

CIUDADES

VOLUMEN 1

Alfredo Rodríguez y
Paula Rodríguez,
editores

Santiago, una ciudad neoliberal



OLACCHI

Organización Latinoamericana
y del Caribe de Centros Históricos

Editor General
Fernando Carrión

Coordinador Editorial
Manuel Dammert G.

Asistente Editorial
Ana Carrillo Rosero

Comité Editorial
Fernando Carrión
Michael Cohen
Pedro Pérez
Alfredo Rodríguez
Manuel Dammert G.

Diseño y diagramación
Antonio Mena

Impresión
Crearimagen

ISBN: 978-9978-370-03-2

© OLACCHI

El Quinde N45-72 y De Las Golondrinas

Tel: (593-2) 2462739

olacchi@olacchi.org

www.olacchi.org

Quito, Ecuador

Primera edición: junio de 2009

Contenido

Presentación	9
Introducción	11
Capítulo I	
La disputa por la ciudad: los pobladores (1957–1973)	
Presentación	29
Breve reseña histórica de la orientación política de las políticas sociales en Chile	35
<i>Javier Martínez y Margarita Palacios</i>	
La movilización reivindicativa urbana de los sectores populares en Chile: 1964–1972	53
<i>Joaquín Duque y Ernesto Pastrana</i>	
Lucha, vida, muerte y esperanza: historia de la población La Victoria	65
<i>Guillermina Farías</i>	

Capítulo II

La destrucción de la ciudad: castigo y mercado (1973–1990)

Presentación	73
Cómo gobernar las ciudades o principados que se regían por sus propias leyes antes de ser ocupados	81
<i>Alfredo Rodríguez</i>	
Las víctimas de un año de protesta y represión	111
<i>Hechos Urbanos, Juventud (Edición especial, s/n)</i>	
Relocalización socio espacial de la pobreza. Política estatal y presión popular	123
<i>Eduardo Morales y Sergio Rojas</i>	
Estructura administrativa de la ciudad	143
<i>Clarisa Hardy</i>	

Capítulo III

La ciudad neoliberal realmente existente (1990–2008)

Presentación	161
Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo	167
<i>Carlos A. de Mattos</i>	
Sobre la evolución de la política urbana y la política de suelo en el Gran Santiago en el periodo 1979–2008	207
<i>Pablo Trivelli</i>	
Santiago, una ciudad con temor	229
<i>Enrique Oviedo</i>	

Nuestros miedos	249
<i>Norbert Lechner</i>	

Capítulo IV

Tres ejemplos de políticas reales: lo que es no es

Presentación	269
------------------------	-----

Planificando la ciudad virtual: megaproyectos urbanos estatales y privados	277
<i>Iván Poduje y Gloria Yáñez</i>	

El traje nuevo del emperador: las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile	301
<i>Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes</i>	

Evolución de la regulación y la organización del transporte colectivo por buses en Santiago. Antecedentes para Transantiago	327
<i>Oscar Figueroa</i>	

Transantiago: Propuesta y conclusiones. Resumen del Informe de la comisión especial investigadora de la Cámara de Diputados (2007)	351
--	-----

Colofón

Presentación	357
------------------------	-----

Los imaginarios de La Victoria	359
<i>Francisca Márquez</i>	

demolición de viviendas en dos grandes conjuntos de viviendas sociales, uno de 900 y otro de 1.400 viviendas.

La fábula

Hasta 2006, cuando se preguntaba a las autoridades del sector vivienda sobre las deficiencias que mostraban los conjuntos de viviendas sociales, la respuesta habitual tendía a minimizar las limitaciones, argumentado que las críticas no tomaban en cuenta los “miles de unidades construidas”, y desconocían que “nuestra política habitacional es un ejemplo en América Latina”.

En parte, las autoridades tenían razón. Durante los últimos dieciséis años se construyeron muchas viviendas en el país: casi 2 millones de unidades, de las cuales más de 500 mil han sido viviendas sociales.³ Esta producción masiva, que ha reducido el déficit habitacional acumulado, fue el producto de un mecanismo de financiamiento público, del presupuesto del Estado, que subsidia la demanda y así garantiza la oferta: el “subsidio habitacional”.

Este modelo de financiamiento se ha difundido en otros países de América Latina. Salas señala que el modelo chileno “ha deslumbrado a no pocos países del continente americano. Ecuador impulsó un fugaz programa por el ‘Método A+B+C’ (...) Guatemala, Colombia, Honduras, Venezuela publicitan acciones testimoniales y convulsivas de financiación de viviendas, miméticas con la alianza virtuosa que combina ahorro, subsidio y crédito” (2002: 66). Diversos autores han escrito informes sobre el mecanismo del subsidio en Chile para diferentes organismos internacionales –CEPAL (Held, 2000), Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (Mayo, 1999; Rojas, 1999; Gilbert, 2001); PNUD (Acevedo y Pleitez, 2003)–, en los cuales explican su génesis y lo comparan con experiencias posteriores implementadas en otros países.

En lo que no tenían razón las autoridades era en que, en estos y otros informes de expertos, tal como nos lo señaló en una entrevista un ex subsecretario de Vivienda del Ecuador, “se citan cifras, estadísticas, se incluye

3 Los resultados del Censo de Población y Vivienda (INE, 2002) identifican un parque del orden de 4,5 millones de viviendas en el país. Según el Banco Central de Chile (2002), durante los veinte últimos años (de 1980 a 2000) se han construido 1.912.521 viviendas, que representan el 43 por ciento del parque total.

alguna referencia marginal a efectos colaterales, pero nunca se muestran los productos materiales: las viviendas, los barrios degradados”.⁴

Dado que tradicionalmente las políticas han sido concebidas para reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de las familias pobres, trasladándolas desde asentamientos precarios a conjuntos de viviendas sociales nuevas, es razonable que se piense que el stock construido se considere parte de la solución al problema. Sin embargo, diversos estudios realizados desde mediados de los años noventa señalaban lo contrario: el stock construido no formaba parte de la solución, sino que era un nuevo problema.⁵ Tal como lo formulamos tiempo atrás: “Si las familias ‘sin techo’ eran en los años setenta u ochenta el gran problema social habitacional en Santiago de Chile, ahora, en la década de 2000, lo son las familias ‘con techo’” (Rodríguez y Sugranyes, 2005: 16).

Ahora, después de casi doce años de publicado el primer artículo crítico (Ducci 1994), se reconoce que la política de vivienda social en Chile no era tal, sino que sólo se trataba de una política de financiamiento para la construcción de viviendas baratas. Política muy exitosa para las empresas constructoras en cuanto les permitió construir un gran número de viviendas, pero que ha terminado creando un nuevo problema de vivienda y urbano: los guetos urbanos. Todo esto nos recuerda la fábula del traje nuevo del emperador de Hans Christian Andersen. ¿No estará desnudo el emperador?

Cómo una política habitacional exitosa se convierte en un fracaso: algo de historia

El tema de los “con techo” se viene forjando desde finales de los años setenta. Durante la dictadura militar, y bajo los auspicios de un grupo de jóvenes economistas formados en la teoría neoliberal de cuño estadounidense —más tarde conocidos en Chile como *Chicago boys*—, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) creó el sistema enlazado de subsidio-ahorro-crédito para asegurar la participación de las empresas constructoras. La figura es excepcional y no tiene parangón en América Latina:

4 Entrevista a A. Andino, Quito, octubre 2006.

5 Desde la segunda mitad de los años noventa han surgido numerosas voces de atención, por ejemplo: CChC (1997), Crespo y otros (2000), Ducci (1997), Rodríguez (2001), Rodríguez y Sugranyes (2002), SUR (2002a), SUR Profesionales Consultores (2000).

combina una larga tradición de intervención estatal en temas sociales, con la protección del mercado habitacional.

La respuesta empresarial a esta iniciativa estatal fue rápida: durante lo más profundo de la crisis económica del inicio de los años ochenta, los empresarios compraron grandes paños de terreno en lo que era entonces la periferia de Santiago. Estas reservas de terrenos han sido la garantía de funcionamiento, y ahora son una señal de agotamiento, de este sistema de producción masiva de viviendas sociales. Con estas reservas, las empresas han definido la localización de la vivienda social. Ahora estos terrenos, con sus conjuntos de viviendas sociales, ya no son la periferia; forman parte de la ciudad consolidada. El aumento del valor del suelo urbano, especialmente durante la década de 1990, contribuyó a poner al sistema en jaque; ahora el mundo empresarial decidió que estas reservas de terrenos ya no soportan inversiones bajas como las de la vivienda social, que actualmente se construyen lejos, fuera del Gran Santiago.

Plano 1: Santiago de Chile: localización conjuntos de viviendas sociales construidos entre 1980 y 2001



Entre 1980 y 2001, incluido, se construyó en Santiago un total de 489 conjuntos de vivienda social SERVIU, que ocupan una superficie de 2.500 hectáreas.

En estos conjuntos hay 202.026 unidades de viviendas, donde residen unas 910 mil personas.

La densidad bruta de estos conjuntos es de 364 personas por hectárea, frente a la densidad de 80 personas por hectárea que tiene en promedio el resto de Santiago.



Desde 1985, el Estado chileno ha centrado su política de financiamiento habitacional en la disminución del déficit acumulado, y lo ha logrado.⁶ La reducción del déficit se ha dado con tasas de construcción similar a la que conocieron los europeos después de la Segunda Guerra Mundial, a razón de la construcción anual de diez viviendas por cada mil habitantes. Pero después de más de veinte años de lo mismo, el objetivo de reducir el déficit ya no es suficiente. El mayor déficit de calidad de vida se da ahora en los proyectos de vivienda social que el Estado ha financiado. Es un problema que muchos otros países han conocido, especialmente los europeos, y lo han superado.

Uno de los mayores obstáculos que impide innovar y proponer alternativas es que el modelo de producción de viviendas sociales en Chile está aprisionado en un mercado cautivo con actores plenamente satisfechos. Las bases de entendimiento entre el Estado que financia y unas pocas empresas que producen sin riesgo, son perfectas: el MINVU otorga subsidios y asigna las viviendas a quienes han postulado; las empresas construyen y, al final del año, el Estado les devuelve el 65 por ciento del impuesto al valor agregado (IVA) de los costos de construcción. Pero el Estado no sólo protege a las empresas, sino también al mercado financiero, que ha aceptado financiar los créditos a los postulantes al subsidio. A los bancos que otorgan el crédito, el MINVU les financia los gastos de operación de cada préstamo, los seguros sobre los préstamos, y asume la responsabilidad por el remate del bien inmueble en caso de insolvencia del deudor.

Para quienes llevan adelante los emprendimientos no hay riesgo. Tampoco hay competencia: son muy pocas las empresas especializadas en el rubro capaces de adjudicarse los cupos anuales de construcción de conjuntos de vivienda social por región. Tampoco hay innovación: la tecnología de la vivienda social en Chile es la misma desde hace veinte años. En este mercado cautivo, las empresas que construyen estas viviendas de bajos estándares no necesitan mirar los aportes, ideas y ensayos que han desarrollado organizaciones no gubernamentales (ONG), universidades y profesionales. Además, ni el Ministerio ni los empresarios han necesitado

6 Casi todos los pobres del país tienen techo en propiedad, en viviendas de muy bajo estándar y en terrenos urbanizados. Quedaron fuera del modelo los pobladores de "campamentos", o asentamientos irregulares, que representan tan sólo el 4 por ciento de la población total después de los planes radicales de erradicación del ex Presidente Augusto Pinochet. El Programa "Chile Barrio" tiene por misión terminar de radicar o erradicar los habitantes de los campamentos. Tendremos así más pobres "con techo".

abrir un debate sobre el costo social y urbano de esta producción masiva de viviendas sociales que incluya los costos de localizar servicios y equipamiento en la periferia (no considerados en los proyectos de vivienda social) versus las ventajas que ofrecen las áreas ya consolidadas de la ciudad.

Otra deficiencia importante es la ausencia de críticas desde el punto de vista de la arquitectura.⁷ No se critican los diseños de los conjuntos, y menos aún el de las viviendas. No hay innovación en ellos, ni propuestas de crecimiento progresivo de la vivienda ni de su entorno. La idea de mejoramiento no ha formado parte de la agenda de la vivienda social.

Para qué cambiar, entonces, si la producción masiva y sostenida de centenares de miles de viviendas en todas las regiones del país es evaluada de forma positiva desde los distintos ámbitos políticos. Desde la transición democrática en 1990, la gestión de los ministros de Vivienda ha sido alabada por los gobiernos y por la oposición. Ha generado votos para el gobierno, por lo menos hasta 1997, cuando surgieron las primeras señales de agotamiento del modelo. Tan sólo en el Parlamento se ha expresado algún cuestionamiento sobre la distribución de los recursos estatales y respecto de la protección a los bancos *versus* la desprotección de los beneficiarios. Y los pobladores siguen esperando y recibiendo “la casa que les toca”, ausentes en todas las decisiones del proceso exitoso de construcción de soluciones habitacionales para ellos y sus familias.

El resultado inesperado: los “con techo”

Dado que se ha construido y terminado un gran número de viviendas sociales con el propósito de resolver el déficit habitacional, es razonable suponer que el stock construido es parte de la solución al problema. Pero el resultado inesperado del modelo chileno es que esto no ha ocurrido y que gran parte de las familias que obtuvieron viviendas nuevas (pobres “con techo”) siguen teniendo nuevos y graves problemas habitacionales. Se trata de problemas referidos tanto a las viviendas en cuanto a su calidad de productos materiales, como a la calidad de vida en las nuevas agru-

7 El Programa “Elemental” de la Universidad Católica de Chile ha sido la única excepción, con la construcción de cien viviendas progresivas en Iquique dentro del Proyecto Elemental, Quinta Monroy.

paciones de viviendas sociales. La solución dada al problema de los “sin techo” —a producción masiva de vivienda social— ha llevado a una situación de insatisfacción de sus beneficiarios respecto de la materialidad y del diseño de las viviendas y su entorno, y particularmente respecto de las condiciones de convivencia familiar y social que en ellas se dan, y de localización (marginal) en la ciudad. El stock actualmente construido hoy día no sólo es un problema habitacional, sino también social.

Resultados materiales

Una parte del problema de “los con techo” corresponde al producto que se ha entregado como “vivienda”. A continuación se presentan algunas de las características resultantes de nuestro estudio en Santiago de Chile.⁸

Tipos de vivienda. Durante los últimos veinte años, el subsidio habitacional ha permitido la construcción de más de 200 mil viviendas sociales de bajos estándares y con un diseño que nunca ha sido pensado para ampliaciones o mejoramientos. La situación alcanza una nueva dimensión cuando se examina la cantidad de gente que vive en ellas: casi una quinta parte de la población de la ciudad. El fenómeno de transición de los pobladores sin techo a los pobres con techo queda ilustrado por los siguientes datos:

- La mitad de estas viviendas sociales ha sido construida en lotes individuales de uno, dos o hasta tres pisos. Mal que bien, el lote facilita procesos de apropiación y ocupación de todos los espacios disponibles. El tamaño de estos lotes ha variado con los años: a principios de los años ochenta, los militares erradicaron los “campamentos”, trasladando a los pobladores a viviendas básicas con lotes de entre 100 y 120 metros cuadrados; durante los años noventa, la presión por la producción masiva redujo el tamaño de los lotes individuales a menos de 60 metros cuadrados.

8 En Santiago se construyeron 489 conjuntos de viviendas sociales entre 1980 y 2001. Constituyen un total de 202.026 unidades financiadas por el MINVU. Nuestro estudio consistió en: a) un catastro georreferenciado de estos conjuntos, con los datos de las memorias anuales del MINVU, rectificadas en terreno y en las Direcciones de Obras municipales correspondientes; b) un análisis de los conjuntos, según tipo de diseño, periodos y localización; y c) una encuesta a 1.300 hogares (SUR, 2002a).

- La otra mitad de las viviendas está conformada por departamentos en edificios, o blocks, de mediana altura, de tres o cuatro pisos. Es un sistema de condominio o propiedad horizontal que sus habitantes no logran entender, ya que nadie se lo ha explicado previamente. La convivencia entre los habitantes en estas viviendas y edificios hacinados es difícil. Los espacios comunes, que son más bien espacios residuales entre los edificios, no facilitan el encuentro ni el recreo.

A pesar de las restricciones del diseño inicial y de la normativa vigente, las viviendas tienen todo tipo de ampliaciones informales. La gran mayoría de los beneficiarios con techo construye algo adicional, casi tan grande como la vivienda original. Los riesgos de terremoto, incendio o de multa municipal no frenan la necesidad urgente de más espacio. Estas ampliaciones son nuevas “callampas” que ocupan antejardines, pasajes y espacios comunes; o burbujas adosadas a las fachadas y apoyadas en palillos enclenques.

Los proyectos convocados por el MINVU y construidos en terrenos de las empresas licitadoras pueden llegar, en algunos casos, a tener más de 2 mil viviendas, con densidades superiores de 600 habitantes por hectárea. Todos los criterios de diseño de los conjuntos están supeditados al interés de las empresas constructoras y dan por resultado una repetición monótona de casas, de filas de casas y de espacios residuales. La distribución de edificios se da como en una “tierra de nadie”, como por obra de un tampón de tinta repetido sobre el plano, y los edificios son como un pan de molde que se corta al llegar a la calle, sin fachada alguna. Ni el MINVU, ni el arquitecto, ni el empresario ni el constructor se han detenido a pensar el impacto de tales condiciones de hacinamiento en las personas y en la ciudad, y menos aún en su costo social.

Las reservas de terreno de algunos constructores han llevado a la configuración de grandes manchas urbanas cubiertas de unidades habitacionales, aisladas las unas de las otras. En el trazo de estas manchas nunca han participado las instancias de urbanismo del MINVU; su función reguladora del uso del suelo no ha logrado traducirse en, por lo menos, un plan maestro de estas áreas. Y desordenadamente, alrededor de las grandes concentraciones de vivienda social, algunos municipios y compañías privadas han construido un equipamiento social rudimentario, con escuelas, puestos de salud y servicios privados de transporte público. Hay servicios, pero están precariamente concebidos y su calidad es deficiente.

Muchas cosas han cambiado en Chile durante los últimos quince años, para bien y para mal: el ingreso per cápita se ha duplicado, las desigualdades son más profundas y las redes sociales han desaparecido. Pero el modelo de producción y la tipología de las viviendas sociales se mantienen, más para mal que para bien.

Ampliaciones. Un 40 por ciento de los residentes de estas viviendas invierte en ampliaciones, con un promedio de 16,5 metros cuadrados, lo que corresponde prácticamente a la mitad de la superficie promedio entregada por vivienda. Hay más ampliaciones en las viviendas en lote individual que en propiedad horizontal: 59 por ciento con 21 metros cuadrados y 23 por ciento con 14 metros cuadrados, respectivamente.

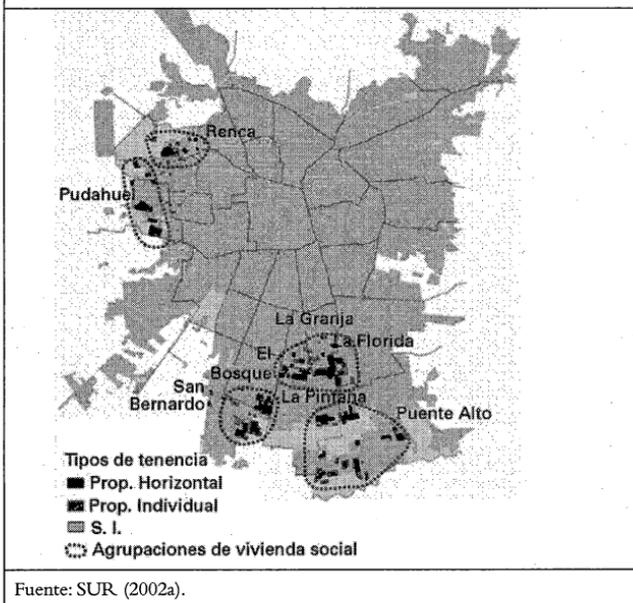
Éste es un indicador importante de la capacidad individual (no comunitaria) para el mejoramiento de las viviendas. Las ampliaciones invaden los espacios comunes y así los residentes terminan ocupando espacios comunes y públicos. Esta expresión individual de mejorar lo propio en perjuicio del bien común obedece ante todo al hecho de que el producto “vivienda social” no está concebido para que las familias puedan adecuarlo a sus necesidades. Las restricciones del diseño inicial y de la normativa vigente no logran imponerse a las necesidades de las familias, y las viviendas crecen. Los riesgos de incendio, de sismo o de multa no frenan la necesidad urgente de más espacio.

Las ampliaciones son de iniciativa individual; pero también se presentan casos concertados, con acuerdos entre los vecinos para realizar construcciones prácticamente coordinadas en todos los pisos del edificio, o construcciones en serie en viviendas adosadas. Algunos vecinos organizados buscan formalizar su intervención, pero no tienen la menor posibilidad de legalizarla. La ley de condominios vigente en Chile exige que los vecinos de un conjunto asuman por su propia iniciativa la elaboración y aprobación de su reglamento de copropiedad para que éste incluya todas las especificaciones de las posibles ampliaciones que los diseños de la vivienda y del conjunto nunca contemplaron. El empeño de estos vecinos es notable: existen escrituras ante notario donde formalizan su inversión coordinada, por lo menos con el propósito de no molestarlos entre ellos y de evitar las demandas judiciales de unos contra otros.

En los últimos veinte años sólo ha habido en Santiago una experiencia de ampliaciones con apoyo institucional. Se trata del sector B del conjunto Los Quillayes en la comuna de La Florida, donde una ONG, la

municipalidad, una facultad de arquitectura, una instancia organizadora de la demanda habitacional, una empresa y altos subsidios estatales ajenos al MINVU lograron ampliar quince departamentos.⁹ Esta iniciativa fue un precedente para el diseño de un programa de mejoramiento de las condiciones habitacionales en los condominios de viviendas sociales;¹⁰ sin embargo, fue aún un precedente caro, difícil de replicar, y en el cual predomina la intervención institucional por sobre la comunitaria.

Plano 2: Santiago de Chile: localización grandes agrupaciones de viviendas sociales construidas entre 1980 y 2000



9 En la ampliación de estos quince departamentos participaron: la ONG Cordillera, que ha estado promoviendo organización comunitaria desde fines de los años ochenta; el Instituto de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, cuyos integrantes diseñaron el proyecto con participación de los beneficiarios; la Municipalidad de La Florida, que realizó mejoras en el entorno, pero que por conflictos políticos no intervino en las ampliaciones; la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), que realizó los estudios legales y financieros y eligió y supervisó a la empresa constructora; y la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo del Ministerio del Interior, que financió el proyecto.

10 A fines de 2004 se puso en marcha un programa de mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas, que consistió en la entrega de un subsidio con el cual los residentes podían contratar a una empresa para que realizase los trabajos.

Autoavalúo. Nuestra encuesta permitió analizar el valor que cada propietario le atribuye a su vivienda. El autoavalúo promedio de las viviendas sociales es de 382,5 Unidades de Fomento (UF, medida reajutable basada en la variación de la inflación que se utiliza en Chile para la valuación de los bienes inmuebles). Una minoría de los encuestados (13 por ciento) sitúa el valor de su vivienda por debajo de 185,1 UF; la mitad (51 por ciento), entre 185,1 y 370,1 UF; y una tercera parte, por encima de las 400,1 UF. Los diferentes autoavalúos se deben principalmente a las distintas percepciones sobre la calidad del entorno urbano y precio del suelo que tienen los propietarios.

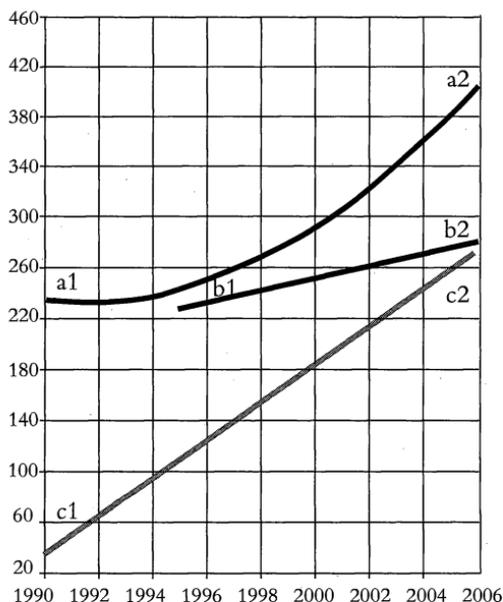
Como puede apreciarse, estos valores siguen siendo inferiores al límite máximo de lo que puede ser una vivienda social (400 UF). Las percepciones de valor emitidas por los encuestados más pobres son las más elevadas, correspondiendo a viviendas de alrededor de 493 UF. Tal sobrevalorización por parte de las familias más pobres es sintomática de la importancia que adquiere para ellas la vivienda como un capital social, el cual, sin embargo, no tiene una equivalencia en valor de mercado. Éste es un aspecto que vale la pena destacar, porque mientras en el resto de la ciudad en los últimos diez años las propiedades han quintuplicado su precio, las viviendas sociales lo han mantenido (Sabatini, 2005). Incluso las “mejoras” y ampliaciones hechas por los propietarios no valorizan la vivienda al momento de su venta. Es un esfuerzo y ahorro que se pierde, sea porque las obras se han hecho informalmente —no estaban consideradas en el proyecto original y no cuentan con permisos municipales—, o porque están mal construidas, o porque el deterioro físico y social del barrio afecta el precio del suelo.

Especialistas y asesores del MINVU (Almarza, 2000; CIEDESS, 1995; PROFIV, 2000 y 2002) han sugerido con regularidad que debido a la puesta en uso de la vivienda social —y sobre todo debido a los subsidios ocultos que implica la intervención del Estado—, el valor de mercado de una unidad de vivienda social debería duplicarse automáticamente. Si en los autoavalúos los residentes suelen rebajar el valor de sus casas, puede decirse que la lógica del mercado de la vivienda social es más compleja que la simple suma de subsidios ocultos, subsidios otorgados y precio de la tierra. En este sentido, los encuestados tienen una percepción muy realista del valor de sus viviendas cuando señalan que la imagen del barrio (35 por ciento), la delincuencia y la inseguridad (33 por ciento), el tama-

ño de la unidad (12 por ciento) y la calidad de la construcción (12 por ciento), contribuían a la desvalorización de sus viviendas.

Los encuestados tienen razón; estudios posteriores de Trivelli (2006) y Sabatini (2005) y Brain y Sabatini (2006) señalan que el precio de la tierra en Santiago ha aumentado en promedio más de catorce veces en el periodo 1990–2004, mientras que el precio de las viviendas sociales prácticamente se ha mantenido estable. Esto quiere decir que estas viviendas para los pobres no son —como habitualmente se dice— una fuente de ahorro. Cualquier dinero que han colocado para mejorarlas o ampliarlas, al final de cuentas es sólo un gasto, ni siquiera un ahorro, y mucho menos una inversión.

Gráfico 1: Evolución del precio promedio de la tierra y de las viviendas sociales en Santiago de Chile, 1990–2006 (en UF)



Fuente: Sabatini (2005), Trivelli (2006).

a₁ a₂ = Precio promedio unidad de vivienda social, 1990–2006 (40 m²).

b₁ b₂ = Precio unidad de vivienda Villa El Volcán II (232 UF 1995; 280 UF 2006).

c₁ c₂ = Precio 30 m² de terreno según valor promedio de la ciudad (22 UF 1990, 240 UF 2006)

Resultados sociales

Los resultados de una encuesta sobre el universo nos permiten trazar un perfil de las familias residentes en ese stock.

Tamaño del núcleo familiar. En estas unidades hay en promedio 1,9 núcleos familiares por vivienda. Por cierto, esta concentración de núcleos familiares está relacionada con el tema de los “allegados” y el problema del déficit habitacional, que no corresponde analizar aquí. Sin embargo, cabe señalar que es habitual considerar a los allegados como un grupo que integra la demanda de viviendas nuevas. Consideramos que la cuestión de los allegados que habitan en estas viviendas sociales exige nuevos estudios en los que se analice detenidamente en qué medida la presencia de más de un núcleo familiar por vivienda tiene que ver con la demanda de más viviendas o, más bien, de mejores viviendas que puedan ir adecuándose a las exigencias y a los recursos de cada familia en sus distintas fases de desarrollo. De los últimos estudios sobre el tema de los allegados (Arriagada y otros, 1999), se desprende que muy a menudo la familia allegada dispone de mayores recursos que el núcleo propietario inicial de la vivienda. Y al obtener el allegado una vivienda nueva a través del subsidio, se llega a duplicar el número de familias con problemas habitacionales: en muchos casos, la aplicación del subsidio habitacional representa tener dos núcleos pobres, en vez de un solo grupo familiar. Así, los problemas habitacionales se multiplican, y además se rompen las redes sociales debido a la separación de núcleos familiares y a la mudanza a nuevas viviendas ubicadas cada vez más lejos en la periferia.

Niveles de ingreso de los residentes. Al analizarse los niveles de ingresos de la población residente en viviendas sociales al momento de la encuesta, la distribución corresponde a 15 por ciento de indigentes, 30 por ciento de pobres y 55 por ciento de no pobres (véase el cuadro 1). Desde la perspectiva de eficiencia en la aplicación de recursos estatales en materia de política social, esta dispersión de niveles de ingresos en la vivienda social podría ser preocupante, puesto que una parte considerable de los recursos ha ido a familias no pobres, lo que indicaría una focalización deficiente. Sin embargo, podemos pensar que los pobres de hace veinte, quince o diez años atrás ya no lo son necesariamente hoy, y que los porcentajes de población indigente y pobre se han reducido.

Por otra parte, sería en verdad alarmante que todos los indigentes y pobres del Gran Santiago vivieran concentrados en un 3 por ciento del territorio de la ciudad (2.500 hectáreas de las más de 60 mil hectáreas totales). La concentración de la pobreza en manchas homogéneas de un solo tipo de barrio sería el epítome de la segregación socioterritorial. Independientemente de las preocupaciones de focalización de recursos por parte del MINVU, la ciudad puede considerarse feliz de esta forma de integración de distintos sectores sociales, o *mixité*, que tanto anhelan otras políticas habitacionales, como la francesa, empeñada ahora en crear barrios residenciales en que convivan distintos sectores sociales (Baudouin, 2000; Ingallina, 2001).

Cuadro 1: Porcentaje de indigentes, pobres y no pobres que habitan viviendas sociales de Santiago de Chile, por periodos y tipos de vivienda

Tipología		1980-1985	1986-1990	1991-1997	1998-2000	1980-2000
Lotes individuales	Indigentes	14,6	15,3	17,0	17,6	15,7
	Pobres	23,0	30,1	35,8	30,9	29,0
	No pobres	62,4	54,6	47,2	51,5	55,3
Condominios	Indigentes	8,6	13,7	17,1	9,5	13,0
	Pobres	23,9	20,0	35,7	40,0	30,8
	No pobres	67,5	66,3	47,2	50,5	56,2
Toda la muestra	Indigentes	11,7	14,7	17,0	12,9	14,3
	Pobres	23,5	26,7	35,8	36,2	29,9
	No pobres	64,8	58,6	47,2	50,9	55,8

Fuente: SUR (2002a).

Valor de dividendos y arriendos. Resulta particularmente importante comparar distintos valores vinculados al mantenimiento de las viviendas: la amortización del crédito, el arriendo, el monto máximo que las familias estarían dispuestas a pagar por otra opción habitacional y el autoavalúo de las viviendas. Los residentes del stock de viviendas sociales manifiestan estar dispuestos a pagar por otra opción el doble de lo que actualmente pagan de dividendo. El promedio del monto mensual por concepto de amortización del crédito de la vivienda es de 1 UF, y el promedio de la intención de un pago máximo se sitúa en 2,4 UF.

La encuesta ha detectado que el 11 por ciento de las unidades está declarada como arrendada, lo que indica que —contrariamente a lo que

señalan los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CIEDESS, 1995; PROFIV, 2000 y 2002)— no estamos en presencia de un amplio mercado de arrendamiento. Los montos de los arriendos, que en promedio llegan a triplicar el valor del dividendo, resultan sorprendentes.

Los datos también dejan en claro que las unidades construidas a comienzos de la década de 1980 constituyen un mejor mercado de arrendamiento. Teniendo en cuenta que el 97 por ciento de los arriendos se detectó en viviendas producidas entre 1980 y 1997, puede afirmarse que existía una mayor satisfacción de los residentes con las viviendas del primer periodo que con las construidas en forma más reciente, por lo que se rentan menos unidades en los conjuntos de viviendas más nuevos. En las últimas viviendas entregadas, la relación entre dividendo y arriendo es de 1 a 2, mientras que en las construidas en el periodo 1980–1985, la relación es de 1 a 7. Estos datos aclaran, por un lado, que las viviendas de comienzos de los años ochenta se constituyen en un mejor mercado de arriendo. Esta ventaja puede explicarse por la localización menos aislada de estos conjuntos en la trama urbana y porque se trata de viviendas unifamiliares (pareadas o continuas).

Valorización de la vivienda social por los residentes. De la encuesta aplicada a residentes del stock de viviendas sociales surge un dato determinante: el 64,5 por ciento de los residentes quiere “irse de la vivienda”. Los motivos que inciden en esta intención son de índole social. Entre las razones aducidas por un 52,6 por ciento de los encuestados, se mencionan problemas de convivencia entre los vecinos, y percepciones relacionadas con la seguridad, la delincuencia y las drogas. Para un 21,6 por ciento de los pobladores incide también la imagen que ellos mismos tienen de su propio conjunto habitacional, la “villa” o población. De ahí que los aspectos físicos vinculados a la estrechez de la vivienda (13,4 por ciento), al aislamiento de la trama urbana y a la falta de servicios y parques (12,4 por ciento) no sean tan importantes como los relacionados con la convivencia entre los vecinos.

Cruzando datos de la encuesta sobre la intención de movilidad y la satisfacción por el conjunto, se desprende que entre los residentes con ganas de irse de la vivienda, el 90 por ciento siente miedo y vergüenza de su barrio, mientras que quienes están satisfechos sienten cariño por él. Estas apreciaciones son el reflejo de la estrecha relación entre los problemas de convivencia y de espacio físico. Si esto se analiza en función del

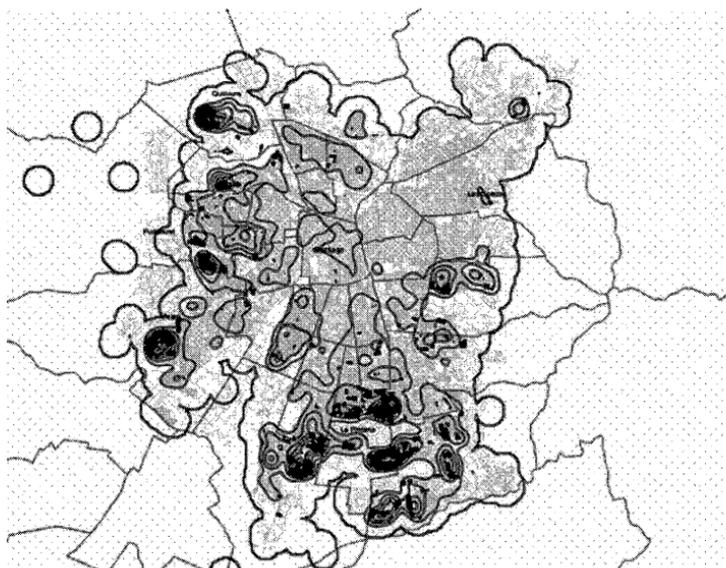
tipo de vivienda, puede observarse que hay mayor intención de salir de las viviendas en copropiedad que de aquellas en lotes individuales (70 y 55 por ciento, respectivamente). Esta es una tendencia que crece desde los indigentes hasta los no pobres (de 55 a 65 por ciento) y cobra mayor fuerza entre quienes accedieron a su vivienda en el periodo 1986–1990 (70 por ciento), si se compara con la situación de quienes accedieron a su vivienda de forma más reciente (de 1998 a 2000), en cuyo caso quiere irse el 50 por ciento. Varios estudios realizados sobre el nivel de satisfacción de los residentes en el stock de viviendas sociales han insistido en el sentido de que el aprecio decrece con el pasar de los años de residencia: el desencanto de los propietarios que soñaron en la casa propia aparece entre los seis meses y los dos años de instalación en el conjunto (Arriagada y Sepúlveda, 2001 y 2002; INVI, 2002). La intención de irse o no irse de la casa y la percepción de afecto o desafecto por el conjunto demuestran la importancia de los sentimientos de la gente hacia el lugar y el entorno urbano.

En términos comparativos con otras ciudades de América Latina, Santiago tiene un contexto de violencia delictiva no muy grave, pero la percepción de violencia resulta proporcionalmente muy elevada. Como lo explica Tudela (2003), en términos de seguridad ciudadana no hay relación directa entre violencia efectiva y su percepción. No obstante, para la convivencia en la ciudad, el hecho de que la población perciba inseguridad es tan grave como los delitos en sí. Conversando con pobladores en la gran mayoría de los conjuntos de vivienda social, en especial los situados en grandes concentraciones homogéneas de este tipo de emprendimiento habitacional, el primer tema reiterado de preocupación diaria es la violencia: “Vivir aquí es como estar en la cárcel”. “A los niños, los tenemos encerrados en la casa”. “Aquí somos humildes, pero buenos; los malos son los de allá”, apuntando hacia cualquier conjunto vecino. Otro indicador preocupante es que la gran mayoría de hechos de violencia reportados por la televisión se localiza en los parajes donde se sitúan las viviendas sociales.

Para comprobar estas percepciones, los investigadores cruzaron la información georreferenciada de los conjuntos de vivienda social con otra sobre la localización de las denuncias de violencia en la ciudad (Tudela, 2003). El resultado obtenido deja al descubierto que los lugares donde hay mayor cantidad de denuncias de violencia intrafamiliar en Santiago coin-

ciden exactamente con la geografía del stock analizado, mientras que los hechos de robo con violencia e intimidación muestran menores coincidencias. Esto confirma que el problema principal de los barrios de viviendas sociales es un asunto de convivencia. Como lo explica Jara (2002), la convivencia en este tipo de conjuntos, especialmente en los edificios en copropiedad, es una práctica diaria de violencia, exclusión e inseguridad. Siguiendo a Wacquant (2004), el estigma, las restricciones, el confinamiento espacial y el encasillamiento institucional hacen que los conjuntos de vivienda social aparezcan como guetos, con un impacto específico en las mujeres. En ese sentido, la política social parece haber creado nuevos problemas sociales y urbanos.

Plano 3: Santiago de Chile: lugares de mayor densidad de denuncias de violencia intrafamiliar en 2004, y localización de los conjuntos de viviendas sociales



Nota: Las áreas de color negro muestran la localización de viviendas sociales; las áreas cercadas presentan mayor cantidad de denuncias sobre violencia intrafamiliar.

Fuentes: SUR (2002a) y Dirección de Seguridad Ciudadana, Ministerio del Interior, Chile (2004).

Lo que la política de vivienda no ha visto y la gente valora

Si se sigue el paso desde los “campamentos” hasta los conjuntos de viviendas sociales, se observa que los aspectos positivos y las limitaciones de los modelos de organización espacial derivados de las prácticas populares se contraponen a aquellos que son producto de las políticas de vivienda. Se contrasta así la complejidad espacial de los campamentos con la uniformidad de los conjuntos de viviendas sociales; la organización a la fragmentación; la “toma” de tierras como acto de integración a la ciudad con la percepción de la expulsión de la ciudad que tienen los residentes. Esto dicho sin el propósito de echar una mirada romántica sobre los campamentos, sino para destacar aspectos que las respuestas actuales no reconocen y que podrían enriquecerlas. Es indiscutible que ha habido mejoras en las condiciones de habitabilidad, en particular lo referido a la sanidad y la regulación legal de las propiedades; sin embargo, persisten graves problemas asociados a la pobreza y la exclusión, y se ha perdido la riqueza de las redes sociales (Skewes, 2005).

La política de vivienda de por sí no mejora las condiciones sociales. Según el diagnóstico de los mismos pobladores “con techo”: “La vivienda mejora la calidad de vida de las personas, [pero] los deseos de superación de la pobreza se topan con la evidencia de una realidad que, contra las expectativas de la gente, no propicia procesos de movilidad social. Los ingresos siguen siendo los mismos, las deudas y los gastos mayores, el barrio continúa igual o peor, el espacio de la familia se ha hecho más restringido; la urgencia de la sobrevivencia sigue siendo tanto o más central que antes en la vida de las familias” (Aravena y Sandoval, 2005).

La política de vivienda como política social

Una de las interrogantes que se plantea a partir de esta realidad excluyente se refiere a las posibilidades de integración de los residentes de las villas a sus nuevos barrios, en tanto vecinos, y al Estado, en su calidad de ciudadanos; ambos en términos del derecho de pertenencia a una unidad territorial, cultural y económica. Esto puede explorarse a partir de dos preguntas muy específicas, y no contempladas en las políticas habitacionales: ¿Qué pasa en la vida de las personas más pobres cuando obtienen la pri-

mera casa propia? ¿Qué transformaciones ocurren en las relaciones familiares, vecinales, con el Estado y con el entorno en general? La respuesta nos lleva a valorizar la organización de los pobladores y su participación en los procesos de acceso a la vivienda, y a relevar una ausencia: “El Estado no encuentra entre sus mecanismos los necesarios para relacionarse con ellos desde su nueva condición, la de pobres *con techo*. Al contrario, los mecanismos usados por el Estado son los mismos que aplica para relacionarse con la clase media o con quienes están en extrema pobreza: los coloca en una de esas dos categorías. En su nueva condición, no existen para el Estado” (Cáceres, 2005).

Dimensión simbólica de la vivienda. Frente a esta situación de exclusión y las posibilidades de integración, es necesario distinguir entre integración funcional e integración simbólica: “La integración funcional supone la interdependencia con un todo social; la integración simbólica, en cambio, supone la implicación de los sujetos en cuanto ciudadanos en un sistema de derechos, normas y valores” (Márquez, 2005). Desde esta perspectiva, se puede afirmar que las políticas de vivienda social mejoran “en el corto plazo la integración funcional de las familias —es decir, se resuelve el problema de los sin techo—, pero no han contemplado “la construcción de una comunidad de sociabilidad y sentidos desde donde sostener procesos de construcción de sujetos y ciudadanos” (Márquez, 2005). En este ámbito, rescatamos la afirmación de Bourdieu (2001), según la cual tratar la casa como un mero bien de capital y su compra como una estrategia económica en el sentido restringido del término, haciendo abstracción de la trayectoria recorrida por aquellos que la habitarán, es simplemente despojarla de todas sus propiedades históricas y simbólicas.

La vida social en los conjuntos. La pregunta que se nos presenta tras todo lo anterior es cómo recuperar la vida social en los conjuntos de viviendas sociales, y ella a su vez se abre en diversos interrogantes, que se pueden sintetizar en cómo continuar con programas de vivienda masiva y, a la vez, resolver los problemas de las unidades ya construidas y de las necesidades sociales y culturales que surgen en esos asentamientos urbanos (Jara, 2002).

Los desafíos

Retomando el inicio de nuestro análisis, los anuncios no sólo son ambiciosos sino que también implican una revisión profunda de la forma como ha operado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ésta es la voluntad que ha expresado la ministra Patricia Poblete en diversas declaraciones y entrevistas, y con inusual franqueza.

El desafío del MINVU es cambiar y asumir los errores del pasado (errores que, en gran parte, se deben a no haber hecho cambios cuando correspondía). Asumirlos no como quien se hace cargo de una culpa, sino haciéndose cargo de una solución. Difícil opción, pero creemos que a la fecha es la única válida. Tal vez habría sido más fácil mantener ese relato triunfalista que hablaba de nuestra política habitacional como un “ejemplo en América Latina”, insistiendo en los “miles de unidades construidas”. Sin embargo, hubiera sido un error político: tal como lo hemos visto a lo largo de pocos meses este año, ese discurso se ha desmoronado velozmente, y hoy quedan muy pocas voces que lo mantengan. Resolver o intentar resolver el problema de la vivienda de los pobres es sin duda un tema social y político, pero sobre todo es un tema ético: simplemente no puede ser que el gobierno siga teniendo como única alternativa formalmente “legal” ofrecerles a los pobres el stock de viviendas sociales.

Ahora bien, si estamos de acuerdo con el imperativo ético de resolver el problema habitacional de los pobres, tenemos que aceptar que en un principio los resultados de los cambios propuestos no serán extraordinarios. Esto sucederá porque avanzar es algo lento cuando se navega contra la corriente. Para establecer una nueva forma de hacer las cosas, hay que romper inercias, sobre todo la inercia de un modelo de financiamiento sostenido durante treinta años, que ha creado actores institucionales y económicos muy fuertes. Estos actores abarcan desde una burocracia estatal acostumbrada a operar mecanismos financieros hasta empresas constructoras que se desenvuelven en un mercado en el que no hay riesgos, e incluyen instituciones financieras cuyas operaciones están aseguradas por el Estado, entidades organizadoras de la demanda que articulan el mercado, y —como muy bien lo dice la palabra— beneficiarios que se organizan para que las entidades organizadoras de la demanda les permitan acceder a un producto en el cual no han tenido ninguna injerencia.

En primer lugar, está la inercia de quienes continúan operando en la creencia de que una política de financiamiento de construcción de viviendas (baratas y de mala calidad) es una política de vivienda, sin asomo de comprender el desfase —enorme brecha— entre el “sueño de la casa propia” que moviliza los esfuerzos de los pobres, y la “vivienda mercancía” que moviliza los esfuerzos de las empresas. Desfase que lleva a no reconocer la gran cantidad de recursos no monetarios de que las familias pobres disponen: por ejemplo, la organización, la autoayuda, la autoconstrucción. Tres palabras que aún continúan ausentes del discurso oficial en Chile, y muy presentes en otros países de América Latina.

Está también la inercia en los modos de operar de las instituciones estatales. Un muy buen ejemplo de ello es el de los avisos publicados en periódicos llamando a licitación pública para la venta de terrenos urbanos de varios de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) del país, tal como se ha venido haciendo desde años, cuando —por otra parte— en el MINVU, para cumplir con los cambios anunciados, se elaboran modificaciones y anteproyectos de ley que permitan generar suelo para viviendas sociales. Es decir, en una misma estructura institucional gubernamental operan tendencias diferentes: por un lado, la búsqueda de cambios y el freno de la inercia; por otro, el rechazo a toda modificación.

Hay, igualmente, una inercia respecto a los productos que ofertan las empresas de la construcción. Un ejemplo: el Proyecto Elemental en Quinta Monroy, Iquique, es el único caso de innovación social, constructiva, de diseño y de localización.¹¹ Se trata tan sólo de cien viviendas entre las miles construidas —digamos, para ser benevolentes— desde el año 2000 en adelante. Es mucho más fácil seguir produciendo, repitiendo agrupaciones de viviendas con modelos que, bien se sabe, terminarán degradándose.

Durante los últimos treinta años, la política habitacional chilena ha sido definida y establecida desde arriba, desde el Estado y los productores, y la integración meramente secundaria de los beneficiarios. Pero no puede decirse que en el esquema chileno estos últimos no participan: se organizan, ahorran por años, hacen innumerables trámites de todo tipo, e incluso en algunos casos ocupan terrenos en que viven por décadas en con-

11 El ya mencionado Proyecto Elemental Quinta Monroy, premiado en la Bial de Arquitectura en Santiago de Chile en octubre de 2006, es un ejemplo de cómo se pueden combinar una producción masiva de una estructura inicial con un proceso posterior de ampliación y terminación de la vivienda por parte de los usuarios.

diciones extremadamente precarias. Pero, ¿es esto verdaderamente participar? ¿Es participación el ser aceptados como “beneficiarios” o “deudores” de entidades públicas o de la banca privada a través de programas que los incluyen en cuanto receptores, y los excluyen como actores que intervienen en las decisiones respecto de los productos que necesitan?

Bibliografía

- Acevedo, Carlos y William Pleitez (2003). *Opciones de financiamiento para una política de vivienda popular en Salvador*. San Salvador: PNUD.
- Almarza, Sergio (2000). “Evaluación de los recursos en la política habitacional”, en: *Consulta sobre la política habitacional en Chile*. Santiago: USAID-Rudo/LAC y Uniapravi. pp. 237–258.
- Aravena, Alejandro (Ed.) (2004). “Quinta Monroy”. *ARQ*, 57: 30–33.
- Aravena, Susana y Alejandra Sandoval (2005). “El diagnóstico de los pobladores ‘con techo’”, en: Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes (Eds.). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago: Ediciones SUR.
- Arriagada, Camilo y Daniela Sepúlveda (2001). *Satisfacción residencial en viviendas básicas Serviu: la perspectiva del ciclo familiar*. Santiago: División de Estudios Técnicos y Fomento Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Arriagada, Camilo y Daniela Sepúlveda (2002). *Satisfacción residencial en viviendas básicas Serviu: la perspectiva de capital social*. Santiago: División de Estudios Técnicos y Fomento Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Arriagada, Camilo; Icaza, Ana María y Alfredo Rodríguez (1999). “Allegamiento, pobreza y políticas públicas”, en: *Temas Sociales*, 25. Santiago: Ediciones SUR.
- Banco Central de Chile (Chile, 2002). *Indicadores Económicos y Sociales 1980–2000*.
- Baudouï, Rémi (2000). “Building the Third Millennium City”, en: *Critical Planning (Journal of the UCLA Department of Urban Planning)*, 7 (primavera): 117–125.
- Bourdieu, Pierre (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.

- Brain, Isabel y Francisco Sabatini (2006). “Los precios del suelo en alza carcomen el subsidio habitacional, contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social”, en: *Prourbana*, 4: 2-13.
- Cáceres, Teresa (2005). “¿La construcción de un barrio? Villa Nueva Resbalón de Cerro Navia, y villa San Arturo de Maipú”, en: Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes (Eds.). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago: Ediciones SUR.
- CChC – Corporación Habitacional, Cámara Chilena de la Construcción (Chile, 1997). Encuesta sobre movilidad habitacional.
- CIEDESS – Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social (Chile, 1995). Políticas de financiamiento habitacional en Chile.
- Crespo, Guillermo (Ed.) (2000). *Consulta sobre la política habitacional en Chile. Informe Final*. Santiago, Chile: USAID-RUDO/LAC y UNIAPRAVI.
- Ducci, María Elena (1994). “Análisis crítico de la política de vivienda en Chile”, en: *Documentos, Serie Azul*. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Ducci, María Elena (1997). “Chile, el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”, en: *EURE*, 23(69): 99-115.
- Fadda, Giulietta y María Elena Ducci (1993). “Políticas de desarrollo urbano y vivienda en Chile: interacciones y efectos”, en: Bravo, Luis y Carlos Martínez (Eds.). *Chile: 50 años de vivienda social. 1943-1993*, Valparaíso: Universidad de Valparaíso. pp. 75-112.
- Gilbert, Alan (2001). “La vivienda en América Latina”, en: *Serie Documentos de Trabajo*, número 1-7UE/Es (Septiembre): Banco Interamericano de Desarrollo. Disponible en: <http://indes.iadb.org/pub/I-7UE-Es.pdf>.
- Held, Günther (2000). “Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia”. *Serie Financiamiento del Desarrollo*, 96. Santiago: CEPAL.
- INE – Instituto Nacional de Estadísticas (Chile, 2002). *Censo de población y viviendas*.
- Ingallina, Patrizia (2001). *Le projet urbain*. Col. Que sais-je 3585. Paris: Presses Universitaires de France.
- INVI – Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile (2002). *Sistema de medición de la satisfacción entre*

los beneficiarios de vivienda básica. *Síntesis del informe de consultoría*. Santiago de Chile: División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Jara, Ana María de la (2002). *El desafío de recuperar la vida social en condominios de vivienda social*. Santiago: Cordillera, Centro de Estudios Municipales.

Márquez, Francisca (2005). “De lo material y lo simbólico en la vivienda social”, en: Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes (Eds.). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, Santiago: Ediciones SUR.

Mayo, Stephen (1999). “Subsidies in Housing”, en: *Sustainable Development Department Technical Papers Series* número SOC-112 (Julio). Washington, D.C.: Inter-American Development Bank.

PROFIV – Corporación para la Promoción del Financiamiento para la Vivienda (Chile, 2000). *Estrategia para el desarrollo del mercado de viviendas sociales*.

PROFIV – Corporación para la Promoción del Financiamiento para la Vivienda (Chile, 2002). *Elementos a considerar en un plan de negocios para el financiamiento de la vivienda nueva básica*.

Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes (2002). “Nada es perfecto: los problemas de vivienda de los con techo”, en: Ortiz, Enrique y María Lorena Zárate (Comps.). *Vivitos y coleando: 40 años trabajando por el hábitat popular en América Latina*. México D.F.: HIC-AL y UAM. pp. 111–117.

Rodríguez, Alfredo y Ana Sugranyes (2005). “Introducción: Aportes para un debate”, en: Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (Eds.) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, Santiago: Ediciones SUR.

Rodríguez, Alfredo (2001). “La vivienda privada de ciudad”, en: *Temas Sociales*, 39. Santiago: Ediciones SUR.

Rojas, Eduardo (1999). “The Long Road to Housing Reform. Lessons from the Chilean experience”. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank.

Sabatini, Francisco (2005). “Subsidized housing programs, spatial segregation and urban neighborhoods: between exclusion and social integration”, ponencia presentada en el seminario *Habitat and Land. Challenges to land policies for the social production of housing*. Bogotá: Lincoln Institute, Universidad de los Andes, Alcaldía de Bogotá y Fedevivienda.

Salas, Julián (2002). “Latinoamérica: hambre de vivienda”, en: *Boletín del Instituto de la Vivienda*, 17(45): 58–69.

- Skewes, Juan Carlos (2005). “De invasor a deudor: el éxodo desde los campamentos a las viviendas sociales en Chile”, en: Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (Eds.) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, Santiago: Ediciones SUR.
- SUR Profesionales Consultores (Chile, 2000). “Conjuntos habitacionales, vivienda social y seguridad ciudadana”. Informe final a la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- SUR Profesionales Consultores (Chile, 2002a). “Las condiciones de vida en el parque acumulado de viviendas de bajo costo”. Informe final al Ministerio Secretaría General de la Presidencia (SEGPRES) / Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).
- SUR Profesionales Consultores (Chile, 2002b). “Mejoramiento habitacional en Chile”. Informe final al Ministerio Secretaría General de la Presidencia (SEGPRES) / Programa de Naciones para el Desarrollo (PNUD).
- SUR Profesionales Consultores (Chile, 2003a). “Modelos de política socioeconómico-espacial para mejorar calidad y condiciones de la vida urbana”. Informe final al Ministerio Secretaría General de la Presidencia (SEGPRES) / Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).
- SUR Profesionales Consultores (Chile, 2003b). “Niños(as) y adolescentes en tres conjuntos de vivienda básica”. Informe final a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo / UNICEF.
- Trivelli, Pablo (2006). “Dinámica de valorización del suelo en áreas metropolitanas y su incidencia en la localización de las viviendas”, ponencia presentada en el seminario “Relación entre el mercado de suelo y la política de vivienda social basada en el subsidio a la demanda”, Concepción: Pontificia Universidad Católica de Chile, Prourbana y Lincoln Institute of Land Policy.
- Tudela, Patricio (2003). *Espacio urbano e implementación de programas de prevención del crimen, la violencia y la inseguridad en el Gran Santiago a través de Sistemas de Información Geográfico-Delictual*. Santiago: Departamento de Información y Estudios, División de Seguridad Ciudadana, Ministerio del Interior.
- Wacquant, Loïc (2004). “Las dos caras de un gueto. La construcción de un concepto sociológico”, en: *Renglones*, número 56 (enero-abril): 72-80.