



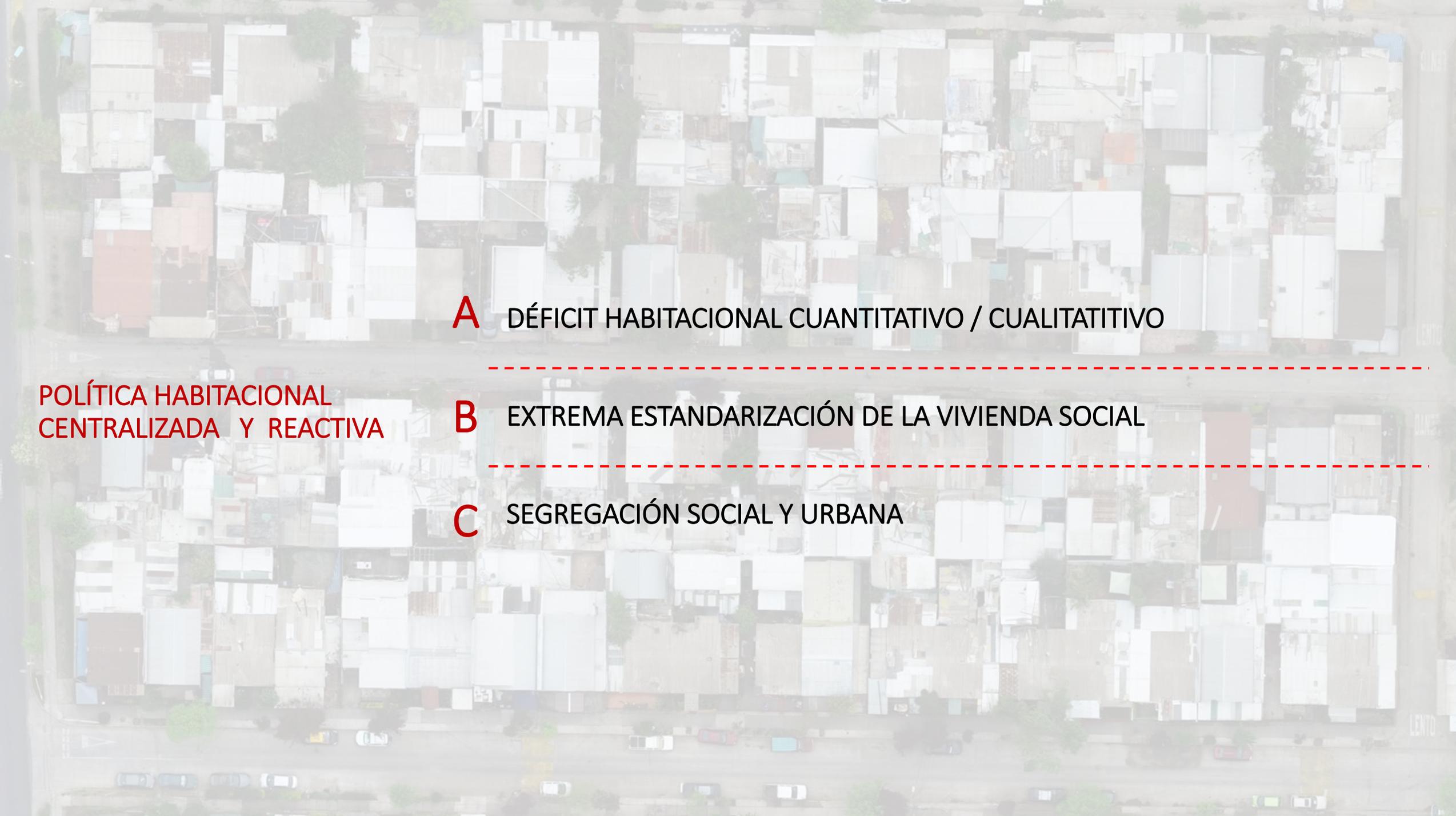
DESHOMOGENEIZACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

REALIDAD Y LOS DESAFÍOS DE LA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE:
APORTES PARA ORIENTAR LAS SOLUCIONES A LAS NECESIDADES
CUANTITATIVAS, AL HACINAMIENTO Y APORTAR A LA MEJOR
CALIDAD DE VIDA FAMILIAR Y CIUDADANA EN CHILE.

**Conversatorio 1: La Realidad y los Desafíos de la Vivienda y
Ciudad en Chile.**



Andrea Pino Vásquez
Arquitecta
Dra. Ordenamiento territorial y Urbanismo
Investigadora asociada CINVIT-UV

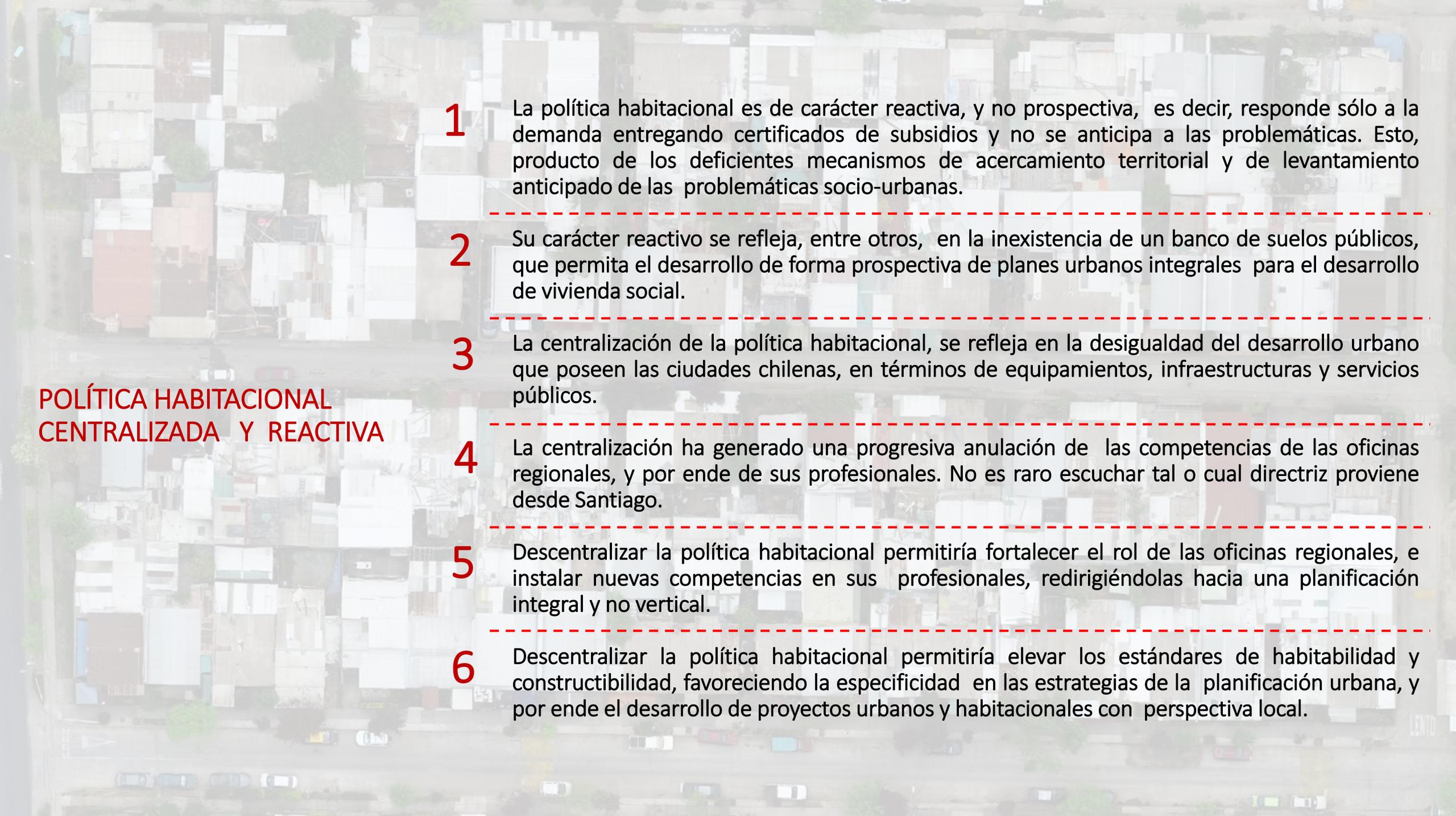


POLÍTICA HABITACIONAL
CENTRALIZADA Y REACTIVA

A DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO / CUALITATIVO

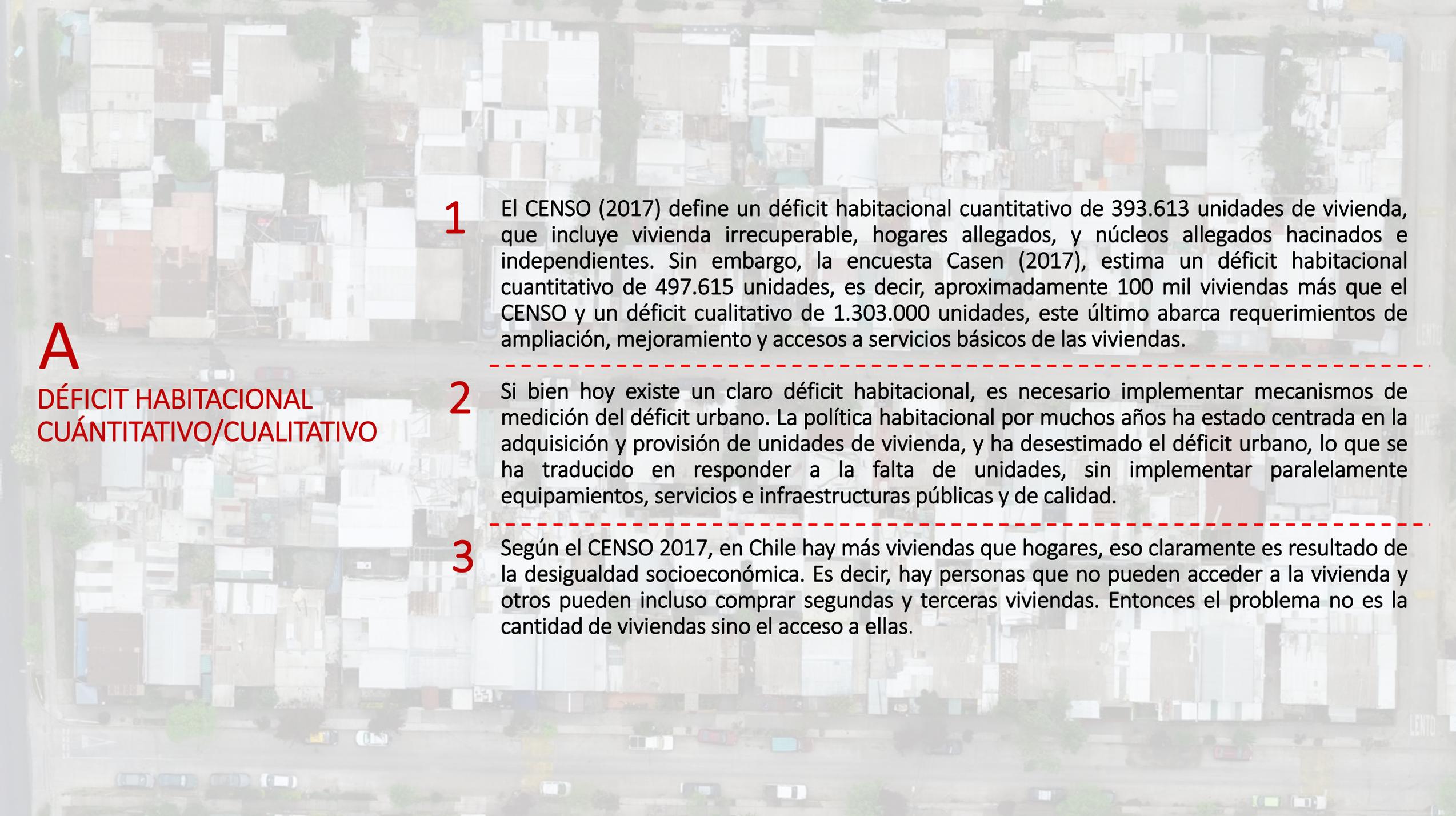
B EXTREMA ESTANDARIZACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

C SEGREGACIÓN SOCIAL Y URBANA



POLÍTICA HABITACIONAL CENTRALIZADA Y REACTIVA

- 1 La política habitacional es de carácter reactiva, y no prospectiva, es decir, responde sólo a la demanda entregando certificados de subsidios y no se anticipa a las problemáticas. Esto, producto de los deficientes mecanismos de acercamiento territorial y de levantamiento anticipado de las problemáticas socio-urbanas.
- 2 Su carácter reactivo se refleja, entre otros, en la inexistencia de un banco de suelos públicos, que permita el desarrollo de forma prospectiva de planes urbanos integrales para el desarrollo de vivienda social.
- 3 La centralización de la política habitacional, se refleja en la desigualdad del desarrollo urbano que poseen las ciudades chilenas, en términos de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos.
- 4 La centralización ha generado una progresiva anulación de las competencias de las oficinas regionales, y por ende de sus profesionales. No es raro escuchar tal o cual directriz proviene desde Santiago.
- 5 Descentralizar la política habitacional permitiría fortalecer el rol de las oficinas regionales, e instalar nuevas competencias en sus profesionales, rediriéndolas hacia una planificación integral y no vertical.
- 6 Descentralizar la política habitacional permitiría elevar los estándares de habitabilidad y constructibilidad, favoreciendo la especificidad en las estrategias de la planificación urbana, y por ende el desarrollo de proyectos urbanos y habitacionales con perspectiva local.



A DÉFICIT HABITACIONAL CUÁNTITATIVO/CUALITATIVO

- 1** El CENSO (2017) define un déficit habitacional cuantitativo de 393.613 unidades de vivienda, que incluye vivienda irrecuperable, hogares allegados, y núcleos allegados hacinados e independientes. Sin embargo, la encuesta Casen (2017), estima un déficit habitacional cuantitativo de 497.615 unidades, es decir, aproximadamente 100 mil viviendas más que el CENSO y un déficit cualitativo de 1.303.000 unidades, este último abarca requerimientos de ampliación, mejoramiento y accesos a servicios básicos de las viviendas.

- 2** Si bien hoy existe un claro déficit habitacional, es necesario implementar mecanismos de medición del déficit urbano. La política habitacional por muchos años ha estado centrada en la adquisición y provisión de unidades de vivienda, y ha desestimado el déficit urbano, lo que se ha traducido en responder a la falta de unidades, sin implementar paralelamente equipamientos, servicios e infraestructuras públicas y de calidad.

- 3** Según el CENSO 2017, en Chile hay más viviendas que hogares, eso claramente es resultado de la desigualdad socioeconómica. Es decir, hay personas que no pueden acceder a la vivienda y otros pueden incluso comprar segundas y terceras viviendas. Entonces el problema no es la cantidad de viviendas sino el acceso a ellas.

**DÉFICIT HABITACIONAL
DATOS GENERALES**

CENSO 2017

TOTAL DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA	6.486.533
TOTAL DE VIVIENDAS POR COMPONENTE	5.508.441
TOTAL DE HOGARES	5.651.637

TOTAL DÉFICIT CUÁNTITATIVO POR COMPONENTE	393.614
VIVIENDAS IRRECUPERABLES	156.587
HOGARES ALLEGADOS	143.196
NÚCLEOS ALLEGADOS E INDEPENDIENTES	93.830

CASEN 2017

TOTAL DÉFICIT CUÁNTITATIVO	497.615
TOTAL DÉFICIT CUALITATIVO	1.303.000

ALLEGAMIENTO Y HACINAMIENTO

- 1 Tanto el allegamiento como el hacinamiento son de origen multifactorial, sin embargo, principalmente se configura por la desigualdad en la distribución de los ingresos. Los bajos salarios repercuten directamente en la posibilidad de acceder a una vivienda digna y justa.
- 2 Inaccesibilidad al mercado inmobiliario, el valor de la vivienda lo regula el mercado, a precios inasequibles para los grupos socioeconómicos más vulnerables.
- 3 Inequitativa distribución territorial de equipamientos, infraestructura, servicios, empleos, lo que lleva a las familias a vivir de allegados y/o hacinados para poder acceder a estos.
- 4 Los parámetros de medición del hacinamiento para los grupos más vulnerables es poco preciso. Porque sólo se refiere al número de personas que utilizan un mismo dormitorio, sea este de uso exclusivo o no. Y no se evalúa, ni se mide, la relación entre metros cuadrados de dichos dormitorios en relación a la cantidad de personas que cohabitan en ellos.
- 5 La extrema estandarización de la vivienda social, con tamaños mínimos insuficientes ha sido sistemáticamente un factor clave en los procesos de hacinamiento.
- 6 El hacinamiento y el allegamiento se expresan socio-espacialmente en procesos de densificación predial desregulada. Generando efectos negativos en la calidad de vida de las personas y propicia escenarios riesgosos en cuanto a la proximidad de las viviendas sin las condiciones necesarias de seguridad.
- 7 Desregulación del precio de los arriendos.

ESQUEMA DE DEPARTAMENTO O VIVIENDA UNIFAMILIAR Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL HACINAMIENTO.

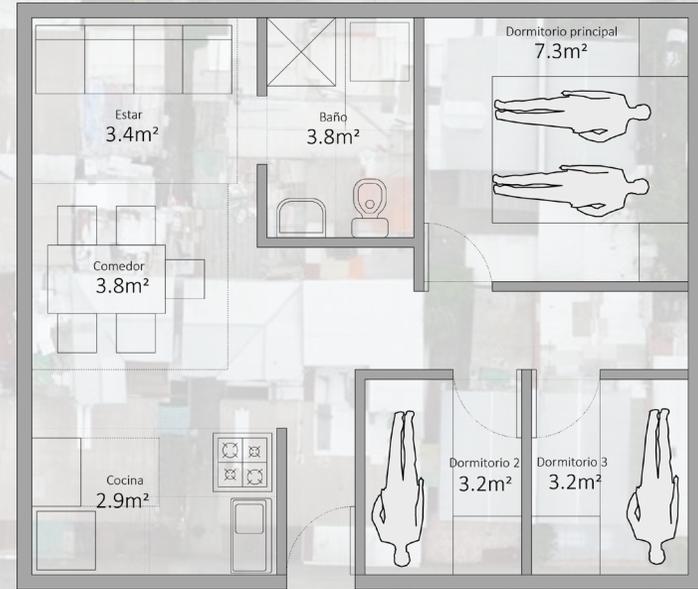
Según cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario, para proyectos del Programa Fondo Solidario de elección de vivienda, DS n°49.

CASEN

ÍNDICE DE HACINAMIENTO SEGÚN CASEN

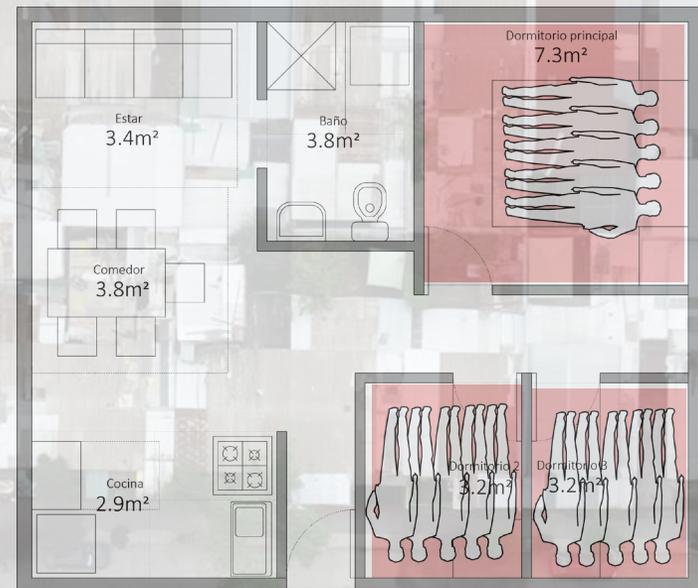
SIN HACINAMIENTO	-2,5 personas por dormitorio
HACINAMIENTO MEDIO	2,5-3,4 personas por dormitorio
HACINAMIENTO ALTO	3,5-4,9 personas por dormitorio
HACINAMIENTO CRÍTICO	+5 personas por dormitorio

VIVIENDA DS 49
42m²



SIN HACINAMIENTO

VIVIENDA DS 49
42m²

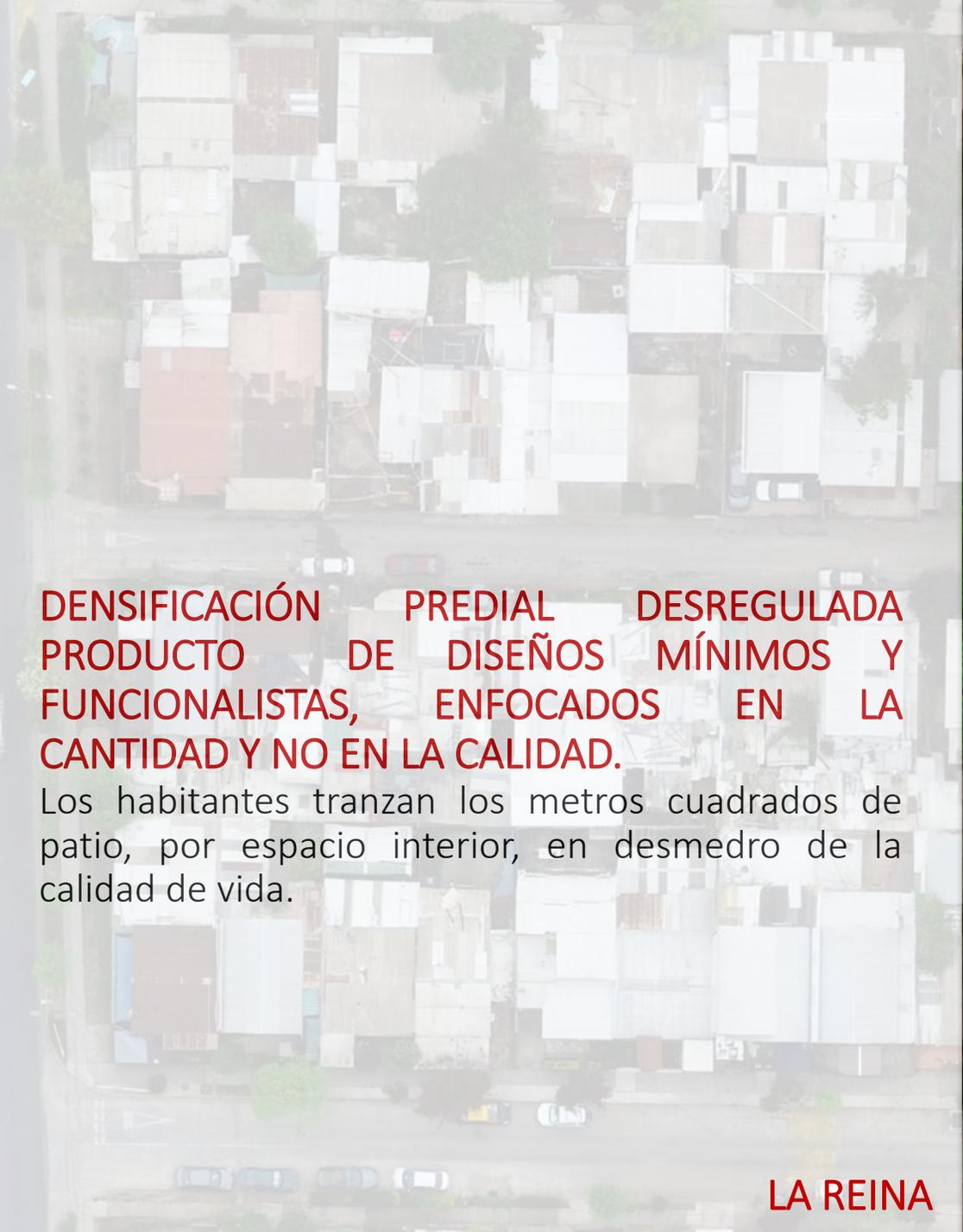


HACINAMIENTO CRÍTICO



Fuente: CINVIT-UV

LA REINA



**DENSIFICACIÓN PREDIAL DESREGULADA
PRODUCTO DE DISEÑOS MÍNIMOS Y
FUNCIONALISTAS, ENFOCADOS EN LA
CANTIDAD Y NO EN LA CALIDAD.**

Los habitantes tranzan los metros cuadrados de patio, por espacio interior, en desmedro de la calidad de vida.

LA REINA

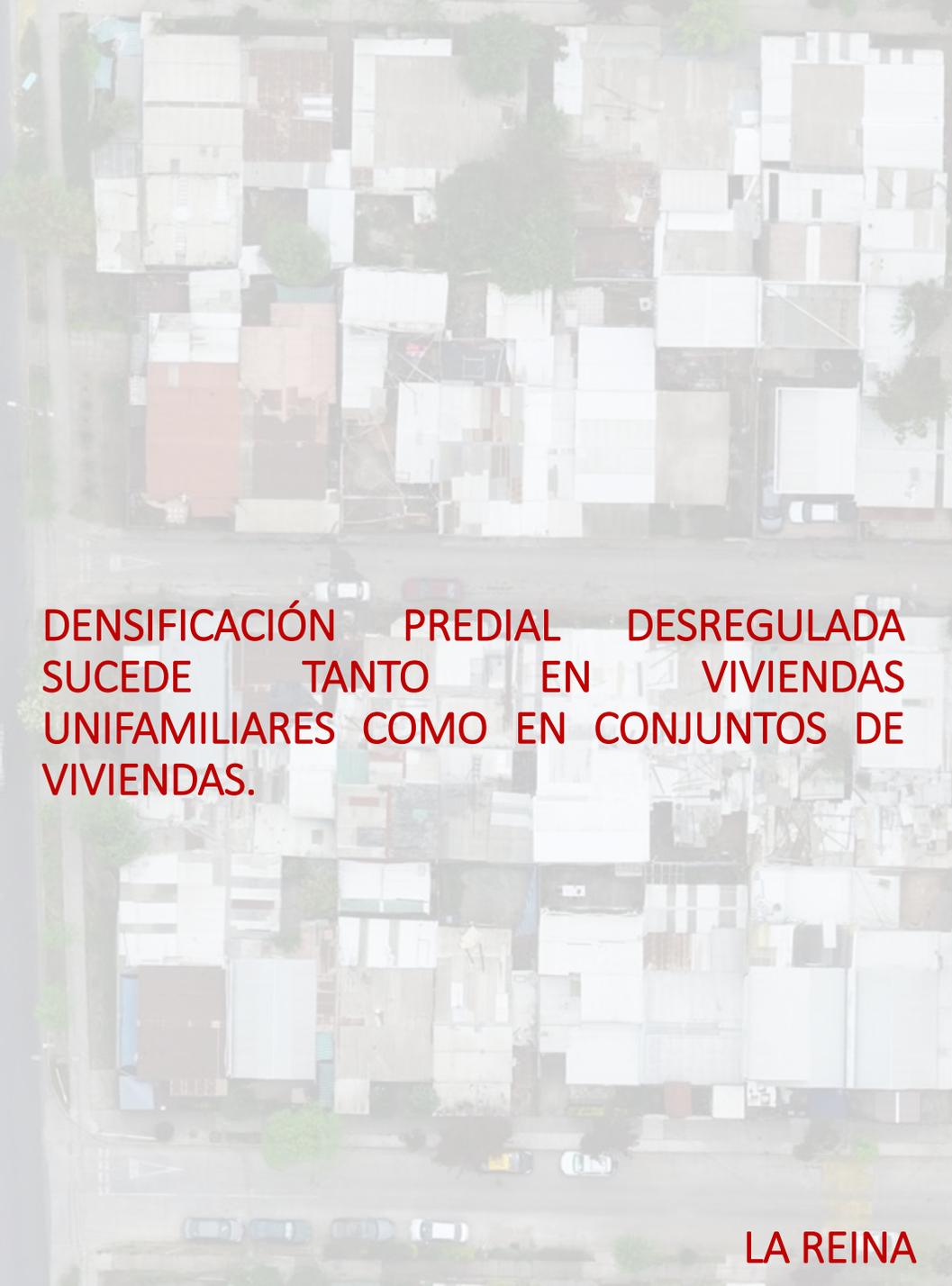


Fuente: CINVIT-UV



Fuente: CINVIT-UV

LA REINA



DENSIFICACIÓN PREDIAL DESREGULADA
SUCEDER TANTO EN VIVIENDAS
UNIFAMILIARES COMO EN CONJUNTOS DE
VIVIENDAS.

LA REINA



Fuente: CINVIT-UV

B

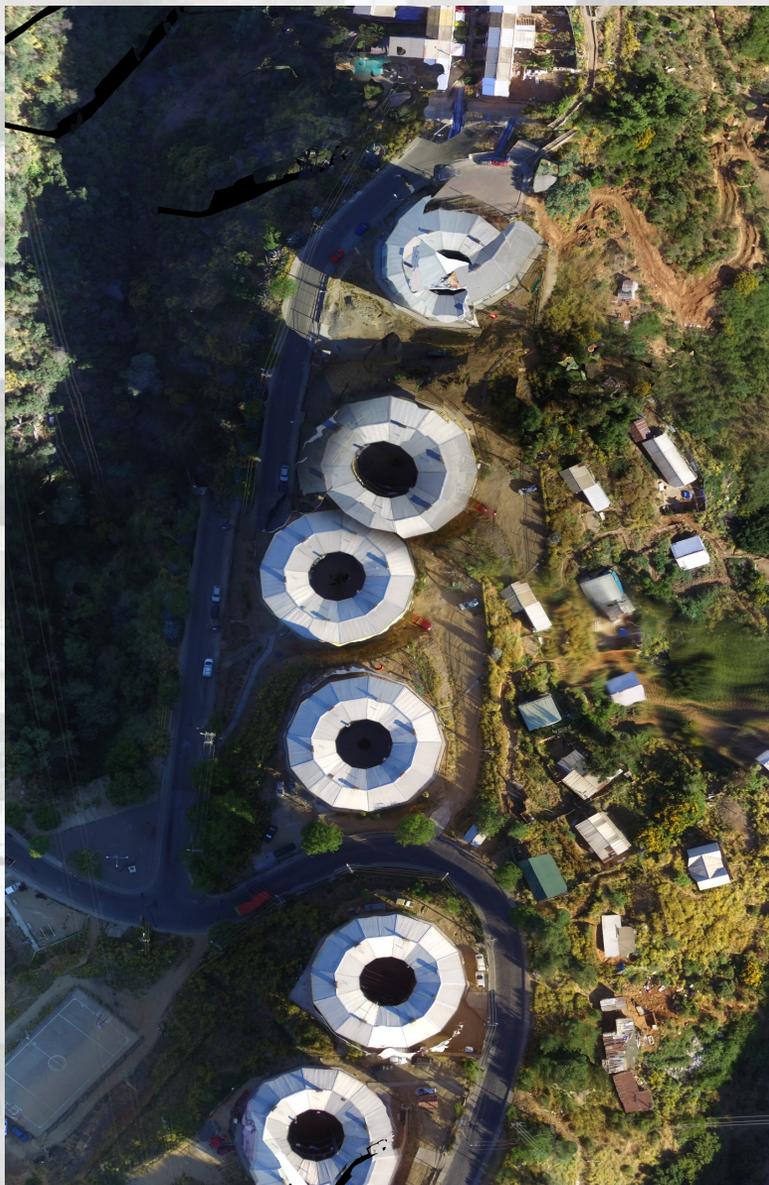
EXTREMA ESTANDARIZACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

- 1 Una visión reduccionista desde un enfoque meramente cuantitativo de los conceptos habitabilidad y de calidad de vida, ha generado una extrema estandarización de las soluciones habitacionales y como consecuencia procesos de hacinamiento.
- 2 La política habitacional no responde a la heterogeneidad socio-cultural del territorio nacional. Es decir, no se hace cargo de las diversas formas de habitar implícitas en nuestras regiones y ciudades. Por muchos años se construyó de la misma manera en el norte, centro, y sur del país. Obviando las particularidades físicas, ambientales, climatológicas y sociales de cada territorio.
- 3 Los recursos destinados al desarrollo de vivienda social, han sido insuficientes para generar un estándar adecuado en lo que respecta a la superficie de las viviendas.
- 4 El desarrollo de la vivienda social está supeditada a un estándar normativo, o Cuadro normativo, con diseños mínimos y funcionalistas, omitiendo la diversidad socio cultural de los chilenos.

HETEROGENEIDAD DE REALIDADES SOCIOCULTURALES HOMOGENEIDAD DE LAS SOLUCIONES



LA REINA



RODELILLO



LOS ANDES

Fuente: CINVI-UV

C SEGREGACIÓN SOCIAL Y URBANA

- 1 El Estado chileno a través de la política habitacional ha propiciado sistemáticamente procesos de segregación social y urbana, producto de una planificación urbana deficiente, que aborda el territorio de forma parcializada y sin visión a largo plazo. Incentivando la construcción de la vivienda social en su mayoría en las periferias urbanas sub-equipadas, y con un enfoque en la provisión de unidades de viviendas sin proyectos urbanos asociados, es decir, sin áreas verdes consolidadas, equipamientos, precaria accesibilidad, conectividad y movilidad urbana y servicios.
- 2 Mercado de suelo desregulado, y especulación sobre el mismo, que responde a la lógica neoliberal, donde no hay suelo asequible para familias de bajos ingresos.
- 3 Los bajos ingresos son una condicionante que impide a las familias acceder por sus propios medios a una vivienda, y por lo tanto, buscan soluciones en el allegamiento y en territorios informales, donde terminan viviendo en promedio 25 años. En espacios precarizados sin equipamientos ni infraestructuras.
- 4 El Estado consolidó un sistema subsidiario al delegar y tercerizar el diseño urbano habitacional y por ende del desarrollo de la ciudad al mercado y desarrolladores privados, quienes por muchos años en virtud del mercado de suelo, construyeron de forma masiva en terrenos de baja plusvalía y en las periferias urbanas, generando áreas mono-funcionales en desmedro de la equidad urbana territorial.
- 5 La vivienda social en su mayoría se ha construido en las periferias urbanas sub-equipadas, y con un enfoque en la provisión de unidades de viviendas sin proyectos urbanos asociados, es decir, sin áreas verdes consolidadas, equipamientos, vialidad, transporte, salud y servicios.
- 6 Procesos de *guetización* en conjuntos de viviendas sociales, debido a la deficiente localización y en muchos casos ausencia de equipamientos, genera una degradación y devaluación progresiva de la vivienda social construida en espacios urbanos precarios, generando una perpetuación de la precariedad urbana.



SEGREGACIÓN

**AUTO-SEGREGACIÓN
O
SEGREGACIÓN
VOLUNTARIA**

CAUSAS

- Construcción de proyectos habitacionales en áreas periféricas de las ciudades, sin proyectos urbanos.
- Suelo inasequible
- Desigualdad socioeconómica/Bajos ingresos

- Violencia urbana
- Inseguridad
- Sentimiento de vulnerabilidad
- Desplazamiento de las clases acomodadas a barrios cerrados

SEGREGACIÓN SOCIAL Y URBANA

**DESRREGULACIÓN DEL MERCADO DE SUELOS
FALTA POLÍTICA DE SUELOS/LEY DE SUELOS**

AUTO-SEGREGACIÓN O SEGREGACIÓN VOLUNTARIA

**VIVIENDA SOCIAL EN LAS PERIFERIAS URBANAS
ASENTAMIENTOS INFORMALES**

**BARRIOS CERRADOS (Gated communities)
MOVIMIENTO "NO EN MI PATIO" (Not in my backyard- NIMBY)**

GUETIZACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

Homogeneidad del grupo socioeconómico
Estigmatización de grupos sociales vulnerables

ELITIZACIÓN DE ÁREAS DE LA CIUDAD
Homogeneidad del grupo socioeconómico

**POLARIZACIÓN SOCIAL
AUSENCIA DE MIXTURA SOCIAL**

CONSECUENCIAS

**BAJO ESTANDAR DE DISEÑO
Y CALIDAD DEL ENTORNO
URBANO DE LOS
CONJUNTOS DE VIVIENDA
SOCIAL**





CONJUNTO DE VIVIENDA SOCIAL
SIN ACCESO A EQUIPAMIENTOS DE CALIDAD
AUSENCIA DE PROYECTO URBANO

DESAFÍOS

- 1 Robustecer las estrategias de la planificación urbana integral.** Es decir, la vivienda no puede seguir desarrollándose sin equipamientos infraestructuras y servicios adecuados que garanticen la equidad urbana y la calidad de vida. Abordar el desarrollo de la vivienda social desde una perspectiva multidimensional.
- 2** Reforzar los mecanismos intersectoriales, que permitan el **desarrollo de las ciudades con perspectiva de equidad**, ya que la visión sectorialista de las instituciones públicas ha ido en desmedro de la vivienda social y por ende de la calidad de vida de sus habitantes. Lo que ha generado sistemáticamente procesos de segregación social y urbana y precarización de la vivienda.
- 3** Propiciar procesos de planificación urbana y territorial colaborativos e intersectoriales, para el desarrollo de la vivienda social desde una perspectiva local y multidimensional.
- 4** Es necesario complementar la medición del déficit habitacional y definir estándares y cálculo de requerimientos cuantificables del **déficit urbano, en materia de dotación y calidad de equipamientos infraestructuras y servicios.**
- 5** El diseño del **espacio público, no debiera ser un lujo** reservado a las clases sociales más aventajadas. Es un instrumento de inversión social, y equidad urbana.
- 6** **Minvu debe volver a ser promotor y desarrollador de al menos una parte del parque habitacional social**, esto le permitirá establecer estándares adecuados a escala regional, provincial y/o comunal. Y por sobre todo, redestinar recursos humanos y económicos para el desarrollo de vivienda social con perspectiva local.
- 7** Es necesario mejorar la comprensión de las problemáticas sociales en áreas segregadas, para poder diseñar e implementar y/o adecuar políticas para que sean multidimensionales.
- 8** La desigualdad socioeconómica imperante en nuestra sociedad ha generado una **sobrevaloración de la vivienda en propiedad**, como un **activo económico intergeneracional**. Y de esta manera se ha subvalorado otras opciones de acceso a la vivienda digna, como los arriendos justos en viviendas de calidad e integradas territorialmente. Es por ello, que es necesario un sistema de arriendo de vivienda social, que sea desarrollada exclusivamente con este fin, donde el Estado debiera volver a ser promotor y desarrollador.
- 9** Retomar la discusión sobre la **Política nacional de suelos, para la integración urbana.**

