

PROGRAMA DE VIVIENDAS BASICAS EN LA REGION METROPOLITANA

1990 - 1995: Un análisis crítico desde una perspectiva global

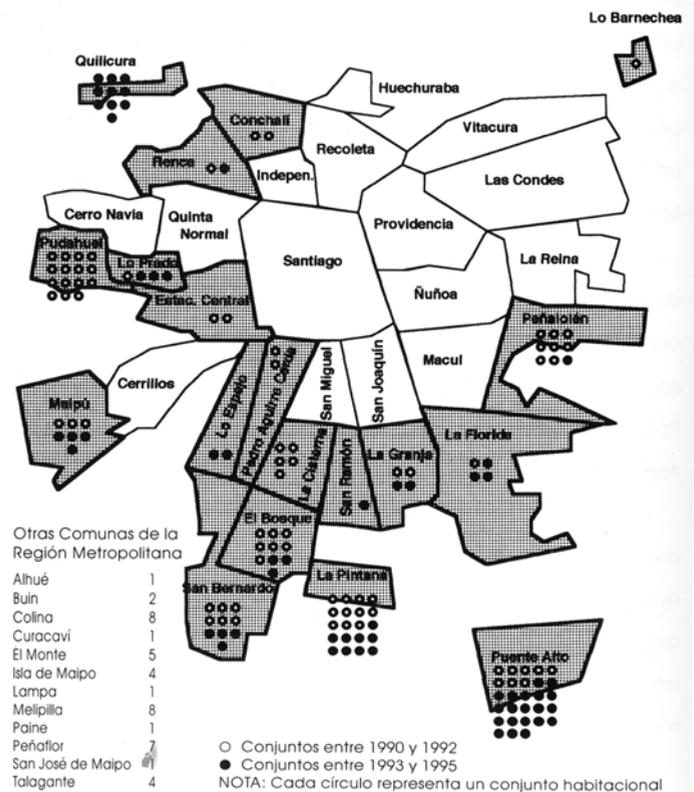
Edwin Haramoto N.
Daniel Jadue J.
Ricardo Tapia Z.

El programa de viviendas básicas (PVB) es uno de los programas oficiales más importantes implementados en el país en toda su historia. Sin embargo, cuando se piensa en la vivienda como un proceso bastante más complejo que la simple distribución de algunos metros cuadrados para resguardar la privacidad de los actos que éstos acogen, se puede intentar un enfoque bastante más global y crítico de la manera cómo se ha venido enfrentando, en el último tiempo, el problema habitacional a nivel nacional, y principalmente a nivel metropolitano. Por todo esto es que para analizar este programa se hace necesario entonces relacionarlo con otros temas de fundamental importancia, puesto que a pesar de sus contribuciones y de su superación cuantitativa no ha logrado dar respuestas a una serie de temas de orden cualitativo ligados al mejoramiento de la calidad de vida, situación que ha generado dudas sobre la sustentabilidad del mismo.

The basic dwelling programme is one of the most important officially implemented programmes in the whole history of the country. Nevertheless, when housing is seen as a more complex process than the distribution of a few square metres to preserve the privacy of human acts sheltered by them, it is possible to attempt a more global and critical focus of the housing problems different from that of the recent past, first at a National level, and principally at a Metropolitan level. For these reasons, it is necessary for analyzing this programme to establish its relationship with other subjects of fundamental importance, because notwithstanding its quantitative achievement, it has not been able to respond to a series of qualitative subjects referred to the improvement of quality of life, a situation that has generated doubts about its sustainability.

LOCALIZACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES DE VIVIENDAS BÁSICAS

Comunas del Gran Santiago: en número, ubicación y período de 1990 a 1995.
Autor: Edwin Haramoto, noviembre 1996, Fuente: Memorias Minvu



COMUNAS	1990	1991	1992	1993	1994	1995	Totales	%
Alhué	20						20	0,033
Buín			84				84	0,137
Colina	542	528		84	499	1500	3153	5,137
Conchalí		285	144				429	0,701
Curacaví		136					136	0,222
El Bosque		1168	708		570	288	2734	4,467
El Monte			292				761	1,053
Estación Central		136					136	0,222
Isla de Maipo			150	200	45		395	0,645
Lampa				116			116	0,19
La Cisterna		1080	360				1440	2,353
La Florida			300	240	1068		1608	2,627
La Granja		237		580			817	1,335
La Pintana	3129	1711		959	663	1016	7478	12,22
Las Condes	1250						1250	2,042
Lo Espejo				792			792	1,294
Lo Prado			114	108	204	384	810	1,324
Maipú	1915		240		996	1620	4771	7,796
Melipilla		700	239		499	1050	2488	4,065
Paine					80		80	0,131
P. Aguirre Cerda		588	264				852	1,392
Peñafiel			684			1317	2001	3,27
Peñalolén	350	1489	1416	276			3531	5,77
Pudahuel		1830	2918				4748	7,758
Puente Alto		1881	841	1413	3276	2966	10377	16,96
Quilicura				2940	2076		5016	8,196
Renca			100	552			652	1,065
San Bernardo		682	660	864	336	0,129	2542	4,154
San José de Maipo	80						80	0,131
San Ramón				480			480	0,784
Talagante		400		515		216	1131	1,848
TOTALES	7286	12851	9514	10119	10312	11118	61200	100

LOCALIZACIÓN COMUNAL DE VIVIENDAS BASICAS EN LA REGION METROPOLITANA EN NÚMERO DE UNIDADES 1990-1995
Edwin Haramoto, INVU-FAU U. de Chile
Fuente: Memorias Minvu

Las leyes del mercado y la tendencia a la monotonía y uniformidad en el "producto" resultante

El Programa de Viviendas Básicas es uno de los programas oficiales más importantes implementados en el país en toda su historia, por su permanencia y duración, por la inversión efectuada en él y la cantidad de viviendas construidas durante más de quince años desde su creación.

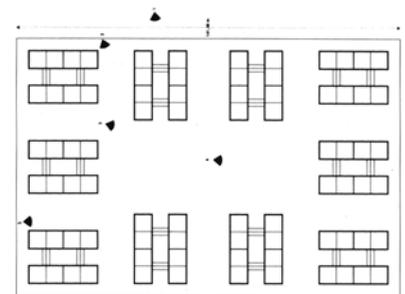
Su origen data de 1980, ateniéndose a las disposiciones del DL N° 1.088, en las que se establece que la Vivienda Básica es:

... «la primera etapa de una vivienda social financiada con recursos públicos cuyo objetivo es resolver los problemas de marginalidad habitacional de los sectores de más bajos ingresos, mediante radicaciones y erradicaciones de campamentos».

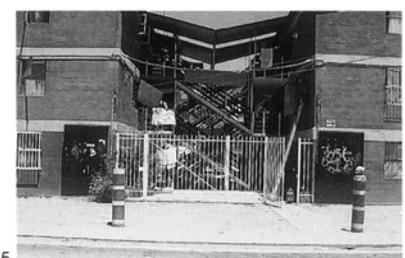
Las soluciones ofrecidas en aquel entonces eran de material sólido con una superficie edificada mínima de 24 m² y agrupada en forma pareada; con un valor total estimado en 225 Unidades de Fomento (UF) y con un subsidio directo equivalente al 75%, sobre un máximo de 200 UF.

En los más de quince años de permanencia, el programa ha sufrido una serie de modificaciones que son interesantes de conocer para comprender la situación producida después del regreso de Chile a un régimen democrático en 1990. A pesar de la inclusión de programas como el de las Viviendas Progresivas, el papel que ha desempeñado y sigue desempeñando el de Viviendas Básicas es de una enorme importancia como se puede deducir de los antecedentes que a continuación se exponen.

Ahora bien, cuando se piensa en la vivienda como algo que va más allá de una distribución adecuada de metros cuadrados con distinto grado de privacidad para acoger las distintas actividades que en ella se dan, y se entiende como un proceso en torno a un espacio, que incluye el entorno físico, social y ambiental, en el cual se desarrolla lo esencial de la vida y alrededor del cual giran y se ordenan las relaciones humanas y todas las actividades del ser y, al mismo tiempo, se entiende que este proceso es fundamental por cuanto puede conducir a cambios sustantivos en la sociedad, se puede intentar un enfoque bastante más global y crítico de la manera cómo se ha venido enfrentando, en el último tiempo, el problema habitacional a nivel nacional, y principalmente a nivel metropolitano.



Población Padre Alberto Hurtado, Comuna Puente Alto.
Constructora Copeva.





DISTRIBUCIÓN INGRESO POR CATEGORÍAS	
■	CATEGORÍA 6
▨	CATEGORÍA 5
▧	CATEGORÍA 4
▦	CATEGORÍA 3
▥	CATEGORÍA 2
▤	CATEGORÍA 1

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBREZA E INGRESOS POR COMUNA EN EL GRAN SANTIAGO (Porcentaje sobre el total de la ciudad)

Fuente: Raczynski y Cabezas, Notas Técnicas CIEPLAN 121, 1988 (citado en CED, 1990)

	Población	Indigentes	Pobres	Medios	Ricos
Santiago	7.5	4.73	4.76	9.03	11.91
Estación Central	3.18	3.82	3.09	4.02	3.13
Las Condes	6.78	1.11	1.81	2.87	21.36
Providencia	2.54	0.21	0.54	0.84	8.5
La Reina	1.96	0.71	0.72	1.5	4.91
Nuñoa	3.76	0.31	1.19	3.65	9.03
Peñalolén	4.15	6.44	6.48	5.47	1.21
Macul	2.86	1.23	2.53	3.53	4.27
La Florida	6.07	5.48	7.39	7.69	5.86
Maipo	5.14	5.38	4.8	2.34	5.17
Quinta Normal	2.61	3.58	3	3.45	1.92
Pudahuel	2.72	5.19	3.64	3.59	0.79
Lo Prado	2.63	4.35	4.02	3.14	1.24
Cerro Navia	3.71	8.4	7.04	3.92	0.37
Renca	3.18	4.01	4.16	4.05	2.29
Conchalí	8.28	11.67	13.49	11.12	2.74
Quilicura	0.65	0.9	0.93	0.88	0.29
San Miguel	6.64	6.5	7.15	9.37	5.49
La Granja	2.72	4.8	3.66	3.45	1.17
San Ramón	2.68	5.08	4.01	3.28	0.84
La Pintana	3.3	8.39	5.13	3.42	0.65
La Cisterna	7.68	7.63	10.46	9.41	6.87

Lejos de la utilización política que de las cifras se hace a la hora de definir posiciones, se hace necesario un análisis más riguroso, y no por eso exclusivamente cuantitativo, del fenómeno que las actuales políticas de vivienda social están generando en la ciudad, dentro de las cuales se destaca el Programa de Vivienda Básica (PVB), que será de preocupación en el presente estudio, por ser el único que permite llegar a las densidades requeridas para que el crecimiento de Santiago pueda ser absorbido sin entrar en contradicción con la especulación que del suelo urbano hace el mercado.

Para analizar este programa se hace necesario entonces relacionarlo con otros temas de fundamental importancia para las relaciones sociales y el mundo de la vida, o al menos para una vida digna y acorde a los umbrales del siglo XXI, sobre todo si tomamos en cuenta que estamos ubicado en «el país del milagro económico y del retorno de la democracia».

En este marco, llama profundamente la atención la gran segregación espacial que existe al interior de nuestra ciudad, en la que a medida que uno se aleja del centro y sus alrededores, se encuentra con realidades que para nada hablan de los índices que tan famosos nos han hecho a nivel internacional.

Sería imposible entregar todos los datos actualizados en tan breve espacio, pero cabe destacar el estudio al que se puede acudir si se interesa en profundizar o verificar algunas de las opiniones que en este artículo se esbozarán. En este sentido se hace referencia al estudio llamado «Santiago, Dos Ciudades», del Centro de Estudios del Desarrollo publicado en 1990 (1).

En ese estudio se hace una comparación intercomunal de algunos de los distintos índices

que están involucrados en el concepto de calidad ambiental que se maneja en el texto, entre los cuales destacan la vivienda, la salud, la educación, el transporte y el gasto municipal y se logra llamar la atención sobre el hecho de que las comunas que mejores índices socioeconómicos presentan son en definitiva las que menos peso social cargan.

Como nuestro análisis abarca el período entre los años 1990 y 1995, nos parece prudente llamar la atención sobre la situación existente al interior de la RM al inicio del período tomado por el mismo, para permitir que el lector saque sus propias conclusiones acerca de la sustentabilidad del PVB como programa destinado a elevar la calidad de vida de la población.

Por citar sólo algunos ejemplos, podemos tomar el caso de la educación, en donde nos encontramos con que comunas como Las Condes, Providencia, Santiago, Nuñoa, que en el último período comprendido entre 1990 y 1995 no han recibido soluciones habitacionales en porcentajes importantes (raras excepciones nos impiden ser tajantes y plantear que no han recibido soluciones habitacionales), presentaban en 1990 un superávit de matrículas ofrecidas con respecto a la población en ellas residente. En cambio Comunas como La Pintana, Pudahuel, Puente Alto, Cerro Navia, Lo Prado, El Bosque, San Ramón y otras que han recibido históricamente los flujos de pobres provenientes de la migración campo ciudad y de los programas de erradicaciones destinados a «sanear» las comunas ricas para el mercado; presentaban déficits importantes en cuanto a capacidad escolar se refiere (CED 1990).

Ejemplos como este plagaban nuestra ciudad y la transformaban en una ciudad

dicotómica donde coexistían sin encontrarse ni toparse la mayoría de las veces, por no decir nunca, la riqueza y la pobreza extrema, el derroche y las escasez.

Uno de los casos más elocuentes guarda relación con un tema de candente actualidad. El consumo de agua potable por persona en las comunas ricas para 1990 era 4,5 veces mayor que en las comunas pobres (CED 1990).

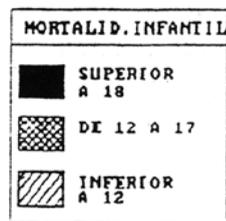
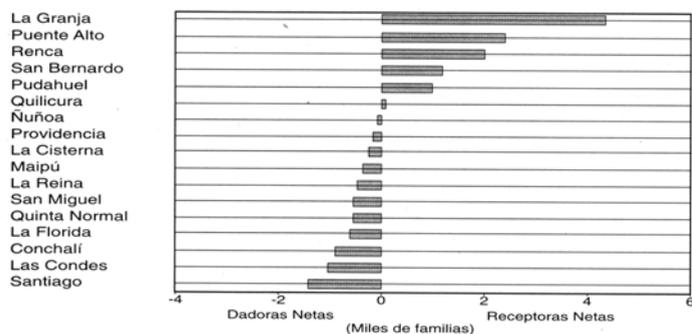
Algo similar ocurría con la salud en donde quizá llame la atención el hecho de que las tasas de mortalidad infantil varíen de manera significativa entre las comunas ricas, donde la atención en salud es de excelente nivel y las comunas consideradas pobres que coinciden con las que presentan déficit en educación y que basan la atención en salud primordialmente en el sistema público, hoy, y desde hace bastante tiempo ya, en crisis.

En las primeras, las tasas de mortalidad infantil se encontraban, con variaciones menores, por debajo de los 12 por 1.000, y en las segundas, se elevaba por sobre los 18 por 1.000 (CED 1990).

Si consideramos la existencia de bajos ingresos socioeconómicos, veremos que vuelve a existir coincidencia. En las primeras comunas existía baja o casi nula concentración de pobreza, en las segundas, mediana y alta concentración de la misma (CED 1990).

A pesar de todos estos datos, los índices de concentración de hogares, y sobre todo de hogares pobres, parecía aumentar de manera significativa en las comunas pobres; y en las ricas se mantenían o incluso disminuían porque el mercado expulsaba a los pobres a través del elevado precio de la tierra que hasta el día de hoy se define no por el uso de suelo vigente, sino por el uso de suelo posible a futuro.

COMUNAS RECEPTORAS Y DADORAS NETAS DE FAMILIAS ERRADICADAS (1979-1984) Fuente: Labbé y Liévenes, 1985.



Para finalizar esta introducción es conveniente referirse a otro índice que parece significativo y que guarda relación con la administración y redistribución de recursos por parte del Estado.

Para esto se utilizará un cuadro publicado en el mismo estudio al que se ha hecho alusión más arriba y que entrega los indicadores de ingresos y gastos mensuales por habitante a nivel intercomunal.

Si se toma de manera aproximada, para lo que se vuelve a recordar que este artículo tiene más un carácter de opinión que pretensión de estudio empíricamente comprobable, los ingresos de las comunas más poderosas (Santiago, Las Condes, Vitacura y Providencia), se hallaban con un promedio, de ingresos por habitantes del orden de los \$ 11.700 (tomando en cuenta los ingresos de operación y los ingresos por aporte del fondo de Compensación Municipal). Ahora bien, este mismo índice en las comunas pobres (Pudahuel, Peñalolén, Lo Prado, La Pintana, La Cisterna, Puente Alto, Cerro Navía, San Ramón, y La Granja), era de \$ 2.590 (CED 1990).

Al mismo tiempo, al comparar, el gasto, tanto de operación como de inversión, nos encontrábamos con un promedio de \$ 8.950 mensuales por habitante en las comunas consideradas ricas, y \$ 2.803 en las consideradas pobres.

Incremento de la segregación y otros problemas

A pesar de lo anteriormente expuesto, las políticas de localización de las viviendas básicas parecen no haber cambiado sustancialmente, aumentando aún más la segregación ya existente al interior de la ciudad, generando problemas de transporte y acceso a los bienes y servicios cada

vez más graves a quienes son expulsados del centro hacia la periferia pobre por el mercado, y a quienes llegan a ellas desde las regiones.

Entre 1990 y 1995 se han construido 137.977 viviendas básicas en todo el país, en relación a 27.490 viviendas progresivas SERVIU de primera etapa, y 33.461 viviendas del Programa Especial para Trabajadores SERVIU, dando un total de 198.928 viviendas; siendo estos los programas que orientan su atención hacia los sectores más desposeídos de nuestra sociedad. En relación al total de estas viviendas, las básicas representan un 69,4 %, lo que da cuenta del programa más significativo en el país durante estos cinco años.

Desde el punto de vista de la inversión habitacional, según José Pablo Arellano, la inversión promedio entre 1991 y 1995 en la modalidad Viviendas Básicas ha sido de 5.700.000 UF anuales y de 25.159 viviendas anuales promedio; siendo el programa que representa el mayor porcentaje de inversión. En el Programa Especial de Trabajadores esta inversión promedio en el mismo período fue de 1.396.000 UF con 16.173 subsidios anuales pagados como promedio. Menciona en el caso de la modalidad Viviendas Progresivas una inversión promedio 3.001.000 UF y de 24.034 soluciones promedio, pero en este caso se incluye fuera del PVP como línea de acción oficial en sus dos etapas, otras inversiones en mejoramiento de barrios, lo que indica la importancia de la labor en cuanto a atención para mejorar situaciones existentes de precariedad junto a las soluciones nuevas. Además aparece el Programa de Subsidio Rural con una inversión de 798.000 UF de promedio y 7.212 subsidios anuales pagados como promedio (2).

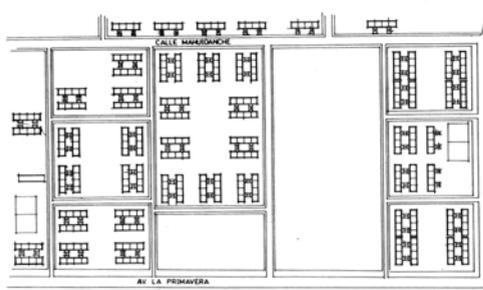
Si trasladamos esta situación a la Región

Metropolitana se hace más evidente la repercusión de las Viviendas Básicas sobre los demás programas, ya que en el período señalado se han construido 61.200 viviendas básicas en un total de 67.926 viviendas de los tres programas, lo que representa un 90,1 %. Además debemos tener en cuenta que la incidencia del Programa es de un 100 % en 1993, un 99,4 % en 1994 y un 98,5 % en 1995, lo que indica un incremento que se acerca a casi el 100 % en la Región Metropolitana en los últimos años.

De acuerdo a esta información, a los antecedentes recogidos hasta el momento, y con el objeto de señalar algunas características más específicas de la aplicación del Programa de Viviendas Básicas; este análisis se circunscribe a lo ocurrido entre los años 1990 y 1995 en la Región Metropolitana.

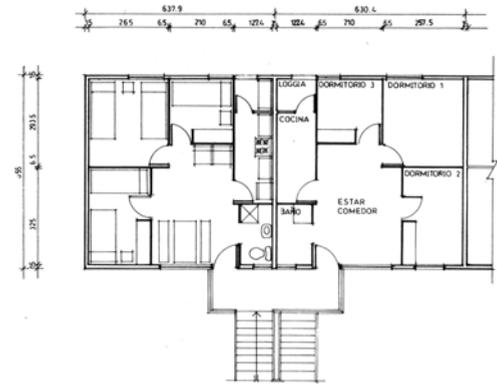
La implementación del Programa en la Región Metropolitana arroja los siguientes resultados según los análisis efectuados y a los cuadros adjuntos:

1. Las seis comunas, en orden de mayor a menor, que han sido las mayores receptoras de este Programa en esos años son: Puente Alto con 28 conjuntos (15,47 %) y 10.377 viviendas (16,96 %); La Pintana con 20 conjuntos (11,05 %) y 7.478 viviendas (12,22 %); Pudahuel con 15 conjuntos (8,29 %) y 4.748 viviendas (7,76 %); Quilicura con 10 conjuntos (5,53 %) y 5.016 viviendas (8,20 %); El Bosque con 10 conjuntos (5,53 %) y 2.734 viviendas (4,47 %), y San Bernardo con 10 conjuntos (5,53 %) y 2.542 viviendas (4,15 %). Estas comunas periféricas del norponiente y sur del Gran Santiago suman el 47,74 % de los conjuntos construidos con 32.895 viviendas que representa el 53,75 % del total.



Agrupación de bloques en población Alberto Hurtado, Comuna Puente Alto.
 Superficie del terreno: 94,34 X 141,38= 13.337,79 m².
 Número de departamentos: 10 bloques X 24 deptos. = 240 deptos.
 Densidad neta: (10.000 X 240): 13337,79 viviendas por hectárea.
 Densidad neta: 179,9 X 5= 899,7 habitantes por hectárea.

Población Padre Alberto Hurtado, Comuna Puente Alto.
 Constructora Copeva Ltda., depto. tipo (41,78 m²) 17.100.



2. Esta gran concentración en seis de las treinta y una comunas de la Región Metropolitana en las que se han construido viviendas básicas, que no son todas las comunas de la Región, muestra una realidad que se acentúa en las Comunas de La Pintana y Puente Alto en los años 1993 y 95 al concentrar 29 conjuntos habitacionales de un total de 85, lo que representa el 34,11 % de los conjuntos construidos en esos tres años.

3. Otro aspecto interesante de señalar es en cuanto a la tipología de conjuntos habitacionales construidos entre 1990 y 1994, ya que existía un predominio de conjuntos en extensión de uno y dos pisos en 1990 y 1991 que suman 44 de los 52 conjuntos representando un 84,6 % del total. Esta situación se ha invertido en los años 1992, 1993 y 1994 al construirse más conjuntos en bloques de tres pisos y mixtos (bloques y viviendas en extensión) al sumar 78 de 103 conjuntos, representando un 75,7 % del total. Esta tendencia se acentúa en los dos últimos años analizados en los que el porcentaje de bloques (38), más los mixtos (13), aumenta en relación a los de extensión (8), representando el 86,4 %.

4. En relación a las unidades de vivienda entregadas durante este período, se establece que ha existido un crecimiento en la superficie promedio desde 34,10 m² en 1990 a 41,60 m² en 1994 y a 42,00 m² en 1995. Esta mayor superficie va acompañada de un aumento en los costos promedios por unidad de 194,41 UF a 233,85 UF; sin embargo el costo promedio por m² ha sufrido una leve disminución de 5,70 UF a 5,57 UF. Eso sí, se puede detectar un progresivo aumento en el costo por m² desde 1992, año que muestra el

menor valor de 5,31 UF, para pasar a 5,46 UF en 1993, y alcanzar la cifra más alta en 1994 de 5,62 para volver a bajar en 1995 a 5,57 UF.

5. El mayor costo promedio de la vivienda, al sumarse a otras modificaciones en las exigencias de postulación, ha significado un aumento en las condiciones mínimas para postular a una vivienda básica. Al comienzo del período estudiado, el subsidio directo que era de un 75 % con un máximo de 180 UF, bajó a partir de 1992 al 70 % y 140 UF de subsidio tope. En la misma fecha se incrementó el ahorro obligatorio mínimo de 8 UF a 10 UF. El dividendo mínimo subió de 0,3 UF a 0,6 UF. Estos cambios en el costo de la vivienda y en el sistema de postulación, hace aumentar las exigencias mínimas de ingreso familiar a un poco más del doble, desde 1,7 UF en 1990 a 3,55 UF en 1994; considerando que el dividendo mínimo mensual sube de 0,34 UF a 0,71 UF. Esto restringe el ingreso a la postulación de las familias cuyo ingreso no alcanza a 3,55 UF, fuera de aumentar el dividendo mínimo a las asignadas.

6. Otro aspecto que llama la atención, es el modelo de vivienda utilizado en los ocho conjuntos edificados en la Comuna de Puente Alto por cuatro empresas constructoras distintas que han sido seleccionados para un análisis más específico. Todas las empresas han utilizado la misma tipología de bloques pares de tres pisos con escaleras en forma de tijera, con leves diferencias en el tamaño de los departamentos y su distribución interior.

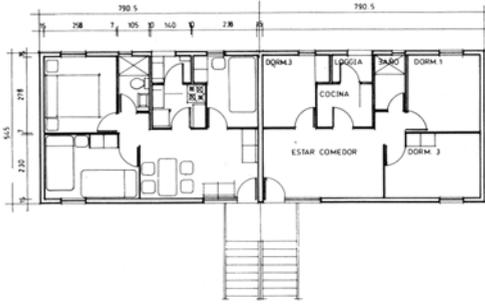
7. En cuanto al tamaño de los conjuntos habitacionales se aprecian promedios decrecientes entre 1990 y 1992 de 560,5 viviendas

por conjunto a 216,2, para aumentar en 1993 a un promedio de 326,4 viviendas; a 368,3 en 1994 y a 427,6 en 1995. En un análisis de los mismos 8 conjuntos habitacionales de Puente Alto, se establece que en tres de ellos la densidad habitacional bruta efectiva, esto es sin considerar terrenos de reserva no pertenecientes directamente a los conjuntos, alcanza niveles entre 734 y 763 hab/há. Entre otros dos casos es inferior a 600 hab/há, y entre otros tres fluctúa entre 600 y 700 hab/há. El estudio en dos macromanzanas en sendos conjuntos habitacionales de Puente Alto, muestra una densidad neta de 768 hab/há en una y de 900 hab/há en la otra.

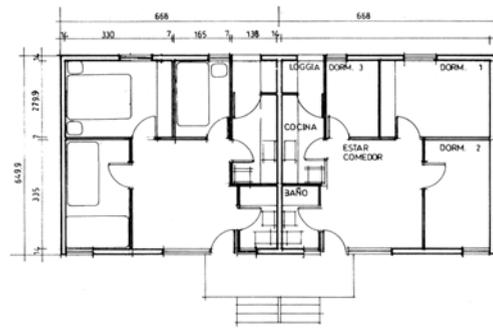
8. En la mayor parte de estos conjuntos habitacionales la superficie destinada a equipamiento es inferior al 6%, siendo en cuatro de ellos cercanos al 3%. En otros tres va de un 4% a un 5%, y solamente en uno de los conjuntos esta superficie destinada a equipamiento sobrepasa el 7%. En cuanto a superficie destinada a área verde, ésta se mueve en un margen que va de un 3% a un 11,6%, siendo en cinco de ellos superiores al 6% y en tres de ellos inferiores al 5%.

A pesar de los antecedentes entregados, la construcción de este tipo de conjuntos ha sido uno de los componentes fundamentales para el logro de disminución del déficit cuantitativo de vivienda. Por lo mismo, es necesario poner atención a los procesos de transformación y deterioro que empiezan a experimentar una vez entregados a sus beneficiarios, asunto por lo demás, ya mencionado en otros estudios (3), lo que hace variar las soluciones iniciales.

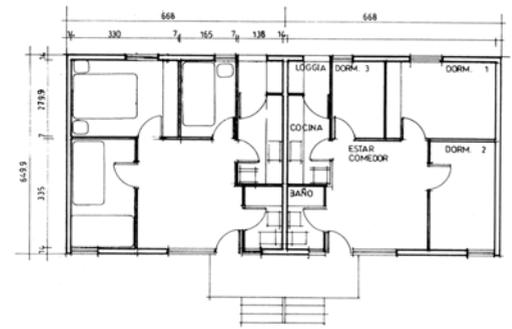
Los procesos de transformación a los que se alude, guardan relación con aspectos referidos



Población Cerro Morado, Comuna Puente Alto. Constructora Maya S.A., depto tipo (43.08) 1/100.



Población El Refugio II, Comuna Puente Alto. Constructora Transex.



Villa San Miguel, Comuna Puente Alto. Constructora Magal / Bio Bio, depto. tipo (43.41 m²) 1/100.

a la calidad final de vivienda y espacios urbanos resultantes, que empiezan a ocurrir en un plazo variable, posterior a la entrega de los departamentos a los beneficiarios.

Esta suerte de patologías influyentes en la calidad final resultante tienen su causa, entre otras, en la conjunción múltiple de factores sociofísicos que van desde la ausencia de historia residencial común, incidente en la aptitud de los conjuntos para conformar vecindarios, los mecanismos de postulación y adjudicación, hasta el estándar de los departamentos, la agrupación de los bloques y la inexistencia de jerarquías espaciales en accesos, espacios de uso común, relación del conjunto con la trama urbana circundante, tamaño, etc. por nombrar algunos más recurrentes.

El estándar de los departamentos, por ejemplo, si bien ha aumentado al incorporar un dormitorio más, por lo general tiende a crecer con la apropiación de los espacios comunes de los primeros pisos y en ocupaciones de las cajas de escaleras en pisos superiores, en ocasiones incluso, construyendo balcones en voladizo de precaria estabilidad estructural y por supuesto fuera de toda norma. Modificaciones que en conjunto, cooperan en contra de los actuales cambios en los programas de viviendas sociales los que tienen como objetivo el fomento de la movilidad residencial, dado que tales viviendas, por las transformaciones sufridas, no califican para el sistema financiero debido a que la calidad final redundante en una desvalorización del bien inmueble.

Investigaciones en vivienda social (4) demuestran que conjuntos que albergan más allá de 400 familias, empiezan a verse afectados desde su administración operativa, tal como en el

manejo de los espacios comunes y equipamientos básicos, hasta aspectos sociales tales como clima social, sentido de identidad y pertenencia de grupo y vecindario que posibilitan en gran medida que un conjunto habitacional se transforme en un conjunto residencial.

Los contrastantes cambios de densidades, de barrios y sectores urbanos entre sí, el tratamiento de las proporciones tamaño y relación de los espacios comunes con las edificaciones, manejo de bordes, la inexistencia de control de la gradiente espacios públicos-espacios privados en conjuntos de vivienda a media altura, tienen estrecha relación con fenómenos delincuenciales que posibilitan el repliegue de las familias al interior de los departamentos y los espacios externos inmediatos tales como las cajas de escalas y frentes de accesos dejando el restante espacio colectivo sin control social.

En síntesis podemos arriesgar algunas conclusiones que vienen a opacar un poco las alegres cuentas macroeconómicas de nuestro país y que se suman a las realidades mostradas por los tristemente célebres informes internacionales que ubican a nuestro país en la «vanguardia» de la injusticia social.

En materia de políticas de vivienda, el Estado, como lo dijera el Profesor Raposo (5) en una de las clases del Postítulo de Vivienda Social que se dicta en nuestra Facultad:

.... "se aleja cada vez más de la imagen de administrador de los recursos nacionales que la mayoría aún tenemos y cada día más parece un ente reproductor de las diferencias sociales existentes".

Se hace necesario entonces, hacer ajustes a las bases de licitación para los nuevos conjuntos

de vivienda básica que resuelvan las dificultades mencionadas para hacer avances sustantivos en el mejoramiento cualitativo del parque habitacional, el que le está dando una imagen cuestionable a la periferia no sólo de la región metropolitana de Santiago, sino también a la de las principales ciudades de nuestras regiones ■

Marzo 1997.

REFERENCIAS

Notas:

1. CENTRO DE ESTUDIOS DEL DESARROLLO, Santiago, *Dos ciudades*, CED, 1990, Santiago de Chile.
2. ARELLANO MARIN, José Pablo. "Progresividad de la Política de vivienda". Exposición realizada con motivo del encuentro sobre *Focalización en Vivienda Social, Vivienda Básica y Progresiva en la Región Metropolitana*, Ministerio de Vivienda y Urbanismo el 19 de abril de 1996.
3. SEPÚLVEDA R., Et al. PR FONDECYT 1940462 "Factores incidentes en la seguridad ciudadana en Hábitats Residenciales Pobres. Evaluación y Propuesta". Stgo. de Chile, 1996.
4. SEPÚLVEDA R., Et al. *Progresividad Residencial. Un Estudio Sociofísico del Programa de Mejoramiento de Barrios*. INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Departamento de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile, 1995.
5. RAPOSO, Alfonso. Conferencia sobre "Enfoques de Gestión: Económico, Medio Ambiental, Participativa". Postítulo en Vivienda Social, INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, julio 1996.

BIBLIOGRAFÍA:

1. SEPÚLVEDA R., Et al. *Progresividad Residencial. Un Estudio Sociofísico del Programa de Mejoramiento de Barrios*. INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Departamento de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile, 1995.
2. SEPÚLVEDA R., Et al. PR FONDECYT 1940462, *Factores incidentes en la seguridad ciudadana en Hábitats Residenciales Pobres. Evaluación y Propuesta*. Stgo. de Chile, 1996.
3. ARELLANO MARIN, José Pablo. "Progresividad de la Política de vivienda". Exposición realizada con motivo del encuentro sobre *Focalización en Vivienda Social, Vivienda Básica y Progresiva en la Región Metropolitana*, Ministerio de Vivienda y Urbanismo el 19 de abril de 1996.
4. CENTRO DE ESTUDIOS DEL DESARROLLO, Santiago *dos ciudades: análisis de la estructura socioeconómica-espacial del Gran Santiago*, CED, 1990, Santiago de Chile.
5. CHILE - MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - *Memorias Minvu, 1990 - 1994*.