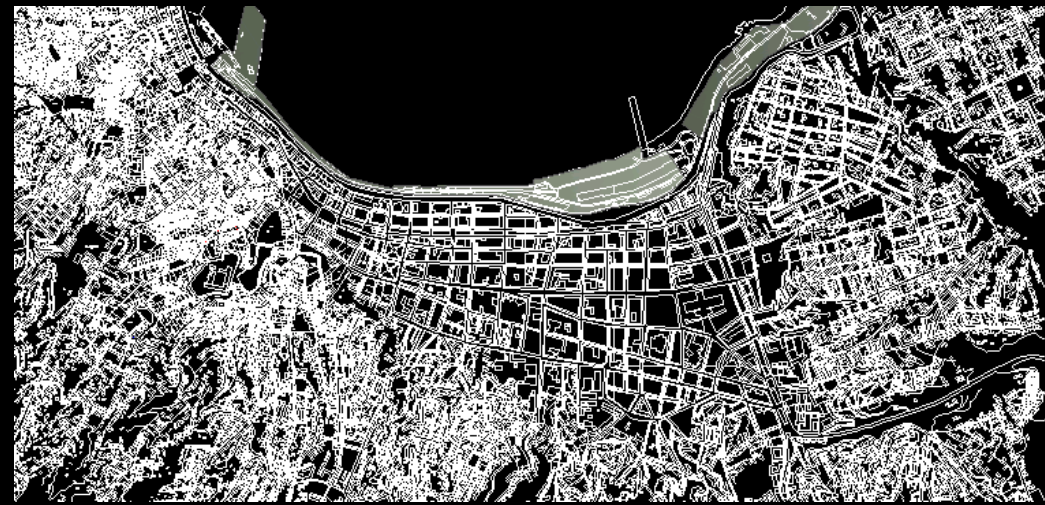


DESTINO DE LA CIUDAD DE VALPARAÍSO MEDIANTE LA LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS.



UNIVERSIDAD DE VALPARAISO

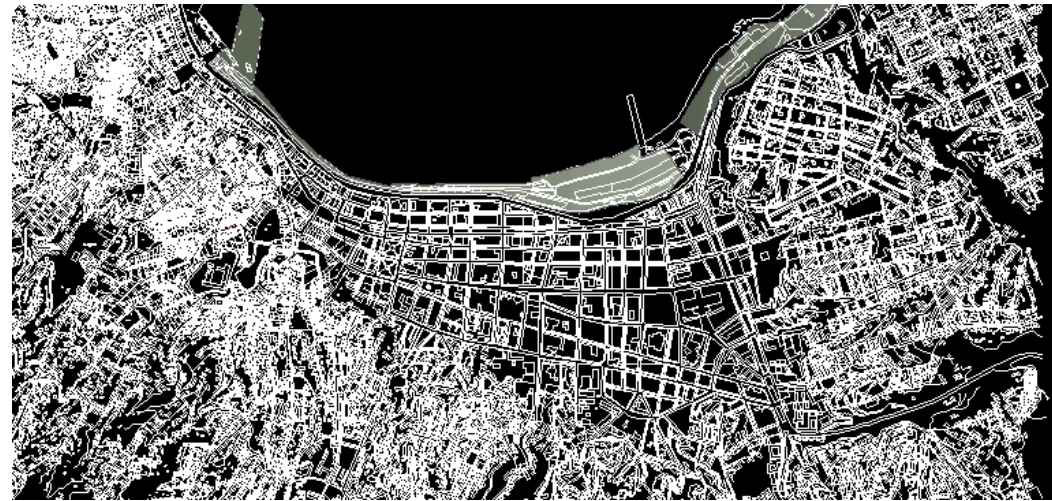
PROFESORA GUÍA : ELIANA MUGA WEIPPERT.

ALUMNA : NATALIA M.J. MORALES AVALOS

ESCUELA DE ARQUITECTURA

19 AGOSTO 2014

DESTINO DE LA CIUDAD DE VALPARAÍSO MEDIANTE LA LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS.



UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
PROFESORA GUÍA : ELIANA MUGA WEIPPERT.
ALUMNA : NATALIA MJ. MORALES AVALOS

ESCUELA DE ARQUITECTURA

19 AGOSTO 2014

1 . P R I M E R C A P I T U L O

TEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1	Presentación del Tema	7
1.2	Importancia del Tema	10
1.3	Hipótesis	
1.4	Objetivos	11
	1.4.1 Objetivo General	
	1.4.2 Objetivos Específicos	
1.5	Metodología	12

2 . S E G U N D O C A P I T U L O

MARCO REFERENTE

2.1	Marco Teórico	14
	2.1.1 Antecedentes Teóricos	15

- Historia de la política habitacional en Chile y su historia a través del tiempo.
- Gestión pública.
- Subsidios vigentes publicados a la fecha.
- La vivienda económica como construcción de ciudad.
- Cantidad versus calidad en la vivienda económica.
- Factores componentes de un asentamiento humano

2.1.2	Definición de Conceptos	82
	- Decreto vigente vivienda económica.	
	- Habitabilidad.	
	- La vivienda económica según políticas de gobierno. iniciativas públicas.	
2.2	Universo de Estudio	96
3 . T E R C E R C A P I T U L O		
DESARROLLO		
3.1	LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS EN VALPARAÍSO.	
	A. Información de los proyectos.	99
	B. Imágenes proyectos construidos y en construcción	101
	CONCLUSIONES	109
	BIBLIOGRAFÍA	114
	APÉNDICE	116

Luego de cumplir una etapa como arquitecto en formación, podemos sentirnos mas seguros con la capacidad de saber y entender una ciudad y todo la que la conforma. Saber lo que le hace bien y mal, lo que la construye y lo que ensucia su crecimiento. Poder ver y predecir el curso que toma y su destino mediante la localización de las viviendas y su conformación de tramas urbanas, su conformación de ciudad a distintas escalas.

Podemos entender como ciudad a la persona que la conforma y todo lo que trae consigo habitar en ella.

Durante un largo tiempo he alimentado la inquietud sobre la forma de densificación en la ciudad de Valparaíso, particularmente la vivienda económica, la falta de mixtura programática en el Plan de Valparaíso y su gran concentración de vivienda en la parte de sus cerros. La pregunta constante de ¿Cuál será el destino de Valparaíso mediante la localización de la vivienda económica? , el ¿Cómo la localización de los conjuntos de viviendas puede perjudicar la trama urbana y construcción de ciudad? O ¿Cómo puede fortalecer y enriquecer la ciudad y sus distintas escalas mediante la localización de la densificación?

A todos los problemas en torno a la vivienda económica en nuestro país, se le suma un gran problema o desafío, que es la construcción de la ciudad y particularmente en Valparaíso, donde existe una estructura urbana que responde a su geografía y paisaje particular donde los cerros configuran sus barrios.

El factor de localización, urbanización, equipamiento y factor físico – ambiental : el cual engloba las características de emplazamiento como lo es la complicación topográfica propia de la ciudad y su urbanización, con una carencia cada vez mayor de la inserción de la vivienda en la trama urbana, sobretodo en el Plan de Valparaíso trayendo consigo la falta de relación con otras actividades, especialmente lugar de trabajo, servicios de transporte y comunicación, además de una falta de equipamiento en el sector de los cerros, lo que considera : la accesibilidad y dotación de escuelas, centros de salud, abastecimiento, servicios recreativos, deportivos, etc., contribuyendo esto al rompimiento de la trama urbana de la ciudad.

También existe el problema de los lotes muy chicos y sin áreas con superficies mayores para construir conjunto de viviendas lo

que conlleva a que si se produce aunque sea un mínimo de densificación sea mediante torres de viviendas que no tienen que ver nada con la ciudad, llevando progresivamente a una escasa y casi nula densificación mediante conjuntos de viviendas que tengan relación con la ciudad, permitiendo que la densificación existente sea en la parte alta de los cerros y también fuera de la ciudad, deteriorando progresivamente el tejido urbano.

A partir de la presentación del tema se desprenden las siguientes preguntas :

¿Cuál es el destino de la ciudad de Valparaíso en relación a la localización de las viviendas económicas?

¿Cómo y donde debería ser la localización de la densificación para revitalizar la ciudad de Valparaíso y mejorar la trama urbana?

¿cómo influye la localización de las viviendas económicas en la conformación de la ciudad en todas sus escalas?

¿Qué valores se deben conservar para que la conformación urbana perdure en el tiempo?

¿Cuales son los Factores componentes de un asentamiento humano que permiten que la conformación urbana perdure en el tiempo?

¿Cómo influye la gestión de la construcción de las viviendas económicas en la conformación de ciudad?

Hay Factores que cobran gran importancia, inciden fuertemente y se hacen indispensables a la hora de conformar un asentamiento urbano. Están fuertemente ligados a la localización de las viviendas, localización que condiciona estos Factores, ya sean tangibles como lo es el emplazamiento, tamaño de las viviendas y conjuntos habitacionales, equipamientos y conectividad, o intangibles, como el factor social y cultural.

Se plantea que la localización de los conjuntos de viviendas económicas condiciona e influye completamente en la conformación de ciudad. Entonces podemos decir, que el futuro o destino de una ciudad, su funcionamiento, fluidez, continuidad y éxito a nivel de trama urbana y lugar para vivir esta ligado directamente a la localización y forma de densificación.

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Los objetivos que persigue este seminario son poder discernir y poder consolidar un pensamiento crítico sobre cualquier asentamiento humano a partir de la densificación y su localización.

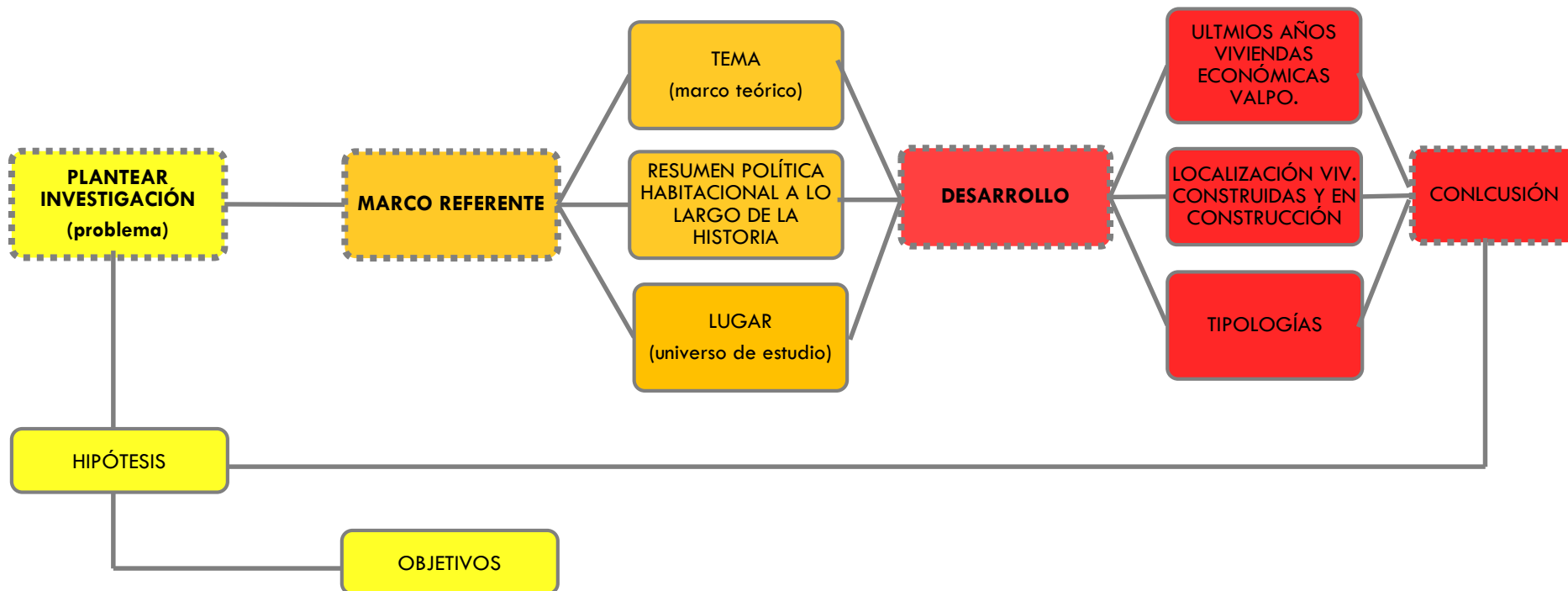
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Encontrar los Factores principales que debemos tener en cuenta a la hora de densificar y que aseguran el éxito de una ciudad al cumplir correctamente con ellos.
- Analizar la situación actual de la ciudad de Valparaíso. Encontrar y reconocer los valores y principalmente las debilidades con relación a las viviendas económicas y su localización.
- Formular una idea de como debería densificarse en Valparaíso para fortalecer la trama urbana.
- Poder ver ¿Cómo será Valparaíso de aquí a un largo tiempo si se continua con la misma forma de densificación actual?

La metodología con respecto al Marco Referente considera los siguientes pasos :

DESCRIPTIVO

ANALÍTICO



Para contextualizar la presente investigación es imprescindible referirse a los siguientes temas: “la vivienda económica”, “la habitabilidad” y “los factores componentes de un asentamiento humano” los cuales permiten precisar la importancia de todo lo que conlleva una vivienda económica y como repercute en la construcción de una ciudad, en la ciudad de Valparaíso en este caso.

Los conceptos estudiados se basan en la definición que entrega el “Decreto Vigente de vivienda económica”. En el caso de la habitabilidad, se basan en la definición que entregan “LOS DOCUMENTOS DE TRABAJO DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, documento N°72 Política habitacional en Chile: Historia, resultados y desafíos de Claudia Chamorro D. de Abril del 2013”. Y en el caso de Los factores componente de un asentamiento humano según la publicación “Espacio y Comportamiento: estudio de casos de mejoramiento en el entorno inmediato a la vivienda social de Edwin Haramoto N., Ivan Kliwadenko T., y Emilio Moyano D., julio de 1992”

HISTORIA DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN CHILE Y SU GESTIÓN A TRAVÉS DEL TIEMPO.

Luego de varias décadas de aplicación de masivos programas de subsidio habitacional en Chile, los cuales tenían por objetivo facilitar el acceso a la vivienda a familias de bajos ingresos, se hace evidente la reducción de manera importante desde la década de los '80 hasta la actualidad, del déficit habitacional de los tres primeros quintiles de ingreso. Esto ocurre debido a una política de vivienda que comenzó a principios del siglo XX y que durante los periodos posteriores comprometió una gran inversión de recursos.

A pesar de estos importantes logros, los resultados muestran que hoy en día la política habitacional enfrenta nuevos desafíos, entre los cuales destacan ciertas falencias del sistema de subsidios, el creciente nivel de carencias habitacionales de los grupos de ingresos medios y la mayor importancia del déficit relacionado con la calidad de las viviendas existentes, más que con la necesidad de seguir expandiendo la ciudad generando

nuevos complejos habitacionales.

Es relevante tener en cuenta estos elementos al reconfigurar la política de vivienda, como también parece ser crucial incorporar herramientas que permitan hacer frente a las modificaciones que con el pasar de los años experimenta la sociedad y que redundan en que sus requerimientos habitacionales sean dinámicos en el tiempo.

Podemos hablar en base a una pequeña revisión histórica y análisis crítico de la política de vivienda en Chile, la cual comienza en 1906 con la promulgación de una serie de leyes y normas que tenían como objetivo sentar bases que permitieran solucionar el problema habitacional de los grupos más desprotegidos de la población, a través de la intervención directa del estado. Ya en la década de los 80 se instaura el sistema de subsidio a la demanda que conocemos hoy en día, con un rol más activo del sector privado y con un Estado subsidiario que pretende complementar la capacidad de compra de vivienda de los sectores de más bajos ingresos. Se analiza la gestión pública en los periodos más relevantes y sus resultados, destacando sus aspectos positivos y negativos.

A continuación se expone un pequeño análisis de la evolución del marco institucional en el cual se desarrolla la política habitacional de nuestro país. Como objetivo se identifican los rasgos distintivos de la normativa en cada periodo y las modificaciones que se fueron realizando en el tiempo, distinguiendo el proceso en tres etapas: la primera marcada por la intervención directa del Estado, la segunda caracterizada por sentar las bases del sistema de subsidios que reconocemos hoy en día, mientras que la última describe las modificaciones que se realizaron a partir del 2010 a la política de vivienda.

INTERVENCIÓN DIRECTA DEL ESTADO : 1906 – 1965

Los primeros indicios de aplicación de política habitacional en nuestro país datan desde hace mas de un siglo. En 1906 se promulgo la Ley N° 1838 llamada “Ley General sobre las Habitaciones para Obreros. A partir de ella se crearon llos llamados “consejos de habitaciones“, que tenían la finalidad de construir viviendas de bajo monto para venta o arriendo e higienizar las viviendas de los sectores mas desprotegidos de la población, en base a recursos públicos. Durante este periodo eran comunes las viviendas tipo conventillo (1)

(1) Tipo de habitación colectiva de un piso que poseen acceso común con sistema de piezas en torno a un patio central o pasillo. (MINVU, 2004, pág.. 60)

cités, (2) o pasajes (3) que en condiciones de hacinamiento propiciaban la propagación de enfermedades, razón por la cual una de los objetivos de la políticas era mejorar las condiciones de higiene en las viviendas.

Un documento del MINVU (1997) señala que “si en un terreno la labor de los Consejos obtuvo realmente importantes éxitos, este fue en el de la demolición de numerosos cuartos y habitaciones insalubres.

Con las demoliciones se redujo el total de viviendas disponibles, lo que sumado a la baja cantidad de viviendas construidas en el periodo elevó fuertemente los precios de arriendo de las viviendas. Según detalla el MUNVU (1997) “las medidas adoptadas en 1906 se revelaban insuficientes para abordar el tema del saneamiento y la producción de viviendas sociales, es más, ningún párrafo de la ley protegía a los pobres del desalojo y del alza inmensa y considerable de los alquileres, ambos, sucesos frecuentes por aquel entonces dada la desproporción

(2) Tipo de construcción colectiva compuesta de agrupaciones de casas pequeñas parecidas, en torno a un pasaje sin salida que es acceso común a todas las viviendas (MINVU 2004, Pág. 60)

(3) Viviendas con características similares al cité, pero con el pasaje mas largo y con mas de un acceso (MINVU 2004, Pág.. 60)

existente entre la demanda habitacional y las viviendas ofrecidas en arriendo.” (4)

Esto generó un importante malestar social que culminó con la primera legislación sobre contratos de arriendo, en 1925. En ese año se promulgó el Decreto de Ley N°261, conocido como la “Ley de la Vivienda”, el cual estableció la reducción de 50% del precio de arriendo de las propiedades declaradas insalubres, límite a los precios de arriendo para las viviendas de trabajadores, exención del pago de contribuciones y prohibición de desalojo a los arrendatarios antes de los 6 meses, entre las medidas más relevantes. El problema fue que la reducción del precio de arriendo de las llamadas viviendas insalubres tuvo la nefasta consecuencia de que muchos arrendatarios descuidaron sus viviendas para que se deterioraran y luego fueran declaradas insalubres, con el fin de pagar un monto de dinero inferior por concepto de arriendo.

Con todo, hasta 1925 no se observó un aumento del número de viviendas construidas y el problema de la carencia de vivienda continuó sin solución. Luego de esto entre 1925 y 1936

continuaron dictándose leyes que pretendían rectificar la

(4) MINVU (1997). Página 16.

Institucionalidad habitacional e impulsar la construcción de viviendas. Este proceso culminó con la creación de la “Caja de la Habitación Popular” en 1936, la cual tenía la facultad de “construir en forma directa bajo su control viviendas para ser dadas en venta o en arrendamiento. Las transferencias de las casas se hacían solo después de un plazo de dos 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 hubiese pagado” (5)

De acuerdo al MINVU (2004) los logros de la época “se ubican en la creación de una fuerte institucionalidad ligada al sector habitacional, que descentralizada desde su origen combinaba acciones directamente estatales junto a la promoción de la gestión privada”. (6)

Pese a todos los esfuerzos “la forma como operaba la Caja, al construir en forma directa y traspasar luego las viviendas, es sin duda una materia de crítica especial por la cantidad de regalías y de pérdidas a la que daba origen su modalidad. En resumen, si a la Caja una vivienda le costaba en esa época \$40.000

(5) MINVU (1997). Página 27.

(6) MINVU (2004). Página 16.

Incluido el terreno, ella percibía solo \$20.045, con el agravante que debía seguir costeando los gastos de conservación y cobranza.” (7). Con todo, en 1943 la Caja dejó de recibir recursos fiscales.

Como respuesta a lo anteriormente expuesto durante ese mismo año se dictó la Ley N° 7.600, la cual reorganizó la Caja de la Habitación Popular otorgándole mayores poderes (facultad de expropiación, préstamos a largo plazo y bajo interés para que particulares construyeran, entre otras) y un financiamiento múltiple compuesto por:

- 1- **Recursos ordinarios:** Presupuesto fiscal e impuestos extraordinarios (cobre, carbón, utilidades industriales, mineras y salitreras, etc.).
- 2- **Recursos extraordinarios:** Generados en cada oportunidad por leyes especiales.
- 3- **Fondos de terceros:** Inversiones, como por ejemplo, la construcción de viviendas para el personal de las Fuerzas Armadas y Carabineros.

(7) MINVU (1997). Página 30.

4- **Recuperación de capitales:** Venta al contado de casas hechas por la propia Caja.

Un aspecto relevante de este periodo es que en 1944 se dictó la Ordenanza Especial de Urbanización y Construcciones Económicas, que por primera vez definió a la vivienda económica en virtud de sus estándares constructivos y no solo de su precio, como se había hecho hasta ese momento. Se definió que la superficie edificada de las viviendas debía estar entre 35,65 m² y 100 m² y adicionalmente se hizo alusión a sus estándares constructivos (superficies mínimas de las dependencias, altura, ventilación, etc.). En términos de urbanización se determinaron normas de pavimentación, agua potable, alcantarillado y alumbrado público, además de hacerse cargo de temas como la densidad y la distancia de los edificios, con el fin de disminuir el hacinamiento.

Luego de establecido el Decreto, en 1948 se inició la concesión de franquicias tributarias a través de la llamada Ley Pereira (Ley N° 9.135), la cual tenía por objetivo otorgar incentivos al sector privado para que invirtiera en proyectos habitacionales para sectores de ingresos medios, si se cumplían una serie de

condiciones. Recordemos que desde fines del siglo XIX y hasta principios del siglo XX nuestro país atravesó un ciclo expansivo centrado en la exportación del salitre, a partir de lo cual el Estado aumentó el gasto social en educación, lo que propició el surgimiento de una clase media que fue adquiriendo cada vez mayor protagonismo al interior de la sociedad, proceso que culminó con el ascenso al poder de Arturo Alessandri en 1925. de esta forma, a mediados del siglo XX la clase media se había consolidado y representaba el 20% de la población total del país, que se estimaba en 5,5 millones.

Finalmente, la reestructuración de la Caja de Habitación Popular, la promulgación de la llamada Ley Pereira y la instauración de la Ordenanza logró incentivar la construcción de viviendas. De hecho, se construyeron 35.174 viviendas entre 1944 y 1953 (8), con lo que se llegó a que desde los inicios de la política se generaron alrededor de 79 mil soluciones habitacionales (9). En el documento MINVU (2004) se advierte que “si bien estas nuevas leyes significaron un considerable avance para la acción constructiva, el país todavía estaba lejos de alcanzar el nivel de actividad habitacional requerido, que llegaba hasta 475 mil viviendas.” (10)

(8) MINVU (2004). Página 81.

(9) MINVU (2004). Página 82.

(10) MINVU (2004). Página 83.

En respuesta a este diagnóstico en 1953, se dispuso afrontar el problema de la falta de vivienda como parte de una serie de transformaciones estructurales necesarias para atender de manera integral a los sectores mas modestos de la población.

Entre las iniciativas surgidas en ese año destacan la creación de la Corporación de la Vivienda (CORVI, DFL N° 285), a partir de la Caja de la Habitación Popular, y el Plan Nacional de Vivienda (DFL N° 431). Ya en 1959 se promulgó el DFL N°2, conocido como el Plan Habitacional de Chile (11). Según MINVU (1997) “el balance de esta época da cuenta de un conjunto de avances en materia de institucionalizar la manera a través de la cual el Estado enfrentaría el problema de la vivienda y la ciudad.

Así, y luego de mas de 50 años, se hizo necesario un cambio institucional mas profundo.

(11) Ver Apéndice A2 Cuadro N° 11.

De esta manera, con el fin de enfrentar la carencia de vivienda de una forma más ordenada, coordinada y eficiente en 1965 se creó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Ley N° 16.391). Si bien el sistema de subsidios se instauró en años posteriores, este hecho marca un hito ya que “la constitución de dicha cartera otorgaba al problema de vivienda la categoría que este merecía”.

A partir de este momento se crearon instituciones y leyes que permitieron un mejor funcionamiento del sistema, como la Corporación Habitacional (Corhabit), que tenía como tarea asignar las viviendas sociales construidas por la CORVI. Como señala el MINVU (1997) “los objetivos de la política habitacional tuvieron un reflejo muy concreto en el plan del sector, en sus metas y en la forma de implementarlo. Se busca atender, según su peso relativo en el conjunto de la población, las necesidades que presentara cada estrato socioeconómico. Esto posibilitaba con mayor certeza el acceso a la vivienda de sectores de bajos ingresos, que por aquel entonces representaba el 70 % de la población. (12)

(12) MINVU (1997). Página 74.

De esta manera, “bajo la premisa de “construir viviendas dignas, pero ajustadas a la capacidad de pago de los asignatarios”, la política dirigida a los sectores de menores ingresos programó la construcción de viviendas con un promedio de 50 m², pero con énfasis en el equipamiento comunitario”. (13)

Sin embargo, los problemas financieros de la época obligaron a una reducción del gasto público que golpeó fuertemente el área de vivienda, lo que tuvo consecuencias negativas en la cantidad y calidad de las viviendas construidas. De hecho, “las metas impuestas de edificar 360.000 casas de construcción sólida y definitiva solo pudo mantenerse durante los dos o tres primeros años de gobierno. En 1967 el programa se reformuló con metas que preveían 360.000 “soluciones habitacionales”. A partir de ese cambio de objetivo se observó un continuo descenso de los estándares habitacionales. (14)

Mas adelante, durante el gobierno de la Unidad Popular, la vivienda fue concebida como un derecho de toda familia y se trazó como objetivo terminar con el déficit habitacional en un plazo prudente, el cual “ascendía a 592.234 viviendas a diciembre de 1970”. (15)

Durante este proceso destacaron dos planes habitacionales:

(13) MINVU (2004). Página 134.

(14) MINVU (2004). Página 135.

(15) MINVU (2004). Página 138.

“el plan de emergencia de 1971”, que atendía preferentemente a pobladores agrupados en campamentos, entregándoles sitios urbanizados, mediaguas, viviendas de entre 36 y 50 m², departamentos, equipamiento comunitario y unidades sanitarias; y el “Programa Habitacional 1972-1973” que además de la construcción de vivienda social contempló remodelación y rehabilitación urbana, equipamiento social, relleno urbano y mejoramiento de poblaciones”. (16)

Lamentablemente, parece ser que las metas eran bastante ambiciosas considerando los recursos disponibles, lo cual sumado al fuerte interés por cumplir las metas cuantitativas tuvo como resultado que muchas de las viviendas construidas no obedecieran a los estándares establecidos.

No fue hasta los años 80” cuando se sentaron las bases del sistema habitacional que conocemos hasta estos días, basado en un estado subsidiario. En concreto “durante el gobierno militar se implementó un nuevo modelo de política habitacional, basado en el subsidio a la demanda (creado en 1978) y la complementación con crédito y ahorro. Así, se exigía un ahorro mínimo necesario para optar al subsidio, lo que sumado al crédito hipotecario

(16) Dipres (2006). Página 22.

permitía completar el precio a pagar por la vivienda. Principalmente se financiaba con ahorro previo, subsidio directo implícito del Estado (gastos incurridos por el Fisco como consecuencia de la operación del sistema y que no se cargaban al beneficiario) y crédito hipotecario. Las viviendas eran ejecutadas y comercializadas por el sector privado y el subsidio se documentaba vía certificado pagado por el SERVIU”. (17)

Lo anterior supuso una modificación importante en la forma en como operaba la política de vivienda desde sus inicios, de manera que el Estado dejó de realizar una intervención directa y pasó a subsidiar el acceso a la vivienda, y además el sector privado cobró mayor protagonismo. Esta situación fue consecuencia de la visión de libre mercado respecto de la económica imperante en la época y también responde a los malos resultados que tuvo el modelo anterior, el cual fracasó en su objetivo de construir una cantidad de viviendas suficiente que permitiera reducir el déficit habitacional. En síntesis, “para los años ochenta, el gobierno se propone confiar al sector privado la totalidad tanto de la producción de vivienda como de sus mecanismos de financiación. Para esto el Estado jugaría un rol subsidiario incrementando la capacidad de compra de las

(17) Dipres (2006). Página 22.

familias de bajos recursos y la empresa privada aportaría una hipoteca que completaba el esquema: se instaura el primer modelo de subsidio a la demanda en Latinoamérica”. (18)

Los resultados de este proceso se vieron reflejados fuertemente durante los años 90”, el cual marca el comienzo de un importante incremento del gasto social en la vivienda. Cabe recordar que en ese periodo Chile experimentó una gran expansión económica, promediando un crecimiento del PIB superior al 6% entre 1990 y 1999. En este contexto se siguieron creando importantes programas de subsidio, bajo la premisa de focalizarse cada vez mas en las familias vulnerables. (19)

Sin embargo, y sin desmerecer sus logros, en 2010 existía consenso en que el sistema de subsidios habitacionales contaba con falencias que lo alejaban de sus fundamentos iniciales.

En primer lugar, la existencia de un programa de vivienda sin deuda (Fondo Solidario de Vivienda I, FSV I), sumado a los problemas de la Ficha de Protección Social (FSP) como instrumento para filtrar a los postulantes, alteraba el equilibrio entre la oferta y la demanda por subsidios habitacionales.

(18) Rubio (2006). Página 202.

(19) Los principales tipos de programas y subsidios existentes hasta 2010 se detallan en el Apéndice A3.

Como es sabido, la FPS funciona a través de la autodeclaración de las familias, prácticamente sin mecanismos de control de la información recopilada. Esta situación crea una sobredimensión de los primeros deciles de puntaje de la FSP y propició una concentración de las postulaciones por subsidios habitacionales en el FSV I, que financiaba prácticamente el 100 % del valor de la vivienda y que había sido diseñado para atender a familias de extrema vulnerabilidad. Este problema se veía acentuado por la existencia de discontinuidades entre los diferentes subsidios ofrecidos, tanto en los montos asignados como en el número de beneficiarias entregados. Lo anterior tenía como consecuencia que se desarrollaran los llamados “problemas de borde”, en los cuales familias que postulaban al FSV I y a otro programa de modalidad con deuda obtenían una vivienda prácticamente del mismo valor, pero la segunda contraía un crédito hipotecario para costear el remanente entre el monto del subsidio y el precio de la vivienda. Como sostiene Iacobelli y Razmilic (2012), “frente a la posibilidad de obtener una vivienda en gratuidad versus la alternativa de adquirir una vivienda con crédito, la balanza se cargó claramente a la primera opción”. (20)

En segundo lugar, y posiblemente relacionado también con las
(20) Liberta y Desarrollo (2012) Página 50.

CUADRO 1 : Propietarios que compraron su vivienda con subsidio habitacional por quintil de ingreso autónomo: 1992-2011.

Quintil de ingreso	Propietarios con subsidio habitacional 1992	Propietarios con subsidio habitacional 2011	Variación neta
I	144.194	316.024	171.830
II	159.732	324.805	165.073
III	170.180	319.947	149.767
IV	166.240	303.473	137.233
V	117.433	173.864	56.431
Todos	757.779	1.438.113	680.334

FUENTE : Gerencia de Estudios CCHC en base a Encuesta Casen 1992 y 2011, Ministerio de Desarrollo Social.

falencias de la FPS, destacan los problemas de focalización en la entrega de subsidios, los cuales en ocasiones beneficiaron a familias con ingresos superiores al segmento objetivo del MINVU.

De acuerdo a las cifras de la Encuesta Casen (21), entre 1992 y 2011 el número de propietarios que declararon comprar su vivienda con algún programa habitacional fue superior a 56 mil en el quintil mas rico (Cuadro 1).

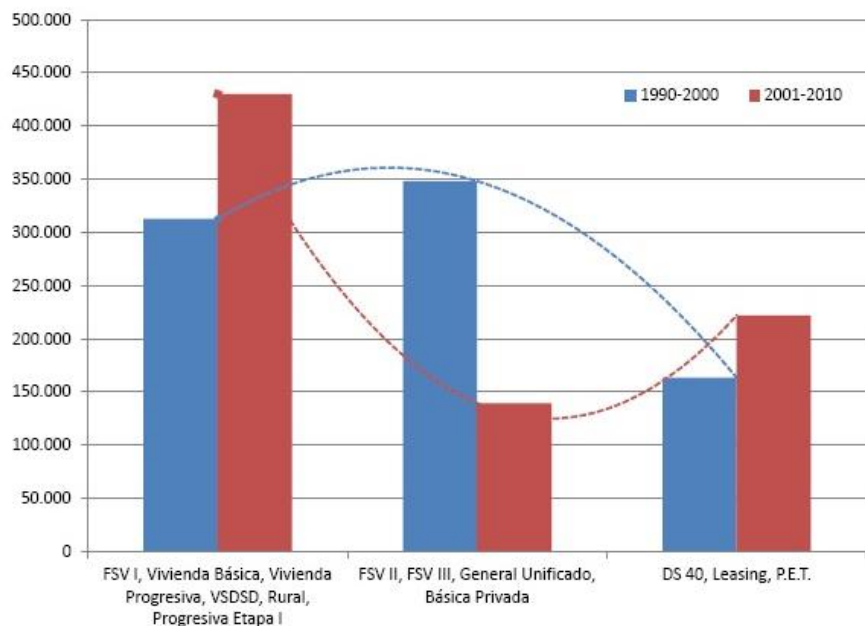
En tercer lugar se encuentra la atención insuficiente durante la ultima década a grupos socioeconómicos medios-bajos con capacidad de endeudamiento (segundo quintil de ingresos). Esto se grafica en la cantidad de subsidios pagados entre 2001 y 2010 para este grupo, la cual fue visiblemente inferior a la pagada por los programas sin deuda o los que atienden a sectores medios (Figura N° 1).

Adicionalmente se aprecia que durante este ultimo periodo el pago de subsidios para el grupo medio-bajo fue menor en comparación al exhibido en el lapso 1990-2000, periodo en el cual incluso fue superior al de los demás programas de subsidio.

Lo anterior refleja que, a través del tiempo, la política habitacional fue paulatinamente desatendiendo al segmento medio-bajo y centrando sus esfuerzos en los grupos vulnerables y medios.

(21) Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional que realiza el gobierno de Chile desde el año 1985. se caracteriza por medir las condiciones socioeconómicas de los hogares de país.

FIGURA 1 : Cantidad de subsidios pagados por programa:
199-2010.



FUENTE : Gerencia de Estudios CCHC en base a MINVU.

En cuarto lugar están los problemas de bajo estándar de calidad de las viviendas construidas, lo cual se pone de manifiesto al observar el consecutivo aumento que experimentó el déficit cualitativo calculado por la CChC en los documentos Balance de la Vivienda, entre 2003 y 2009.

Por último, vale la pena mencionar ciertos "vicios" de la política de vivienda, los cuales con el pasar de los años se transformaron en una característica más del sistema. Uno de ellos se relaciona con la división artificial de los grupos familiares (núcleos), para así poder postular a más de un subsidio habitacional y de esta forma incrementar su patrimonio. Otro tiene relación con el mal uso de las viviendas sociales. Si bien no existen datos agregados que confirmen la gravedad de este hecho, durante 2012 el MINVU detectó que viviendas otorgadas en propiedad, teóricamente a familias que las necesitaban para vivir, eran utilizadas como segunda vivienda y los beneficiarios las mantenían en arriendo. De acuerdo a las declaraciones del Ministro de la cartera, Rodrigo Pérez, esta situación será duramente sancionada por el MINVU (22). Un tercer vicio tiene relación con el funcionamiento de las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), las cuales tenían como misión organizar

(22) <http://www.gob.cl/informa/2012/05/31/ministro-perez-demanda-a-familias-de-concon-que-arrendaron-susviviendas-y-exige-la-devolucion-de-lo.htm>.

a las familias en grupos y realizar las gestiones necesarias para que obtengan su vivienda, a través de la postulación de un proyecto con aprobación técnica. Este hecho tuvo como consecuencia que la mayor parte de los subsidios otorgados se canalizaran a través de la modalidad colectiva, con grupos de familias que no necesariamente tenían redes sociales. Adicionalmente se observó que con el pasar de los años las EGIS fueron operando de acuerdo a sus propios intereses, en ocasiones incluso cobrando a los beneficiarios por sus servicios, en circunstancias de que el Estado financiaba su gestión.

Teniendo en consideración todo esto, en 2011 comenzó a regir la llamada nueva política habitacional.

De acuerdo a lo expresado por el MINVU en 201033 los ejes de esta propuesta iban en la línea de mejorar la eficiencia, crear mas competencia, aumentar la capacidad de elección para las familias, fomentar la flexibilidad y transparencia en el sistema de subsidios, generar incentivos a la movilidad residencial y promoción social, propiciar la focalización y progresividad de los beneficios y otorgar soluciones excepcionales para situaciones críticas de habitabilidad. La nueva política habitacional tendría como objetivo eliminar las discontinuidades del sistema de subsidios habitacionales, simplificar los mecanismos de postulación y mejorar los incentivos para que las familias se integren al programa habitacional que les corresponda.

Las modificaciones clasifican a las familias en tres grupos de acuerdo a su nivel de ingresos: vulnerables (primer quintil), emergentes (segundo quintil) y medios (tercer quintil). La estructura del sistema se resume en el Cuadro 2.

CUADRO 2 : Resumen Nueva Política Habitacional.

	Segmento		
	Vulnerable: DS N° 49 (ex FSV I)	Emergente: DS N°01 Título I (ex FSV II)	Medios: DS N°01 Título II (ex DS 40)
Modalidad / Etapa	Proyectos de construcción Adquisición de viviendas construidas	Nuevos proyectos habitacionales	Nuevos proyectos habitacionales
Monto del subsidio	Subsidio base: entre 380 y 590 UF ¹ Valor tope de la vivienda: 800 UF Subsidios complementarios: incentivo al ahorro adicional, grupo familiar, discapacidad y densificación Ahorro mínimo: 10 UF FPS hasta 13.484 puntos	Subsidio decreciente: de 500 a 300 UF ² Permite adquirir viviendas entre 600 y 1.000 UF Se exige preaprobación de crédito hipotecario Ahorro mínimo: 30 UF FPS hasta 13.484 puntos	Subsidio decreciente: de 300 a 100 UF ² Permite adquirir viviendas entre 1.000 y 2.000 UF Se exige preaprobación de crédito hipotecario Ahorro mínimo: 50 UF FPS no es requisito
Operatoria	Postulación individual o colectiva Proyectos DEBEN ser calificados en Serviu (para conformar oferta disponible y solicitar anticipos) Familias eligen en proyectos calificados o viviendas usadas	Postulación individual o colectiva Proyectos PUEDEN ser calificados en Serviu (para conformar oferta disponible y solicitar anticipos) Familias eligen en proyectos calificados o viviendas nuevas o usadas	Postulación individual o colectiva Familias eligen en proyectos calificados o viviendas nuevas o usadas

1. El monto del subsidio esta diferenciado según comuna de residencia. Con subsidio a la localización el monto del subsidio vara entre 500 y 700 UF.
2. El monto del subsidio y el precio de la vivienda permitido es mayor en zonas extremas.

FUENTE : Gerencia de Estudios CChC en base a Decreto Supremo No1 de 2011 y Decreto Supremo No49 de 2012, MINVU..

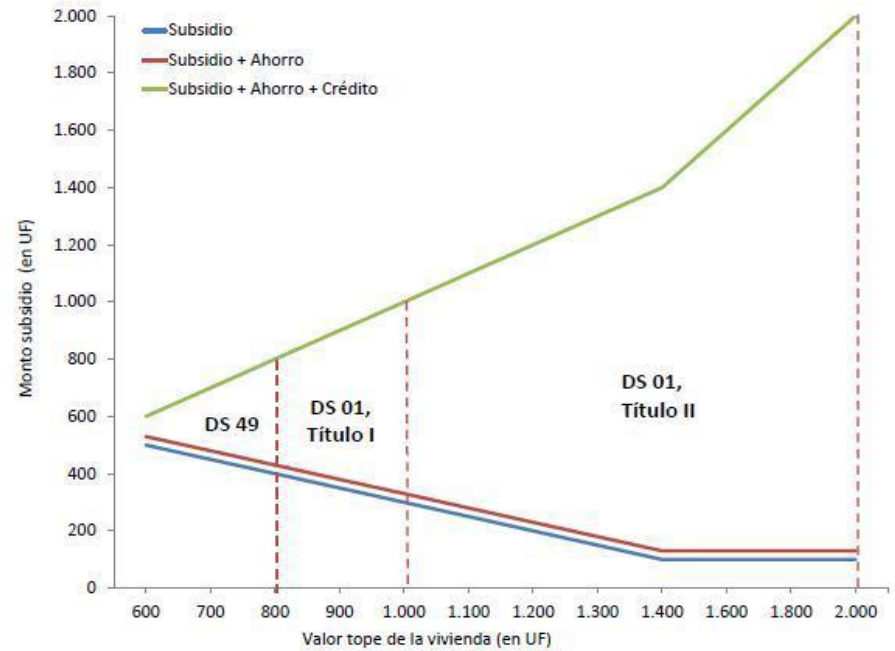
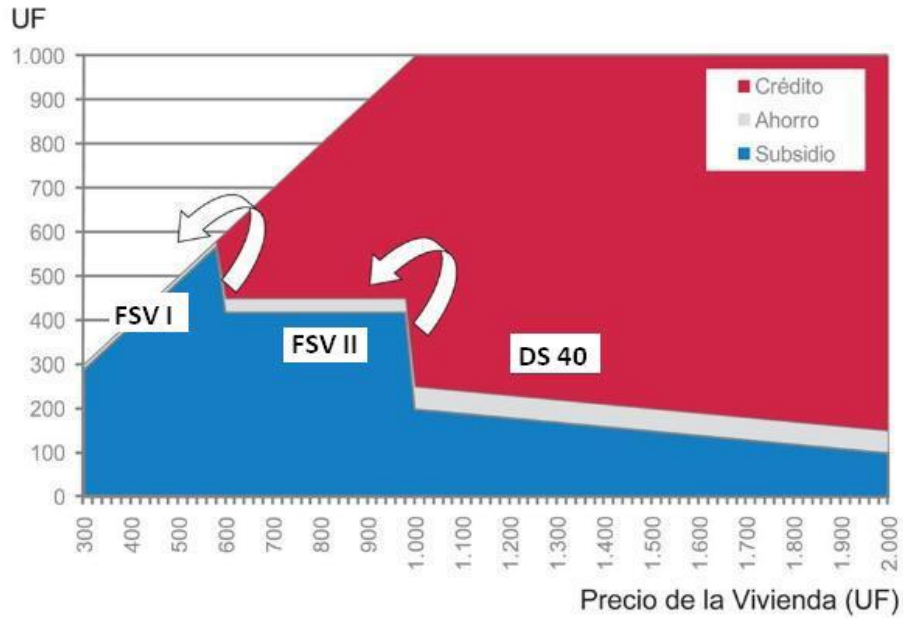
En detalle, estas modificaciones están orientadas a mejorar la focalización y generar mayor competencia en el segmento más vulnerable, y otorgar mayor cantidad de subsidios a los grupos emergentes y medios. A través de ellas se premiara el esfuerzo y la constancia del ahorro de las familias, las características y cantidad de integrantes del núcleo familiar, la antigüedad de la postulación, la existencia de aportes públicos o privados para el financiamiento del proyecto, entre otros aspectos. Por ejemplo, para fomentar la flexibilidad las familias son las que deben elegir si postular en forma individual o colectiva, así como también se permite postular con o sin proyecto.

De esta manera, en el mes de junio de 2011 se publicó en el Diario Oficial el Decreto Supremo N° 01, que aprueba el Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y deroga el Capítulo Segundo del D.S. N 174, de 2005, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Vivienda II, y El D.S. N 40, de 2004, que reglamenta el Sistema de Subsidio Habitacional. En tanto, en abril de 2012 se publicó en el Diario Oficial el Decreto Supremo N° 49, que aprueba el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Las fortalezas que en términos teóricos tiene este sistema son las siguientes:

1. Montos de los subsidios presentan mayor linealidad entre los diferentes programas, en relación al esquema anterior (Figura 2). Este hecho debiese colaborar a evitar los llamados “problemas de borde”.
2. Intención de no ofrecer incentivos a un tipo de postulación por sobre otra (individual versus colectivo y con proyecto versus sin proyecto).
3. Reconocer que el segmento denominado “emergente” (que atiende a familias pertenecientes al segundo quintil de ingresos) fue atendido de manera insuficiente durante la última década, siendo este el grupo en el cual se concentraba el déficit habitacional de origen social según el Balance de la Vivienda 2011, con 332.701 requerimientos (Figura 3).

FIGURA 2: Esquemas de programas de subsidios.



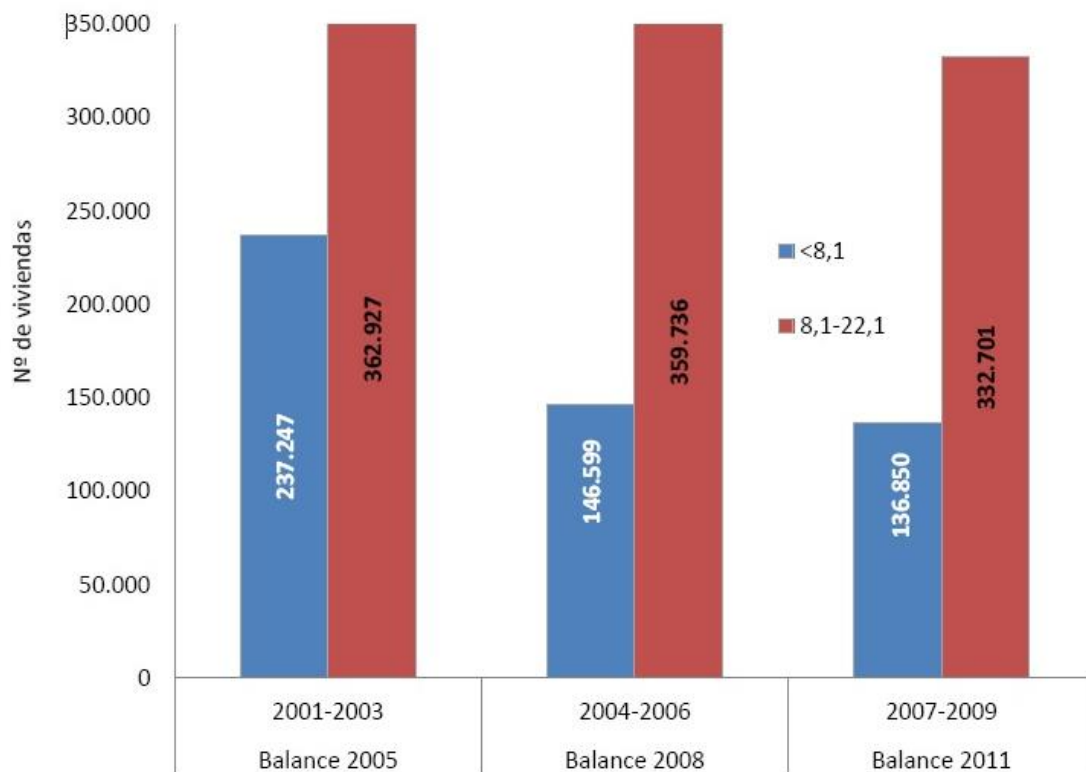
FUENTE : Gerencia de Estudios CChC en base a MINVU..

FIGURA 3: Requerimientos habitacionales totales y de interés social el año 2009

Requerimientos habitacionales estimados		Grupo de Ingreso				Todos
		≤ 8,1 UF	8,2-22,1 UF	≤ 22,1 UF	> 22,1 UF	
Hogares principales	Deficitarias	96.897	182.112	279.009	91.175	370.184
residentes de viviendas:	Semipermanentes	1.430	1.827	3.257	310	3.567
Hogares en fondo de sitio	Deficitarias	15.339	20.031	35.370	8.436	43.806
residentes de viviendas:	Semipermanentes	1.250	2.162	3.412	63	3.475
Requerimientos cualitativos		114.916	206.132	321.048	99.984	421.032
Hogares allegados en vivienda		20.356	42.766	63.122	16.075	79.197
Núcleos allegados	Unipersonales	0	10.629	10.629	52.901	63.530
	Simple incompletos	0	30.638	30.638	119.179	149.817
	Simple completos	920	34.742	35.662	159.444	195.105
	Extensos	657	7.794	8.452	21.452	29.904
Requerimientos cuantitativos		21.934	126.569	148.503	369.050	517.553
Total		136.850	332.701	469.551	469.034	938.585
Requerimientos habitacionales de interés social		≤ 22,1 UF		469.551		

FUENTE : Balance de la vivienda 2011, Gerencia de Estudios CChC..

FIGURA 4 : Evolución de los requerimientos habitacionales de interés social según el grupo de ingresos..



FUENTE : Gerencia de Estudios CCHC.

Adicionalmente, en la Figura 4 se observa que los requerimientos habitacionales del segmento de menores ingresos (inferior a 8,1 UF) disminuyeron consecutivamente desde 2005 en adelante, mientras que los del grupo de ingreso entre 8,1 y 22,1 UF se ha mantenido relativamente constante desde aquel entonces. Sin duda este hecho se relaciona con el desempeño de la política de vivienda de nuestro país, la cual históricamente se centró en otorgar soluciones habitacionales al segmento de menores ingresos en desmedro de los denominados grupos “emergentes y medios”.

Por su parte, las debilidades que presenta son las siguientes:

1. Se asume que a través de la creación de un sistema de subsidios mas amplio, con diferentes alternativas que estén acorde a las necesidades de cada segmento de población, se logrará mejorar la focalización; sin embargo, se continúa utilizando el puntaje de FPS para discriminar a familias pobres y no pobres, a pesar de los problemas que ella presenta como instrumento. No obstante lo anterior, el Ministro de Desarrollo Social, Joaquín Lavín, anuncio que en junio de 2013 comenzarán a regir modificaciones a la FPS que permitan mejorar su efectividad. Entre ellas, destaca que se actualizarán las preguntas del cuestionario, se exigirá que los jefes de hogar firmen una declaración jurada simple para acreditar que los datos son reales, se hará cruce con las bases de datos de Impuestos Internos y fiscalizadores del Ministerio de Desarrollo Social visitaran los hogares para chequear in situ los datos dudosos, entre los cambios mas relevantes.

2. El problema descrito en el punto anterior, sumado a la exigencia de pre aprobación de crédito hipotecario, generó que a mas de dos años de las primeras modificaciones la operativa

CUADRO 3 : Postulantes y seleccionados DS 01 por título, 2011-2012.

	DS 01 Título I	DS 01 Título II	DS 01 Total
Seleccionados	41.878	32.462	74.340
Postulantes	113.079	72.700	185.779
Selecc./Postul.	37 %	45 %	40 %

FUENTE : Gerencia de Estudios CCHC en base a MINVU.

del Título I fuese lenta. Este hecho tiene relación con que, por un lado, se exige vulnerabilidad (a través de la FPS) y por otro se solicita ser sujeto de crédito en la banca, requisitos que no necesariamente son compatibles. Esta situación se refleja en las cifras de postulaciones y selecciones del DS 01, desde 2011 hasta la fecha. Se aprecia que en el Título I se selecciono en promedio solo al 37% del total de postulantes, mientras que en el Título II esa proporción llego hasta 45% (Cuadro 3).

De acuerdo a la división que realiza el MINVU para publicar su información, diferenciamos la labor habitacional subsidiada en dos grandes categorías : (23)

1. Viviendas contratadas y subsidios otorgados: Se refiere a la cantidad de subsidios para la construcción, adquisición o reparación de viviendas entregados por el MINVU: es decir, son un compromiso de pago futuro. En particular, el término “viviendas contratadas” hace referencia a las viviendas otorgadas mediante créditos estatales por los propios SERVIU, mientras que los “subsidios otorgados” son los entregados a través de créditos privados.

2. Viviendas terminadas y subsidios pagados: Se refiere a la cantidad de subsidios para la construcción, adquisición o reparación de viviendas pagados por el MINVU: es decir, implican el pago del subsidio otorgado anteriormente a la entidad que “vende” la vivienda. En particular, el término “viviendas terminadas” hace referencia a las viviendas pagadas por el SERVIU, mientras que los “subsidios pagados” son los que

(23) Extraído de “Balance de la Vivienda en Chile”. Cámara Chilena de la Construcción, 2011.

fueron pagados a entidades privadas, las cuales están a cargo de construir la vivienda entregada al beneficiario.

En este punto vale la pena notar que no todos los subsidios otorgados se pagan: es decir, existe un porcentaje de los subsidios entregados que nunca llegan a ejecutarse, por lo cual no se traducen en nuevas viviendas o en reparaciones, dependiendo del caso. En el Cuadro 4 se aprecia que, en promedio, entre 1990 y 2012 se pago el 84% del total de subsidios otorgados para generar viviendas y 80% de los que tienen por objetivo realizar reparaciones en las viviendas.

CUADRO 4 : Relación entre subsidios otorgados y pagados (1990-2012)

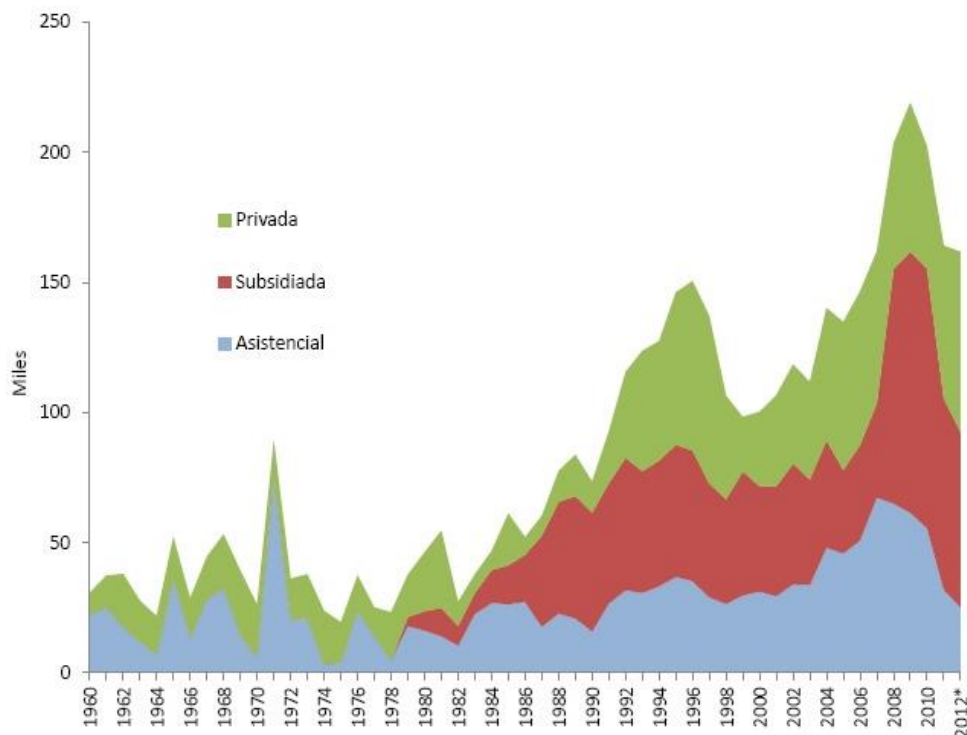
Tipo Subsidio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Prom.
Viviendas	83 %	85 %	91 %	83 %	85 %	90 %	85 %	82 %	72 %	83 %	82 %	80 %	77 %	76 %	107 %	78 %	79 %	61 %	89 %	62 %	190 %	98 %	0 %	84 %
Reparación y ampliación	-	78 %	3 %	79 %	60 %	99 %	83 %	109 %	52 %	66 %	62 %	83 %	98 %	109 %	19 %	6 %	47 %	28 %	114 %	91 %	197 %	86 %	0 %	80 %
TOTAL	100 %	86 %	79 %	79 %	77 %	77 %	74 %	84 %	80 %	79 %	85 %	83 %	72 %	77 %	101 %	67 %	74 %	47 %	100 %	74 %	192 %	92 %	0 %	82 %

1 60% Viviendas sin deuda, proporcionadas por los siguientes programas de subsidio: FSV I, Vivienda Básica, Vivienda Progresiva, VSDSD, Rural, Progresiva Etapa I.

2 Viviendas con deuda, proporcionadas por los siguientes programas de subsidio: DS 01, DS 40, General Unificado, P.E.T., Nueva Básica, Leasing.

FUENTE : Gerencia de Estudios CCHC en base a MINVU.

FIGURA 5 : Evolución de las soluciones habitacionales, según origen de la inversión.



*Incluye sólo Programa Regular.

FUENTE : Gerencia de Estudios CChC en base a MINVU.

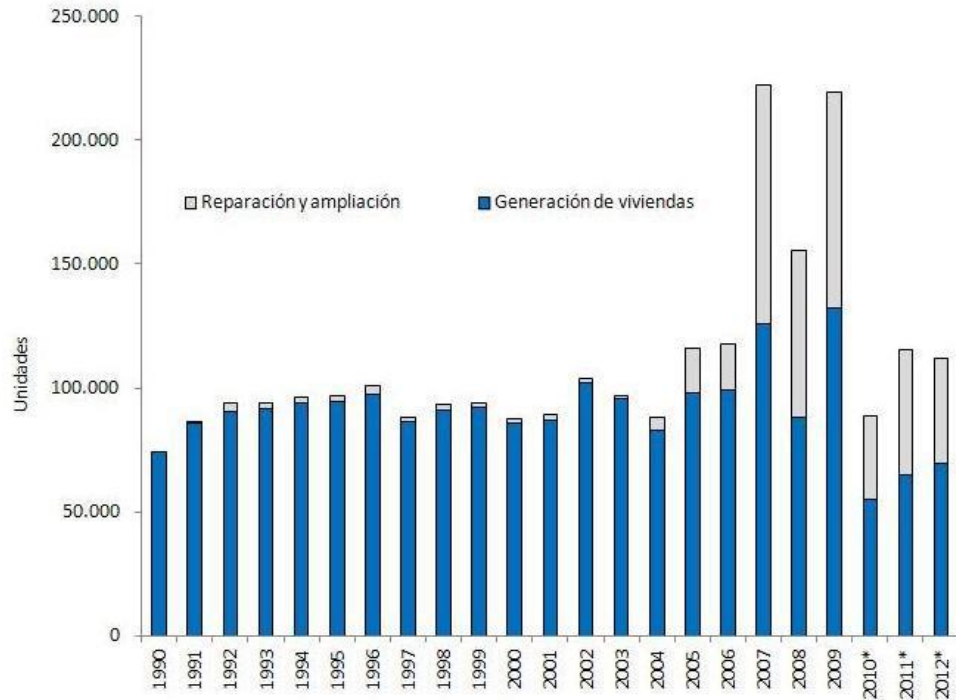
Por otra parte, también es posible distinguir la labor habitacional según sea el grupo objetivo al cual va dirigida, agrupándolas en las categorías “vivienda asistencial” y “vivienda subsidiada”. El primer concepto hace referencia a aquella acción del Estado que va encausada hacia los sectores pobres y vulnerables. El segundo se refiere a los tipos de programas para familias con mayor capacidad de generación de ingresos y capacidad de ahorro. Teniendo claridad con respecto a lo anterior podemos comenzar a analizar la información disponible.

En la Figura 5 se observa que, desde el comienzo del sistema de subsidios (en 1985), las soluciones habitacionales subsidiadas comenzaron a cobrar protagonismo en comparación con la actividad asistencial, llegando a representar el 42% del total de las soluciones habitacionales en 2012.

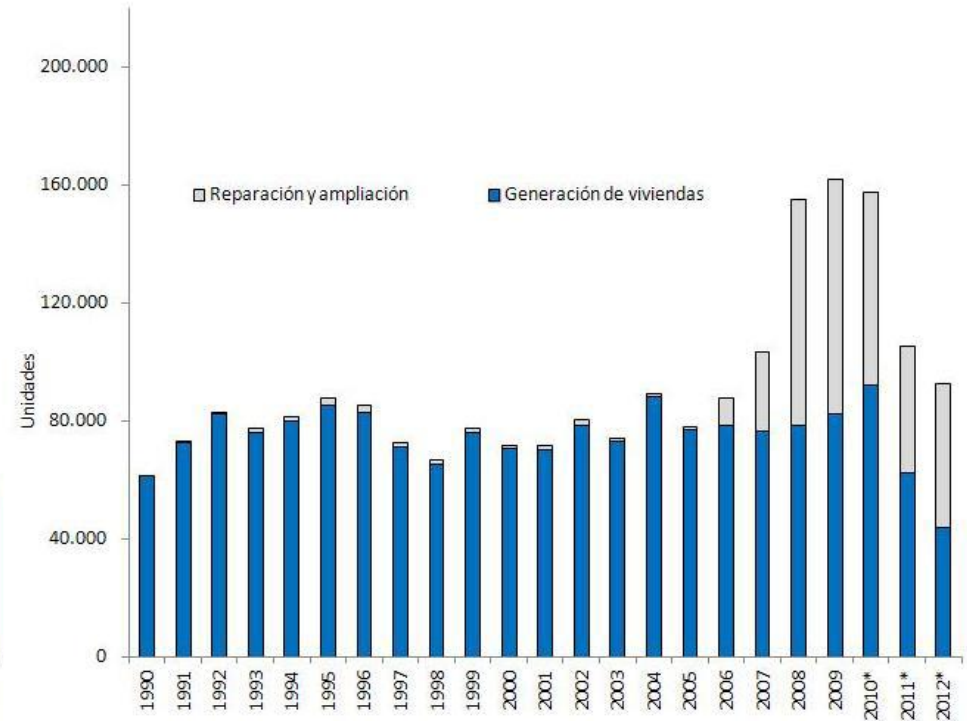
Ahora, considerando solo las soluciones habitacionales asistenciales y subsidiadas, las que son manejadas por los subsidios otorgados y pagados por el MINVU, obtenemos los resultados graficados en la Figura 6.

FIGURA 6 : Subsidios otorgados y pagados, según tipo de subsidio.

Subsidios otorgados y viviendas contratadas



Subsidios pagados y viviendas terminadas



*Incluye sólo Programa Regular.

FUENTE : Gerencia de Estudios CChC en base a MINVU.

En primer lugar, en cuanto a los subsidios otorgados, apreciamos que entre 1990 y 2004 se mantuvieron relativamente constantes entre 75 y 95 mil subsidios entregados al año. Luego, a partir de 2005 se observó un paulatino aumento que se intensificó en 2007, cuando los otorgados se incrementaron en 88,5% con respecto al año anterior. Esto se debió principalmente al sustantivo aumento del otorgamiento de subsidios destinados al mejoramiento y reparación de viviendas, dada la implementación del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) en diciembre de 2006. Lo anterior responde a uno de los énfasis de la política habitacional del periodo 2006-2009, en términos mejorar el stock existente, así como también para mejorar los barrios y el entorno inmediato de las viviendas.

En segundo lugar, en cuanto a los subsidios pagados, observamos que entre 1990 y 2007 no exhibieron mayores variaciones, y promediaron 78 mil pagos al año. En 2008 comenzó el pago masivo de los subsidios de reparación otorgados en los años previos, lo cual aumentó fuertemente el número de subsidios pagados. De hecho, en el periodo 2008-2010 se pagaron 475 mil subsidios en total (158 mil por año), de los cuales 220 mil pertenecieron al PPPF.

A. SUBSIDIO DE ARRIENDO

¿A quién está dirigido el programa de arriendo?

A familias jóvenes vulnerables y emergentes (representadas por personas que tengan entre 18 y 30 años), que necesiten una solución habitacional flexible por un tiempo determinado y que sean capaces de realizar un desembolso mensual destinado a pagar un arriendo.

¿Cómo opera el Subsidio?

Para optar a este beneficio las familias deben cumplir con los requisitos del programa y postular individualmente a través de dos formas: en línea (internet) y de manera presencial en las oficinas del SERVIU. La selección se realiza de acuerdo al orden de los puntajes de postulación, considerando las características del hogar y vivienda actual de quienes postulen.

De ser seleccionada, la familia debe buscar una vivienda que

cumpla con las características exigidas y el titular del beneficio firmar ante notario un contrato de arrendamiento con el dueño de la vivienda elegida, para luego validarlo ante el SERVIU. Cuando comience el arriendo, el titular deberá pagar mensualmente una parte de monto del contrato a través de Banco Estado y el MINVU se encarga de pagar el subsidio directamente al dueño.

CUADRO 5 : Subsidio de apoyo al arriendo.

SUBSIDIO DE APOYO AL ARRIENDO	UBICACIÓN DE LA VIVIENDA	PRECIO DE ARRIENDO DE LA VIVIENDA	DURACIÓN DEL SUBSIDIO	SUBSIDIO HABITACIONAL MENSUAL	
				HASTA 3 U.F. durante los 3 primeros años del beneficio	HASTA 2,5 U.F. durante los 2 últimos años del beneficio
	Todo Chile	Máximo \$200.000	El beneficio se podrá aplicar por un máximo de 5 años (60 cuotas mensuales)		

FUENTE : www.minvu.cl

¿Cuánto Subsidio entrega este programa?

Es un aporte mensual para ser utilizado en el pago de arriendo con un tope de 3 Unidades de Fomento (U.F.) y por un plazo máximo de 60 meses (5 años). Con esta ayuda las familias pagarán solamente la diferencia del valor total de su renta. Este beneficio permite el cambio de vivienda a cualquier región del país, así como también postulara un programa para la adquisición de una vivienda.

CUADRO 6 : Nuevo Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Tipo de Subsidio Zona	Subsidio Base	Subsidio Base + Localización	Subsidio Base + Factibilización
Rural	380 UF	No aplica	490 UF
Urbano		490 UF a 580 UF	No aplica
Zonas Extremas	590 UF	700 UF	

FUENTE : www.minvu.cl

Este programa es un aporte estatal que permite adquirir una vivienda (casa o departamento) nueva o usada, sin crédito hipotecario, en sectores urbanos o rurales, para uso habitacional del beneficiario y su familia.

¿A quien esta dirigido este programa?

Está destinado a familias sin vivienda, que viven en situación de vulnerabilidad social y cuyo puntaje de Carencia Habitacional en la Ficha de Protección Social (FPS) sea igual o menor a 8.500 puntos.

C. SUBSIDIOS PARA GRUPOS EMERGENTES Y CLASE MEDIA

El Decreto Supremo N° 1 de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regula la entrega de subsidios habitacionales destinados a apoyar la construcción o compra de una vivienda económica, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para uso habitacional del beneficiario y su familia.

¿A quien esta dirigido este programa?

Estos subsidios están dirigidos a personas con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios. El ingreso mensual neto del núcleo familiar no podrá ser superior a 40 UF para el Título I y a 60 UF para el Título II.

El programa tiene dos tipos de subsidio:

Título I: Subsidios para Grupos Emergentes

Para aplicarse a la compra o construcción de una vivienda de hasta 1.200 UF.

Título II: Subsidios para la Clase Media

Para aplicarse a la compra o construcción de una vivienda de hasta 2.000 UF.

CUADRO 7 : Título I: subsidios para grupos emergentes.

Montos de Subsidio para Grupos Emergentes (Título I):

Ubicación de la Vivienda		Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio Habitacional (UF)	Monto Máximo de Subsidio (UF)	Ahorro mínimo (UF)
a)	Todas las regiones, provincias y comunas excepto las indicadas en las letras b) y c).	Hasta 1.200	$800 - 0,5 \times p^*$	500	30
b)	Provincia de Chiloé.	Hasta 1.400	$900 - 0,5 \times p^*$	600	
c)	Regiones de Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena, y comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.	Hasta 1.400	$1000 - 0,5 \times p^*$	700	

P^* = Precio de la vivienda o mayor valor entre precio de venta señalado en escritura o tasación comercial (vivienda usada sin crédito hipotecario), o costo de construcción señalado en contrato de construcción (Construcción Sitio Propio)

FUENTE : www.minvu.cl

Título II: Subsidios para la Clase Media

CUADRO 8 : Subsidios para clase media.

Montos de Subsidio para Clase Media (Título II):

Ubicación de la Vivienda		Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio Habitacional (UF)	Monto Máximo de Subsidio (UF)	Ahorro mínimo (UF)
a)	Todas las regiones, provincias y comunas excepto las indicadas en las letras b) y c).	Hasta 1.400	$800 - 0,5 \times P^*$	300	50
		Más de 1.400 y hasta 2.000	100		
b)	Provincia de Chiloé.	Hasta 1.600	$900 - 0,5 \times P^*$	350	
		Más de 1.600 y hasta 2.000	100		
c)	Regiones de Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena, y comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.	Hasta 1.800	$1000 - 0,5 \times P^*$	400	
		Más de 1.800 y hasta 2.000	100		

P^* = Precio de la vivienda o mayor valor entre precio de venta señalado en escritura o tasación comercial (vivienda usada sin crédito hipotecario), o costo de construcción señalado en contrato de construcción (Construcción Sitio Propio)

FUENTE : www.minvu.cl

¿Cómo funciona este proyecto?

Los proyectos deberán estar conformados por un 20% a 30% de viviendas a destinar a familias vulnerables, cuyo precio máximo no podrá superar las 800 UF; y por un 20% a 80% de viviendas a destinar a familias emergentes y de clase media, cuyo precio no podrá superar las 2.000 UF. En caso de destinar viviendas a venta sin subsidio, el precio de dichas viviendas podrá superar las 2.000 UF.

E. PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR

Los subsidios habitacionales son una ayuda directa para familias que requieren apoyo en el financiamiento de su primera vivienda; se complementan con el ahorro familiar y, en algunos casos, con créditos hipotecarios y/o aportes de terceros. También existen subsidios para mejorar el equipamiento barrial, las viviendas y su entorno urbano.

E.1 - COMPRA TU VIVIENDA

Subsidios que apoyan la adquisición de viviendas nuevas o usadas, de hasta 1.200 ó 2.000 UF, en sectores urbanos y rurales.

E.2 - CONSTRUIR TU VIVIENDA

Subsidios que apoyan la construcción individual o grupal de viviendas, de hasta 1.200 ó 2.000 UF, en sectores urbanos y rurales.

E.3 - MEJORA TU VIVIENDA

Subsidios que apoyan la mejora y ampliación de viviendas sociales o con una tasación de 650 UF, en sectores urbanos y rurales.

E.4 - MEJORA TU BARRIO

Programas y subsidios que apoyan el mejoramiento de obras viales, espacios públicos y áreas comunitarias de barrios y ciudades.

E.1 - COMPRA TU VIVIENDA

Sin Crédito para Grupos Emergentes

Este subsidio apoya la compra de una vivienda económica, de hasta 800 UF, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para familias con capacidad de ahorro, **sin posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario** y que tengan un puntaje máximo de 11.734 puntos en la Ficha de Protección Social. Corresponde al Título I, Tramo 1 del D.S. N° 1 ("Título 0").

Con Crédito Opcional para Grupos Emergentes

Este subsidio apoya la compra de una vivienda económica, de hasta 1.200 UF, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios, y que tengan un puntaje máximo de 13.484 puntos en la Ficha de Protección Social. Corresponde al Título I, Tramo 2 del D.S. N° 1.

Con Crédito Opcional para Sectores Medios

Este subsidio apoya la compra de una vivienda económica de hasta 2.000 UF, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios. Corresponde al Título II del D.S. N° 1.

E.2 - CONSTRUIR TU VIVIENDA

En Sitio Propio para Grupos Emergentes

Este subsidio apoya la construcción en sitio propio o en densificación predial de una vivienda económica, de hasta 1.200 UF, en sectores urbanos o rurales, para postulantes con máximo 13.484 puntos en la Ficha de Protección Social, con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios. Corresponde al Título I del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, que reemplaza al FSV II.

En Sitio Propio para Sectores Medios

Este subsidio apoya la construcción en sitio propio o en densificación predial de una vivienda económica, de hasta 2.000 UF, en sectores urbanos o rurales, para familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios. Corresponde al Título II del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, que reemplaza al D.S. N° 40.

E.3 - MEJORA TU VIVIENDA

Reparación y Mejoramiento

Este subsidio permite reparar o mejorar viviendas sociales o cuya tasación no supere las 650 UF, de familias que cuentan con máximo 13.484 puntos en su Ficha de Protección Social.

Corresponde al Título II del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS N° 255).

Ampliación de Vivienda

Este subsidio permite ampliar viviendas sociales o cuya tasación no supere las 650 UF, de familias que cuentan con máximo 13.484 puntos en su Ficha de Protección Social. Corresponde al Título III del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS N° 255).

Acondicionamiento Térmico

Este subsidio permite reacondicionar térmicamente viviendas sociales o cuya tasación no supere las 650 UF, de familias que cuentan con máximo 13.484 puntos en su Ficha de Protección Social. Corresponde a Proyectos de Habitabilidad del Título II del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS N° 255).

E.4 - MEJORA TU BARRIO

Mejoramiento de Entorno y Equipamiento Comunitario

Este subsidio permite construir, mantener o reparar equipamiento comunitario, bienes nacionales de uso público o efectuar obras en terrenos de una copropiedad, de propietarios o arrendatarios de viviendas sociales o cuya tasación no supere las 650 UF. Corresponde al Título I del Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

Recuperación de Barrios

Este programa financia obras de recuperación en barrios deteriorados. En una primera fase abordó obras integrales en 200 barrios de todas las regiones del país. En la fase actual, se ha definido una estrategia de ingreso de nuevos barrios en diez comunas con barrios egresados del Plan Piloto. Corresponde al Decreto Supremo N° 14 de 2007, de Vivienda y Urbanismo.

Pavimentos de Calles, Veredas y Aceras

Este programa financia obras de pavimentación y repavimentación de calles y pasajes que se encuentren en tierra o con alto deterioro, priorizando sectores residenciales más vulnerables. Los Comités de Pavimentación postulan a fondos del Minvu, a través de sus respectivos municipios o en las Seremi de Vivienda y Urbanismo respectivas. Corresponde al Decreto Supremo N° 114 de 1994, de Vivienda y Urbanismo.

Espacios Públicos

Este programa permite construir o rehabilitar espacios públicos de barrios patrimoniales, sectores emblemáticos de áreas urbanas y sectores urbanos deteriorados. Las municipalidades respectivas postulan al Minvu para obtener este beneficio. Corresponde al Decreto Supremo N° 312 de 2006, de Vivienda y Urbanismo.

Vialidad Urbana

Beneficio destinado a mejorar calles, avenidas, ciclovías, redes de servicios y otras obras de vialidad estructurante de las ciudades. Se financia con fondos sectoriales, recursos municipales y fondos de los Gobiernos Regionales a los cuales postula la

Seremi de Vivienda y Urbanismo.

Este programa permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de hasta 1.000 UF en todo el país, a excepción de las Regiones de Aysén, Magallanes, Provincias de Palena y Chiloé, comunas Isla de Pascua o de Juan Fernández, en que el precio de la vivienda puede ser de hasta 1.200 UF, a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Si la vivienda que será objeto del subsidio está emplazada en zonas de renovación urbana o de desarrollo prioritario; o es una vivienda originada de la intervención de un inmueble ubicado en una zona de conservación histórica o de un inmueble de conservación histórica (deben originarse dos o más viviendas), el precio de las viviendas puede alcanzar a 2.000 UF.

¿A quien esta dirigido este programa?

A personas que pueden pagar un arriendo, pero que no tienen capacidad de generar ahorro suficiente para postular a otros sistemas de subsidio habitacional.

Financiamiento

La vivienda se paga con el subsidio y con la parte del aporte mensual que el comprador destina a este fin, de acuerdo al precio de venta prometido. Esto permitirá a la familia ser dueña de la vivienda (se suscribe escritura de compraventa), una vez cumplido el plazo establecido en el contrato y cuando entere el precio de compraventa prometido.

Este sistema no exige ahorro previo.

El interesado debe financiar los trámites exigidos por la inmobiliaria.

CUADRO 9 : Subsidio leasing habitacional.

Los montos de subsidio a otorgar son lo siguientes:

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	$800 - 0,5 \times P^*$	300
		Más de 1.400 y hasta 2.000		100
b)	Provincia de Chiloé	Hasta 1.600	$900 - 0,5 \times P^*$	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	$1000 - 0,5 \times P^*$	400
		Más de 1.800 y hasta 2.000		100

P^* = Precio de la vivienda

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.

FUENTE : www.minvu.cl

La vivienda como parte importante donde se desarrolla la vida humana es una cuestión vital.

“...la vivienda se entiende no sólo como la unidad que acoge a la familia, sino que es un sistema integrado además por el terreno, la infraestructura de urbanización y de servicio y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político y físico ambiental. Al mismo tiempo tiene su manifestación en diversas escalas y lugares , esto es: la localización urbana o rural, barrio, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda...” (24)

El tema de la vivienda es un tema de ciudad, donde debe primero asumir los aspectos y requerimientos de la vivienda a nivel de familia y luego se deben considerar los aspectos y requerimientos a nivel de comunidad, del barrio, de la agrupación.

(24) Coquimbo Sandra y Martínez Liliana: sistematización y análisis de normativa habitacional chilena, según el concepto de bienestar habitacional. “INVI, Chile, 2004.-

Según el Arquitecto Luis Bravo Heitmann (en su publicación Chile: el problema de la vivienda a través de su legislación, AÑO) **la vivienda es el instrumento físico principal de apoyo entre la familia y el hogar:**

FAMILIA-VIVIENDA-HOGAR

El problema de la vivienda **no es** el problema de la **unidad de vivienda**, es mucho mas que eso. Está el conjunto de viviendas (la población como se le llama), **el barrio, la ciudad, el contexto humano y geográfico:** es el hogar, y si es el hogar, es la familia en la vivienda, en el barrio, en la ciudad, **en la sociedad.** Ese es el problema de la vivienda, es el problema del hogar de la familia que lo pretende en alguna parte del **territorio** en el cual está.

El problema de la vivienda, luego es el problema de la familia que no la tiene o que la tiene en muy malas condiciones- según la cultura del lugar- la que no produce hogares propiamente tal, un hogar adecuado he independiente. **Al problema de la vivienda podríamos llamarlo mejor el problema del hogar adecuado,** en que el apoyo principal y medio material es la vivienda, razón

por la cual una serie de profesionales , técnicos y obreros se preocupan de producirla en la medida en que el país y/o la región la precisan.

El problema de la vivienda está presente cuando ésta, **cuantitativa y cualitativamente** no responde a las necesidades mínimas de las familias del país y/o la región. Podríamos decir cuando **no responde ni en la cantidad ni en la calidad necesarias a ese lugar.**

En Chile el problema nacional de la vivienda es similar a los otros problemas nacionales. Es uno mas de los asuntos que urge y es preciso abordar, no olvidando que son problemas sociales, de la sociedad formada por seres humanos, que se debe estudiar científica y económicamente para darle a esos asuntos una solución en plazos y demás condiciones técnicas y artísticas apropiadas a nuestros diferentes contextos regionales y sociales.

El problema de la vivienda, hoy día en nuestro país, nos ofrece **dos aspectos diferentes**, pero tan graves el uno como el otro: **uno es el déficit cuantitativo y el otro es el déficit cualitativo.** Las viviendas cuantitativa y cualitativamente afectan a toda la población chilena.

El déficit cuantitativo corresponde a las viviendas nuevas, públicas y privadas, es decir, subsidiadas por el Estado (SERVIU) y no subsidiadas (mercado inmobiliario privado), que faltan y que las familias , futuros usuarios, pueden comprar o arrendar con el fin de instalar allí sus hogares.

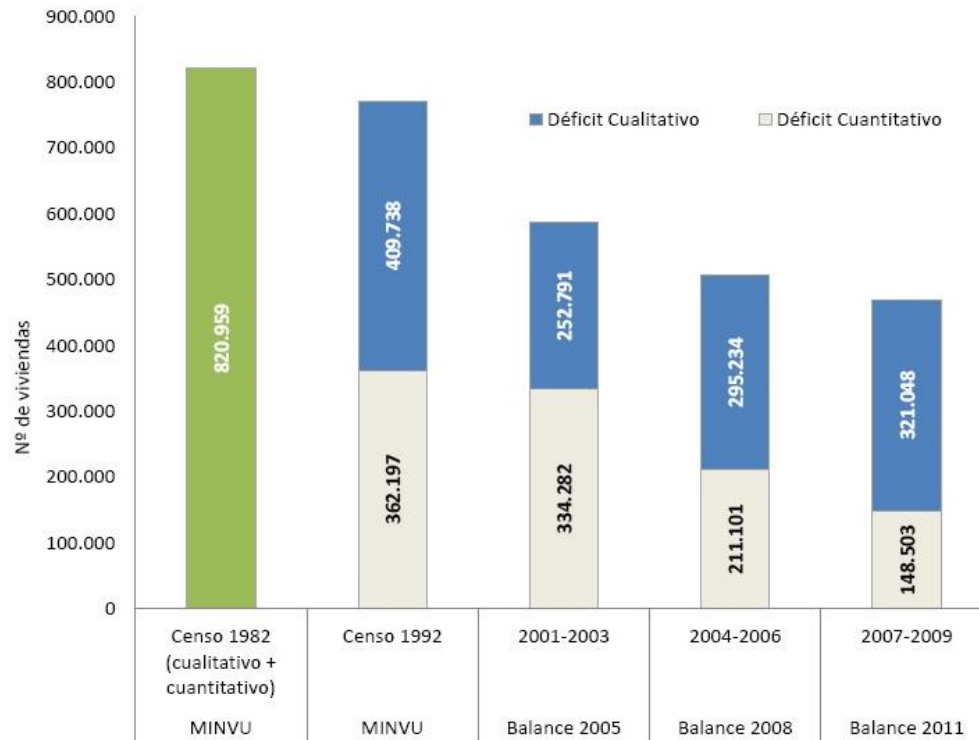
Por otra parte, **el déficit cualitativo se refiere a la calidad del parque de viviendas ya existentes,** calidad que si es mala o irrecuperable pasa a sumarse al déficit cuantitativo, pues involucra una demolición, y en su lugar, una vivienda nueva.

Si el diagnóstico es aceptable o recuperable, es indudable que debe sufrir una mayor o menor reparación que le hace participar en el déficit cualitativo. Las viviendas con una buena habitabilidad, no participan de ningún déficit, son un gran porcentaje en las privadas , sin embargo entre las públicas la habitabilidad buena es escasa.

Cualquiera sean los déficit, **tanto cuantitativos como cualitativos,** cualquiera sea el nivel económico, alto, medio o bajo, sea de lo público o de lo privado, lo fundamental es que todas las viviendas, todos los edificios y todos los entornos,

públicos o privados, los barrios y la ciudad entre ellos, **tengan una habitabilidad mínima adecuada, normalizada, obligatoria, que debe respetarse.** Para ello se precisan especialmente medidas políticas y además diseños urbanísticos y arquitectónicos y proyectos de edificación apropiados al medio en cuestión.

FIGURA 7 : Déficit habitacional de interés social.



FUENTE : MINVU y Balance de la Vivienda 2005, 2008 y 2011
Cámara Chilena de la Construcción.

A partir de la Figura 7 se desprende que, luego de mas de 30 años de la aplicación masiva de programas de subsidios, el déficit habitacional de interés social total (requerimientos cualitativos y cuantitativos) ha disminuido consecutivamente desde los años '80 en adelante. Sin embargo, al analizar en detalle esta cifra se evidencia que desde el año 2005 la reducción se produjo solo en términos cuantitativos, mientras que los requerimientos cualitativos aumentaron continuamente.

El problema de la calidad de las viviendas sociales se manifiesta en la diferencia de materiales predominantes de muros, pisos y techos entre viviendas compradas con y sin subsidio habitacional (Cuadro 10). Si bien tanto en viviendas con y sin subsidio predominan los mismos tipos de materiales (albañilear de cemento, piedra o ladrillo en muros, cerámica o flexit en pisos y planchas metálicas de zinc o cobre en techo), las viviendas de mercado tienden a exhibir una mayor proporción de materiales de mejor calidad, que tienen una depreciación mas lenta, en comparación con las viviendas sociales.

Por ejemplo, 16% de las viviendas compradas sin subsidio tienen como material predominante en muros el hormigón armado (10% en el caso de viviendas con subsidio). En tanto, 16% de las viviendas privadas tienen pisos de parquet, madera o piso flotante (10% en viviendas sociales) al tiempo que 25% de las primeras tiene techo de teja, tejuela o losa hormigón (13% viviendas con subsidio).

CUADRO 10 : Materiales predominantes en muros, pisos y techos.

Material predominante en muros			Material predominante en pisos			Material predominante en techos		
	C/ subs.	S/ subs.		C/ subs.	S/ subs.		C/ subs.	S/ subs.
Hormigón armado	10 %	16 %	Parquet, madera, piso flotante	10 %	16 %	Teja o tejuela	7 %	15 %
Albañilería (cemento, piedra o ladrillo)	65 %	47 %	Cerámica, fléxit o similar	65 %	47 %	Losa hormigón	6 %	10 %
Tabique forrado	24 %	32 %	Alfombra o cubrepiso	24 %	32 %	Planchas metálicas	87 %	75 %
Tabique sin forro	1 %	2 %	Baldosa de cemento	1 %	2 %	Fonolita o plancha fieltro	0 %	0 %
Adobe, barro, quincha	0 %	3 %	Radier	0 %	3 %	Paja, coirón, totora o caña	0 %	0 %
Material desecho	0 %	0 %	Enchapado de cemento	0 %	0 %	Materiales precarios o desecho	0 %	0 %
			Tierra			Sin cubierta	0 %	0 %

FUENTE : Gerencia de Estudios CChC en base a Encuesta Casen 2009, Ministerio de Desarrollo Social.

Durante un largo tiempo la investigación de la vivienda social ha tenido un enfoque altamente **cuantitativo** intentando contribuir al **aumento en la productividad** para satisfacer la **necesidad** y **demandas habitacionales** creciente de los sectores más postergados de nuestra sociedad Chilena. Sin embargo, hoy existe un reconocimiento cada vez mayor de que las **dimensiones cualitativas en la vivienda no deben ser miradas por debajo de lo que realmente importan.**

Según los autores Edwin Haramoto N., Ivan Kliwadenko T., y Emilio Moyano D., (en su publicación *Espacio y Comportamiento: estudio de casos de mejoramiento en el entorno inmediato a la vivienda social*, julio, 1992), la calidad de vida se refiere al modo mediante el cual se satisface un sistema interrelacionado de necesidades humanas correspondientes a un grupo de personas o una comunidad.

La calidad residencial, que forma parte del concepto más amplio de calidad de vida, es una manera más específica de enfrentar lo distintivo de la vivienda y su entorno; pudiendo

entenderse como la percepción y valoración que diversos observadores y participantes le asignan **a los factores componentes de un asentamiento humano en sus interacciones mutuas y con el contexto en donde se inserta**; estableciendo distintas jerarquizaciones de acuerdo a variables esencialmente de orden social, cultural, económico y político.

Entre dichos componentes se pueden señalar los siguientes:

a) **FACTOR DE LOCALIZACIÓN**

b) **FACTOR DE URBANIZACIÓN**

c) **FACTOR VIVIENDA**

d) **FACTOR EQUIPAMIENTO**

e) **FACTORES DE DISEÑO**

f) **FACTOR FÍSICO – AMBIENTAL**

g) **FACTOR SOCIAL Y CULTURAL**

a) FACTOR DE LOCALIZACIÓN

- a.1) Características de emplazamiento (topografía, vista, clima, etc.)
- a.2) Inserción en el tejido y trama urbana.
- a.3) Relación con otras actividades, especialmente lugar de trabajo.
- a.4) Servicios de transporte y comunicación.

b) FACTOR DE URBANIZACIÓN

- a.1) Características del suelo y terreno
- a.2) Dotación de infraestructura (agua potable, tratamiento de aguas servidas, energía eléctrica, combustibles, extracción de basuras y otros servicios.
- a.3) Características de calles, vías, espacios libres y accesos.
- a.4) Vegetación y arborización.

c) FACTOR VIVIENDA

c.1) Tipo y tamaño de las viviendas.

d) FACTOR EQUIPAMIENTO

d.1) Accesibilidad y dotación de escuelas, centros de salud, abastecimiento, servicios recreativos, deportivos y de culto, áreas verdes, etc.

e) FACTORES DE DISEÑO

e.1) Características funcionales, espaciales, formales y significativas.

e.2) Flexibilidad en cuanto a versatilidad, convertibilidad y expansibilidad.

f) FACTOR FÍSICO – AMBIENTAL

- f.1) Características y mantención física de la construcción (estructura, obra gruesa, terminaciones, instalaciones).
- f.2) Control ambiental de luz, sol, aire, humedad, ventilación, etc.
- f.3) Niveles de contaminación ambiental.

g) FACTOR SOCIAL Y CULTURAL

- g.1) Características socio-cultural , económica y demográfica del sector.
- g.2) Modalidad de vida.
- g.3) Densidad y niveles de hacinamiento.
- g.4) Condiciones de seguridad personal y de grupo.

DECRETO VIGENTE VIVIENDA ECÓNOMICA

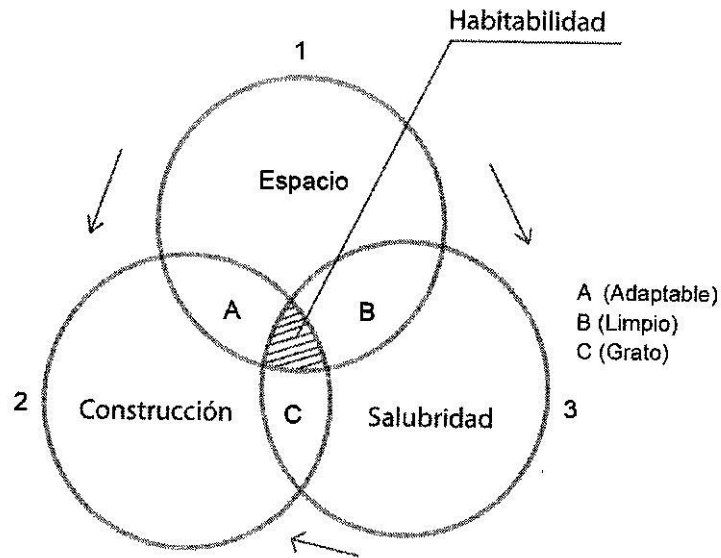
Las propiedades DFL.2, denominadas viviendas económicas

Como concepto de vivienda económica quedan definidas como tales, las que se construyan en conformidad a las disposiciones del DFL . 2 (decreto con fuerza de ley) , tengan una superficie máxima de 140 m² edificados y reúnan los requisitos, características y condiciones que determina el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República (DFL. Artículo 1° (3). ¿ cuáles son estas?

- a) Su planificación
 - programa mínimo: sala de estar, cocina, servicios higiénicos y dos dormitorios.
 - Superficie edificada mínima de 35 m², también 25 m² considerando el programa mínimo pero solo con un dormitorio.

- b) Sus características técnicas
 - Cumplir con modalidades de seguridad de resistencia sísmica, climática y de protección contra incendio.
- c) Sus condiciones de emplazamiento y urbanización.
 - Podrán ubicarse en cualquier zona de habitación consultada en las áreas urbanas existentes o en las futuras extensiones que establezcan los planos reguladores .

FIGURA 8 : La habitabilidad como juicio de valor básico para evaluar la vivienda



FUENTE : Libro "Una calidad esquiva, ensayo sobre vivienda social, Luis Bravo Heitmann, 2008.

Como desafío hacia un futuro cercano un punto crucial en el que se deben enmarcar todas las propuestas a considerar es la definición de los estándares de habitabilidad mínimos que se consideran aceptables.

Lo primero es definir que entendemos por habitabilidad. De acuerdo a la Real Academia Española (RAE), el concepto de habitabilidad hace referencia a la cualidad de habitable, y en particular la que, con arreglo a determinadas normas legales, tiene un local o una vivienda". Es decir, esta definición hace alusión a las características arquitectónicas de los inmuebles de manera que cumplan con las normas establecidas, como por ejemplo determinados materiales de construcción, número de espacios mínimos, dimensiones de estos, etc.

Por otro lado, Moreno (2008) contextualiza la definición de habitabilidad al espacio urbano, definiéndolo como una condición habitacional donde la vivienda esta integrada físicamente a la ciudad, con buena accesibilidad a servicios y equipamientos, rodeada de un espacio publico de calidad, y se carece de esta

cuando la vivienda aun estando en buenas condiciones se encuentra emplazada en un área vulnerable, marginal y de difícil acceso“

Fusionando ambas definiciones, podemos concluir que una visión mas integral de habitabilidad debiese considerar las cualidades físicas de la vivienda, de su entorno inmediato y de su forma de integración con el resto de la ciudad. De esta forma, esta visión incluye tanto la estructura y materialidad de la vivienda, su buen uso y constante mantención, como también el equipamiento, espacios públicos y conectividad que posean los conjuntos habitacionales.

En concreto, los aspectos que a nuestro juicio se debiesen tener en cuenta al definir estándares mínimos de habitabilidad son los siguientes:

1. Escala hogar: cualidades físicas de la vivienda

- Materialidad en la construcción.
- Dotación de servicios básicos como agua potable, evacuación de desperdicios y luz eléctrica.
- Confortabilidad térmica, acústica y lumínica de la vivienda, que sean sustentables energéticamente de acuerdo a la zona geográfica en la que este emplazada la vivienda.
- Mantenimiento de la vivienda ante el deterioro.

2. Escala barrio y comuna: características del entorno inmediato y cercano

- Existencia de servicios de uso público: luminaria, calles aptas para el tránsito, área de estacionamientos, tratamiento de aguas lluvias, cercana a transporte público, etc.
- Existencia infraestructura urbana, tanto privada como pública, por habitante: escuelas, hospitales, áreas verdes, bomberos, carabineros, comercio, multicanchas, etc.

3. Escala ciudad: integración con el resto de la ciudad

- Conectividad adecuada con las distintas zonas de la ciudad.

En términos de la mantención de las viviendas sociales, un aspecto interesante es que, en promedio, los conjuntos de vivienda deteriorados contabilizados por el primer catastro de condominios sociales del MINVU (realizado en 2013) datan de 1988, de acuerdo a lo cual se desprende que dichas viviendas habrían tenido una vida útil promedio de 25 años, aproximadamente.

Esta cifra es inferior a la vida útil normal de las viviendas de mercado, estimada en 50 años (25). La acelerada depreciación de las viviendas sociales puede deberse, a que los materiales de construcción son de menor calidad o a que por restricciones presupuestarias sus residentes no realizan inversiones en mantenimiento.

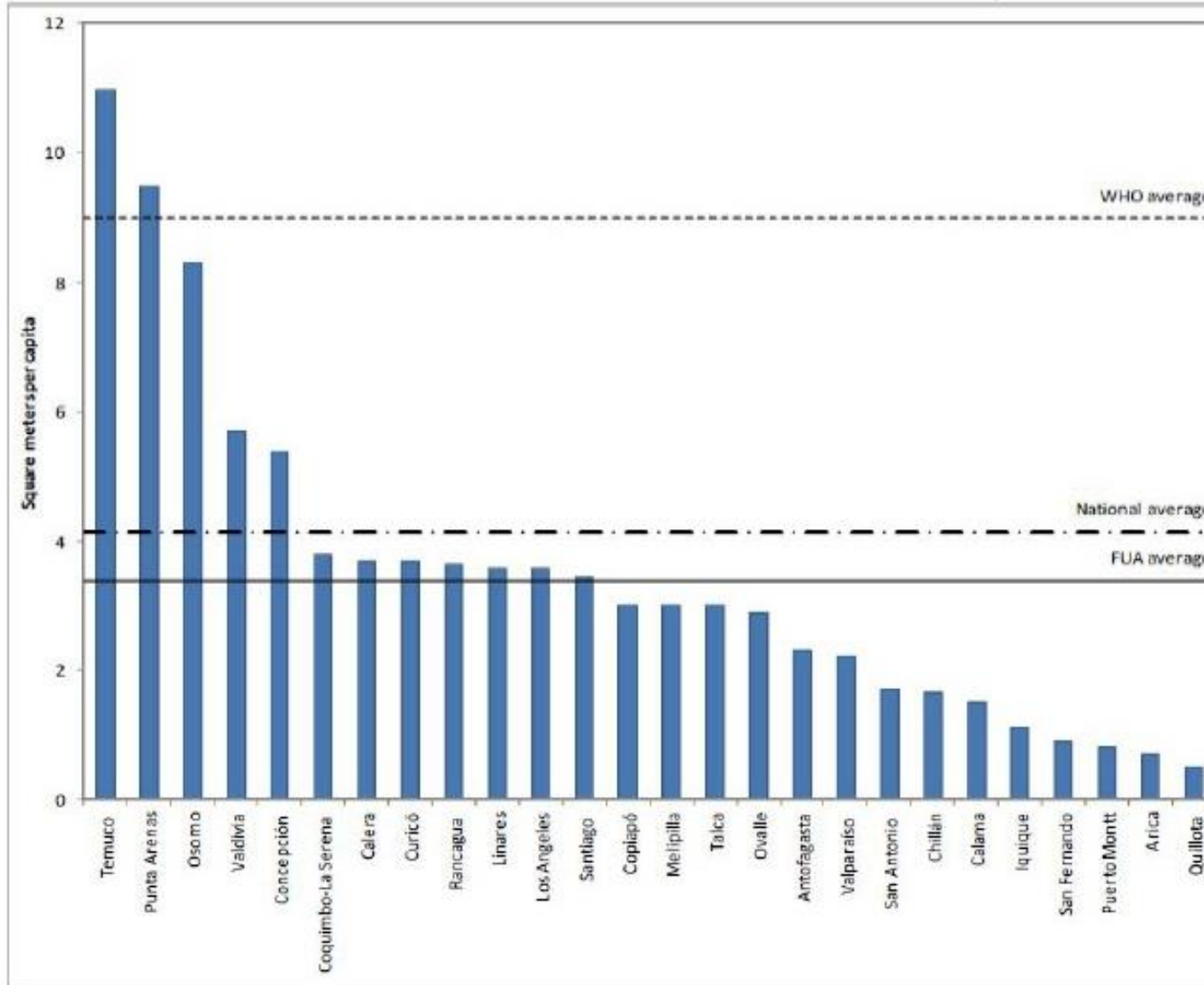
En cuanto a las características del entorno, uno de los temas más estudiados es la cantidad de áreas verdes con mantenimiento por habitante.

El estándar de áreas verdes recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) corresponde a 9 m² por persona por comuna. (26) (FIGURA 9).

(25) Vida útil de edificaciones con fines de oficina y casa habitación, contruidos de albañilería de ladrillo o de bloques de mortero de cemento. (mayoritariamente en Chile según Cuadro 1) Fuente: Pagina WEB Servicio de Impuestos Internos

(26) De acuerdo a lo descrito en el informe de la OCDE (2013), pagina 69.

FIGURA 9 : Áreas verdes con mantenimiento por habitante (m2 por habitante)



FUENTE : OCDE (2013).

Así es como se desprende que un aspecto trascendental al definir estándares mínimos de “habitabilidad” es asegurar que los recursos públicos disponibles sean suficientes para hacer frente a las nuevas exigencias. Ya que en nuestro país la entrega de servicios públicos esta a cargo de las municipalidades, para aplicar una política de este tipo se debiesen explorar alternativas que permitan aumentar el nivel de ingresos de los municipios y de esa forma les sea posible cumplir con el estándar mínimo requerido.

En términos de la integración con el resto de la ciudad, resulta indispensable la planificación conjunta de las áreas para desarrollo habitacional y los planes de transporte, con el fin de evitar que las viviendas queden aisladas en los extremos de las ciudades. Para ello es fundamental el trabajo coordinado de los diferentes Ministerios a cargo de estos temas. En este ámbito, podrá ser de interés analizar en mayor profundidad la factibilidad de que en las principales urbes de nuestro país exista un ente planificador de la ciudad, que tuviese como objetivo coordinar las diferentes intervenciones que se lleven al interior de ella.

Por último, se debe hacer hincapié en que los estándares de habitabilidad deben ser dinámicos y no estáticos; es decir, se deben ir adaptando a los cambios económicos, sociales y demográficos que sufra el país con el correr de los años. Esta es la vía a través de la cual se promoverá un mejoramiento sistemático en el tiempo y evitaremos seguir generando soluciones habitacionales que mas adelante brusca y masivamente queden obsoletas.

Carlos Martínez Corbella menciona en su libro “LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, 2001” el problema del déficit crónico de viviendas, abordado en nuestro país a través de los diferentes programas del **Ministerio de vivienda y urbanismo (MINVU)**, de la **Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE)** y de **CHILE-BARRIO** fundamentalmente en lo público, y en lo privado por varias ONG, cooperativas y otras instituciones similares, afecta en especial a la población indigente y pobre.

A grandes rasgos podría decirse que, a partir de fines del siglo XIX , el llamado “**problema de la vivienda**”, o “**cuestión de la vivienda**”, comienza a ser en Chile un asunto político de cierta importancia para todos aquellos que en ésta época **ejercían ilegítimamente algún poder o cargo público**, colaborando el temor que tales sectores (que habitaban los mejores barrios de la capital) tuvieron de las plagas que surgían de los pobres e indigentes ocupando **poblaciones autoconstruidas** en forma espontánea, sin ninguna higiene, sin urbanismo ni arquitectura

decentes, venidos del campo a buscar posibilidades de trabajo a la ciudad.

Por tal razón, **al principio fueron soluciones higienistas que pretendían resolver el problema**, realizadas en especial por organizaciones católicas o por personajes pertenecientes a la misma religión.

Mas adelante, ya en el siglo XX, la tendencia de una economía keynesiana de los gobiernos, (propuesta por John Maynard Keynes plasmada en su obra (Teoría General del empleo, el interés y el dinero, publicada en 1936 como respuesta a la gran depresión de 1929), entregaría un contenido político-social que haría del Estado el organismo encargado de resolver el problema de la vivienda.

Como estructura nacional de la vivienda y de la ciudad, existe actualmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (**MINVU**) creado en 1965 por el Gobierno de Frei Montalva y desprendido del Ministerio de Obras públicas (**MOP**), el que financia, hoy también, obras de infraestructura y servicios que realizan los privados. Este Ministerio, el **MINVU**, tiene una secretaría Regional Ministerial, con un Secretario Regional Ministerial a su cargo - el **SEREMI del MINVU**- en cada una de las doce Regiones del país, sin contar la Región Metropolitana, donde está el **MINVU nacional**.

A partir del Decreto de Ley 1.305, el 19 de Febrero de 1976 se creó la estructura actual del **MINVU**, fusionando a las Corporaciones de Servicio Habitacional (**CORHABIT**), de Mejoramiento Urbano (**CORMU**) y de Obras Urbanas (**COU**), que formaban parte de la Corporación de la Vivienda (**CORVI**), en el Servicio de Vivienda y Urbanismo (**SERVIU**), uno en cada Región, bajo la conducción de un **Director Regional del SERVIU**.

Estas instituciones son definidas legalmente como entidades con patrimonio propio y autónomas, que se relacionan con el Presidente de la República a través del **MINVU** (de su Ministro). Sin embargo, por medio de las normas correspondientes, se

establece que las instrucciones impartidas por el Ministro, el **Subsecretario o el SEREMI Regional a los SERVIU**, serán obligatorias para ellos, y sus jefes superiores serán personalmente responsables de su cumplimiento.

El MINVU Nacional (central) **le da tareas a los MINVU Regionales**, los que **elaboran el detalle del Plan (de gestión)** en su Región correspondiente y le pasan esta tarea de tallada al SERVIU de su Región, el que procede a llevar a cabo el Plan entregando los subsidios a los futuros habitantes y ligándose con el privado que realiza la construcción de las viviendas y ayuda al financiamiento.

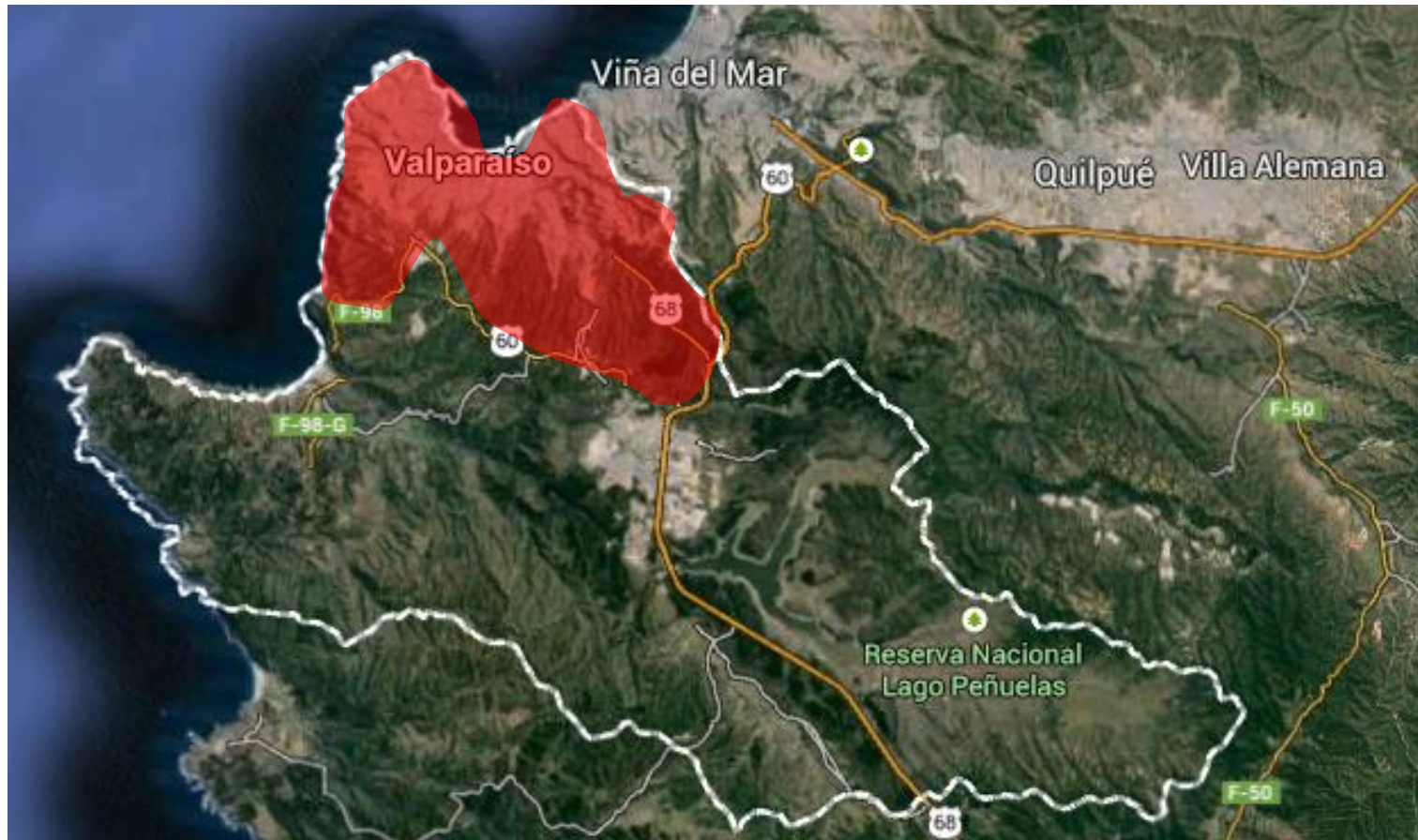
Por otro lado existe un universo de estudio que está situado en la ciudad Valparaíso donde se trabajará dando a conocer la ubicación de algunas viviendas económicas y sus características principales.

Para llevar a cabo el desarrollo del tema se indican los siguientes aspectos:

Investigar y entender el lugar donde se centra esta investigación “Valparaíso”, su condición topográfica, su trama urbana considerando espacios públicos y residenciales, sin dejar de lado lo social, es decir lo mas global, lo cual es consecuencia de los aspectos mas particulares de la ciudad, como es el caso de las viviendas económicas y su localización la que repercute fuertemente en la conformación de ciudad y muestra cual es el destino de esta; es decir comprender y descubrir a la persona, el hogar, el barrio, la ciudad a fin de poder consolidar mi Hipótesis.

En base a esto generar un diagnóstico de la ciudad, reconocer, conservar y cuidar sus valores y exponer una solución a las debilidades en cuanto a las viviendas económicas y su localización en Valparaíso.

V REGIÓN DE VALPARAÍSO, CAPITAL VALPARAÍSO, PROVINCIA VALPARAÍSO, COMUNA VALPARAÍSO



3.1 LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS EN VALPARAÍSO

A. INFORMACIÓN DE LOS PROYECTOS

INFORMACIÓN DEL PROYECTO PROVISTA PO

ORDEN SELECCIÓN	MÉTRICA	Código Proyecto	Año	Mes Llamado	Código Región	Provincia	Comuna	Nombre del Proyecto	Nombre EGIS	RUT EGIS	Nº Familias	Tipo Proyecto	M² Promedio	Nº Resolución	Fecha publicación nominal selección
120	NO	902507	2002	1	5	Valparaíso	Valparaíso	Densif. P.Comité Vecinos Buenos	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	16	DP	25,75	2122	05-09-2002
121	NO	902508	2002	1	5	Valparaíso	Valparaíso	Densif. P.Comité Camino a Casa	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	13	DP	25,75	2122	05-09-2002
122	NO	40344	2002	1	5	Valparaíso	Valparaíso	El Porvenir	TERRITORIO ABIERTO LIMITADA	76.045.504-0	15	DP	25,75	2122	05-09-2002
484	SI	9E+06	2003	2	5	Valparaíso	Valparaíso	Tercer Milenio I	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	55	CNT	25,18	2736	26-11-2003
488	SI	9E+06	2003	2	5	Valparaíso	Valparaíso	Cerro La Cruz	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	500	CNT	35,00	2736	26-11-2003
1012	SI	9E+06	2004	0.25	5	Valparaíso	Valparaíso	Construyendo sonrisas frente al mar y We	FUNDACION UN TECHO PARA CHILE	65.533.130-1	150	CNT	34,98	4915	14-10-2004
1566	SI	9E+06	2006	1	5	Valparaíso	Valparaíso	REHABILITACION DE EDIFICIO POBLACIÓN	SILVIA ALEJANDRA BRAVO SANDOVAL	10.322.099-8	34	ARE	40,00	1352	30-07-2006
1567	NO	AD	2009	AD	5	Valparaíso	Valparaíso	LOS PINOS - ESTRELLITAS	ARQUITECTURA Y CONSULTORA SCAA LIMITADA	77.388.280-0	30	CNT	45,30	6011	19-08-2009
2118	SI	7859	2007	8	5	Valparaíso	Valparaíso	Juan Pablo 2º	CORPORACIÓN HABITACIONAL DE LA	70.200.700-3	148	CNT	56,31	5345	12-10-2007
2119	SI	7947	2007	8	5	Valparaíso	Valparaíso	Don Alvaro	CORPORACIÓN HABITACIONAL DE LA	70.200.700-3	144	CNT	55,00	5345	12-10-2007
2120	SI	7948	2007	8	5	Valparaíso	Valparaíso	San Jose Maria Escrivá	CORPORACIÓN HABITACIONAL DE LA	70.200.700-3	128	CNT	60,00	5345	12-10-2007
2290	NO	8563	2007	10	5	Valparaíso	Valparaíso	Valle Andorra Norte	EGISTEK LTDA	76.896.170-0	150	CNT	60,00	6793	18-12-2007
2291	NO	8569	2007	10	5	Valparaíso	Valparaíso	Valle Andorra Sur	EGISTEK LTDA	76.896.170-0	148	CNT	60,00	6793	18-12-2007
2292	NO	8566	2007	10	5	Valparaíso	Valparaíso	Valle Andorra Oriente	EGISTEK LTDA	76.896.170-0	150	CNT	58,00	6793	18-12-2007
2398	NO	9240	2007	11	5	Valparaíso	Valparaíso	Antu	MAS CIUDAD LIMITADA	76.657.640-0	14	DP	63,00	296	25-01-2007
2399	NO	9243	2007	11	5	Valparaíso	Valparaíso	Tercer Milenio	MAS CIUDAD LIMITADA	76.657.640-0	56	CNT	41,87	296	25-01-2007
2701	NO	18232	2008	11	5	Valparaíso	Valparaíso	SANTA ROSA	INMOBILIARIA RAICES LIMITADA	76.906.440-0	48	CNT	55,24	8621	02-01-2008
2702	SI	19061	2008	11	5	Valparaíso	Valparaíso	EL GREDAL	SOCIEDAD CONSULTORA SARA OJEDA Y	76.014.534-3	22	CSR	43,84	8621	02-01-2008
2736	NO	20997	2008	12	5	Valparaíso	Valparaíso	PARQUE VILLA D QUIJOTE ETAPA II	BÔ INMOBILIARIA S.A.	99.551.320-K	108	CNT	57,20	250	17-01-2008
2737	NO	20723	2008	12	5	Valparaíso	Valparaíso	PARQUE VILLA D. QUIJOTE ETAPA I	BÔ INMOBILIARIA S.A.	99.551.320-K	68	CNT	57,20	250	17-01-2008
2738	NO	18224	2008	12	5	Valparaíso	Valparaíso	SANTA BERNARDITA	INMOBILIARIA RAICES LIMITADA	76.906.440-0	96	CNT	55,24	250	17-01-2008
2739	NO	17790	2008	12	5	Valparaíso	Valparaíso	SANTA CATALINA	INMOBILIARIA RAICES LIMITADA	76.906.440-0	96	CNT	55,23	250	17-01-2008
2740	NO	18230	2008	12	5	Valparaíso	Valparaíso	SANTA CLARA II	INMOBILIARIA RAICES LIMITADA	76.906.440-0	64	CNT	55,22	250	17-01-2008
2741	NO	18227	2008	12	5	Valparaíso	Valparaíso	SANTA MARIA	INMOBILIARIA RAICES LIMITADA	76.906.440-0	96	CNT	55,24	250	17-01-2008
2742	NO	18235	2008	12	5	Valparaíso	Valparaíso	SANTA TERESA II	INMOBILIARIA RAICES LIMITADA	76.906.440-0	48	CNT	55,23	250	17-01-2008
3082	NO	30888	2009	Oct	5	Valparaíso	Valparaíso	Conjunto Habitacional San Sebastián, Loteo F	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	149	CNT	58,00	8445	30-11-2009
3083	NO	30921	2009	Oct	5	Valparaíso	Valparaíso	Conjunto Habitacional San Sebastian, Loteo S	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	148	CNT	58,00	8445	30-11-2009
3193	NO	37608	2009	mbre	5	Valparaíso	Valparaíso	San Damían	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	148	CNT	58,00	9382	08-01-2009
3367	NO	8699	2007	AD	5	Valparaíso	Valparaíso	ELDBERG I	CONSULTORA HILARIÓN LIMITADA	76.094.280-4	96	CNT	55,00	6172	15-11-2007
3368	NO	8701	2007	AD	5	Valparaíso	Valparaíso	ELDBERG II	CONSULTORA HILARIÓN LIMITADA	76.094.280-4	144	CNT	55,00	6172	15-11-2007
3369	NO	9499	2007	AD	5	Valparaíso	Valparaíso	ELDBERG III	CONSULTORA HILARIÓN LIMITADA	76.094.280-4	126	CNT	55,00	6172	15-11-2007
3374	SI	24461	2008	AD	5	Valparaíso	Valparaíso	La Cruz de la Esperanza	FUNDACIÓN SANTIAGO	73.048.700-2	19	CSP	60,14		10-12-2008
3651	NO	30894	2010	Nov	5	Valparaíso	Valparaíso	Conjunto Habitacional San Sebastian, Loteo	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	148	CNT	58,00	8859	08-01-2010
3766	NO	52628	2011	Marz	5	Valparaíso	Valparaíso	SANTA MARÍA DE LA CRUZ 2	I, Municipalidad de Valparaíso	69.060.900-2	150	CNT	58,00	2102	13-04-2011

POR NIVEL CENTRAL																	
Fecha de aplicación de la modificación	Fecha de término de vigencia	PROYECTO ADICIONAL	Monto Subsidio Solicitado (base)	Total Subsidio UF	Monto Equipamiento	Fondo Iniciativa	Subsidio Localización Adquisición	Subsidio Localización Habilitación	Subsidio discapacidad	Subsidio Altura	Subsidio Planta Trat CCZR	Ahorro	Aportes adicionales	MONTO UF TOTAL Contrato de obras	FECHA EMISIÓN Certificado de Subsidio	Fecha Resolución de eliminación	NOMBRE Empresa
09-2002	01-06-2004	NO	280,00	4.480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.480,00	05-09-2002		SERVICIO
09-2002	04-06-2004	NO	280,00	3.640,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.640,00	08-09-2002		SERVICIO
09-2002	30-04-2011	NO	280,00	4.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.443,96	31-12-2008		AURELIO
11-2003	ELIMINADO	ELIM	280,00	15.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO
11-2003	ELIMINADO	ELIM	280,00	140.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO
10-2004	31-03-2011	NO	370,00	55.500,00	750,00	1.050,00	4.084,50	15.000,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	0,00	87.900,00	14-10-2004		SARA JARA
07-2006	29-07-2008	NO	370,00	12.580,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.060,00	0,00	0,00	3.570,00		02-11-2006		CONSULTA
08-2009	30-03-2012	NO	335,00	26.465,00									0,00	26.780,00	29-10-2009		AURELIO
10-2007	30-09-2009	NO	370,00	54.760,00	740,00	1.036,00	16.576,00	13.024,00	0,00	13.320,00	0,00	1.480,00	424,76	101.410,00	01-12-2007		SERVICIO
10-2007	30-09-2009	NO	370,00	53.280,00	720,00	1.008,00	16.128,00	12.672,00	0,00	12.960,00	0,00	1.440,00	383,49	96.640,00	01-12-2007		SERVICIO
10-2007	30-09-2009	NO	370,00	47.360,00	640,00	896,00	14.336,00	11.264,00	0,00	11.520,00	0,00	1.280,00	340,88	87.720,00	01-12-2007		SERVICIO
12-2007	30-09-2009	NO	529,00	79.350,00	750,00	1.050,00	23.979,00	6.021,00	80,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	80.850,00	29-12-2007		IRMA EL
12-2007	30-09-2009	NO	529,00	78.292,00	740,00	1.036,00	29.099,76	500,24	40,00	0,00	0,00	1.480,00	0,00	79.772,00	28-12-2007		IRMA EL
12-2007	30-09-2009	NO	529,00	79.350,00	750,00	1.050,00	23.979,00	6.021,00	40,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	80.850,00	28-12-2007		IRMA EL
01-2008	31-10-2009	NO	370,00	5.180,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	20,00	0,00	0,00	140,00	0,00	6.370,00	10-04-2008		SERGIO
01-2008	30-12-2011	NO	370,00	20.720,00	280,00	392,00	1.680,00	5.600,00	0,00	0,00	0,00	560,00	1.680,00	26.490,00	08-09-2008		SERGIO
01-2009	30-09-2012	NO	370,00	17.760,00	240,00	336,00	4.800,00	2.400,00	0,00	4.320,00	0,00	480,00	864,00	33.600,00	20-03-2009		OSCAR J
01-2009	31-10-2010	NO	370,00	8.140,00	0,00	0,00	0,00	2.200,00	0,00	0,00	0,00	220,00	0,00	10.560,00	07-01-2009		OSCAR J
01-2009	30-07-2011	NO	370,00	39.960,00	540,00	756,00	18.995,04	2.602,80	100,00	9.720,00	0,00	2.160,00	0,00	77.658,00	17-03-2009		AURELIO
01-2009	30-07-2011	NO	370,00	25.160,00	340,00	476,00	12.064,56	1.535,44	40,00	6.120,00	0,00	1.360,00	0,00	32.096,00	17-03-2009		AURELIO
01-2009	30-09-2012	NO	370,00	35.520,00	480,00	672,00	9.600,00	8.640,00	120,00	8.640,00	0,00	960,00	1.728,00	48.000,00	17-03-2009		AURELIO
01-2009	30-09-2012	NO	370,00	35.520,00	480,00	672,00	9.600,00	8.640,00	20,00	8.640,00	0,00	960,00	1.728,00	48.000,00	17-03-2009		OSCAR J
01-2009	30-09-2012	NO	370,00	23.680,00	320,00	448,00	6.400,00	4.480,00	20,00	5.760,00	0,00	640,00	1.152,00	33.600,00	17-03-2009		AURELIO
01-2009	30-09-2012	NO	370,00	35.520,00	480,00	672,00	9.600,00	9.600,00	20,00	8.640,00	0,00	960,00	1.728,00	48.000,00	17-03-2009		AURELIO
01-2009	30-09-2012	NO	370,00	17.760,00	240,00	336,00	4.800,00	1.440,00	40,00	4.320,00	0,00	480,00	864,00	33.640,00	17-03-2009		AURELIO
11-2009	30-11-2011	NO	370,00	55.130,00	745,00	1.043,00	16.577,00	13.223,00	0,00	16.539,00	0,00	2.905,50	50,66	106.288,00	18-02-2010		IRMA EL
11-2009	30-11-2011	NO	370,00	54.760,00	740,00	1.036,00	15.990,00	13.609,00	0,00	16.428,00	0,00	1.480,00	0,00	102.812,30	18-02-2010		AURELIO
01-2010	30-11-2011	NO	370,00	54.760,00	740,00	1.036,00	15.135,00	14.465,00	0,00	16.428,00	0,00	1.480,00	666,00	73.147,00	18-02-2010		IRMA EL
11-2007	26-08-2009	NO	425,56	40.853,76	480,00	672,00	9.600,00	9.600,00	0,00	8.640,00	0,00	0,00	0,00	69.846,00			
11-2007	26-08-2009	NO	425,56	64.280,64	720,00	1.008,00	14.400,00	14.400,00	0,00	12.960,00	0,00	0,00	0,00	91.769,00			
11-2007	26-08-2009	NO	425,56	53.620,56	630,00	882,00	12.600,00	12.600,00	0,00	11.340,00	0,00	0,00	0,00	93.128,00			
12-2008	30-09-2010	NO	724,00	13.756,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190,00	0,00	15.846,00	10-12-2008		LIVAL IN
01-2011	31-10-2012	NO	370,00	54.760,00	740,00	1.036,00	15.990,00	13.609,00	0,00	16.428,00	0,00	2.886,00	118,00	89.577,00	23-01-2011		AURELIO
04-2011	31-03-2013	NO	370	55500	750	1050	16833	13167	120	16650	0	1575	150	88.962,00	10-06-2011		IRMA EL

	RUT Empresa ITO	Fecha de Adjudicación Empresa ITO	Fecha de contratación Empresa ITO	NOMBRE Profesional ITO Externo	Nombre Profesional ITO SERVIU	Fecha designación ITO SERVIU	Nombre Supervisor SERVIU	Fecha designación Supervisor SERVIU	Nombre Empresa Constructora
ONALES DE	77.135.260-K	27-12-2002	27-12-2002	AURELIO ENRIQUE			DANILO REYES GUAICO	04-08-2008	CONSTRUCTORA SERCONS LIMIT
ONALES DE	77.135.260-K	27-12-2002	27-12-2002	AURELIO ENRIQUE			DANILO REYES GUAICO	04-08-2008	CONSTRUCTORA SERCONS LIMIT
ENCINA FLORES	4.569.553-0	10-06-2009	10-06-2009	LUIS PEREZ			FELIPE VALDIVIA ROJAS	04-08-2008	CONSTRUCTORA SERCONS LIMIT
	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO
	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO	ELIMINADO
ROJEDA HERRERA	6.848.695-5	15-07-2008	15-07-2008	GERARDO ANDRADE			ROBERTO ESTAY CERDA	01-03-2008	CONSTRUCTORA VALLE- MAR S.
DE URBANO	76.778.180-6						ELIZABETH PEREZ BAEZ		CONSTRUCTORA VALLE- MAR S.
ENCINA FLORES	4.569.553-0	20-01-2010	20-01-2010	LORENA ESTRADA			FELIPE VALDIVIA ROJAS	29-12-2009	SOLUCIONES TECNICAS CONSTR
	61.817.000-4				SILVIA VERGADA UBEDA	31-01-2008	SILVIA VERGARA UBEDA	31-01-2008	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.
	61.817.000-4				ROBERTO ESTAY CERDA	01-04-2008	ROBERTO ESTAY CERDA	01-04-2008	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.
	61.817.000-4				SILVIA VERGADA UBEDA	31-01-2008	ALEXANDER HERNANDEZ	31-01-2008	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.
CARMEN DIAZ RIVE	4.694.133-0	07-05-2008	27-06-2008	IGNACIO GALLARDO CARVAJAL			ELIZABETH PEREZ BAEZ	15-03-2008	SINEP INGENIERIA Y CONSTRUCCO
CARMEN DIAZ RIVE	4.694.133-0	07-05-2008	27-06-2008	IGNACIO GALLARDO CARVAJAL			ALEXANDER HERNANDEZ	15-03-2008	SINEP INGENIERIA Y CONSTRUCCO
CARMEN DIAZ RIVE	4.694.133-0	07-05-2008	27-06-2008	ITALO MORELLO BRIONES			ALEXANDER HERNANDEZ	15-03-2008	SINEP INGENIERIA Y CONSTRUCCO
LO VERGARA	8.913.677-6	25-04-2008	25-04-2008	ALEJANDRA OLAVARRIA OROSTICA			FELIPE VALDIVIA ROJAS	25-03-2009	PEDRO LEOPOLDO ASCENCIO LI
LO VERGARA	8.913.677-6	25-04-2008	25-04-2008	EDUARDO BARRIL			ROBERTO ESTAY CERDA	25-03-2009	CONSTRUCTORA BENAVENTE LIM
TROZA BILBAO COM	76.627.080-8	14-05-2009	16-06-2009	JORGE RIVERA			JORGE HERRERA ESPINO	20-07-2009	CONTRACTORA TAMBO LTDA.
TROZA BILBAO COM	76.627.080-8	14-05-2009	16-06-2009	JORGE RIVERA			JORGE HERRERA ESPINO	20-07-2009	MARIO JORGE NAVARRETE MOR
ENCINA FLORES	4.569.553-0	10-06-2009	10-06-2009	AURELIO ENRIQUE ENCINA FLORES			SILVIA VERGARA UBEDA	20-07-2009	INGENIERIA CIVIL Y CONSTRUCCO
ENCINA FLORES	4.569.553-0	10-06-2009	10-06-2009	AURELIO ENRIQUE ENCINA FLORES			ALEXANDER HERNANDEZ	20-07-2009	INGENIERIA CIVIL Y CONSTRUCCO
ENCINA FLORES	4.569.553-0	10-06-2009	10-06-2009	AURELIO ENRIQUE ENCINA FLORES			ROBERTO ESTAY CERDA	20-07-2009	CONTRACTORA TAMBO LTDA.
TROZA BILBAO COM	76.627.080-8	14-05-2009	16-06-2009	OSCAR INOSTROZA BILBAO			ROBERTO ESTAY CERDA	20-07-2009	CONTRACTORA TAMBO LTDA.
ENCINA FLORES	4.569.553-0	10-06-2009	10-06-2009	AURELIO ENRIQUE ENCINA FLORES			ROBERTO ESTAY CERDA	20-07-2009	CONTRACTORA TAMBO LTDA.
ENCINA FLORES	4.569.553-0	10-06-2009	10-06-2009	AURELIO ENRIQUE ENCINA FLORES			ALEXANDER HERNANDEZ	20-07-2009	CONTRACTORA TAMBO LTDA.
ENCINA FLORES	4.569.553-0	10-06-2009	10-06-2009	CRISTOBAL DONOSO			JORGE HERRERA ESPINO	20-07-2009	CONTRACTORA TAMBO LTDA.
CARMEN DIAZ RIVE	4.694.133-0	20-05-2010	20-05-2010	JUAN CARLOS PANIAGUA			JORGE HERBAS CAMACHO	01-10-2010	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.
ENCINA FLORES	4.569.553-0	01-06-2010	01-06-2010	JUAN CARLOS PANIAGUA			JORGE HERBAS CAMACHO	01-10-2010	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.
CARMEN DIAZ RIVE	4.694.133-0	20-05-2010	20-05-2010	IRMA ELIANA DEL CARMEN DIAZ RIVEROS			MARIELA GONZALEZ GO	01-10-2010	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.
									CONTRACTORA TAMBO LTDA.
									CONTRACTORA TAMBO LTDA.
									CONTRACTORA TAMBO LTDA.
Y CONSTRUCCION	77.386.820-4	10-03-2009	03-04-2009	CRISTIAN LEIVA			SILVIA VERGARA UBEDA	12-01-2010	INGENIERIA PROYECTOS Y CONS
ENCINA FLORES	4.569.553-0	23-03-2011	23-03-2011	SERGIO ESCOBAR BRAVO			JULIO FLORES AVILA	23-02-2011	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.
CARMEN DIAZ RIVE	4.694.133-0	26-06-2011	13-07-2011	JAIIME BARRIOS PALMA			JULIO FLORES AVILA	17-06-2011	CONSTRUCTOTA INGAL S.A.

2011 ENERO			2011 FEBRERO				2011 MARZO			
SITUACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto			INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto				INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto			
SUPERVISOR Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	0,0%			SE SOLICITO ELIMINACION	0,0%			SE SOLICITO ELIMINACION
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	0,0%			SE SOLICITO ELIMINACION	0,0%			SE SOLICITO ELIMINACION
		Proyecto Terminado	100,0%			Proyecto Terminado	100,0%			Proyecto Terminado
			-				-			
			-				-			
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	100,0%			Proyecto no se ha terminado	100,0%			Proyecto no se ha terminado
			100%				100%			
01-11	24-01-11	Avanza normalmente	50,0%	03-02-11	24-02-11	Avanza Normalmente	60,0%	08-03-11	24-03-11	Avanza Normalmente
			100%				100%			
			100%				100%			
			100%				100%			
01-11	25-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	99,0%	03-02-11	24-02-11	En proceso de recepción	99,0%	10-03-11	25-03-11	Proceso final de recepción
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	100,0%			Obras terminadas y entregadas	100,0%			Obras terminadas y entregadas
01-11	25-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	93,0%	03-02-11	24-02-11	proyecto de pavimentación	93,0%	10-03-11	25-03-11	Se esta en proceso de recepción
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	100,0%			Proyecto paralizado por problemas	100,0%			Proyecto paralizado por problemas
01-11	28-01-11	Existen problemass con el proyecto	91,0%	15-02-11	28-02-11	Existen problemass con el proyecto	91,0%	03-03-11	24-03-11	Existen problemass con el proyecto
01-11	24-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	10,0%	03-02-11	24-02-11		10,0%	04-03-11	21-03-11	Por programación , la obra
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	100,0%			Obra ejecutada con recepción	100,0%			Obra ejecutada con recepción
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	58,0%			Proyecto Paralizado	58,0%			Proyecto Paralizado
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	61,0%			Proyecto Paralizado	61,0%			Proyecto Paralizado
01-11	26-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	25,0%	03-02-11	24-02-11	Avanza Normalmente	30,0%	04-03-11	21-03-11	Avanza Normalmente
01-11	26-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	13,0%	03-02-11	24-02-11	Falta iniciar faenas de obra	13,0%	04-03-11	21-03-11	Falta iniciar faenas de obra
01-11	26-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	30,0%	03-02-11	24-02-11	Avanza Normalmente	40,0%	04-03-11	21-03-11	Avanza Normalmente
01-11	24-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	25,0%	03-02-11	24-02-11	Se presenta un atrazo de	32,0%	03-03-11	24-03-11	Avanza Normalmente
01-11	24-01-11	POR MEDIO DE MEMO Nº 151	10,0%	03-02-11	24-02-11		10,0%	04-03-11	21-03-11	Por programación total
01-11	25-01-11	COLECTORES SUBTERRANEOS	28,0%	03-02-11	22-02-11	En ejecución, se esta realizando	28,0%	03-03-11	15-03-11	"LA EGIS RESPALDA AL PROYECTO"
01-11	25-01-11	COLECTORES SUBTERRANEOS	35,0%	08-02-11	22-02-11	En ejecución	69,0%	08-03-11	15-03-11	Avanza Normalmente
01-11	25-01-11	MESES DEMORA LA EGIS EN RE	9,0%	04-02-11	16-02-11	MESES DEMORA LA EGIS EN RE	10,0%	03-03-11	15-03-11	Avanza Normalmente
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	0,0%			SE DEBERA PRESENTAR CO	0,0%			SE DEBERA PRESENTAR CO
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	0,0%			SE DEBERA PRESENTAR CO	0,0%			SE DEBERA PRESENTAR CO
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	0,0%			SE DEBERA PRESENTAR CO	0,0%			SE DEBERA PRESENTAR CO
		POR MEDIO DE MEMO Nº 151	100,0%			POR TRATARSE DE CONSTR	100,0%			POR TRATARSE DE CONSTR
			0,0%				0,0%			Sin Inicio

	2011 ABRIL				2011 MAYO				
Nombre del Proyecto	INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto				INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto				
OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE
SE SOLICITO ELIMINACION	0.0%			SE SOLICITO ELIMINACION	0.0%			SE SOLICITO ELIMINACION	0.0%
SE SOLICITO ELIMINACION	0.0%			SE SOLICITO ELIMINACION	0.0%			SE SOLICITO ELIMINACION	0.0%
Proyecto Terminado	100%			Proceso de recepción	100.0%			Proceso de recepción	100.0%
	-				-				-
	-				-				-
Proyecto no se ha	100%			Proyecto no se ha	100.0%			Proyecto no se ha	100.0%
	100%				100%				100%
Avanza Normalmente	78.0%	07-04-11	21-04-11	Avanza Normalmente	80.0%	04-05-11	20-05-11	Avanza Normalmente	91.0%
	100%				100%				100%
	100%				100%				100%
	100%				100%				100%
Proceso final de recepción	100%	01-04-11	27-04-11	se ha iniciado la tramitación	100.0%			se ha iniciado la tramitación	100.0%
Obras terminadas y	100%			Proyecto entregado falta	100.0%			Proyecto entregado falta	100.0%
Se esta en proceso de	93.0%	04-04-11	27-04-11	se estan recontratando las	93.0%	12-05-11	26-05-11	se estan recontratando las	93.0%
Proyecto paralizado por	100%			Proyecto se encuentra	100.0%			Proyecto se encuentra	100.0%
Existen problemas con el	91.0%			Proyecto paralizado por	91.0%			Proyecto paralizado por	91.0%
Por programación , las obras	10.0%			Obras de edificación	15.0%	05-05-11	30-05-11	Se inician las obras	23.0%
Obra ejecutada con	100%			Obra ejecutada con	100%				100%
Proyecto Paralizado	58.0%			Proyecto Paralizado	58.0%			Proyecto Paralizado	58.0%
Proyecto Paralizado	61.0%			Proyecto Paralizado	61.0%			Proyecto Paralizado	61.0%
Avanza Normalmente	37.0%	07-04-11	21-04-11	Avanza Normalmente	40.0%	04-05-11	18-05-11	Avanza Normalmente	45.0%
Falta iniciar faenas de obras	13.0%	07-04-11	21-04-11	Falta iniciar faenas de obras	13.0%	04-05-11	18-05-11	Avanza Normalmente, falta	13.0%
Avanza Normalmente	45.0%	07-04-11	21-04-11	Avanza Normalmente	50.0%	04-05-11	18-05-11	Avanza Normalmente	55.0%
Avanza Normalmente, se	41.0%	13-04-11	28-04-11	Avanza Normalmente	45.0%	04-05-11	18-05-11		35.0%
Por programación todavía	10.0%			Obras a iniciarse en mes de	10.0%	04-05-11	18-05-11	Obras a iniciarse en mes de	10.0%
"LA EGIS RESPALDA ANTE	28.0%	12-04-11	26-04-11	VISITA DE SERVIU SRES	29.0%	10-05-11	25-05-11	Avanza normalmente	34.0%
Avanza Normalmente	69.0%	12-04-11	26-04-11	Se reclama la falta de	70.0%	10-05-11	25-05-11	Avanza Normalmente	71.0%
Avanza Normalmente	11.0%	12-04-11	26-04-11	Avanza Normalmente	12.0%	10-05-11	25-05-11	Avanza Normalmente	12.0%
SE DEBERA PRESENTAR	0.0%			SE DEBERA PRESENTAR	0.0%			SE DEBERA PRESENTAR	0.0%
SE DEBERA PRESENTAR	0.0%			SE DEBERA PRESENTAR	0.0%			SE DEBERA PRESENTAR	0.0%
SE DEBERA PRESENTAR	0.0%			SE DEBERA PRESENTAR	0.0%			SE DEBERA PRESENTAR	0.0%
POR TRATARSE DE	100%			Proyecto Terminado,	100%				100%
Sin Inicio	0.0%			Sin inicio, se contempla	15.0%	06-05-11	27-05-11	Avanza Normalmente	14.0%
	0.0%				0.0%			Sin inicio	0.0%

2011 JUNIO

2011 JULIO

INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto

INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto

% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena
0.0%			SE SOLICITO ELIMINACION EN	0.0%			Se emitirá resolución de elimi	0.0%		
0.0%			SE SOLICITO ELIMINACION EN	0.0%			Se emitirá resolución de elimi	0.0%		
100.0%			Proceso de recepción munic	100.0%			Se requiere para poder recib	100.0%		
-				-				-		
-				-				-		
100.0%				100.0%				100.0%		
100%				100%				100%		
91.0%	06-06-2011	20-06-2011	Avanza Normalmente	94.0%	11-07-2011	26-07-2011	avanza normalmente	96.0%	10-08-2011	26-08-2011
100%				100%				100%		
100%				100%				100%		
100%				100%				100%		
100.0%				100.0%			escrituras en el CBR	100.0%		
100.0%				100.0%			Escrituras en firma	100.0%		
93.0%			Se estan contratando la nuev	96.0%	04-07-2011	19-07-2011	Hay recepciones parciales p	100.0%		
100.0%			Proyecto se encuentra termin	100.0%			Pendiente la recepción de l	100.0%		
91.0%			Proyecto paralizado por prob	91.0%			Paralizado, se solicitó recurso	91.0%		
23.0%	15-06-2011	29-06-2011	Avanza normalmente	35.0%	13-07-2011	28-07-2011	avanza normalmente	40.0%	12-08-2011	29-08-2011
100%				100%				100%		
58.0%			Proyecto Paralizado	58.0%			Paralizado, preparando ante	58.0%		
61.0%			Proyecto Paralizado	61.0%			Paralizado, preparando ante	61.0%		
45.0%	15-06-2011	30-06-2011	Avanza Normalmente	50.0%	13-07-2011	28-07-2011	avanza normalmente	54.0%	12-08-2011	29-08-2011
13.0%	15-06-2011	30-06-2011	Avanza Normalmente	14.0%	13-07-2011	28-07-2011	avanza normalmente	16.0%	12-08-2011	29-08-2011
55.0%	15-06-2011	30-06-2011	Avanza Normalmente	65.0%	13-07-2011	28-07-2011	avanza normalmente	70.0%	12-08-2011	29-08-2011
35.0%	14-06-2011	29-06-2011	Avanza Normalmente	50.0%	05-07-2011	28-07-2011	avanza normalmente	54.0%	12-08-2011	29-08-2011
10.0%			Obras a iniciarse en mes de S	12.0%	13-07-2011	28-07-2011	avanza normalmente	14.0%	12-08-2011	29-08-2011
34.0%	09-06-2011	24-06-2011	Avanza Normalmente	42.0%	14-07-2011	28-07-2011	avanza normalmente	46.0%	12-08-2011	30-08-2011
71.0%	09-06-2011	24-06-2011	Avanza normalmente	72.0%	14-07-2011	29-07-2011	avanza normalmente	74.0%	12-08-2011	30-08-2011
12.0%	09-06-2011	29-06-2011	Proyecto con poco movimie	12.0%	14-07-2011	29-07-2011	La obra no presenta avance	14.0%	16-08-2011	31-08-2011
0.0%			SE DEBERA PRESENTAR COMO	0.0%			Los subsidios no se han emitid	0.0%		
0.0%			SE DEBERA PRESENTAR COMO	0.0%			Los subsidios no se han emitid	0.0%		
0.0%			SE DEBERA PRESENTAR COMO	0.0%			Los subsidios no se han emitid	0.0%		
100%				100%				100%		
14.0%	10-06-2011	24-06-2011	Avanza Normalmente	22.0%	08-07-2011	22-07-2011	avanza normalmente	24.0%	16-08-2011	31-08-2011
0.0%			Sin inicio	0.0%			sin inicio	0.0%		

2011 AGOSTO

2011 SEPTI

INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto

INFORMACIÓN MENSUAL - Sit

VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena
	Se emitirá resolución de eliminación, el campo fecha de emisión de cert. de sub. No se puede llenar ya que en el año de selección no se	0,0%		
	Se emitirá resolución de eliminación, el campo fecha de emisión de cert. de sub. No se puede llenar ya que en el año de selección no se	0,0%		
	Se requiere para poder recibir contar con las subdivisiones de los lotes previamente (DP) las cuales están en trámite.	100,0%		
		-		
		-		
		100,0%		
		100%		
26-08-2011	Avanza Normalmente	96,0%	09-09-2011	26-09-2011
		100%		
		100%		
		100%		
	Obra terminada	100,0%		
	Obra terminada	100,0%		
	Obra terminada	100,0%		
	Pendiente la recepción de 1 vivienda , cuya beneficiaria se niega a firmar la recepción por diferencia con la egis y la solución de la vivi	100,0%		
	Paralizado, a la espera de la asignación directa	91,0%		
29-08-2011	Avanza Normalmente	50,0%	14-09-2011	29-09-2011
		100%		
	Paralizado a la espera de asignación directa	58,0%		
	Paralizado a la espera de asignación directa	61,0%		
29-08-2011	Avanza Normalmente	60,0%	14-09-2011	29-09-2011
29-08-2011	Avanza Normalmente	20,0%	14-09-2011	29-09-2011
29-08-2011	Avanza Normalmente	75,0%	14-09-2011	29-09-2011
29-08-2011	Avanza Normalmente	62,0%	07-09-2011	27-09-2011
29-08-2011	Avanza Normalmente	16,0%	14-09-2011	29-09-2011
30-08-2011	Avanza Normalmente	58,0%	15-09-2011	27-09-2011
30-08-2011	Avanza Normalmente	79,0%	15-09-2011	27-09-2011
31-08-2011	Avanza Normalmente	14,0%	15-09-2011	27-09-2011
	Los subsidios no se han emitido porque el proyecto aún no cuenta con CPD .Se solicitara la eliminación ya que el nuevo proyecto se mo	0,0%		
	Los subsidios no se han emitido porque el proyecto aún no cuenta con CPD .Se solicitara la eliminación ya que el nuevo proyecto se mo	0,0%		
	Los subsidios no se han emitido porque el proyecto aún no cuenta con CPD .Se solicitara la eliminación ya que el nuevo proyecto se mo	0,0%		
		100%		
31-08-2011	Avanza Normalmente	49,0%	02-09-2011	23-09-2011
	sin avance	2,0%		23-09-2011

SEPTIEMBRE

2011 OCTUBRE

USUAL - Situación del Proyecto

INFORMACIÓN MENSUAL - Situación del Proyecto

VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES	% AVANCE	VISITA SUPERVISOR Primera Quincena	VISITA SUPERVISOR Segunda Quincena	OBSERVACIONES
	En proceso de Resolución de	0,0%			En proceso de Resolución de eliminación de beneficio
	En proceso de Resolución de	0,0%			En proceso de Resolución de eliminación de beneficio
	Prorroga Solicitada por oficio	100,0%			Problemas para recibir las obras por servidumbres Esval. Prorroga Solicitada por oficio N° 4797 de fecha
		-			
		-			
		100%			
		100%			
26-09-2011	avanza normalmente	100,0%			Falta recepción obras DOM
		100%			
		100%			
		100%			
		100,0%			Pendiente escrituras
		100,0%			Pendiente escrituras
		100,0%			Pendiente escrituras
		100,0%			
	En proceso de solicitud de as	91,0%			
29-09-2011	avanza normalmente	60,0%	13-10-2011	27-10-2011	Avanza normalmente
		100%			
	Prorroga solicitada a DPH. En	58,0%			En espera de AD para retomar obras
	Prorroga solicitada a DPH. En	61,0%			En espera de AD para retomar obras
29-09-2011	avanza normalmente	70,0%	13-10-2011	27-10-2011	Avanza normalmente
29-09-2011	avanza normalmente	21,0%	13-10-2011	27-10-2011	Avanza normalmente
29-09-2011	avanza normalmente	76,0%	13-10-2011	27-10-2011	Avanza normalmente
27-09-2011	avanza normalmente	70,0%	13-10-2011	27-10-2011	Avanza normalmente
29-09-2011	avanza normalmente	18,0%	13-10-2011	27-10-2011	Avanza normalmente
27-09-2011	avanza normalmente	63,0%	05-10-2011	19-10-2011	
27-09-2011	avanza normalmente	85,0%	03-10-2011	19-10-2011	
27-09-2011	Se inicia las obras dentro del	26,0%	05-10-2011	19-10-2011	
	Los subsidios no se han emitid	0,0%			En tramite de obtencion de aprobación por la CTE
	Los subsidios no se han emitid	0,0%			En tramite de obtencion de aprobación por la CTE
	Los subsidios no se han emitid	0,0%			En tramite de obtencion de aprobación por la CTE
		100%			
23-09-2011	Avanza Normalmente	49,0%	14-10-2011	28-10-2011	Avanza normalmente
23-09-2011	inicio obras	3,0%	14-10-2011	28-10-2011	Avanza normalmente

B. IMÁGENES PROYECTOS CRONSTRUIDOS Y EN CONSTRUCCIÓN



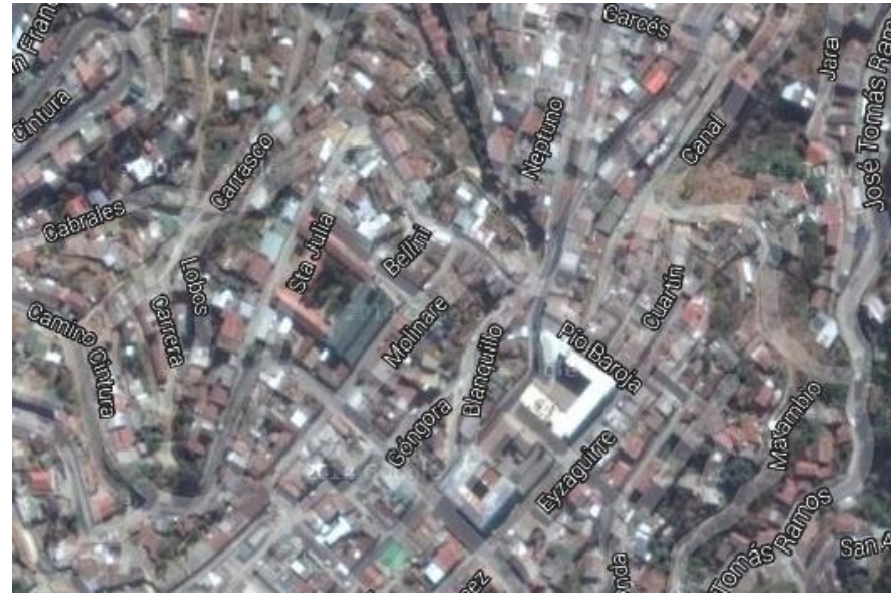
EL PORVENIR 1



PLAYA ANCHA



REHABILITACIÓN EDIFICIO POBLACIÓN OBRERA



CERRO CORDILLERA



JUAN PABLO II



CERRO PLACERES



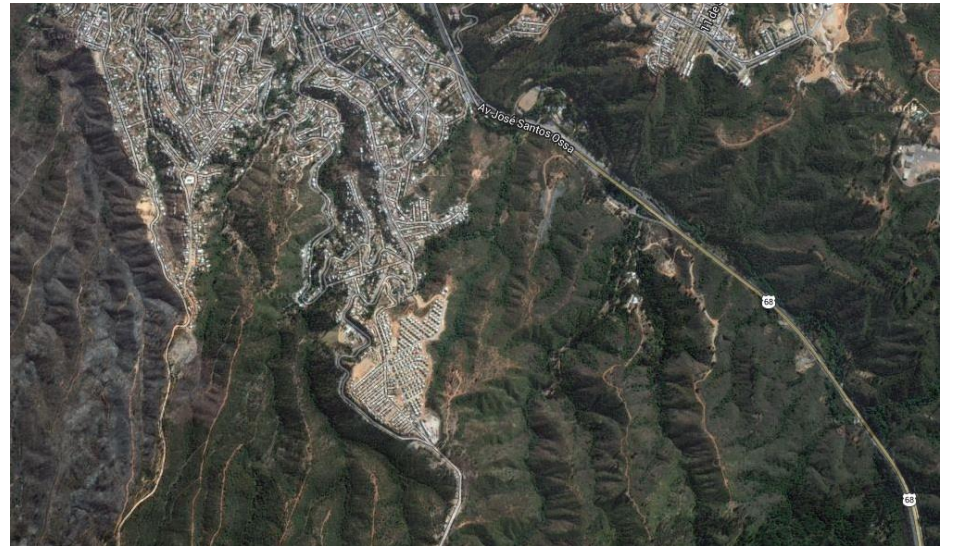
DON ALVARO



CERRO PLACERES



ANDORRA NORTE, SUR, ORIENTE.



CERRO SAN ROQUE



ANTU, PLAYA ANCHA.

A partir de este estudio puedo confirmar mi intuición de cómo influye la localización de las viviendas en la ciudad de Valparaíso en el destino de la ciudad.

Los datos expuestos confirman como se sigue densificando hasta la actualidad en los cerros de Valparaíso dejando de lado la parte del Plan, anulando así la posibilidad de que exista una mayor mixtura programática en la ciudad la cual en relación a la vivienda es casi nula en el Plan. Podemos ver que se sigue concentrando la mayor densificación en los cerros, sumándole también que la densificación mediante conjuntos en el Plan hasta la actualidad es nula.

El destino que toma la ciudad se muestra con una disgregación nula de los programas de densificación y la parte de los servicios o el sector más central de la ciudad que vendría siendo el Plan. La localización de las viviendas que realmente construyen ciudad mediante conjuntos habitacionales o muestran aunque sea un indicio de aquello, se siguen concentrando en las partes más altas de los cerros, perjudicando la posibilidad de un diálogo coherente y alimentador a las tres escalas presentes que debe tener una ciudad (escala global de conectividad, escala media de conectividad más local, escala del peatón).

La ciudad si puede fortalecer y enriquecer su trama urbana mediante la localización de las viviendas, ya que como he expuesto anteriormente, la ciudad se construye desde la persona, el hogar, la familia, la vivienda, etc.

Podemos enriquecer la ciudad en todas sus escalas si pensamos en una manera de densificar menos concentrada en los cerros y evitando la densificación en el plan mediante torres que no tienen que ver nada con la ciudad. Configurar barrios a partir de una conectividad con todas las escalas que conforman una ciudad, potenciar una mixtura de programa en base a la densificación de conjuntos habitacionales ya sea en los cerros o en el sector del Plan, sin permitir que se concentre la densificación en una sola parte, sino que nutra la trama de la ciudad.

Las características de emplazamiento y todos los factores que acompañan a un conjunto de vivienda se vuelven cada vez más carentes en la inserción de la vivienda en la trama de urbana, aumentando así la falta de equipamiento en los cerros y concentración de estos en un solo sector, dificultando la accesibilidad a la ciudad en todos sus aspectos.

Un aspecto muy importante que influye directamente en la conformación de ciudad, es la gestión de cualquier proyecto que se quiera llevar a cabo. En el análisis hecho en el presente trabajo, se puede observar claramente como la mala gestión a la hora de ejecutar un proyecto de densificación anula casi completamente y en algunos de los casos completamente, la posibilidad de construir ciudad mediante una buena localización de la densificación de viviendas económicas en Valparaíso. Por lo cual, las opciones actuales que nos ofrece el Estado para adquirir una vivienda (subsidio) no dialoga como debería ser con como se ejecutan los proyectos, dejando en evidencia una falta de comunicación en la parte de la gestión desde la adquisición de un subsidio hasta el proyecto en si. Muchos de los proyectos presentados no fueron terminado o llevados a cabo por falta de papeles, permisos, etc. Como consecuencia aparecen variedad de obras inconclusas que son eliminadas o paradas y matan la trama de ciudad y la posibilidad de poder seguir densificando Valparaíso

Con respecto a la Hipótesis que se planteó al comienzo de esta investigación, cabe señalar que si incide directamente y es de suma importancia ciertos factores mencionados en la investigación que tienen relación con la localización de las viviendas económicas y como estas construyen la ciudad. Se comprueba que la localización condiciona cada factor mencionado, tangibles e intangibles.

En resumen, afirmo que la localización de los conjuntos de viviendas económicas condiciona e influye completamente en la conformación y destino de una ciudad, por lo cual podemos afirmar que el futuro de Valparaíso se ve afectado directamente por la mala densificación, su localización y mala gestión. Si Valparaíso continúa concentrando su densificación en los cerros sin dar la posibilidad de motivar a la gente con nuevos subsidios dirigidos al sector del Plan, generando así una mixtura programática en los cerros y en la parte baja, conseguirá a futuro convertirse en una ciudad que no acoge a sus habitantes para vivir en esta ciudad, dando pie a una mayor habitabilidad en cuanto al hogar fuera de la ciudad. Convirtiéndose en un lugar netamente turístico y que sólo predomina mayoritariamente los servicios prestados a la gente que visita la ciudad.

- DOCUMENTO DE TRABAJO CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION: POLITICA HABITACIONAL EN CHILE: HISTORIA, RESULTADOS Y DESAFIOS. ABRIL 2013 CLUDIA CHAMORRO
- UNA CUALIDAD ESQUIVA: ENSAYO SOBRE VIVIENDAS SOCIALES. LUIS BRAVO HEITMANN.
- LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. CARLOS MARTINEZ CORBELLA
- CHILE: 50 AÑOS DE VIVIENDA SOCIAL 1943-1993. LUIS BRAVO HEITMANN, CARLOS MARTINEZ CORBELLA.
- ESPACIO Y COMPORTAMIENTO. EDWIN HARAMOTO, EMILIO MOYANO, IVAN KLIWADENKO.
- www.minvu.cl
- www.serviu.cl

EL DFL-2 es un decreto con fuerza de ley que data de 1959 y que tiene por objetivo estimular la construcción de viviendas “económicas”. El mecanismo que utiliza es otorgar ventajas tributarias de diferente índole a los propietarios de casas y departamentos que no tengan mas de 140 m2 construidos. En 1999 comenzaron a regir nuevas rebajas tributarias con el objetivo de reactivar el alicaído sector inmobiliario.

CUADRO 11 : Resumen Beneficios Económicos DFL N° 2.

Artículo o Ley	Fecha	Beneficio	Características
DFL N°2, Art. 14	1959	Rebaja de 50 % en el pago de impuesto territorial o contribución de bienes raíces.	Si la vivienda tiene menos de 70 m ² , el beneficio se extiende por 20 años desde que se firma la escritura. Si la propiedad tiene entre 71 m ² y 100 m ² , la exención tributaria es por 15 años; y si posee entre 101 m ² y 140 m ² , es por 10 años.
DFL N°2, Art. 8	1959	Rebaja de hasta 50 % del valor de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.	
DFL N°2, Art. 13	1959	Arriendo libre de impuestos.	En caso de venta o arriendo, toda la ganancia que se obtenga no se considera renta, y por lo tanto, está libre de impuestos. Este beneficio no se extingue en el tiempo; pero en cuanto a la venta, se cumple siempre y cuando haya transcurrido más de un año entre la fecha de compra y venta de la propiedad.
Ley N° 3.475 Art. 24	1959	Rebaja de impuesto de timbres y estampillas.	Si se adquiere una vivienda DFL-2 mediante un crédito hipotecario, ésta estará exenta del 50 % del impuesto de timbres y estampillas, por lo cual la tasa se rebaja de 1,608 % a 0,804 % por un plazo de dos años desde la recepción municipal de la vivienda. Cabe destacar que esta tributación estuvo en suspensión desde el 1 de octubre de 2008 hasta el 1 de enero de 2010, como un incentivo a la reactivación económica en el marco de la crisis financiera global.
DFL N°2, Art. 16	1959	Exención del impuesto a la herencia y donaciones.	En ambos casos, se cumple siempre que la vivienda haya sido adquirida en primera compra por el causante o donante, según el caso.
Ley N° 19.622	1999	Rebaja de impuesto a la renta.	Se estableció como medida paliativa a la crisis asiática. Consiste en que si la vivienda se adquirió a través de un crédito hipotecario, se descuenta de la renta imponible los intereses pagados en el año calendario, de manera que el impuesto a la renta a pagar es menor. Si bien rige solo para las propiedades adquiridas hasta 2001, la rebaja tributaria permanece durante toda la vigencia del respectivo crédito hipotecario. Para su aplicación se establecen los siguientes tramos: <ol style="list-style-type: none"> 1. Si la fecha de adquisición de la vivienda fue entre el 22 de junio y el 31 de diciembre de 1999, tendrán derecho a rebajar de su base imponible un máximo de 10 UTA. 2. Si la fecha de adquisición de la vivienda fue entre el 1 de enero y 30 de septiembre del 2000, el tope son 6 UTA de descuento anual. 3. Si la fecha de adquisición de la vivienda fue entre el 1 de octubre de 2000 y 30 de junio del 2001, la rebaja será de sólo 3 UTA.
Ley N° 20.455	2010	Modificación del beneficio de rebaja de 50 % en el pago de impuesto territorial o contribución de bienes raíces.	Modifica diversos cuerpos legales del DFL N°2 con el objetivo de obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país luego del terremoto del 27F. Destacan las siguientes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Tope máximo de dos propiedades por beneficiario. 2. Excluye a las personas jurídicas de los beneficios del DFL N°2.

FUENTE : Texto definitivo de la Ley DFL-2, Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

A.3 Resumen de los principales programas de subsidio habitacional en Chile: 1984-2010

Programa de Vivienda	Definición MINVU
Vivienda Básica	Consistía en una vivienda de una superficie de aproximadamente 40 m ² que, inicialmente, era una casa y más tarde pasó a ser mayoritariamente un departamento dentro de edificios de hasta cuatro pisos.
Programa Especial de Trabajadores (PET)	Beneficiaba a grupos de hogares a través de postulaciones colectivas (sindicatos, grupos afines de trabajadores, etc.).
Subsidio General Unificado	Junto al ahorro para la vivienda y un crédito hipotecario, permitía financiar una parte del valor de la vivienda. Hasta 1995 sólo podía utilizarse para vivienda nueva y desde 1996 fue también posible usarlos para la adquisición de viviendas usadas.
Subsidio Rural	Construcción o adquisición de una vivienda rural, dirigido para familias de escasos recursos del sector rural vinculadas a las diferentes actividades productivas (campesinos, pescadores, pitquineros, agricultores, trabajadores forestales o temporeros).
Vivienda Progresiva e infraestructura sanitaria	Su objetivo era dar una solución rápida a los problemas habitacionales que se veían en ese momento y consistía en una caseta sanitaria con baño, cocina y una habitación. Los beneficiarios debían construir la vivienda con sus propios medios a partir de la caseta básica.
Renovación Urbana	Complemento al ahorro que ha acumulado el beneficiario para financiar parte o el total del precio de la vivienda, solo aplicable a viviendas ubicadas en las denominadas Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario.
Leasing Habitacional	Permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas en las regiones XI, XII, Provincias de Palena y Chiloé, comunas Isla de Pascua o de Juan Fernández, a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.
Vivienda Social Dinámica sin Deuda	Está orientado a familias de extrema pobreza, sin acceso a crédito hipotecario. Pueden postular en forma individual o grupal, a viviendas en conjuntos habitacionales SERVIU.
Vivienda Nueva Básica	Permite comprar casas nuevas o usadas, o construir en terreno propio.
Fondo Solidario de Vivienda I	Construcción o compra de vivienda nueva o usada, sin crédito complementario, a familias que presentan un Puntaje de Carencia Habitacional de hasta 8.500 puntos (las más vulnerables del país). En proyectos de construcción, el 30 % de los integrantes del grupo postulante puede tener hasta 13.484 pto.
Fondo Solidario de Vivienda II	Construcción o compra de vivienda nueva o usada, con crédito complementario opcional, a familias que presentan un Puntaje de Carencia Habitacional de hasta 11.734 puntos.
Fondo Solidario de Vivienda III	Construcción de viviendas en zonas rurales, en el terreno del postulante y con crédito complementario opcional, a familias que presentan un Puntaje de Carencia Habitacional de hasta 11.734 puntos.
Subsidio Habitacional	Junto al ahorro para la vivienda y a un crédito o mutuo hipotecario optativo, permite adquirir o construir en sitio propio una vivienda económica (de hasta 140 m ²), nueva o usada, urbana o rural.
Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)	Este programa ofrece subsidios habitacionales a las familias chilenas para mejorar el entorno y mejorar o ampliar su vivienda.
Subsidio Habitacional	Desde 2008, y transitoriamente, permite ser aplicado para la adquisición de viviendas en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario.
Subsidio Extraordinario	Permite financiar la adquisición de una vivienda económica, que forme parte de un conjunto habitacional que cumpla con los requisitos establecidos en el reglamento y cuyo permiso de edificación sea anterior al 1 de junio de 2009.

Modalidad/ Etapa	Ley/D.S.	Crédito hipotecario	Valor tope vivienda (UF)	Monto ahorro requerido (UF)	Subsidio (UF)	Año inicio	Año término
SERVIU	D.S. 62/1984	SI	230	230	140	1984	2002
Libre elección	D.S. 159/1994	SI	400	20	140	1994	2004
Adulto mayor	D.S. 62/1984, 150/90	SI	230	10	140	1984	
	D.S. 235/1985	SI	400	40	90	1985	2004
		SI					
1° Tramo	D.S. 188/78	SI	500	50	100 a 120	1988	2004
2° Tramo	D.S. 188/78	SI	1.000	100	80 a 100	1988	2004
3° Tramo	D.S. 188/78	SI	1.500	150	80 a 60	1988	2004
Con sitio propio	D.S. 167/1986,	NO	260 a 400	10	170	1986	
En villorrios	117/02	NO	260 a 400	10	200	1986	
Sanamiento Sanitario		NO	73	3	70	1980	
SERVIU	D.S.140/1990	NO	140	8	132	1990	2003
Privada/ 1° Etapa	D.S.140/1990	NO	140	3 a 8	150	1990	2007
Privada/ 2° Etapa	D.S.140/1990	NO	70	5	18 a 35	1990	2007
	D.S. 195/1991	SI	1.000 a 2.000	100 a 200	200	1992	
	Ley 19.281 D.S. 120/1995	SI	600 a 2.000	0	100 a 5301	1993/95	
	D.S. 62/84, 5/2002	NO	300	0	280	2002	
	D.S. 62/84, 5/2003	NO	300 a 600	0	100 a 140	2002	
FSV I	D.S. 174/2001	NO	750 a 950	10	330 a 4701	2001	
		NO	750 a 950	10	280 a 4201		
FSV II	D.S. 174/2001	SI	1.000	30	280 a 4201	2006	
FSV III	D.S. 174/2001	SI	1.000	10	280 a 4201	2006	
	D.S. 40/2004	SI	600 a 1.000	20/80	90	2004	
Mejoramiento del entorno	D.S. 255/2006			1	12 a 16	2006	
Mejoramiento de la vivienda	D.S. 255/2006			3	50 a 65	2006	
Ampliación de la vivienda	D.S. 255/2006			5	90 a 116	2006	
	D.S. 40/2008	SI	1.000	50	200	2004	
	Art. 4 Transitorio		1.000 a 2.000	50	300 - 0,1*Pv2	2008	2011
	D.S. 04/2009	SI	950	30	420	2009	2010