obtiene un subsidio habitacional que contribuye a financiar la compra de una vivienda social nueva o usada, urbana o rural, destinada al uso habitacional. También puede utilizarse para contratar la construcción de una vivienda en el sitio del beneficiario. Se entiende por vivienda social aquella vivienda económica que se rige por el DFL N°2 de 1959, cuya superficie edificada no supera los 140 m2 de construcción definitiva y cuyo valor de tasación no excede las 400 UF. Si se trata de una vivienda construida antes de 1959, debe cumplir con los requisitos exigidos en el Manual de Calificación Técnica para viviendas usadas. El certificado de subsidio tiene una vigencia de 21 meses y no puede destinarse a la compra de viviendas entre parientes, ni a viviendas de recreación o veraneo.
Financiamiento	Precio de la Vivienda y Financiamiento: El precio máximo de la vivienda es 400 UF (que incluye el valor del permiso de edificación más la tasación fiscal del sitio) y se financia con: * Subsidio del Estado (máximo) 140 UF * Ahorro del postulante (mínimo) 20 UF * Crédito Hipotecario (optativo máximo): 100 UF. Es otorgado por el SERVIU y se devuelve mediante el pago de dividendos mensuales en un plazo no superior a 12 años. El monto del dividendo inicial no puede superar el 20% del ingreso familiar mensual. * Aporte adicional al ahorro: Contribuciones realizadas por entidades ajenas al postulante o grupo, que se aplicarán al pago del precio de la

Requisitos	vivienda.
	* En las regiones XII, XI y Provincia de Palena de la X, el monto máximo del subsidio podrá ser hasta 240 UF.
	* Ser mayor de 18 años.
	* No ser propietario o asignatario de una vivienda, ni haber recibido un subsidio habitacional con anterioridad (postulante o cónyuge).
	* Acreditar Encuesta CAS II vigente.
	* Acreditar ahorro, en alguno de los instrumentos financieros estipulados por el programa (postulante o cónyuge).
	* Acreditar solvencia y capacidad de pago del crédito hipotecario, si se solicita.
	* Acreditar sitio propio o aporte adicional al ahorro, si es el caso, al momento de la inscripción.
	* Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula colectivamente.
	* Estar inscrito en el Registro Único de Inscritos del SERVIU.

4.30. Programa Chile Barrio.

Año	1998 D.S. N° 33 (V. y U.) 98.
Promulgación	
Beneficiados	Habitantes de asentamientos precarios registrados por el catastro nacional de asentamientos irregulares.
Beneficios	* Viviendas y Servicios Básicos: ☛ Acceso a subsidios para construir, reparar o ampliar la vivienda y mejorar las condiciones del barrio, mediante la instalación de servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad y pavimentación de las calles y pasajes. * Títulos de Dominio: ☛ Posibilidad de regularizar los Títulos de Dominio del lugar en que se vive. * Equipamiento Comunitario: ☛ Acceso al financiamiento y apoyo para construir o mejorar sedes sociales, multicanchas y otros lugares de encuentro, además de actividades compartidas del barrio. * Desarrollo Comunitario y Organizacional: ☛ Apoyo al desarrollo de las capacidades colectivas para definir las principales necesidades del barrio, asumir iniciativas comunitarias, y realizar proyectos orientados a solucionar integralmente los problemas más importantes.
Financiamiento	* Ahorro de los beneficios, “variable según el tipo de solución que se dé al campamento”. * Subsidio estatal que dependerá del programa al cual se aplica. * Aportes complementarios, que son subsidios adicionales provenientes del nivel local o regional (cuando las soluciones son de mayor costo).
Requisitos	* Pertenecer a alguno de los Campamentos o Asentamientos Precarios registrados hasta 1996 en el “Catastro Oficial” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que hayan sido seleccionados por el Municipio y el Gobierno Regional. * Una vez seleccionados, organizarse con el resto de las familias del Asentamiento para identificar las iniciativas que les permitan mejorar

	la vivienda, el barrio y la situación laboral y social. * Acordar un Plan de Acción Compartidos con el Municipio y Chile Barrio, a fin de llevar a cabo las iniciativas principales, controlar su cumplimiento y responder por los compromisos asumidos. * Compromiso a participar activamente en la ejecución de proyectos e iniciativas del Plan de Acción Compartido, y realizar los aportes propios en ideas, dinero y trabajo solidario que correspondan a las familias y a la comunidad.

Ficha n°31- Programa Subsidio Habitacional Rural: Título I Con Sitio Propio.

Año Promulgación	1986 DS N° 167/86, D.S. N° 117 (V. y U.) 2002.
Beneficiados	Familias de bajos ingresos, habitantes rurales (excluidas las áreas urbanas de localidades de más de 2.500 habitantes): campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajadores forestales o temporeros, que requieren una vivienda rural definitiva, segura e higiénica, nueva. Pueden postular de manera individual para aplicar el beneficio a soluciones singulares aisladas o postular colectivamente, en cuyo caso deberá contar con un mínimo de 10 socios, para asentamientos existentes.
Beneficios	* Un certificado de Subsidio (ayuda directa del Estado que no se devuelve) que junto al ahorro le permite acceder a una vivienda rural definitiva, segura e higiénica, nueva y terminada; comprar una vivienda o construirla (para lo cual deberá acreditar disponibilidad de terreno). * Contratar Asistencia Técnica. * Financiar costo de escrituración, regularización e inscripción de dominio.
Financiamiento	* Ahorro Previo: 10 UF. * Subsidio: 170 UF y de 250 UF (desde 1998) para áreas de desarrollo indígena declaradas conforme a la Ley N° 19.253. * Crédito: El beneficiario podrá solicitar un crédito hipotecario complementario a un Banco o Sociedad financiera. El monto máximo del crédito no podrá exceder las 280 UF.
Requisitos	Para participar en los llamados a postulación se exigirá que los interesados: * Se encuentren inscritos en el Registro Único del SERVIU (desde el 2000). * Tener un terreno propio no superior a 8 hectáreas de riego básico. * No posean vivienda. * No hayan sido beneficiados anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades. * Cuenten con encuesta CAS II vigente (desde 1993). * Cumplan con el ahorro mínimo exigido (10 UF.),

Ficha n°32- Programa Subsidio Habitacional Rural: Título II Postulación Colectiva para la Formación de Nuevos Villorrios.

Año Promulgación	1986 DS N° 167 de 86, D.S N° 59 (V. y U.) 95, DS. N° 117 (V. y U.) 2002.
Beneficiados	Familias de bajos ingresos, habitantes rurales (excluidas las áreas urbanas de localidades de más de 2.500 habitantes): campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajadores forestales o temporeros. Deben

		postular de manera colectiva, en cuyo caso tendrán un mínimo de 10 socios para adosamiento en asentamientos existentes y un mínimo de 30 socios para formar nuevos asentamientos. Los terrenos no podrán exceder de 1000 m2 por postulante y deberá contar dentro del período de postulación, con los antecedentes técnicos del proyecto habitacional.
	Beneficios	* Un certificado de subsidio (ayuda directa del Estado que no se devuelve), que junto al ahorro le permite acceder a una vivienda rural definitiva, segura e higiénica, nueva y terminada o construirla (para lo cual deberá acreditar disponibilidad de terreno).
	Financiamiento	* Ahorro Previo: 10 UF. 15 UF (desde 1995). * Subsidio: 220 UF, de 250 UF y 200 UF (desde 2002). Para áreas de desarrollo indígena, los beneficiarios podrán solicitar créditos hipotecarios complementarios a un Banco o Sociedad Financiera. * Crédito: el monto máximo de crédito no podrá exceder las 280 UF. * Aportes: Igualmente podrán recibir aportes de entidades de derecho público o privado que exploten, administren o financien la construcción de obras de equipamiento comunitario o social, para complementar el proyecto, obteniendo puntaje por esta gestión.
	Requisitos	Para participar en los llamados a postulación se exigirá que los interesados: * Se encuentren inscritos en el Registro Único de Inscritos del SERVIU colectivamente (Desde el 2000). * No posean vivienda. * No hayan sido beneficiados anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades. * Cuenten con encuesta CAS II vigente. * Cumplan con el ahorro mínimo exigido (15 UF).

Ficha n°33- Programa Subsidio Habitacional Rural: Título III Para el Mejoramiento de la Vivienda Rural Existente.

Año Promulgación		1986 DS N° 167/86, D.S. N° 59 (V. y U.) 95, D.S. N° 117 (V. y U.) 2002
Beneficiarios		Familias de bajos ingresos, habitantes rurales (excluidas las áreas urbanas de localidades de más de 2.500 habitantes): campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajadores forestales o temporeros.
Beneficios		* Un certificado de subsidio (ayuda directa del Estado que no se devuelve), que junto al ahorro le permite sanear o mejorar la vivienda rural definitiva.
Financiamiento		* Ahorro Previo: 3 UF a partir de 1995 y 5 UF desde el 2002. * Subsidio: 70 UF a partir de 1995 y 85 UF desde el 2002.
Requisitos		* Requieren el mejoramiento de viviendas rurales existentes, las que podrán consistir en intervenciones constructivas para el saneamiento sanitario (dotar a la vivienda de agua potable y evacuación de aguas servidas), recuperabilidad habitacional (mejoramientos para que la vivienda pueda obtener recepción municipal definitiva por la Dirección de Obras Municipales) y/o ampliaciones en caso de hacinamiento de la vivienda rural existente (construcción de nuevos recintos). El costo de estas intervenciones no puede superar el 30% del valor máximo de tasación fijado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la vivienda social. * Postular de manera individual o colectiva en cuyo caso se debe contar con un mínimo de 10 socios. * Presentar un proyecto que incluya las partidas de construcción a

	desarrollar y el presupuesto estimado de las obras a desarrollar, con informe de entidad técnica validada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que señale que son las necesarias para que la vivienda obtenga la recepción municipal definitiva. * Podrán postular los beneficiarios de Subsidio Rural aplicados antes del 4 de Julio de 1995, sólo si la vivienda requiera de acciones de saneamiento sanitario no resueltos con aplicación del Subsidio anterior. Además para participar en los llamados a postulación se exigirá que los interesados: * Se encuentren inscritos en el Registro Único de Inscritos del SERVIU. * Sean propietarios de la vivienda rural a la que se aplicará el subsidio. * No hayan sido beneficiados anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades, excepto aquellos que aplicaron subsidio habitacional rural con anterioridad al 4 de Julio de 1995, siempre que la vivienda adquirida o construida con ese beneficio tuviere acciones de saneamiento aún pendientes o no ejecutadas. * Cuenten con encuesta CAS II vigente. * Cumplan con el ahorro mínimo exigido (5 UF).

Ficha n°34- Programa Nacional de Parques Urbanos.

Año	1992
Promulgación	
Beneficiados	El Programa Nacional de Parques Urbanos está orientado a la construcción de parque en sectores habitados por la población de menores ingresos y tiene por objeto hacer más equitativo el acceso de la población a espacios de calidad para la recreación y el libre esparcimiento.
Beneficios	Propuesta paisajista general * Espacios verdes. * Proyecto de sistema de riego. * Proyecto de sistema de iluminación. * Obras civiles, como muros, asientos, muros de contención y edificaciones para oficinas de administración, baños públicos, anfiteatros. * Recintos deportivos: canchas de football, multicanchas. El programa se plantea como generador de espacios públicos para fomentar: * El encuentro social. * El trabajo participativo con las comunidades receptoras. * La recreación y el deporte. * El encuentro con la naturaleza y el conocimiento de la biología de la flora nativa y los ecosistemas naturales, promover la biodiversidad y la restauración y preservación de hábitat naturales al interior y en el entorno de las ciudades. * El mejoramiento de la calidad del medio ambiente. * Disminución de los niveles de contaminación. * Recuperación y habilitación de terrenos con problemas de desechos urbanos.

En forma paralela a la operación del programa, también se han financiado una serie de estudios, orientados a aportar mayor fortaleza técnica al mismo, donde, entre otros temas, se han evaluado los procesos de diseño participativo, se ha analizado la factibilidad de atraer recursos frescos a la administración y mantención de los parques, y se enfrenta la posibilidad de promover la producción y utilización de flora nativa, adecuada a las diferentes condiciones climáticas locales a nivel nacional, además de estudiar el potencial de incorporar y recuperar espacios verdes de carácter natural al interior de la trama urbana, aprovechando en forma económica y a la vez ecológica, espacios tales como las riberas de los cursos de agua, los cerros y pies de monte, y las franjas de protección en zonas industriales.

Programa de Parque Urbanos 1992-1997

Año	Inversión total del Programa "m\$"	Inversión total del Programa "MU\$"	Superficies entregadas "Ha"
1992	434311	924,07	0,00
93	1488594	3167,22	26,50
94	2054925	4372,18	6,80
95	2951390	6279,55	34,50
96	2287188	4866,36	64,88
97	2055871	4374,19	14,85
Totales	11272279	23983,57	147,53

Financiamiento

El financiamiento proviene de un aporte fiscal a nivel sectorial, correspondiente al subtítulo 31, ítem 55, Inversiones Programas Parques Urbanos, a partir del año 1992.

En los años siguientes, con las innovaciones y cambios de los ítems presupuestarios en la Dirección de Presupuestos DIPRES, el Programa se mantuvo hasta el 2002, dentro de la Ley de Presupuesto anual del Ministerio de Hacienda. En la discusión del presupuesto 2003, efectuada durante el mes de Septiembre 2002, se traspasan los proyectos del Programa de Parques Urbanos del MINVU, a la administración de la Subsecretaría de Desarrollo Regional, para ser financiados a través del Fondo Nacional de Desarrollo Regional, a cargo de los Gobiernos Regionales.

Además se aplicó el financiamiento compartido en determinados proyectos que propusieron los Municipios, a través del aporte de las etapas de diseño para iniciar más rápidamente la ejecución de las obras con fondos sectoriales a cargo del MINVU, y en otros casos, aportes de fondos sectoriales-municipales para construir las etapas sucesivas de parques.

Requisitos

La postulación de nuevos proyectos la puede realizar cualquier persona, organización social o municipalidad directamente a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente (a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización -SERVIU-, entidad que contrata y supervisa las obras).

Los requisitos son:

- * Déficit de espacios verdes y de equipamiento recreativo y deportivo.
- * Cercanía y beneficio directo a sectores populares urbanos y el compromiso municipal o de alguna organización de asumir los costos de mantención del parque y encargarse de su administración.
- * También beneficia la postulación el contar con proyecto técnico o la realización de aportes totales o parciales a la realización del mismo, o al menos cubrir parte de los costos de construcción.

	* Constar de terrenos disponibles para parques de propiedad fiscal (municipal, SERVIU o Bienes Nacionales) y que estén definidos como tales en los Instrumentos de Planificación Urbana (Planos Reguladores). * Para que el MINVU construya parques en terrenos que no sean de propiedad SERVIU se requiere un Decreto Supremo que autorice la ejecución de la obra. * Aun cuando no existen precedentes hasta la fecha, es posible construir nuevos parques en terrenos de propiedad privada, en los cuales se debe asegurar el acceso público y dar seguridad de tal uso en el largo plazo a través de un comodato al municipio o la entrega en administración a una entidad pública o una organización o corporación sin fines de lucro, que se encargue de la administración sin costo para el Estado. * Los terrenos deben encontrarse saneados al momento de postular.

Ficha n°35- Programa de Pavimentación Participativa.

Año Promulgación	1994, D.S. N° 114 (V. y U.) del 12.07.94, Resolución Exenta N° 1820 (V. y U.) 2003
Beneficiados	Todas las personas organizadas en un Comité de Pavimentación, con representación jurídica, que habitan en viviendas que enfrentan una calle local o pasaje cuya calzada se encuentra sin pavimentar, que cuenten con una solución definitiva de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
Beneficios	El objetivo del Programa es reducir el déficit de pavimentación. Contempla la Pavimentación de calles y pasajes y al suministro y colocación de soleras y la pavimentación de aceras, permitiendo el necesario escurrimiento de las aguas lluvias y facilitando la accesibilidad a equipamientos y medios de transporte, mejorando la calidad ambiental de los conjuntos habitacionales y, finalmente, elevar la calidad de vida de los vecinos.
Financiamiento	* Aporte Sectorial: Respecto a la asignación de Recursos Sectoriales, se preferencia la inversión en regiones y comunas proporcionalmente al déficit comprobado en cada una de ellas, de su realidad socioeconómica, de su cantidad de habitantes y de su capacidad de gestión, es decir, la demanda generada. * Aporte del Comité: El monto de este aporte depende del tipo de vía que se postula (calle o pasaje) y de la Categoría a la que es asimilado el Comité de Pavimentación por parte de la respectiva D.O.M. ➤ Categoría 1: Programas estatales o de instituciones de ayuda social sin fines de lucro, consistentes en operaciones sitio, sitio urbanizado con infraestructura sanitaria domiciliaria y vivienda progresiva. Aportes mínimos 5% calles y 7% pasajes. ➤ Categoría 2: Programas estatales o de instituciones de ayuda social sin fines de lucro, consistente en loteos de viviendas de hasta 60 m2 de superficie, según el proyecto de loteo original. Aportes mínimos, 7% calles y 10% pasajes. ➤ Categoría 3: Loteos y/o conjuntos habitacionales construidos por particulares. Las autoridades regionales del sector Vivienda respectivas, en conjunto podrán asimilar loteos y/o conjuntos particulares de personas de escasos recursos a la Categoría 2, previo informe social de la Municipalidad. Aportes mínimos, 15% calles y 25 % pasajes.

Requisitos	Estos aportes del comité pueden ser suplementados con fondos municipales si un informe social lo justifica. * Aportes Municipales: En el caso de los Municipios, colocan un menor aporte los que tienen una menor capacidad financiera relativa. Por ejemplo, a los Municipios de Colchane, Isla de Pascua, Codegua, Yerbass Buenas, Chanco, Portezuelo, Ranquil, Ninhue, Contulmo, Tirua, Lumaco, Purén, Toltén, Galvarino, Puequeldón, Tortel, La Pintana, Peñaflor, Padre Hurtado, se les requiere un 5% de aporte. En cambio a Camarones un 25%, a Pica un 21%, Sierra Gorda 25%, La Higuera 18%, Zapallar 25%, El Tabo 23%, Algarrobo 23%, Santo Domingo 21%, La Estrella 22%, Vichuquén 25%, Torres del Paine 25%, Río Verde 25%, Lo Barnechea 23%, La Reina 14%, San Miguel 16%, Quilicura 15%, Pirque 22%.
	* Constituir el Comité de Pavimentación, con Representación Jurídica. * Contar con el proyecto de ingeniería aprobado por el correspondiente SERVIU. Este es el Estudio Técnico realizado por profesionales acreditados ante el MINVU, que incluye planos del diseño, la memoria explicativa y de cálculo, el costo del proyecto y los planos del loteo del sector o población en donde se ubica la calle o pasaje a pavimentar, aprobados por la respectiva Dirección de Obras Municipales. * Llenar la ficha única de postulación al Programa con datos solicitados. Estos serán revisados por el Municipio y SERVIU correspondientes. * Contar con factibilidad técnica, esto es, la calle o pasajes postulados deben estar sin pavimentar, se debe demostrar la existencia de red de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas; poseer un ancho mínimo de 6 y máximo 15 metros entre líneas oficiales y una longitud mínima de 100 y máxima de 1.000 metros. Se debe presentar fotocopia de la cuenta de agua potable del inmueble que ocupa cada postulante, que enfrenta la calle o pasaje a postular o documento alternativo que acredite la red. * Presentar nómina de todos los integrantes del Comité de pavimentación que postulan al proyecto, indicando nombres y apellidos, domicilios, cédulas nacionales de identidad y sus firmas. Criterios que determinan la selección de los Proyectos: * Aporte de la Comunidad (comités) y Municipio. Monto acreditado del ahorro de los vecinos y el aporte municipal comprometido al cierre del proceso de postulación. * Si el Comité o el Municipio coloca el proyecto de ingeniería, su costo, valorado como 3% del costo de la obra, se considera como aporte financiero. * Antigüedad de la Población. Esta antigüedad debe certificarla la respectiva * Dirección de Obras Municipales. * Antigüedad de la Postulación. Se considera la cantidad de veces que el Comité de Pavimentación ha participado válidamente en Procesos de Selección. * Magnitud o importancia Urbana. Dimensión del proyecto, considerando el ancho entre líneas oficiales y la longitud total del pavimento a construir. * Grado de Cobertura o Eficacia del Proyecto. Cantidad de viviendas

	beneficiadas directamente por la obra de pavimentación, en relación a la superficie de calzada a pavimentar. * Costos del Pavimento o Eficiencia del Proyecto. Se compara el costo referencial del m2 del pavimento postulado con el costo del m2 del pavimento base, que es el más económico para la comuna.

Ficha n°36- Programas de Equipamiento Comunitario. De Urgencias Urbanas.

Año Promulgación	1990, por Instructivo.				
Beneficiados	Habitantes de conjunto de viviendas existentes en sectores de ingresos de bajos recursos, que presentan un arrastre de déficit de equipamiento comunitario.				
Beneficios	* Grupo 1 - Esparcimiento: ✓ Plazas con juegos infantiles. ✓ Área recreacional. ✓ Multicanchas que involucran cancha, gradería, camarines, iluminación y cierros. * Desarrollo Social: - Sede comunitaria con salas de uso múltiple, (capacitación, actividades laborales, actividades sociales, atención primaria de salud). * Grupo 2 - Atención niños pre-escolares y capacitación: ✓ Jardín Familiar - ex Cadel. ✓ Centros abiertos. ✓ Centros de atención al menor. ✓ Seguridad: ✓ Cuarteles de Bomberos.				
Estándares mínimos de Equipamiento Comunitario para conjuntos de viviendas sociales progresivas e infraestructura sanitaria:					
Tipos de equipamientos y superficies necesarias					
N° Viviendas	Plaza juegos infantiles "m2"	Área recreativa "m2"	Multicanchas "m2"	Sede comunitaria	
				Terreno "m2"	Construido "m2"
90-99	200	80		120	60
100-199	400	200		140	60
200-299	700	450		200	100
300-399	800		600	280	100
400-499	1000		600	280	140
500-599	1300		990	280	140
600-699	1500		990	300	160
	1700		990	320	160
700-799	2000		990	320	160
800-899	2200		600	320	160
900-999	2400		990	320	160
1000	2600		600	320	160

Financiamiento	1099 1100- 1200 990 990
	* Nivel Vecinal: hasta 299 viviendas y hasta 1.500 habitantes. * Nivel Barrio: de 300 a 1.200 viviendas, de 1.500 a 6.000 habitantes. Fondos sectoriales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La definición de los equipamientos que se construyen con todas sus características, diseño y costos, son determinados por las SEREMI de acuerdo a la planificación que se proponga del territorio y localización del equipamiento.
Requisitos	* El Grupo 1: son financiados por el sector, con eventual aporte de la comunidad. * El Grupo 2: son financiados por el sector, en conjunto con otras instituciones públicas o privadas y con eventual aporte de la comunidad.
	* Los proyectos deberán construirse en terrenos de propiedad SERVIU, destinados a equipamiento, o bien en áreas verdes destinadas al uso público. * Conformación del grupo usuario del equipamiento: se otorga prioridad a aquellos equipamientos solicitados en conjunto por el máximo de organizaciones territoriales o funcionales, con el objeto de estimular su uso compartido y lograr una mayor cobertura. * Aporte de la comunidad y financiamiento institucional: se da prioridad a aquellos equipamientos que cuentan con el mayor aporte de la comunidad y/o financiamiento institucional (en dinero y/o terreno propio o en comodato), el dinero podrá ser ahorro previo del grupo y/o donaciones de algún organismo o empresa. * Cobertura del equipamiento: se consideran 3 niveles de cobertura, de acuerdo a la población atendida: • Nivel vecinal: hasta 1.500 habitantes • Nivel de barrio: entre 1.501 y 6.000 habitantes • Nivel comunal: desde 6.001 habitantes * Se otorgará preferencia a los equipamientos cuya cobertura corresponda al nivel de barrio, considerando que este programa está orientado fundamentalmente a suplir las carencias de espacio al interior de las viviendas y porque en este nivel se logra atender a un mayor número de personas. * Capacidad del proyecto de conformar centros o subcentros de equipamiento: Se otorgará prioridad a aquellos equipamientos que se proyecten anexos a otros ya existentes, ya que con esto se logra reforzar la intención de conformar núcleos estructuradores y reconocibles dentro de un conjunto habitacional. Por lo tanto, se propone que en lo posible el equipamiento no se localice en forma aislada. * Localización del equipamiento en función de la vialidad: los equipamientos, a excepción del tipo seguridad, se deberán localizar de manera preferente, adyacentes a vías locales y de servicio o a una distancia de entre 100 y 200 m. de vías expresas troncales y colectoras. El equipamiento del tipo seguridad, deberá localizarse

preferentemente adyacente o a menos de 100 m. de vías expresas, troncales, colectoras o de servicio.

Ficha n°37- Programas de Equipamiento Comunitario. Equipamiento Complementario.

Año Promulgación		1995 Instructivo N° 193 del 07.03.95 de Jefe de D.D.U. y Jefe D.P.H.		
Beneficiarios	Sectores de menores ingresos, habitantes de poblaciones nuevas, de viviendas básicas y progresivas SERVIU, deficitarias de servicios e instalaciones que actualmente tienen que recurrir a los servicios de otras áreas, invirtiendo mayores tiempos de viaje y mayores costos familiares, saturando los servicios existentes.			
Beneficios	* Producir un ambiente material y social en el entorno de las viviendas que satisfagan las necesidades básicas de los distintos grupos etarios que incluyen necesidades de servicios tales como salud, educación, correos, vigilancia policial, servicios municipales, de interacción social, cultural y religioso. * Organizar al territorio urbano e integrarlo al resto de la ciudad, haciendo que la acción del equipamiento comunitario constituya una fórmula para la organización espacial del territorio. Sus características y localización estarán determinadas por la planificación de la SEREMI en cada caso. * Contribuir a la superación de la pobreza. * Otorgar identidad al territorio, generando sentimientos de pertenencia a su lugar de residencia.			
		Tipología de equipamiento según función de equipamiento	Tipos de obras	Nivel de localización "recomendación"
		Educación	Jardín infantil, escuelas, liceos medios, técnicos	Unidad vecinal, barrio
		Salud	Postas, consultorios y hospitales	Barrio
		Seguridad	Carabineros, Investigaciones, otros	Barrio
		Sociabilidad	Centro polifuncional, sala de uso multiple	Unidad vecinal
		Asistencial	Centros abiertos, hogares de ancianos, etc.	Unidad vecinal
		Deportes	Canchas, gimnasios	Unidad vecinal y barrios
		Desarrollo Social	Talleres de capacitación, talleres laborales	Unidad vecinal
		Recreación	Plaza, centro polifuncional	Unidad vecinal y barrio
		Expansión	Juegos de niños, plazas, centros polifuncionales	Unidad vecinal, vecindario y barrio
		Descanso	Plazas, parques, calles equipadas	Vecindario y unidad vecinal
		Servicio Comunitario	Sala uso múltiple, oficinas, servicios públicos, teléfonos públicos, paraderos para mivilizacion	Barrio
		Comercio	Supermercado, ferias libres, locales comerciales	Unidad vecinal y barrio

Financiamiento	Fondos sectoriales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
Requisitos	* Previo a la ejecución de las obras se exigen los siguientes antecedentes: • Territorio en que se aplica el programa y cantidad de viviendas que atiende. • Estudio que contenga la planificación del territorio y las áreas para equipamiento, inversiones y fuente de los recursos. • Inversiones a realizar con los fondos del programa con su correspondiente programación de egresos. • Compromisos de construcción, administración y operación del equipamiento, según sea el aporte del programa. * Criterios de selección para definir los equipamientos: * Corresponde a la SEREMI (en coordinación con los Departamentos, Planes y Programas y Desarrollo Urbano) y al SERVIU, elegir uno o más tipos de equipamientos u obras a construir en la unidad poblacional. * En términos generales, la localización de las obras que se construyan deben considerar que sirva prioritariamente a las viviendas nuevas.

**Ficha n°38- Programas de Equipamiento Comunitario:
Mejoramiento Comunitario (reemplaza al Programa Urgencias Urbanas).**

Año	1996 D.S. N° 39 (V. y U.) 09.04.96.
Promulgación	
Beneficiarios	Pobladores de Viviendas Sociales.
Beneficios	La construcción de equipamiento comunitario, como la restauración de edificaciones destinadas a equipamiento. El objetivo central del programa está dado por la construcción de obras complementarias a las viviendas, destinadas al desarrollo social y la recreación de la comunidad (una de sus principales características es la participación tanto de la comunidad organizada, como de los municipios en la postulación de las obras a construir), tales como plazas con juegos infantiles, multicanchas, salas de uso múltiple, centros abiertos, jardines familiares, talleres laborales y centros de capacitación.
Financiamiento	Los equipamientos a construir consideran tres fuentes de financiamiento: * Recursos provenientes del MINVU, los que son asignados a nivel regional a través de las respectivas SEREMI. * Aportes municipales obligatorios, que corresponden a un porcentaje del valor de la obra. Estos aportes están fijados de acuerdo al nivel de ingreso de cada municipio, para cada comuna. Se establece el porcentaje de aporte, el que presenta un monto que varía entre un mínimo de un 10% a un máximo de 60% del valor total de la obra. * Aportes de personas jurídicas que no persigan fines de lucro. Este es voluntario pero favorece a la adjudicación del proyecto. Los montos de los aportes municipales o de personas jurídicas correspondientes a un porcentaje del valor total de la obra, se calculan según los valores referenciales de costos por m² de construcción de obras de mejoramiento comunitario, tales como obras con o sin cierros, con o sin iluminación y en obras con o sin graderías. Con todo esto, se establece que los proyectos que se postulen no pueden significar un monto de inversión superior a 5.000 UF.
Requisitos	* La convocatoria a postulación para la selección de los proyectos del Programa se desarrolla mediante resoluciones exentas de las respectivas SEREMI, las que son publicadas en periódicos de

	circulación nacional o regional. Esencialmente en ellas se fijan los plazos de postulación. * Sólo pueden postular al programa las municipalidades y personas jurídicas que no persiguen fines de lucro, tales como organizaciones comunitarias y corporaciones o fundaciones de ayuda a la comunidad. * Los terrenos donde se pueden construir las obras pueden ser propios o de dominio del SERVIU o del Municipio. En estos dos últimos casos se debe suscribir, cuando proceda, un contrato de comodato. Además mediante modificación realizada al Decreto, se agrega que “las municipalidades o personas jurídicas que tengan calidad de concesionarios podrán postular proyectos en bienes nacionales de uso público, tales como plazas y parques, que tengan por objeto complementar el destino recreacional y/o deportivo de los mismos”. Las solicitudes de inscripción para postular proyectos al Programa deben contener los siguientes datos: • Antecedentes relativos a la constitución legal de la persona jurídica postulante y documentos en que conste la representación legal correspondiente. • Indicación del monto total del aporte que efectuará el municipio. • Indicación del monto total del aporte que efectuará la persona jurídica postulante, en su caso. • Certificado de dominio vigente, si las obras se construirán en terreno de propiedad de la persona jurídica postulante. • Contrato de comodato, si las obras se construirán en terrenos de dominio del SERVIU o el Municipio. En su defecto se acepta una declaración jurada en que conste el compromiso de estos organismos de transferir el dominio o entregar en comodato los terrenos. • Anteproyectos vigentes de las obras postuladas, aprobada por la respectiva municipalidad. • Individualización de la población en la que se postula construir la obra e informe de la municipalidad correspondiente, en que se especifique el déficit de equipamiento existente en la población. • Certificado de recepción municipal de las viviendas de la población, con constancia de la fecha de entrega y su carácter de viviendas sociales. • Proyecto de operación del equipamiento que indique su fuente de financiamiento, montos de operación y grados de participación de los distintos grupos involucrados. • Declaración jurada de la persona jurídica postulante en que se compromete a la administración, operación y mantenimiento del equipamiento en forma permanente.

Ficha n°39- Programa Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.

Año Promulgación	2001 DS N° 155/2001, Resolución Exenta N° 2587 de 2002.
Beneficiados	Está destinado a dar solución habitacional a familias que se encuentran bajo la línea de pobreza, que participan en grupos previamente organizados, que no hayan obtenido anteriormente un Subsidio y que se encuentren inscritos en los registros del SERVIU.

Beneficios	La población objetivo de este Programa son familias cuyo puntaje CAS sea inferior o igual al puntaje promedio nacional o regional, según determine mediante Resoluciones el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región correspondiente. Un Subsidio, que junto al ahorro, permite la construcción de alguna de las siguientes soluciones habitacionales: * Una vivienda que como mínimo debe considerar, estar-comedor, cocina, baño y un dormitorio. * Densificación Predial (construcción de otra vivienda en el mismo sitio). * Construcción de vivienda en el mismo sitio en que las familias residen. * Construcción de viviendas en nuevos terrenos. * Adquisición y mejoramiento de viviendas usadas. * Adquisición y rehabilitación de viviendas en cites. * Adquisición, rehabilitación y subdivisión de edificios antiguos para convertirlos en viviendas. * Otras soluciones similares. Se busca complementar estas soluciones con proyectos de áreas verdes y equipamiento comunitario que permitan mejorar las condiciones del barrio. Junto al subsidio, se otorgará asistencia técnica a los proyectos seleccionados para la contratación y ejecución de las obras y Plan de Habitación Social.													
	El monto del subsidio que obtendrá cada familia integrante del grupo, podrá alcanzar hasta el monto máximo que se indica en la siguiente tabla, expresado en UF, según la comuna de emplazamiento del proyecto habitacional: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Comuna de emplazamiento del Proyecto Habitacional</th><th>Monto máximo de Subsidio (en UF)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Todas las comunas de la XII Región con excepción de la comuna de Punta Arenas</td><td>420</td></tr> <tr> <td>Comuna de Isla de Pascua de la V región</td><td>420</td></tr> <tr> <td>Todas las comunas de la XI Región</td><td>360</td></tr> <tr> <td>Todas las comunas de la Provincia de Palena X Región</td><td>360</td></tr> <tr> <td>Comuna de Punta Arenas de la XII Región</td><td>360</td></tr> <tr> <td>Resto de las comunas del país</td><td>280</td></tr> </tbody> </table> En las comunas del país en que el monto máximo de subsidio puede alcanzar hasta el equivalente de 280 UF, se podrán destinar hasta el equivalente a 180 UF a financiar parte del precio de la construcción de la vivienda y hasta el equivalente a 120 UF a financiar parte del precio del terreno y su urbanización, no pudiendo la suma de ambos exceder del equivalente a 280 UF. En las comunas del país en que el monto máximo de subsidio puede alcanzar hasta el equivalente a 360 UF, se podrán destinar hasta el equivalente a 240 UF a financiar parte del precio de la construcción de la vivienda y hasta el equivalente a 120 UF a financiar parte del precio del terreno y su urbanización, no pudiendo la suma de ambos exceder del equivalente a 360 UF. En las comunas del país en que el monto máximo de subsidio puede alcanzar hasta el equivalentes a 420 UF, se podrán destinar hasta el equivalente a 300	Comuna de emplazamiento del Proyecto Habitacional	Monto máximo de Subsidio (en UF)	Todas las comunas de la XII Región con excepción de la comuna de Punta Arenas	420	Comuna de Isla de Pascua de la V región	420	Todas las comunas de la XI Región	360	Todas las comunas de la Provincia de Palena X Región	360	Comuna de Punta Arenas de la XII Región	360	Resto de las comunas del país
Comuna de emplazamiento del Proyecto Habitacional	Monto máximo de Subsidio (en UF)													
Todas las comunas de la XII Región con excepción de la comuna de Punta Arenas	420													
Comuna de Isla de Pascua de la V región	420													
Todas las comunas de la XI Región	360													
Todas las comunas de la Provincia de Palena X Región	360													
Comuna de Punta Arenas de la XII Región	360													
Resto de las comunas del país	280													

Requisitos	UF a financiar parte del precio de la construcción de la vivienda y hasta el equivalente a 120 UF a financiar parte del precio del terreno y su urbanización, no pudiendo la suma de ambos exceder del equivalente a 420 UF.						
	Para participar en este programa será requisito estar inscrito en el Registro Único de Inscritos del SERVIU. Cada familia interesada deberá tener sólo una inscripción en el mencionado Registro. Podrán participar el jefe de familia, su cónyuge o su conviviente, de acuerdo a la Ficha CAS. En todo caso, la misma persona que esté en el Fondo Solidario, deberá estar inscrita en el Registro. La familia, deberá tener su Ficha CAS vigente al momento en que el proyecto ingrese al SERVIU y representada por el jefe de familia, cónyuge o conviviente. Sólo pueden participar personas solas (familias unipersonales) según Ficha CAS, siempre que cumplan con ser personas de 60 años o más, personas con discapacidad debidamente inscrita en el Registro Nacional de la Discapacidad y las personas Indígenas que acrediten tal condición según la ley 19.253. Con todo, las familias unipersonales no podrán superar el 30% del total de familias integrantes del grupo.						
	✱ Organización para la Postulación: Los grupos deben estar integrados por 10 familias como mínimo, con excepción de los proyectos de adquisición y rehabilitación de cites y de adquisición, rehabilitación y subdivisión de edificios antiguos, en cuyo caso, dependiendo del proyecto, pueden estar integrados por menos familias; requieren ser patrocinados por entidades organizadoras de demanda, con o sin fines de lucro, tales como municipios, fundaciones, corporaciones, cooperativas, prestadores de servicios de asistencia técnica inscritos en el Registro de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de los SERVIU regionales. Serán estas entidades las encargadas de organizar a los grupos, preparar los proyectos, gestionar los correspondientes permisos y aprobaciones, además de presentar los grupos y proyectos a los concursos regionales y controlar el cumplimiento del plan de ahorro comprometido.						
	✱ Del Proyecto: Los Proyectos deben estar incorporados en el Banco de Proyectos del Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios. Además, los proyectos deben contar con el respectivo permiso de construcción o alteración otorgados por la Dirección de Obras Municipales y las factibilidades de dación de los servicios de urbanización, cuando corresponda. En caso que los proyectos requieran de suelo, deberá acreditarse la propiedad del terreno, ya sea éste a nombre de los postulantes individualmente, del grupo o de la entidad organizadora. Los conjuntos de viviendas nuevas deben cumplir con los siguientes estándares de equipamiento:						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N° Viviendas</th><th>Unidad Mínima de Equipamiento</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>De 30 a 70</td><td>Plaza con Juegos Infantiles de 200 m² y Área recreacional Deportiva de 80 mm²</td></tr> <tr> <td>De 71 a 200</td><td>Plaza con Juegos Infantiles de 400 m²; Área recreacional Deportiva de 200 m² y Sala Multiuso de 120 m²</td></tr> </tbody> </table>		N° Viviendas	Unidad Mínima de Equipamiento	De 30 a 70	Plaza con Juegos Infantiles de 200 m ² y Área recreacional Deportiva de 80 mm ²	De 71 a 200	Plaza con Juegos Infantiles de 400 m ² ; Área recreacional Deportiva de 200 m ² y Sala Multiuso de 120 m ²
N° Viviendas	Unidad Mínima de Equipamiento						
De 30 a 70	Plaza con Juegos Infantiles de 200 m ² y Área recreacional Deportiva de 80 mm ²						
De 71 a 200	Plaza con Juegos Infantiles de 400 m ² ; Área recreacional Deportiva de 200 m ² y Sala Multiuso de 120 m ²						

De 201 a 300

Plaza con Juegos Infantiles de 800 m2;
Multicancha de 600 m2 y Sala Multiuso de
120 m2

Tratándose de viviendas de uno o dos pisos, el permiso de construcción debe contemplar su futura ampliación hasta alcanzar una superficie edificada de a lo menos 50 m2.

* Componentes de Puntajes:

1. Vulnerabilidad del Grupo.

- ☛ Porcentaje de familias monoparentales.
- ☛ Porcentaje de familias en que cualquiera de sus miembros tenga alguna discapacidad y se encuentre inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad.
- ☛ Porcentaje de familias en que cualquiera de sus miembros se encuentre aquejado por una enfermedad catastrófica.
- ☛ Porcentaje de personas Adultas Mayores integrantes del grupo, considerando para tales efectos como adultos mayores a hombres y mujeres de 60 años o más, incluidos los que cumplan esa edad durante el año calendario en que se efectúe el llamado a concurso.
- ☛ Porcentaje de menores de 15 años, considerando entre ellos los que cumplen los 15 años durante el año calendario del llamado a concurso.

2. Habilitación Social de acuerdo al Plan de Acción Social.

3. Condición de Pobreza reflejada en el puntaje CAS.

4. Menor monto promedio de subsidio solicitado por el grupo postulante, medido en Unidades de Fomento, inferior al monto máximo de subsidio asignado a la respectiva región, provincia o comuna, según corresponda.

5. Mayor monto promedio de aporte de terceros, expresado en Unidades de Fomento, por postulante integrante del grupo.

La respectiva región asignará a cada uno de estos cinco criterios un valor no inferior a cinco puntos y, en todo caso, la suma de todos los factores no puede ser superior a 100 puntos.

Respecto de cada uno de estos criterios de selección, el proyecto que en cada región tenga la mejor calificación obtendrá como puntaje el valor máximo que se le haya asignado a ese criterio y el proyecto que tenga la menor calificación obtendrá cero puntos. En cuanto a los proyectos con calificaciones intermedias, éstos obtendrán un puntaje producto de una relación lineal entre ambos extremos.

* A la suma de los puntajes obtenidos en estos cinco criterios se agregará:

6. Puntaje asignado por el Jurado Regional.

7. Puntaje adicional por proyecto factible que no fue seleccionado en llamados anteriores, el que no podrá ser superior a 20 puntos.

	La selección se efectuará por estricto orden de puntaje, escogiendo primeramente aquellos proyectos que cuenten con Certificado de Precalificación Definitiva y de quedar recursos disponibles luego de seleccionar éstos, se elegirá también por estricto orden de puntaje, aquellos que cuenten con Certificado de Precalificación Condicionada, emitido por el SERVIU, en base a los proyectos ingresados al Banco de Proyectos. El Jurado Regional estará presidido por el intendente e integrado por el SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Director del SERVIU, el SEREMI de SERPLAC, un representante de Capítulo Regional de la Asociación de Municipalidades y un Consejero Regional. * Asistencia Técnica: Adicionalmente al subsidio, se entregará asistencia técnica a los proyectos seleccionados para la contratación y ejecución de las obras, para lo que se destinará un máximo de 10 UF por familia.

Ficha n°40- Programa Vivienda Nueva Básica.

Año Promulgación	1984 D.S. N° 62/ 84., D.S. N° 5 (V. y U.) 2002.								
Beneficiados	Familias de ingresos medios o de menores recursos, que tengan capacidad de endeudamiento para obtener un crédito hipotecario en entidades financieras privadas en convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La postulación podrá ser individual o colectiva. Tratándose de postulación colectiva, ésta podrá ser sin proyecto, a través de Comités de Vivienda.								
Beneficios	Un certificado de subsidio que le permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas hasta y 600 UF.								
Financiamiento	En este programa, el Estado y el Sector Privado funcionan de la siguiente manera: * El Estado: ☛ Subsidia a los beneficiarios. ☛ Establece niveles de calidad. ☛ Incentiva el financiamiento privado. * El Sector Privado: ☛ Proyecta. ☛ Construye. ☛ Otorga crédito y manejo de cartera respectiva. ☛ Entidades financieras con convenios, créditos hipotecarios con subsidio de Nueva Básica. ☛ Subsidio implícito. ☛ Seguro de remate. ☛ Subsidio a la Originación. Se establecen tres tramos según el precio de venta de la vivienda: A. Todas las Regiones, excepto las señaladas en la letra B y C. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Precio de la Vivienda (en UF)</th><th>Monto del subsidio (en UF)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.1. Hasta 400</td><td>140</td></tr> <tr> <td>A.2. Más de 400 y hasta 500</td><td>120</td></tr> <tr> <td>A.3. Más de 500 y hasta 600</td><td>100</td></tr> </tbody> </table>	Precio de la Vivienda (en UF)	Monto del subsidio (en UF)	A.1. Hasta 400	140	A.2. Más de 400 y hasta 500	120	A.3. Más de 500 y hasta 600	100
Precio de la Vivienda (en UF)	Monto del subsidio (en UF)								
A.1. Hasta 400	140								
A.2. Más de 400 y hasta 500	120								
A.3. Más de 500 y hasta 600	100								

	B. Regiones XI y XII y provincia Palena, X Región.	
	Precio de la Vivienda (en UF)	Monto del subsidio (en UF)
	B.1. Hasta 500	240
	B.2. Más de 500 y hasta 600	220
	B.3. Más de 600 y hasta 700	200
	C. Comunas de Isla de Pascua, Isla de Juan Fernández, V Región de Valparaíso (viviendas nuevas).	
	Precio de la Vivienda (en UF)	Monto del subsidio (en UF)
	C.1. Hasta 600	350
	C.2. Más de 600 y hasta 700	320
	C.3. Más de 700 y hasta 800	290
Requisitos	Las condiciones del crédito son las siguientes:	
	* El Deudor: - Se permite, mediante declaración jurada, la acreditación de ingreso informal. - La evaluación del cliente se basa en su capacidad de servir los créditos contraídos con el banco. - Siendo el 25% del ingreso líquido inferior al valor del dividendo, podrá complementarlo con la renta de un tercero, el que se constituirá en codeudor. - La carga financiera total debe ser menor al 55% del o los ingresos. - Se permite otorgamiento de créditos a personas con o sin giro comercial activos y pasivos, dependientes o independientes, con capacidad de pago.	
	* Seguros exigidos:	
	* Con el fin de proteger a las personas y evitar remates de viviendas, serán exigidos los siguientes seguros: - Incendio con sismo. - Desgravamen e invalidez. - Desempleo para trabajadores dependientes. - Incapacidad temporal para trabajadores independientes.	
Observaciones	Para participar en los llamados a postulación se exigirá que los interesados:	
	* Se encuentren inscritos en los Registros del SERVIU. * No posean vivienda. * No hayan sido beneficiados anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades. * Cuenten con encuesta CAS vigente (optativo). * Cumplan con el ahorro mínimo exigido (20 UF).	
	Estos programas de Viviendas Sociales estaban complementados por programas de equipamiento social que básicamente tenían cuatro líneas de acción dirigidos a los sectores de extrema pobreza:	
	* Jardines infantiles Labor de conjunto con la Junta Nacional de Jardines Infantiles para	

	ejecución de estas unidades de equipamientos en distintas regiones del país. * Hogares de Ancianos Coordinación con CONAPRAN. * Centros Abiertos Coordinación y asesoría a la División Social del Ministerio del Interior para construir por mandato Centros Abiertos en 7 Regiones. * Albergues Universitarios Financiamiento Consejo Social de Ministros. Mandatos de la Intendencia.

Ficha n°41- Programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda.

Año Promulgación									
2002 D.S. N° 62 (V. y U.) de 84, Modificado por D.S. N° 5 (V. y U.) 2002.									
Beneficiados	Personas que no tienen posibilidad de obtener crédito en las entidades financieras, cuyo puntaje CAS sea inferior o igual a 543 puntos (o promedio regional). En caso de postulación colectiva, este límite corresponde al puntaje CAS promedio del grupo. El objetivo de esta solución habitacional es combinar calidad y cantidad, es decir, la solución es de menor tamaño y debe ser completada con el esfuerzo de las familias beneficiadas. La calidad será a lo menos equivalente a la de las Viviendas Básicas.								
Beneficios	Una vivienda de aproximadamente 25 m2 que incorporará en su diseño la posibilidad de crecimiento mínimo de hasta 50 m2, el que logrará con el esfuerzo posterior de la propia familia beneficiada, jugando un rol preponderante para ello la organización de los vecinos. La vivienda dinámica estará dispuesta en conjuntos habitacionales de hasta 300 unidades, conformadas según el caso, por subconjuntos de máximo 60 viviendas cada uno, los que dispondrán de equipamientos comunitario.								
Financiamiento	El subsidio máximo que otorga este programa es de 280 UF (considerando un subsidio máximo para la construcción de 180 UF y un subsidio máximo para el terreno y urbanización de 120 UF). El precio máximo de la vivienda es de 300 UF, y el ahorro mínimo requerido para postular es de 10 UF (varía en regiones y comunas determinadas).								
Requisitos	* Se encuentren inscritos en los Registros del SERVIU. * No posean vivienda. * No hayan sido beneficiados anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades. * Cuenten con encuesta CAS vigente (dentro de los límites establecidos). * Cumplan con el ahorro mínimo exigido (10 UF). * Factores de Puntaje: <table><tr><th>Encuesta CAS II</th><th></th><th>Ptos.</th></tr><tr><td rowspan="2">➤ Grupo Familiar</td><td>➤ Por cada uno de los miembros integrantes del grupo familiar.</td><td>15</td></tr><tr><td>➤ Madre o padre soltero, o viudo, o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, que tenga a su cargo hijos con los requisitos para integrar su grupo familiar y con el reconocimiento como grupo familiar establecido.</td><td>15</td></tr></table>	Encuesta CAS II		Ptos.	➤ Grupo Familiar	➤ Por cada uno de los miembros integrantes del grupo familiar.	15	➤ Madre o padre soltero, o viudo, o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, que tenga a su cargo hijos con los requisitos para integrar su grupo familiar y con el reconocimiento como grupo familiar establecido.	15
Encuesta CAS II		Ptos.							
➤ Grupo Familiar	➤ Por cada uno de los miembros integrantes del grupo familiar.	15							
	➤ Madre o padre soltero, o viudo, o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, que tenga a su cargo hijos con los requisitos para integrar su grupo familiar y con el reconocimiento como grupo familiar establecido.	15							

		☛ Si además esos hijos son menores de 15 años. ☛ Si el postulante, o su cónyuge, o uno o más miembros integrantes del grupo familiar acreditado, estuvieren inscritos en el Registro Nacional de la Discapacidad. ☛ Si la discapacidad afecta al postulante y/o a su cónyuge, y que además su grupo familiar está integrado por uno o más hijos menores de 15 años.	15
			15
			15
	☛ Antigüedad en la Inscripción	☛ 0,5 puntos, por cada mes calendario de antigüedad hasta un máximo de 48 meses. ☛ 1 punto por cada mes que exceda los 48 meses.	0,5 1
	☛ Ahorro	☛ Por cada UF hasta un máximo de 10 UF. ☛ Entre más de 10 y hasta 20 UF. ☛ Por cada UF que exceda las 20 UF. ☛ Calidad postulante hábil.	2 1 0,25 50
	☛ Postulación Colectiva	☛ Por cada mes calendario de antigüedad del grupo. ☛ Por cada mes de permanencia o antigüedad promedio de los socios en el grupo.	0,25
	☛ Factor Puntaje Adicional	☛ Postulante acreditado incluido en el Programa Chile Barrio.	30

Ficha n°42- Programa Concursable de Obras de Espacios Públicos (complementario al Subsidio de Rehabilitación Patrimonial).

Año Promulgación	2002 D.S. N° 245 (V. y U.) 19.12.2001 (publicada el 14/02/2002), Resolución Exenta N° 680 (V. y U.) 2003.
Beneficiados	Será condición que las obras que se construyan beneficien a la comunidad y posibiliten el libre acceso a toda la población, a excepción de aquellas que por su particular naturaleza no lo permitan, tales como bandejones centrales de calles de uso vehicular u otros.
Beneficios	Con el fin de poner en valor los barrios patrimoniales que reflejan nuestra historia e identidad, y fortalecer la calidad ambiental de sus espacios públicos, se creó como complemento al Subsidio de Rehabilitación Patrimonial (Título III) este Programa Concursable de Obras de Espacios Públicos. Este Programa deberá emplazarse en barrios de carácter patrimonial, ubicados en sectores urbanos consolidados, cuya rehabilitación o recuperación sea necesaria por encontrarse en evidente estado de deterioro o abandono. Obras de espacio público son aquellas destinadas al uso público, que aporten a la rehabilitación de espacios de valor patrimonial o paisajístico, que generen impacto urbano, contribuyendo a la estructuración de barrios a través de espacios libres y seguros para toda la comunidad. Deberán considerarse, además, como tales, las plazoletas y su iluminación, el mobiliario urbano, el tratamiento de pavimentos en calles y pasajes, los paseos peatonales, las áreas de juegos y recreación para jóvenes con muros para pintar grafitis o con pistas de skates, la conformación de áreas verdes en bandejones centrales y de espacios urbanos para usos alternativos de encuentro e instalación de ferias libres y, en general, la recuperación de terrenos para el

Financiamiento	uso público. Este programa considera tanto la construcción de obras nuevas, como la rehabilitación de obras existentes. Las obras serán financiadas con los recursos contemplados para estos efectos en el presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los que se asignarán a los Servicios de Vivienda y Urbanización a nivel regional, a través de las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y con los aportes que para este fin efectúen los Municipios. Además, podrán concurrir con aportes adicionales el Gobierno Regional, personas naturales y entidades privadas, tales como organizaciones comunitarias, sociedades, corporaciones o fundaciones de ayuda a la comunidad. En el costo de las obras a financiar quedan excluidos los gastos para su mantención. La distribución de fondos a nivel regional se efectuará aplicando los siguientes criterios: * Proyectos con la primera prioridad de cada ciudad. * Proyectos emplazados en Zonas de Conservación Histórica. * Proyectos que cuenten con mayor cantidad de beneficiados.
Requisitos	Postulación: Mediante Resoluciones de las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, que se publican en uno o más periódicos de circulación nacional o regional, se convocan a postulación para la selección de los proyectos del programa, se fijan los lugares de inscripción para estos efectos, los períodos de postulación y los plazos correspondientes. Pueden postular proyectos de obras para el mejoramiento de un sector de interés patrimonial de la comuna o del barrio, las municipalidades, personas naturales y entidades privadas, tales como, organizaciones comunitarias, sociedades, corporaciones o fundaciones de ayuda a la comunidad. Las obras deberán ser construidas en terrenos de dominio municipal o del SERVIU, o en terrenos que tengan la calidad de bien nacional de uso público. Cuando proceda, se suscribirá el contrato de comodato, o se otorgará la concesión correspondiente. Mediante Resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se publicarán en el Diario Oficial, se señalarán los antecedentes que deberán acompañarse a las postulaciones y en general, todas aquellas operaciones o actos que se requieran para la aplicación práctica de este reglamento, como así mismo, se fijarán los parámetros para efectuar las selecciones, considerándose, a lo menos, los siguientes aspectos: * Contribución del proyecto a la conformación y estructuración de un área o barrio de carácter patrimonial de la comuna en la cual se establece. * Número de beneficiados. * Monto de los aportes. * Impacto urbano del proyecto. * Antigüedad en la participación en el programa. * Participación y organización de la comunidad. Selección: * Los proyectos postulantes serán informados técnicamente por las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y

	Urbanismo y priorizados por una Comisión Calificadora Regional, integrada por el Secretario Regional Ministerial, por el Director del SERVIU y demás personas que se señalen en las resoluciones. * La comisión priorizará los proyectos teniendo en consideración los parámetros señalados. * La lista de proyectos priorizados, conforme a los criterios indicados, se remitirán a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, para la distribución regional de los recursos asignados al programa. * Con el marco presupuestario, se definirán los proyectos beneficiados por Región, quedando los proyectos restantes en lista de espera, pudiendo cada Secretaría Ministerial conformar un Banco de proyectos. Los proyectos seleccionados se exhibirán en la Secretaría Regional Ministerial y en los municipios respectivos.

Ficha n°43- Programa Movilidad Habitacional.

Año Promulgación	1995 (para todos los Reglamentos de todos los Programas Habitacionales) D.S. N° 62/ 84.
Beneficiados	Deudores del SERVIU, o de una institución bancaria, que tengan una vivienda con prohibición vigente de vender por cinco años, constituida a favor del SERVIU y deseen cambiar su vivienda por otra.
Beneficios	* Sistema que permite a los beneficiarios de una vivienda adquirida con Subsidio del Estado, acceder a otra vivienda a través de la gestión del propio interesado (el SERVIU no compra ni vende viviendas a través de este sistema). Se aplica en el caso de viviendas que aún están en el período de la prohibición de vender por cinco años, en razón del subsidio otorgado por el Estado. El beneficio consiste en levantar esta prohibición con el propósito de que su propietario pueda venderla y adquirir otra en un plazo no superior a un año desde que se anota el alzamiento de la prohibición en el Conservador de Bienes Raíces. La vivienda a adquirir puede ser nueva o usada, con una superficie edificada no superior a 140 m2. Si la vivienda que se adquiriera tuviese un precio superior al valor de la venta, la persona deberá solventar la diferencia con recursos propios o mediante un préstamo obtenido en el sector financiero. Esta operatoria no implica la concesión de nuevos subsidios ni el otorgamiento de nuevos créditos por parte del Estado. En casos calificados, mediante resolución fundada, el Ministerio podrá disponer que este plazo se amplíe hasta en 12 meses más, debiendo renovarse las garantías de modo que cubran el nuevo plazo concedido e inscripción de prohibición por saldo de tiempo.
Financiamiento	El propio interesado o, si lo estima conveniente, un agente de servicios habitacionales contratado por él, realiza las siguientes gestiones: * Solicita al SERVIU autorización para efectuar la venta de la vivienda subsidiada. * Solicita al SERVIU información acerca de: monto del subsidio o de los subsidios otorgados propiedad y antigüedad de la vivienda, estado de la deuda correspondiente al crédito hipotecario, monto del crédito hipotecario adeudado (saldo insoluto). * Una vez que se realice la venta de la vivienda, deben establecerse garantías de enlace (depósito a plazo en UF, en un banco o sociedad

Requisitos	financiera, a nombre del vendedor endosado a favor del SERVIU) y el SERVIU procede a alzar las hipotecas y prohibiciones que se constituyeron originalmente sobre la vivienda subsidiada.
	* Finalmente debe asegurarse la aplicación de las garantías de enlace a la compra de la nueva vivienda.
	* Haber sido beneficiado por programa habitacional. * Mantener prohibición vigente.

Ficha n°44- Programa Subsidio Habitacional Título I: Subsidio General (Ex Nueva Básica y Ex Subsidio Unificado).

Año Promulgación		Programa Subsidio Habitacional Título I: Subsidio General (Ex Nueva Básica y Ex Subsidio Unificado).																											
Beneficiados		* Familias de sectores medios que estén dispuestas a realizar los trámites necesarios para comprar o encargar la construcción de su vivienda. * Tienen capacidad de ahorro. * Puedan pagar los dividendos correspondientes a un crédito hipotecario o un mutuo hipotecario, si lo solicitan, a un banco, sociedad financiera, agencia administradora de mutuos hipotecarios endosables o cooperativa de ahorro y crédito, institución que calificará su solvencia, capacidad de pago y señalará las condiciones para su otorgamiento.																											
	Beneficios	* Se obtiene un certificado de subsidio que, junto a su ahorro y el crédito o mutuo hipotecario, le permite comprar una vivienda económica nueva o usada, urbana o rural, o construirla.																											
Financiamiento		* Subsidio del Estado. El monto del subsidio dependerá del precio de la vivienda (según tabla).																											
		<table><tr><th>Tramo</th><th>Valor de la Vivienda</th><th>Subsidio del Estado</th><th>Ahorro mínimo exigido para postular</th></tr><tr><td>1</td><td>Hasta 600 UF</td><td>Variable♣</td><td>20 UF</td></tr><tr><td>2</td><td>Hasta 1000 UF</td><td>90 UF</td><td>80 UF</td></tr></table>				Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular	1	Hasta 600 UF	Variable♣	20 UF	2	Hasta 1000 UF	90 UF	80 UF												
Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular																										
1	Hasta 600 UF	Variable♣	20 UF																										
2	Hasta 1000 UF	90 UF	80 UF																										
		Dichos valores serán válidos para todas las regiones, provincias o comunas del país, excepto las específicamente señaladas en las dos tablas siguientes: Región XI, XII y Provincia de Palena, X Región: <table><tr><th>Tramo</th><th>Valor de la Vivienda</th><th>Subsidio del Estado</th><th>Ahorro mínimo exigido para postular</th></tr><tr><td>1</td><td>Hasta 700 UF</td><td>Variable φ</td><td>20 UF</td></tr><tr><td>2</td><td>Hasta 1200 UF</td><td>190 UF</td><td>100 UF</td></tr></table> Comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández: <table><tr><th>Tramo</th><th>Valor de la Vivienda</th><th>Subsidio del Estado</th><th>Ahorro mínimo exigido para postular</th></tr><tr><td>1</td><td>Hasta 700 UF</td><td>Variable φ</td><td>20 UF</td></tr><tr><td>2</td><td>Hasta 1200 UF</td><td>190 UF</td><td>100 UF</td></tr></table>				Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular	1	Hasta 700 UF	Variable φ	20 UF	2	Hasta 1200 UF	190 UF	100 UF	Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular	1	Hasta 700 UF	Variable φ	20 UF	2	Hasta 1200 UF	190 UF	100 UF
Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular																										
1	Hasta 700 UF	Variable φ	20 UF																										
2	Hasta 1200 UF	190 UF	100 UF																										
Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular																										
1	Hasta 700 UF	Variable φ	20 UF																										
2	Hasta 1200 UF	190 UF	100 UF																										

1	Hasta 800 UF	Variable Ω	20 UF
2	Hasta 1200 UF	290 UF	100 UF

$\clubsuit$ =Subsidio (U.F.) = 210 - (Precio de la vivienda/5)

ϕ =Subsidio (U.F.) = 330 - (Precio de la vivienda/5)

Ω =Subsidio (U.F.) = 450 - (Precio de la vivienda/5)

* Ahorro acreditado al postular:

Instrumentos para acreditar ahorro:

- Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras regidas por las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sujetas a la fiscalización de la citada Superintendencia.
- Cuenta de Ahorro regida por el Título I de la Ley N° 19.281, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, sujetas a las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sometidas a la fiscalización de la referida Superintendencia.
- Cuenta de Ahorro con Fines Habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social sujeto a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o regido por leyes especiales, entre cuyas facultades expresas se contemple la de captar ahorro de sus afiliados, siempre que el respectivo Servicio de Bienestar suscriba previamente un convenio con el MINVU para estos efectos.
- Cuenta de Ahorro Voluntario a que se refiere el artículo 21 del D.L. N° 3.500, de 1980 y su reglamento, contenido en el Título II del D.S. N° 57, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, de 1990, en una entidad sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Administradoras de Fondo de Pensiones.
- Cuenta de Aporte de Capital para la Vivienda a que se refiere el artículo 25 del D.S. N° 502, de Economía de 1978, que fijó el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley General de Cooperativas, en su texto sustituido por el número 21 del artículo primero de la Ley N° 19.832, en una cooperativa abierta de vivienda, sujeta al control de Departamento de Cooperativas del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, en los términos exigidos por el reglamento (D.S. N° 40, V. y U., de 2004).
- Cuenta de Ahorro a Plazo para la vivienda mantenida en un Cooperativa de Ahorro y Crédito sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
- Crédito Hipotecario, si se requiere (entidades crediticias y privadas) (ver instrumentos para acreditar ahorro).
- Subsidio Implícito y de Originación, y Seguro de Remate:

Estos beneficios se aplican sólo a operaciones del tramo 1 del Título I. Las operaciones de subsidio correspondientes al tramo 2 del Título I, del Título II (ambos tramos) y del título III (ambos tramos), no tienen derecho a estos beneficios.

Requisitos	➤ Subsidio Implícito: además del subsidio directo, el MINVU o el SERVIU pagan un subsidio implícito en caso que de la venta de las letras de crédito emitidas para financiar el crédito, se produzca una diferencia entre el valor par de las letras y el producto de la venta. Para tener derecho al subsidio implícito, las letras deben ser emitidas a una tasa de interés igual o superior a la tasa mínima de carátula vigente a la fecha de la firma del respectivo mutuo. Los mutuos hipotecarios endosables y los créditos con garantía hipotecaria no endosable, no dan derecho a subsidio implícito. ➤ Subsidio a la Originación y el Seguro de Remate: Se aplica en operaciones de crédito hipotecario, mutuo hipotecario endosable, o crédito con garantía hipotecaria no endosable. El subsidio a la Originación es el pago que se efectúa a las entidades crediticias por otorgar créditos hipotecarios o mutuo hipotecario endosable a beneficiarios del tramo 1 del Título I. ➤ Convenio con bancos y entidades crediticias. * Acreditar un ahorro mínimo para el Título y tramo de valor de vivienda elegido, enterado en alguno de los instrumentos de ahorro expresamente dispuestos para estos efectos, monto que deberá haber sido enterado al último día del mes anterior al del inicio del respectivo período de postulación (no podrán efectuarse giros posteriores a esa fecha). * Encontrarse inscrito en el Registro a que se refiere el D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, al último día del mes anterior al del inicio del período de postulación. * No tener vivienda ni tenerla su cónyuge o alguno de los otros miembros del grupo familiar acreditado. * No tener certificado de subsidio vigente ni tenerlo su cónyuge. * No encontrarse postulando a ningún otro programa habitacional, ni haber efectuado reserva de subsidio en el sistema de “leasing habitacional” (tampoco su cónyuge). * Si se acredita cargas familiares, presentar antecedentes que las acrediten como tal. * No haber obtenido del SERVIU, o de sus antecesores legales, o de las Municipalidades, o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, una vivienda o una infraestructura sanitaria, o un Subsidio Habitacional o una Subvención Municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de viviendas, que lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o infraestructura sanitaria, o que lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge, aunque le hubieren transferido posteriormente, salvo los casos que expresamente permite la reglamentación vigente (D.S. N° 40, V. y U., de 2004). * No estar simultáneamente postulando en el mismo llamado, ni su cónyuge, ni los demás integrantes del grupo familiar acreditados como cargas familiares. * Si se postula en grupo debe ser con proyecto y a través de una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social y declarando estar en

	conocimiento del proyecto respectivo y sus características.
	Nota: La Ficha CAS no es obligatoria ni constituye requisito de postulación, pero si se dispone de ella y su puntaje es inferior 636 puntos, se obtiene puntaje por este concepto.

Ficha n°45- Programa Subsidio Habitacional Título II: Subsidio de Interés Territorial (Ex Renovación Urbana y Desarrollo Prioritario).

Año Promulgación		D.S. N° 40 (V. y U.) 2004 D. O. 19.03.04.											
Beneficiarios	Beneficios	* Todos aquellos que están dispuestos a adquirir una vivienda nueva, emplazada en zonas de renovación urbana o en zonas de desarrollo prioritario, accediendo para ello a un subsidio preferencial en cuanto a su monto, pero restringido sólo a las zonas así determinadas. * Que tengan capacidad de ahorro y puedan pagar los dividendos correspondientes a un crédito o un mutuo hipotecario, si lo solicitan, a un banco, institución financiera, agencia administradora de mutuos hipotecarios endosables o a una cooperativa de ahorro y crédito.											
		Se obtiene un certificado de subsidio, con el cual puede comprar una vivienda económica nueva emplazada en las siguientes zonas: * Zonas de Renovación Urbana: Son aquellas definidas mediante Resolución por el MINVU, para favorecer la renovación de barrios antiguos dentro de la ciudad. * Zonas de Desarrollo Prioritario: Son las definidas mediante Resolución por el MINVU, para impulsar el desarrollo equitativo de la ciudad atrayendo inversiones del sector privado en vivienda y urbanismo.											
Financiamiento		* Subsidio del Estado * Ahorro acreditado al postular (ver instrumento para acreditar ahorro en título I). * Crédito hipotecario, si se requiere (entidades crediticias privadas). Existe dos tramos de valor de la vivienda:											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tramo</th><th>Valor de la Vivienda</th><th>Subsidio del Estado</th><th>Ahorro mínimo exigido para postular</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>Hasta 1000 UF</td><td>200 UF</td><td>100 UF</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Hasta 2000 UF</td><td>200 UF</td><td>200 UF</td></tr> </tbody> </table>		Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular	1	Hasta 1000 UF	200 UF	100 UF	2	Hasta 2000 UF
Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular										
1	Hasta 1000 UF	200 UF	100 UF										
2	Hasta 2000 UF	200 UF	200 UF										
Requisitos		Se requiere cumplir con los requisitos exigidos para postular al subsidio habitacional (explicado en Título I Subsidio General).											

Ficha n°46- Programa Subsidio Habitacional Título III: Subsidio de Rehabilitación Patrimonial (para Zonas de Conservación Histórica o en un Inmueble de Conservación Histórica).

Año Promulgación	D.S.N° 44 (V. y U.) 88, modificado por D.S. N° 192 (V. y U.) 2001, y modificado por D.S N° 40 (V. y U.) 2004. Diario Oficial del 13.03.04 (Título III).														
Beneficiados	Familias de sectores medios, comerciante, empleados, profesionales, con capacidad de ahorro, interesados en comprar una vivienda económica, generada por la rehabilitación de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica o en un inmueble de Conservación Histórica, definidas en el Instrumento de Planificación Territorial (Plan Regulador).														
Beneficios	Se obtiene un certificado de subsidio que, junto al ahorro previo y el crédito hipotecario, permite comprar un vivienda económica (hasta 140 m2), que se haya generado (dos o más viviendas), del reciclaje o rehabilitación de un inmueble ya construido (de construcción anterior al 31 de Julio de 1959, fecha de publicación en el Diario Oficial del D.F.L. N° 2 de 1959) y que cuente con la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva, de acuerdo al inciso 2 del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Dichas viviendas deberán estar ubicadas en una Zona de Conservación Histórica o en un inmueble de Conservación Histórica definido en el Instrumento de Planificación Territorial.														
Financiamiento	* Subsidio del Estado. * Ahorro acreditado al postular (ver instrumentos para acreditar ahorro). * Crédito hipotecario, si se requiere (entidades crediticias privadas). Los interesados deben estar en condiciones de pagar dividendos mensuales y cumplir los requisitos y condiciones que establezca la entidad crediticia. Los tramos de valor de la vivienda, el monto máximo de subsidio y el ahorro mínimo exigido, expresado en U.F. son los siguientes: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tramo</th><th>Valor de la Vivienda</th><th>Subsidio del Estado</th><th>Ahorro mínimo exigido para postular</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>Hasta 1000 UF</td><td>200 UF</td><td>100 UF</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Hasta 2000 UF</td><td>200 UF</td><td>200 UF</td></tr> </tbody> </table> Nota: En los llamados a postulación durante los años 2002, 2003, 2004 no será exigible acreditar antigüedad en las cuentas de ahorro para la vivienda.			Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular	1	Hasta 1000 UF	200 UF	100 UF	2	Hasta 2000 UF	200 UF	200 UF
Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido para postular												
1	Hasta 1000 UF	200 UF	100 UF												
2	Hasta 2000 UF	200 UF	200 UF												
Requisitos	Para la postulación se debe cumplir con todo lo establecido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (DS N° 44 V. y U. de 1988). La Rehabilitación del inmueble debe cumplir con los siguientes requisitos: 1. Haber generado dos o más viviendas. 2. El inmueble rehabilitado debe tener una antigüedad anterior al 31 de Julio de 1959 (DFL2 de 1959). 3. Estar emplazado en una zona de conservación histórica, definida según disposiciones del artículo N° 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.														
Observaciones	En el primer año de operación del subsidio, se ha realizado un plan piloto en las ciudades de Valparaíso, Lota y Santiago, focalizando 250 en la primera														

	ciudad y 250 en las restantes. El primer llamado 2002 fue exclusivamente para la ciudad de Valparaíso, de la V Región. Posteriormente, a partir del año 2003, se implementó en otras regiones del país.

Ficha n°47- Megaproyectos Urbanos.

Año	2001
Promulgación	
Beneficiados	Está destinado a dar solución habitacional y de equipamiento a familias de menores ingresos y a sectores medio (con capacidad de ahorro), conformando barrios plurisociales, donde a cuadras de distancia y compartiendo los mismos espacios públicos y equipamiento, convivan familias de distinta condición, en viviendas de hasta 5 veces superiores. Permite dar acogida a zonas de vivienda social dentro de desarrollos inmobiliarios de buena inserción urbana y altos niveles de equipamientos e infraestructura. Es también un mecanismo de reciclaje o regeneración de áreas urbanas deterioradas en zonas con ventaja de localización.
Beneficios	* El producto corresponde a un desarrollo urbano habitacional territorial, en que se conjugan los siguientes objetivos sectoriales: ☛ Urbanos: Ciudad Funcional, Ciudad Amable, Ciudad Equitativa. ☛ Vivienda: Vivienda de Calidad, Focalización de la Vivienda. * Los atributos del programa se expresan a través de los siguientes aspectos: ☛ Vivienda Social: Calidad y Diseño. ☛ Vivienda Social: Mayor Cobertura. ☛ Barrio Integrado Socialmente. ☛ Existencia de Vialidad Estructurante. ☛ Existencia de Áreas Verdes y Espacios Públicos. ☛ Aprovechamiento Infraestructura Existente. ☛ Aprovechamiento Patrimonial. ☛ Aprovechamiento Paisajístico. ☛ Aborda especialmente Tema Ambiental. ☛ Generación Sub Centro. ☛ Funcionalidad Productiva del Suelo. ☛ Asociación con Tema productivo. ☛ Incluye Venta de Suelos a Privados. ☛ Mecanismo Nuevo de Financiamiento con Privados. ☛ Planificación a Largo Plazo.
Financiamiento	En este Programa se da una estrecha coordinación entre los actores públicos, la apertura hacia la participación ciudadana y la incorporación del sector privado, tanto en las compras y ventas de suelo, como en la provisión de equipamientos y viviendas. Es importante destacar que la acción pública se ha planificado de manera que genere oportunidades de inversión para el sector privado, las que se estiman por sobre los US\$ 2.400 millones, y que debieran concretarse en sus dos terceras partes los próximos dos años. Los campos que a través de estas intervenciones se abren para el capital privado incluyen los principales ámbitos de la acción inmobiliaria, comprendiendo vivienda, desde niveles de precios bajos y medios bajos hasta los altos; hotelería y otros servicios turísticos; comercio, desde la escala de barrio hasta grandes malls en importantes paños de terrenos con aptitud comercial; equipamiento educacional, de salud y de todo tipo que satisfaga las necesidades de la población que está habitando en estos desarrollos;

Requisitos	complejos recreacionales de carácter turístico, cultural y ecológico; y suelos para instalaciones industriales.
	Las exigencias para la adquisición de viviendas en estos megaproyectos urbanos, corresponderá a los programas vigentes: Fondos Concursables (8.1.1.), Vivienda Social Dinámica sin Deuda (8.3.1.) etc.
	Se exigirán los requeridos para cada Programa en particular.

Ficha n°48- Subsidio Leasing Habitacional, Ley N° 19.281 - D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995

Año Promulgación	1995																																
Beneficiados	A personas que pueden pagar un arriendo, pero que no tienen capacidad de generar ahorro suficiente para postular a otros sistemas de subsidio habitacional.																																
Beneficios	Este programa permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de hasta 2.000 UF en todo el país, a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.																																
Financiamiento	La vivienda se paga con el subsidio y con la parte del aporte mensual que el arrendatario promitente comprador destina a este fin, más los aportes contados que el interesado pudiera efectuar. Una vez que se complete el precio prometido de venta, se celebrará el contrato de compraventa con el que se transfiere la vivienda al arrendador promitente comprador. * Este sistema no exige ahorro previo. * El interesado debe financiar los trámites exigidos por la inmobiliaria. Los montos de subsidio a otorgar son los siguientes: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ubicación de la Vivienda</th><th>Precio de la Vivienda (UF)</th><th>Subsidio Habitacional (UF)</th><th>Monto Máximo de Subsidio (UF)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">A)</td><td rowspan="2">Todas las regiones, provincias y comunas excepto las indicadas en las letras b) y c)</td><td>Hasta 1.400</td><td>800 - 0,5 x P*</td><td>300</td></tr> <tr> <td>Más de 1.400 y hasta 2.000</td><td></td><td>100</td></tr> <tr> <td rowspan="2">B)</td><td rowspan="2">Provincia de Chiloé</td><td>Hasta 1.600</td><td>900 - 0,5 x P*</td><td>350</td></tr> <tr> <td>Más de 1.600 y hasta 2.000</td><td></td><td>100</td></tr> <tr> <td rowspan="2">C)</td><td rowspan="2">Regiones de Aysén y Magallanes; provincias de Palena y Chiloé; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández</td><td>Hasta 1.800</td><td>1000 - 0,5 x P*</td><td>400</td></tr> <tr> <td>Más de 1.800 y hasta 2.000</td><td></td><td>100</td></tr> </tbody> </table> P* = Precio de la vivienda				Ubicación de la Vivienda		Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio Habitacional (UF)	Monto Máximo de Subsidio (UF)	A)	Todas las regiones, provincias y comunas excepto las indicadas en las letras b) y c)	Hasta 1.400	800 - 0,5 x P*	300	Más de 1.400 y hasta 2.000		100	B)	Provincia de Chiloé	Hasta 1.600	900 - 0,5 x P*	350	Más de 1.600 y hasta 2.000		100	C)	Regiones de Aysén y Magallanes; provincias de Palena y Chiloé; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández	Hasta 1.800	1000 - 0,5 x P*	400	Más de 1.800 y hasta 2.000		100
Ubicación de la Vivienda		Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio Habitacional (UF)	Monto Máximo de Subsidio (UF)																													
A)	Todas las regiones, provincias y comunas excepto las indicadas en las letras b) y c)	Hasta 1.400	800 - 0,5 x P*	300																													
		Más de 1.400 y hasta 2.000		100																													
B)	Provincia de Chiloé	Hasta 1.600	900 - 0,5 x P*	350																													
		Más de 1.600 y hasta 2.000		100																													
C)	Regiones de Aysén y Magallanes; provincias de Palena y Chiloé; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández	Hasta 1.800	1000 - 0,5 x P*	400																													
		Más de 1.800 y hasta 2.000		100																													

	* Si la vivienda se ubica en Zonas de Renovación Urbana o de Desarrollo Prioritario, el subsidio será de 200 UF hasta 300 UF para la zona a); hasta 350 UF para la zona b); y hasta 400 para la zona c), dependiendo del precio de la vivienda (sólo Título II). * Si la vivienda se ubica en Zonas de Conservación Histórica o Zonas Típicas o Pintorescas o se trate de Inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico, el subsidio será de hasta 300 UF. * Si en la vivienda se implementan obras que ayuden a superar alguna discapacidad, se sumarán hasta 20 UF al subsidio.
Requisitos	Para la Inscripción se solicita: * Fotocopia y Original Cédula de Identidad (postulante y cónyuge). * Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa (postulante o cónyuge).

Ficha n°49- Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S.49

Año de promulgación	2011
Beneficiados	Está destinado a familias sin vivienda que viven en situación de vulnerabilidad social, que no tienen capacidad de endeudamiento y cuyo puntaje de Carencia Habitacional en la Ficha de Protección Social (FPS) sea igual o menor a 8.500 puntos.
Beneficios	Este programa atiende a las familias más vulnerables del país. Es un aporte estatal destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda en sectores urbanos o rurales, para uso habitacional de la persona que obtenga el beneficio y su familia. Se otorga por una sola vez y no se debe restituir. El Fondo Solidario de Elección de Vivienda es parte del esfuerzo que hace el Estado para que las familias puedan acceder a una vivienda digna, donde puedan construir un hogar que les permita sentirse más ciudadanos de sus respectivas comunas, ciudades y del país
Requisitos	1.- Ser mayor de 18 años *, contar con Cédula Nacional de Identidad vigente. 2.- Contar con el ahorro mínimo exigido de 10 UF, depositado en una cuenta de ahorro para la vivienda a nombre de la persona que postule al último día hábil del mes anterior al de postulación y sin giros posteriores (por ejemplo: si se postula en noviembre el depósito debe quedar registrado a más tardar el último día hábil de octubre). En caso de detectarse giros posteriores a dicha fecha, la postulación quedará sin efecto, se excluirá a la persona beneficiaria de la nómina de selección o se producirá la caducidad del certificado de subsidio. Es recomendable que conozca los cargos que la entidad financiera en la cual mantiene su ahorro pueda hacer en su cuenta, con el objeto de asegurarse que efectivamente posea el monto mínimo requerido para postular. 3.- Contar con Ficha de Protección Social (FPS) vigente y tener en ella un máximo de 8.500 puntos de Carencia Habitacional, a excepción de las postulaciones colectivas, donde un 30% de los integrantes del grupo podrán superar esta cifra llegando hasta los 13.484 como puntaje máximo de Carencia Habitacional en la FPS. 4.- Si la persona que postula estuviera divorciada y el cónyuge de ésta hubiese recibido un beneficio con anterioridad o tuviese una propiedad inscrita a su nombre, quien postule deberá presentar el certificado de

	matrimonio con la correspondiente subinscripción de divorcio. En caso de separados de hecho, deben acreditar el inicio del trámite de divorcio (copia autorizada de la demanda con constancia de su notificación). El proceso de divorcio debe haber concluido antes de la entrega de la vivienda. *En caso de ser extranjero debe contar con el Certificado de Permanencia Definitiva que conste con una antigüedad mínima de 5 años. Documentos a presentar 1.- Fotocopia Cedula de identidad, del postulante y de los mayores de 18 años del núcleo familiar*. 2.- Fotocopia Libreta de Ahorro o documento que la remplace, emitido por la entidad receptora de ahorro. 3.- Formularios formato Minvu**, Declaración de Núcleo Familiar, Declaración Jurada de Postulación y Formulario Mandato de Ahorro. *Para acreditar condiciones especiales como discapacidad y pertenencia a etnia indígena, se requieren certificados COMPIN y CONADI respectivos. Las personas divorciadas o que anularon su matrimonio deben presentar el certificado de matrimonio con la correspondiente subinscripción. Si se encuentra separado de hecho debe acreditar el inicio del trámite de divorcio (copia autorizada de la demanda con constancia de su notificación)
Financiamiento	* El ahorro adicional es optativo y en caso de postulación colectiva sólo será exigible en una vez que el SERVIU haya evaluado las mejoras del proyecto y que las familias estén conformes. ** Los aportes adicionales son recursos públicos o privados que buscan complementar el financiamiento de la vivienda.

Ficha n°50- Subsidio habitacional para familias de sectores medios. (DS N°1)

Año Promulgación	2011
Beneficiarios	Este llamado estuvo dirigido a familias emergentes y de clase media con capacidad de endeudamiento, consideró alternativas de postulación individual y colectiva.
Beneficios	El beneficio podrá ser destinado a la adquisición o construcción en sitio propio de viviendas de hasta 1.000 UF para el título 1 (1.200 UF en zonas extremas y provincia de Chiloé) y de hasta 2.000 UF para el título 2.
Requisitos	Entregar una declaración notarial proporcionada por el SERVIU en que se comprometieron a adquirir la vivienda al contado por un precio de hasta 800 UF.
Financiamiento	- Se pueden adquirir viviendas para uso habitacional del beneficiario y su familia, con un subsidio máximo de: 450 UF (\$11 millones 139 mil), para viviendas de hasta 2.200 UF (\$54 millones 460 mil), para postulantes de la región de Magallanes, provincia de Palena y las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández. 400 UF (\$9 millones 901 mil), para viviendas de hasta 2.200

UF (\$54 millones 460 mil), para las regiones de Arica y Parinacota, Antofagasta, Atacama y provincia de Chiloé.

- 350 UF (\$8 millones 664 mil), para viviendas de hasta 2.000 UF (\$49 millones 509 mil), para postulantes del resto de las regiones, provincias y comunas.

BIOGRAFIA

- 1- Nash Morales, Fernanda Irene; Paredes Saieg, Gonzalo, Análisis crítico de las políticas de vivienda social en Chile, fundamentos para el reconocimiento del derecho a la vivienda. 2011.
- 2- Rodríguez, Alfredo; Sugranyez, Ana. Aportes para el debate: Mejoramiento del stock de vivienda social. Documento preparado para el Seminario: Críticas y lecciones sobre los problemas urbanos y sociales de "los con techo": 25 años de política de vivienda social en Chile, Organizado por Corporación SUR, Estudios Sociales y Educación y Secretaría General de Hábitat International Coalition - HIC: Santiago de Chile. 2004.
- 3- Bustos Ignacio. Profesor tutor: Investigación realizada en la mención Historia del Programa Interdisciplinario de Investigación Escolar SS. CC. Manquehue 2012.
- 4- Tapia Ricardo z. Instituto de la Vivienda, IV JORNADA DE VIVIENDA SOCIAL "Vivienda y Ciudad, Política Habitacional Chilena: Los Nuevos Desafíos". Mejoramiento Urbano Habitacional. 2004.
- 5- Hidalgo, R. La Vivienda Social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Santiago de Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile: Centro de Investigaciones Barros Arana. Colección Sociedad y Cultura. Santiago de Chile. 2005:149.
- 6- Tapia Ricardo z. Instituto de la Vivienda, IV JORNADA DE VIVIENDA SOCIAL "Vivienda y Ciudad, Política Habitacional Chilena: Los Nuevos Desafíos". Mejoramiento Urbano Habitacional. 2004.
- 7- Gross, Patricio. "La vivienda social hasta 1950". CA, Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, 1985. 41:12-17.
- 8- Periódico El Chileno, 2 de mayo de 1884.
- 9- Informe de los inspectores Joacham y Dávila sobre habitaciones para obreros, "8 de julio de 1899", Sesiones del Consejo Superior de Higiene Pública.
- 10- Periódico El Mercurio, 9 de junio de 1910.
- 11- Revista Ziq-Zag, 22 de agosto de 1914.
- 12- Aylwin, Mariana; Bascuñán, Carlos; Correa, Sofía; Gazmurri, Cristián; Serrano, Sol; Tagle, Matías. Chile en el Siglo XX. 6 ed. Chile, Planeta, 1998, p. 65-66.
- 13- De la Vega, Daniel. "Miseria", en Revista de la Habitación, Número 13, 1924, p. 191.
- 14- Archivo Nacional de Chile, Intendencia de Santiago, Policía 2, año 1904, folio 12. En el folio 155 se expresa que los datos recogidos debían versar sobre los siguientes puntos: ubicación; nombre del dueño y del encargado; estado de aseo y causas del desaseo; agua potable, si la hay, y como está distribuida; estado del edificio y sus habitaciones; demás datos que puedan ser de utilidad para el propósito de la encuesta. No aparecen las respuestas ni en el tomo de Policía ni en los de la Intendencia en ese año. El diario El Chileno, comentando esta noticia en sus ediciones del 30 de abril y el 2 y el 4 de mayo de 1904, expresaba que sólo había informado la 7a. comisaría y reprodujo los datos que hemos utilizado en el texto.
- 15- Brito, Alejandra, "Del rancho al conventillo: transformaciones en la identidad popular femenina, Santiago de Chile, 1850-1920", en Godoy, Lorena (ed.) Disciplina y desacato: construcción de identidad en Chile. Siglos XIX y XX, Santiago, DIBAM, 1995, p.10.
- 16- Charles Wiener, Chili et Chiliens (Paris, 1888), p. 26.
- 17- Revista de Higiene, Tomo 2 (Santiago, 1895).
- 18- Torres, Isabel. "Los conventillos en Santiago (1900-1930)". Cuadernos de Historia (1986), 6:67-85.
- 19- Revista de Higiene, Tomo VII, Santiago, 1901.
- 20- Gross, Patricio y Armando de Ramón. "Santiago en el período 1891-1918: desarrollo urbano y medio ambiente". Documento de Trabajo del Instituto de Estudios Urbanos, 2 vols., 131, 1983, Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- 21- Gaby Villalba, Plataforma Urbana, Fragmentos de ciudad: el Cité, 22 de octubre 2006.
- 22- Arteaga, Oscar. "El cité en el origen de la vivienda chilena". CA. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, 1985, 41:18-21.
- 23- Ciudad horizontal un Espacio Dinámico - Alternativas Para la Reconversión de Pequeños Bolsones Urbanos Centro de Estudios Arquitectónicos Urbanísticos y del Paisaje - FAUP - U. Central de Chile.

- 24- Arteaga, Oscar. "El cité en el origen de la vivienda chilena". CA. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, 1985, 41:18-21.
- 25- Viaje de la fragata austríaca "Novara" alrededor del mundo, en 1859, en: Anales de la Universidad de Chile, Tomo XXIII, N° 6, 1983, en: Calderón, Alfonso, Memorial de Valparaíso, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, Universidad Católica de Valparaíso, 1986, pág. 234.
- 26- Edwards Bello, Joaquín, Memorias de Valparaíso, Selección de Alfonso Calderón, Santiago, Editorial Zig-Zag, 1969, pág. 73
- 27- El Mercurio de Valparaíso, 5 de abril de 1907. Artículo titulado "Cómo vive nuestro pueblo".
- 28- Wlener, Charles, Chili et Chiliens. París, 1888, pág. 26. Citado en DE RAMÓN, Armando; GROSS, Patricio (compiladores), Óp. Cit., capítulo "La vivienda", de Armando de Ramón. Pág. 83.
- 29- Urbina C. María Ximena. Los conventillos de Valparaíso, 1880-1920: Percepción de barrios y viviendas marginales, Revista de Urbanismo N°5 - Enero de 2002.
- 30- La vida cotidiana en la pampa salitrera (1830-1930), Un microcosmos en la soledad del desierto, Memoria Chilena, Biblioteca Nacional de Chile (DIBAM).
- 31- Heinse, Julio. Historia de Chile. El período parlamentario, 1861-1925. Tomo I. Santiago: Editorial Andrés Bello. 1974.
- 32- Arteaga, Oscar. El Cité en el Origen de la Vivienda Chilena. Revista del Colegio de Arquitectos de Chile, (41): p 40. Septiembre de 1985.
- 33- Hidalgo, Rodrigo. Patrimonio Urbano y Vivienda Social en Santiago de Chile. El Legado de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906. .Revista Geográfica de Chile Terra Australis (47):7-16. 2002.
- 34- Hidalgo, Rodrigo. "Los orígenes de las políticas de vivienda social en Chile: leyes, discursos y actores, 1843-1925". Anuario de Estudios Urbanos, 15-52. 2000.
- 35- República de Chile. Ley 1838, de habitaciones para obreros. Santiago: Ministerio del Interior, 20 de febrero de 1906, p. 1.
- 36- Es interesante hacer notar el temprano uso de este concepto de "clase proletaria" que fue utilizado por la ley de 1906; situación que muestra la influencia de las distintas corrientes de pensamiento político social que imperaban en Europa en las primeras décadas del siglo XX. Además se debe considerar que la citada ley pretendió también bajar la presión de las organizaciones obreras y de los movimientos sobre los poderes públicos; por lo que la introducción de ese tipo de términos puede haber sido parte de estrategia política de la ley,
- 37- Espinoza, Vicente. Para una historia de los pobres en la ciudad. Santiago: Ediciones SUR, 1988. Óp. cit. en nota 14, p. 42.
- 38- República de Chile. Ley 1838, de habitaciones para obreros. Óp. cit. en nota 24, p. 4.
- 39- Ibídem.
- 40- ibídem.
- 41- ibídem.
- 42- ibídem.
- 43- Montaner, Enrique. Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda. Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, 1925. Óp. cit. en nota 16, p. 55.
- 44- Riesco, German. Presidente de la Republica: El "fomento del ahorro" constituyó uno de los objetivos del programa de Gobierno de Germán Riesco, que fue presidente de Chile entre 1901 y 1906. p. 166.
- 45- El Boletín del Instituto de Reformas Sociales de Madrid publicó en 1907 el texto del proyecto de ley de la creación de la Caja Nacional de Ahorros (Chile. Proyecto de ley creando una Caja Nacional de Ahorros. Boletín del Instituto de Reformas Sociales, 1907, nº40, p. 388-390).
- 46- Anguita, Ricardo. Fusión de las Cajas de Ahorro existentes y de las que en adelante se establezcan en una sola denominada "Caja Nacional de Ahorros", que funcionará bajo la administración de la Caja Hipotecaria.-Estampillas de Ahorro.-Otras disposiciones al respecto. . Leyes promulgadas en Chile. Desde 1810 hasta el 1º de junio de 1913. Tomo IV. Santiago: Imprenta Barcelona, 1913, p.315.

- 47- Hidalgo, Rodrigo. Patrimonio Urbano y Vivienda Social en Santiago de Chile. El Legado de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906. .Revista Geográfica de Chile Terra Australis (47):7-16. 2002.
- 48- Córdova, Lucio. El problema de la Habitación Barata en Chile. Estudio Enviado a la Oficina Internacional del Trabajo. Santiago: Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión Social y Trabajo, 1926, 1926. 33 p.
- 49- El Boletín de la Oficina del Trabajo, La Oficina del Trabajo de Chile data del decreto de fecha 5 de abril de 1907, por el cual se comisionó al Inspector de la Sección Estadística del Ministerio de Industria, don Simón B. Rodríguez, para que hiciera la estadística del trabajo en todo el país. El citado Inspector tenía dentro de sus funciones: ordenar y difundir los datos en informaciones referentes al trabajo industrial; investigar el número y clase de empleados en la industria; conocer los salarios que se pagan a los trabajadores por día y hora; recoger las informaciones referentes a los accidentes del trabajo; estudiar la duración de la jornada de trabajo y sus condiciones generales; conocer los precios de las habitaciones de obreros; y emprender cualquiera otra investigación que crea conveniente encomendarle el Gobierno sobre la materia (Boletín de la Oficina del Trabajo, 1923, nº 20, año XIII, p. 89).
- 50- Gallardo, Manuel. Discurso pronunciado por el Vicepresidente de la H. Cámara de Diputados, señor Manuel Gallardo González, en sesión del 29 de noviembre de 1910, Boletín de la Oficina del Trabajo, 3:85-86. Discurso pronunciado por el Vicepresidente de la H. Cámara de Diputados, señor Manuel Gallardo González, en sesión del 29 de noviembre de 1910. Boletín de la Oficina del Trabajo, 1911, nº 3, año I, p. 85.
- 51- Torres, Isabel. "Los conventillos en Santiago (1900-1930)". Cuadernos de Historia, 6:67-85. Esta constatación es escrita el primero de enero de 1912 en un artículo del diario El Mercurio (citado en TORRES. 1986, p. 75).
- 52- Discurso pronunciado por el Vicepresidente de la H. Cámara de Diputados. Óp. cit. en nota 50, p. 85.
- 53- Chile. Proyecto de ley sobre construcción de habitaciones obreras. Boletín del Instituto de Reformas Sociales, 1907, nº 41, año IV, p. 504-505.
- 54- Investigación académicos, Conventillos y Cités; Revista de Urbanismo Nº5 Enero 2002, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- 55- Bravo H, Luis. El Problema de la Vivienda a través de su Legislación (1906-1959). Santiago, Editorial Universitaria, 1959. p 12.
- 56- Discurso pronunciado en la ceremonia de inauguración de la Población Huemul por la Caja de Crédito Hipotecario, señor Luis Barros Borgoño. Boletín de la Oficina del Trabajo, 1911, nº3, año I, p. 117-130.
- 57- Barros Borgoño, Luis. "Discurso pronunciado en la ceremonia de inauguración de la Población Huemul por la Caja de Crédito Hipotecario, señor Luis Barros Borgoño". Boletín de la Oficina del Trabajo, (1911), 3,1:116-117.
- 58- Ibídem.
- 59- Tatjer; Es interesante hacer notar que otros organismos de similar carácter al de la Caja de Crédito Hipotecario en Chile, también tuvieron importancia en la construcción de casas baratas a principios del siglo XX. Tal es el caso de la "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona". Dicha entidad abriría en la ciudad condal sucursales en algunos barrios obreros desde el último cuarto del siglo XIX. Ella estuvo involucrada desde 1909 hasta antes del inicio de la Guerra Civil española en la edificación de cerca 300 viviendas (1998, p. 1 y 2).
- 60- Ibídem.
- 61- Prieto, Carlos. Situación y descripción de la Población Huemul. Boletín de la Oficina del Trabajo, 1911, nº3, año I, p. 131-134, 1911, p. 131.
- 62- San Martín, Eduardo. La arquitectura de la periferia de Santiago. Experiencias y propuestas. Santiago: Andrés Bello, 1992, p. 32.
- 63- Población San Eugenio. Boletín de la Oficina del Trabajo, 1911, nº3, año I, p. 135 y 136.

- 64- Munita, Jorge. El problema de la habitación barata. Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, 1921, óp. Cit en nota 10, p. 55;
- 65- Discurso pronunciado en la ceremonia de inauguración de la Población Huemul por la Caja de Crédito Hipotecario, señor Luis Barros Borgoño. Óp. cit. en nota 56, p. 122. 68.
- 66- Barros Borgoño, Luis. La Caja de Crédito Hipotecario fue creada en Chile en 1855, como una institución bancaria que prestara apoyo financiero a la actividad agrícola. En el discurso de presentación del proyecto de ley Antonio Varas, su creador señalaba que "lo que la agricultura necesita no son auxilios transitorios ni contingentes, sino recursos fijos, estables con que siempre pueda contar; y el medio de proporcionárselos lo encuentro yo en el desarrollo del crédito territorial. Sobre esta base se ha concebido el presente proyecto". 1912, pág. 199.
- 67- Collins, George y Flores, Carlos. Arturo Soria y la Ciudad Lineal. Madrid: Ediciones de la Revista de Occidente, 1968. 1968, p. 406.
- 68- Munizaga, Gustavo. Cronología sobre urbanismo y diseño urbano en Chile, 1870-1970. Eure, 1980, nº18, p. 69-90, 1980, p. 78.
- 69- Calligariz, Giorgio. La ciudad lineal de Soria y Mata, entre la utopía y la realidad. Estudios Geográficos, 1989, nº 195, p. 193-214, 1989, p. 195.
- 70- Barros Borgoño, Luis. Discurso pronunciado en la ceremonia de inauguración de la Población Huemul por la Caja de Crédito Hipotecario, Óp. cit. en nota 56, p. 129.
- 71- Labor del Consejo Superior de Habitaciones Obreras durante el período 1911-1912. Boletín de la Oficina del Trabajo, 1912, nº 7, año III, p. 185.
- 72- Reglamento sobre la garantía del 6% de interés a los capitales que se invierten en la construcción de habitaciones para obreros. Boletín de la Oficina del Trabajo, 1912, nº 4, año II, p. 293-294.
- 73- Montaner, Enrique. Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda. Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, 1925, óp. cit. en nota 16, p. 52.
- 74- Munita, Jorge. El problema de la habitación barata. Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, 1921, óp. Cit en nota 10, p. 31.
- 75- Informe del Consejo Superior de Habitaciones Obreras al Ministro del Interior. Consejo Superior de Habitaciones Obreras. Memoria de su labor, 1918. Santiago: Librería El Mercurio, 1919, p. 95.
- 76- Munita, Jorge. El problema de la habitación barata. Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, 1921. , óp. Cit en nota 10, p. 17.
- 77- Nota del Ministro del Interior al Consejo Superior, pidiendo le informe sobre la labor desarrollada por los Consejos Departamentales y le indique las medidas que convendría abordar para el estricto cumplimiento de la Ley de Habitaciones. 21 de julio de 1919. Consejo Superior de Habitaciones Obreras. Memoria de su labor, 1918. Santiago: Librería El Mercurio, 1919, p. 89-92,
- 78- Ibídem.
- 79- Informe del Consejo Superior de Habitaciones Obreras al Ministro del Interior. Óp. cit. en nota 79, p. 94.
- 80- Ibídem.
- 81- Munita, Jorge. El problema de la habitación barata. Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, 1921, óp. Cit en nota 10, p. 31.
- 82- Montaner Enrique. Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda. Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, 1925, óp. cit. en nota 16, p. 23.
- 83- Munita, Jorge. "El problema de la habitación barata". Santiago: Memoria de prueba para optar al grado de Licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas. Santiago: Universidad de Chile. (1921).

- 84- Consejo Superior de Habitaciones Obreras (1914). "El interés que produce el conventillo". Consejo Superior de Habitaciones Obreras. Memoria de su labor, 1913. Santiago: Imprenta y Encuadernación Chile, 73-76.
- 85- Ibídem.
- 86- Gálvez, Pedro. Introducción de la Asamblea de la Habitación Barata. In CONSEJO SUPERIOR DE HABITACIONES OBRERAS. Asamblea de la Habitación Barata, celebrada en Santiago los días 28, 29 y 30 de septiembre de 1919. Santiago: Imprenta y Litografía "La Ilustración", 1920, p. 3-5;
- 87- Lira Infante, Alejo. Vacíos en la legislación vigente y reformas que se imponen. In CONSEJO SUPERIOR DE HABITACIONES OBRERAS. Asamblea de la Habitación Barata, celebrada en Santiago los días 28, 29 y 30 de septiembre de 1919. Santiago: Imprenta y Litografía "La Ilustración", 1920, p. 122-140.
- 88- Guzmán, Luis. Políticas públicas y vivienda popular: el arrendamiento en Santiago de Chile 1906-1950. Santiago: Tesis para optar al grado de Magister en Planificación Urbana, Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Instituto de Estudios Urbanos, 1990.
- 89- Bravo, Luis. Chile: El problema de la vivienda a través de su legislación. Santiago: Editorial Universitaria. 1959.
- 90- Fue definido como toda construcción de un solo cuerpo a sísmico e incombustible destinada a diez familias que sean copropietarias del inmueble.
- 91- Bravo H, Luis. El Problema de la Vivienda a través de su Legislación (1906-1959). Santiago, Editorial Universitaria.1959. p 16.
- 92- Salas, José (1925). "Decreto-Ley sobre Edificación de Habitaciones Baratas. Exposición de motivos". Revista de la Habitación, 1:47-48.
- 93- Fueron las primeras y principales organizaciones privadas de carácter social que dedicaron su capacidad a prestar servicios para que los trabajadores tuvieran vivienda en las ciudades en que trabajaban.
- 94- Álvarez, Oscar. "El problema de la habitación en Chile". Acción Social, (1935), 43:17-28.
- 95- Palmer, Montserrat. "La comuna de Providencia y la ciudad jardín". (1984), Eure, XX, 31:75-95.
- 96- Bravo H, Luis. El Problema de la Vivienda a través de su Legislación (1906-1959). Santiago, Editorial Universitaria.1959. p 25.
- 97- Ministerio de Bienestar Social (1930). Memoria del Ministerio de Bienestar Social correspondiente al año 1929. Santiago: Imprenta "La Ilustración".
- 98- Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam, 2005. p 145.
- 99- Ley N°4.931. Ley de Fomento de la Edificación Obrera. 1931.
- 100- Decreto con Fuerza de Ley N° 33. Ley de Fomento de la Habitación Obrera. 1931.
- 101- Bravo H, Luis. El Problema de la Vivienda a través de su Legislación (1906-1959) Santiago, Editorial Universitaria, 1958. p 18.
- 102- Silva, Sandra; Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile. Gabinete de Ministro. Estudio, Análisis de la Evolución de la Política Habitacional Chilena. Informe final [libros]. Chile, Santiago: [s.n.], 1997. p 27.
- 103- Beatriz Aguirre, Salim Rabí, Artículo La Trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI), Diseño Urbano y Paisaje Año 6 Número 18 2009.
- 104- Pinto, Francisco A. Nuestra Política de Habitación Popular. Anales de la Facultad de Derecho Vol. VIII; Enero - Diciembre de 1942; N° 29 al 32.
- 105- Ibídem.
- 106- SILVA, Sandra; Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile. Gabinete de Ministro. Estudio, Análisis de la Evolución de la Política Habitacional Chilena. Informe final [libros]. Chile, Santiago: [s.n.], 1997. p 27.
- 107- Revista "Arquitectura y Construcción" 1947. Notas de la dirección. Sin especificación de mes.
- 108- Ibídem.

- 109- Ibídem.
- 110- Revista EURE Nº 18. Cronología sobre Urbanismo y Diseño Urbano. Agosto 1980. Pp.: 73
- 111- Ibídem.
- 112- Según reportes de la época, el tamaño típico de los proyectos de vivienda pública en Chile era de 3000 unidades, un tamaño nada despreciable para empresarios de los años cincuenta
- 113- Santa María, Ignacio; en Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 188.
- 114- De Ramón; en Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 189
- 115- Sáez, en Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 198
- 116- Astiga, Juan; en Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 199
- 117- Silva, Sandra; Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile. Gabinete de Ministro. Estudio, Análisis de la Evolución de la Política Habitacional Chilena. Informe final [libros]. Chile, Santiago: [s.n.] ,1997. p 58.
- 118- Rodrigo Rubio Vollert, Lecciones de la política de vivienda en Chile, Revista Bitácora, 10 (1) 2006: 197 – 206.
- 119- Nash Morales Fernanda Irene, Paredes Saieg Gonzalo, Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, ANALISIS CRÍTICO DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA SOCIAL EN CHILE, FUNDAMENTOS PARA EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO A LA VIVIENDA, Facultad de Derecho Departamento de Derecho Público, UNIVERSIDAD DE CHILE, pág. 71.
- 120- Decreto Ley Nº 258. 1953.
- 121- Beatriz Aguirre, Salim Rabí. La trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI) Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje Volumen VI Nº18 Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje. Universidad Central de Chile Santiago, Chile. Diciembre 2009.
- 122- Beatriz Aguirre, Salim Rabí. El trabajo identifica dos ejes de lectura de la trayectoria espacial de la CORVI, el espacio público y la vivienda. En este documento, se privilegiará el análisis del primero sin entrar a un estudio detallado del desarrollo temático de la vivienda propiamente tal. 2009. Artículo La Trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda “CORVI”.
- 123- Beatriz Aguirre, Salim Rabí. A partir de aquí, el trabajo se centra, de preferencia, en categorización, permitirá establecer, de mejor modo, una metodología de comparación y de trayectoria entre los proyectos, Artículo La Trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI). Beatriz Aguirre, Salim Rabí.
- 124- Beatriz Aguirre, Salim Rabí. El tema de la apertura de la manzana, venía desarrollándose en la vivienda social desde principios de siglo; basta analizar el trazado de poblaciones como Huemul 1, la Población León XIII o la Central de Leche. Sin embargo, la consolidación del tema con sus implicancias espaciales y sociales, creemos reconocerlas en el momento en que la CORVI, en su esquema de racionalización, lo hace evolucionar teniendo como factor causal el tamaño de las intervenciones que plantea la necesidad de organizar un modo de vida doméstico y poblacional en la ciudad moderna, Artículo La Trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI).
- 125- Bravo. L, Chile: el problema de las viviendas a través de su legislación (1906-1959), Santiago: Editorial Universitaria.
- 126- Lagos, Clemente; en Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 239.
- 127- Decreto Supremo 1608. Reglamento especial de Viviendas Económicas. 1º de Agosto de 1959.
- 128- Opazo; en Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 243.
- 129- “Periódico La Tercera, 1957: 30 de octubre”.

- 130- Hidalgo, Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 250.
- 131- Ibídem.
- 132- Beatriz Aguirre, Salim Rabí. De esta época es la Ley 16.880 que legisla sobre Juntas de Vecinos y demás organizaciones comunitarias. Se reconoce a las Juntas de Vecinos como una organización popular en el ámbito territorial para la defensa permanente de los asociados y son representativas de las personas que viven en una misma unidad vecinal, tanto urbana como rural, Artículo La Trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI). Beatriz Aguirre, Salim Rabí.
- 133- Beatriz Aguirre, Salim Rabí. Discurso pronunciado por el Ministro de Obras Públicas, don Modesto Collados, en reunión sostenida con Intendentes de Ñuble, Arauco y Biobío. Diario El Mercurio, 6 de Diciembre de 1964. Pp: 51. Artículo La Trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI). Beatriz Aguirre, Salim Rabí.
- 134- Incorporada a través de una reforma en 1968.
- 135- Aguirre, B. y Rabi, S.: Trayectoria Institucional de la Corporación de la Vivienda "CORVI". Documento de Trabajo. Centro de Estudios de la Vivienda. Escuela de Arquitectura. Universidad Central. Santiago, Agosto 1999.
- 136- Beatriz Aguirre, Salim Rabí La trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda "CORVI" Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje Volumen VI N°18 Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje. Universidad Central de Chile Santiago, Chile. Diciembre 2009.
- 137- Sepúlveda Swatson, Daniela. De Tomas de Terreno a Campamentos: movimiento social y político de los pobladores sin casa, durante las décadas del 60 y 70 en la periferia urbana de Santiago de Chile. En Boletín INVI (35), Chile, Noviembre de 1998, Volumen 13. p 103-115.
- 138- Cid, Pablo. Participación de los Más Pobres en Vivienda Social. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Seminario de investigación (quinto año) Prof. guía Viviana Fernández P. Santiago, Julio 2005. p 25.
- 139- Hidalgo, Rodrigo. La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. [Artículo]. En De Mattos, Carlos; Ducci, María Elena; Rodríguez, Alfredo; Yáñez Warner, Gloria (editores). Santiago en la Globalización ¿una nueva ciudad? Santiago de Chile: Ediciones SUR, 2004. Obtenido desde: <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=288>. [Consultado en: 25-04-2011].
- 140- Cid, Pablo. Participación de los Más Pobres en Vivienda Social. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Seminario de investigación (quinto año) Prof. guía Viviana Fernández P. Santiago, Julio 2005 p 26.
- 141- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cronología de la Vivienda Social en Chile [en línea] <<http://www.minvu.cl>> [consulta: 06 agosto 2010].
- 142- Aguirre, B. y Rabi, S.: Trayectoria Institucional de la Corporación de la Vivienda (CORVI). Documento de Trabajo. Centro de Estudios de la Vivienda. Escuela de Arquitectura. Universidad Central. Santiago, Agosto 1999.
- 143- En 1966, el 47 % de las familias de las grandes ciudades chilenas no tenían capacidad de pago suficiente ni siquiera para optar a alquilar una vivienda mínima (de 36,7 m²). Otro 27 % sólo podía permitirse una vivienda mínima. Castells, Manuel: Movimiento de Pobladores y Lucha de Clases. Revista EURE No.7, Vol. III. Abril 1973. Pp: 11.
- 144- "Durante los 10 primeros meses de 1964, sólo se han contratado por la CORVI 442 viviendas mensuales, de una superficie de 80 m² en promedio, en comparación con el año 1963, en que se contrataron 1.140 viviendas por mes, de un promedio de 60 m²." Op. Cit. 50. Pp: 51.
- 145- Palma, Eduardo y Sanfuentes, Andrés: "Políticas Estatales en un Contexto de Movilización Social: Las Políticas de Vivienda en el Caso Chileno (1964-1973)". En: Revista EURE No. 16. Santiago, 1979,
- 146- Los sismos del 28 de marzo de 1965 en la zona central, destruyeron 21.000 viviendas y dañaron otras 70.000. Revista AUCA N° 4. Santiago. Junio/Julio, 1966.

- 147- Phillips Valdés, Héctor, Vicepresidente Ejecutivo de CORVI. "Por primera vez se ha valorizado la verdadera y real necesidad habitacional". Diario El Mercurio. 13 de Agosto de 1966.
- 148- Elementos de Análisis del Sub-Sector Vivienda. 1970. MINVU. Dirección de Planificación Habitacional.
- 149- En 1965, el Sub-Departamento de Autoconstrucción de la CORVI, se trasladó a la CORHABIT. Esta, inició con grandes expectativas el Programa de Autoconstrucción a través del cual se entregaban sitios y los pobladores construían sus casas bajo la supervisión de esta empresa estatal. Poco a poco, la CORHABIT llegó a ejercer todas las funciones relacionadas con los servicios de vivienda, pero sin coordinación o consultas con el resto del Ministerio. Como consecuencia surgen problemas entre estos organismos: Mientras la CORVI construye casas definitivas, la CORHABIT recibe cuotas para viviendas más modestas; y por lo tanto, las familias que depositan sus cuotas en la CORHABIT no tienen acceso a las casas CORVI ya que la cantidad pagada no era suficiente para esta Corporación.
- 150- Haramoto, Edwin. Estas viviendas consideraban tres etapas: la primera, cubría 36 m² de superficie, sin divisiones interiores, ni revestimientos, ni instalaciones. La segunda etapa, comprendía la totalidad de las terminaciones. La tercera etapa, agregaba 18 m², con lo cual la vivienda quedaba de 54 m². Políticas de Vivienda. Experiencia Chilena de las Últimas Décadas. En: Mac Donald, Joan: Vivienda Social. Reflexiones y Experiencias. Corporación de Promoción Universitaria. Santiago, 1983.
- 151- La "Operación Sitio" es una Solución Chilena. Ministro de Vivienda y Urbanismo don Modesto Collados. En: Diario El Mercurio: 13 de agosto de 1966.
- 152- Segundo Mensaje Presidencial. 1966.
- 153- Revista AUCA N°4. Julio - Agosto 1966. Pp: 37.
- 154- La Población San Gregorio, albergó a cerca de 25.000 ex-habitantes de poblaciones "callampas" de Santiago. Para su construcción, se eligieron sistemas constructivos en base a paneles o bloques de madera prefabricados para facilitar y acelerar el montaje; el cual fue realizado, en gran parte, por autoconstrucción, y el resto por contrato con empresas.
- 155- Haramoto, Edwin: "La Necesidad de Información en el Proceso Habitacional Chileno". En: Revista AUCA No. 39. Santiago, Junio 1980. Pp: 30.
- 156- Bravo Heitmann, Luis: Casas Experimentales CORVI 1959-1962. Instituto de la Vivienda, Escuela de Arquitectura, Universidad Católica de Chile. Santiago 1965.
- 157- Entrevista realizada por el equipo de trabajo durante el mes de Septiembre de 1998.
- 158- Prefabricación parcial o mixta, es en la que se sule aquella parte no prefabricada con los medios que otorga la construcción tradicional. Obviamente, existe una correspondencia bastante directa entre el grado de prefabricación y el grado de desarrollo de la industria de la construcción.
- 159- Allende, Salvador. Discurso presidencial 1970, (Salvador Allende, 1970 – 1973).
- 160- Hidalgo, Rodrigo. ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. EURE. Santiago. [Online]. 2007, vol. 33, n° 98 [visitado 2010-08-23], p 57-75 por los ineficaces esfuerzos del Estado chileno destinados a paliar el déficit habitacional.
- 161- Ibídem.
- 162- Santa María, Ignacio. Las Tres Vías en la Formación del "Campamento" Chileno. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile. Departamento de Urbanismo y Vivienda, 1973, p. 9.
- 163- Hidalgo, Rodrigo. La vivienda social en Chile: la acción del estado en un siglo de planes y programas. Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona [online] N° 45 (1), 1 de agosto de 1999. [Visitado 2010-08-23].
- 164- Godoy, Hernán. Programa Básico de Gobierno de la Unidad Popular, aprobado el 17 de Noviembre de 1969 por los partidos Comunistas, Socialistas, Radical, Socialdemócrata, el MAPU y la API. En Hernán Godoy (editor), Estructura Social de Chile, p 576.
- 165- Cortez; en Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 332.

- 166- TALLER DE COYUNTURA DEL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE, Comentarios sobre la Situación Económica, 2° semestre de 1972, N°4, 2ª edición, Santiago, 1973, p 119.
- 167- Campero, Guillermo. Los Gremios Empresariales en el Periodo de 1973 a 1980: Comportamiento Sociopolítico y Orientaciones Ideológicas, Estudios ILET, Santiago, 1984, p 56.
- 168- Decreto Ley 1.305. Reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. 26 de diciembre de 1975.
- 169- Castillo, María José e Hidalgo, Rodrigo. 1906 / 2006 Cien años de Política de Vivienda en Chile. Santiago. 2005.
- 170- Los Comités Habitacionales Comunales estuvieron vigentes hasta el año 1979, año en que la construcción de viviendas retornó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 171- Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 359.
- 172- Hidalgo Rodrigo D. Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago, Dibam 2005. p 392.
- 173- Silva, Sandra; Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile. Gabinete de Ministro. Estudio, Análisis de la Evolución de la Política Habitacional Chilena. Informe final [libros]. Chile, Santiago: [s.n.], 1997. p 106.
- 174- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cronología de la Vivienda Social en Chile [en línea] <<http://www.minvu.cl>> [consulta: 06 agosto 2010].
- 175- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cronología de la Vivienda Social en Chile [en línea] <<http://www.minvu.cl>> [consulta: 06 Mayo 2011].
- 176- Greene Z., Margarita. La gestión Gubernamental en el Sector Vivienda y Urbanismo. Documento de Trabajo CPU, Santiago Chile Septiembre 1993. p. 23.
- 177- Mac Donald, Joan, “25 años de Vivienda Social: la perspectiva del habitante” en Vivienda Social: Reflexiones y experiencias, 1983.
- 178- Mideplan, 1998.
- 179- Mideplan, 2001.
- 180- MINVU/ INVI, 1996.
- 181- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Un siglo de Políticas en Vivienda y Barrio. Santiago. 1994. [en línea] <<http://www.minvu.cl>> [consulta: 06 agosto 2010].
- 182- Mac Donald, Joan. “25 años de Vivienda Social: la perspectiva del habitante” en Vivienda Social: Reflexiones y experiencias; y Joan Mac Donald (1985) “Dotación Básica en Vivienda Social: Hacia una fundamentación de las decisiones”, 1983, (ambos textos de la Corporación de Promoción Universitaria, Santiago).
- 183- El nivel vecinal contemplaba hasta 299 viviendas y hasta 1.500 habitantes. El nivel barrio de 300 a 1.200 viviendas y de 1.500 a 6.000 habitantes.
- 184- Programa De Gobierno 2014-2018 Michelle Bachelet, Gobierno 2006-2010, <http://michellebachelet.cl/gobierno/>.
- 185- Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. “Logros y desafíos de Vivienda en los últimos cuatro años”. Consultado el 27/10/2010.
- 186- Ibídem.
- 187- Gobierno de Chile. “Balance Programático Michelle Bachelet 2006-2010, Resumen”. Consultado el 27/10/2010.
- 188- Mensaje Presidencial del 21 de Mayo de 2012, EJES ESTRATÉGICOS DE GOBIERNO | RECONSTRUCCIÓN, BALANCE DE CUATRO AÑOS DE GOBIERNO DEL PRESIDENTE SEBASTIÁN PIÑERA.
- 189- ibídem.
- 190- ibídem.
- 191- ibídem.

192- ibídem.

193- ibídem.

194- ibídem.

195- ibídem.

196- ibídem.

197- ibídem.

198- Informe de avance de los siete ejes prioritarios del gobierno y de la reconstrucción del terremoto. MARZO 2014. Unidad Presidencial de Gestión del Cumplimiento División de Coordinación Interministerial. Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

199- Armando de Ramón y Patricio Gross. Santiago de Chile: Características Histórico Ambientales, 189 1-1 924

200- López Hilda, Arribas María Inés, Población León XIII, Pasado y Presente. Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales. 1998