

UNIVERSIDAD DE CHILE



3 5601 15932 5251

18

julio
1993 año 8



boletín del instituto de la vivienda

ISSN 0716 - 5668

facultad de arquitectura y urbanismo-u.de chile

A Sahady V. 93

BOLETIN N° 18
AÑO 8 - Julio 1993

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
INSTITUTO DE LA VIVIENDA

Académicos:

Araos H., Silvia
Carrasco P., Gustavo
Gurovich W., Alberto
Haramoto N., Edwin
Kassens P., Jurgen
Letelier P., Sofía
Martínez, Liliana
Rugiero P., Ana María
Sepúlveda M., Orlando
Sepúlveda O., Rubén
Tapia S., Ricardo

Director Responsable y Representante Legal: Alberto Gurovich
Director Reemplazante: Orlando Sepúlveda
Comité Editor: Edwin Haramoto, Sofía Letelier, Orlando Sepúlveda
Diagramación y edición computacional: Ana Rugiero
Unidad de Computación FAU - UCH
Diseño de portada: Antonio Sahady
Difusión y ventas: Patricio Pastor H.

Editor: Orlando Sepúlveda Mellado
INVI - FAU - UCH. Marcoleta 250, Santiago de Chile.
Teléfono: 2226501 - Anexo 228. Fax: 2222578

Impreso en los Talleres FAU - U. de Chile

ISSN 0716-5668

Las opiniones vertidas en el Boletín INVI son de responsabilidad individual del autor y no representan necesariamente el pensamiento del Instituto de la Vivienda.

Toda reproducción total o parcial del contenido del presente Boletín está prohibida sin la debida autorización, excepto para citas o comentarios, mencionando la fuente.

Indice

Editorial..... 3

Artículos

Las Cooperativas de Vivienda en Chile en el Marco Futuro
Ramón Santelices T. 5

Los Conventillos: un Mercado de la Vivienda en Plena
Actividad. Catherine Vassalli. 14

Reflexiones en Torno al Problema Habitacional Mapuche.
O. Sepúlveda, G. Carrasco, A. Sahady 20

Elementos Innovadores en la Política Habitacional Chilena
desde la perspectiva del financiamiento
Sergio Almarza A. 30

Actividades INVI

Información

Curso Itinerante sobre Políticas y Programas de Vivienda
Social. Liliana Martínez M. 34

Informativo

Ultimos Documentos Recibidos

Patricio Pastor H. 37

Legislación Habitacional

Patricio Pastor H. 42

Invierno es la estación más determinante para recordar a la población de Santiago, la gravedad de la contaminación atmosférica: y este año se presenta acentuada con las abundantes lluvias, fríos extremos y la presencia de la gripe, que a la población infantil ha perjudicado con severidad.

Todos reclaman contra los responsables que emiten gases dañinos al aire y casi nunca se piensa lo que puede ocurrir al interior de las casas, cuyas programaciones y diseño no podemos eludir.

El frío impulsa a los habitantes a hermetizar los recintos interiores y a encender estufas, que generalmente requieren combustible de gas licuado o parafina y que no expulsan los gases al exterior. Las cocinas a su vez funcionan en condiciones muy similares a los calefactores descritos y rara vez los usuarios acostumbran a eliminar los gases mediante campanas de extracción.

Todos estos combustibles queman el oxígeno que los habitantes necesitan para respirar, pero además emiten anhídrido carbónico que es el principal gestor del efecto invernadero en la atmósfera. La combustión en ambientes enrarecidos por falta de oxígeno emite monóxido de carbono, altamente tóxico y venenoso para la salud. Pero también ocurre que el gas licuado y parafina emiten agua al quemarse en un volumen una vez y media más abundante que el del combustible original; es decir que un litro de parafina desprende 1,5 Lts. de agua al quemarse, en forma de vapor.

Los ambientes al interior de las casas en las condiciones descritas están a menudo, mucho más contaminados que el aire de la ciudad y no sorprende, en consecuencia, la alta tasa de afecciones respiratorias en la población infantil. Sin embargo los daños no terminan simplemente aquí. La humedad interior de las viviendas aumenta la inconfortable sensación térmica en los extremos, ya sean fríos o calurosos, pero además, favorecen la proliferación de hongos que manchan las murallas, pudren las maderas y al secarse en verano, desprenden esporas, que son las culpables de enfermedades broncopulmonares que afloran mucho después del invierno, cuando los calefactores ya están apagados y los habitantes creen respirar un aire puro y sano.

Aparte de lo anterior, debemos recordar que poco antes del invierno, la propaganda comercial, se anticipa, incitando a la población para que compre sus calefactores a parafina o gas licuado, destacando todas sus virtudes y cualidades, pero callando sus defectos, no obstante saber el daño que producen si no se les sabe usar.

¡Nadie instruye, advierte ni informa a la población, especialmente a los sectores de menos recursos, donde con más frecuencia se utiliza este tipo de artefactos!

Pronto, sin embargo, pasaremos al falso consuelo en que los días temperados permitirán abrir ventanas y puertas para airear las casas, y la desagradable contaminación interior se olvidará hasta el invierno próximo.

ORLANDO SEPULVEDA

Director (r) Boletín INVI

Las Cooperativas de Vivienda en Chile en el Marco Futuro

Ramón Santelices T.- Gerente de Operaciones CONAVICOOP - Asesor MINVU

El artículo postula la participación de las cooperativas de vivienda como una organización esencial en la interpretación de las necesidades expresadas por los usuarios -llamados aquí demandantes- y el Ministerio de Vivienda -llamado oferente-. Lo anterior, por cuanto el cooperativismo es un fenómeno social que está cercano al ciudadano (más que un Ministerio) y en Chile -según el autor- posee la suficiente experiencia como para cumplir dicho rol.

LA MODERNIZACIÓN DEL ESTADO EN EL URBANISMO Y LA VIVIENDA

El Estado realiza su actividad de vivienda y urbanismo fundamentalmente por medio del MINVU, mediante los SERVIU, de cada una de las trece Regiones, y una parte a través del Ministerio del Interior en un programa muy específico. La labor fundamental de Gestión Inmobiliaria, y de Gestión Urbana del Estado está dirigida a los sectores de menores ingresos.

La Gestión Inmobiliaria de los Servicio de vivienda y urbanización -SERVIU- de cada Región organiza las funciones financieras, técnicas, sociales, profesionales y urbanísticas en respuesta a las necesidades habitacionales de los sectores de población de menores ingresos, vale decir al 40% más pobre de las familias del país. Así nuestro Estado desde siempre ha sido el Gestor Inmobiliario Social.

Al incorporar conceptos de economía de mercado en materia de vivienda, a fines de la década de los setenta, el Estado dispuso que fuera la oferta y demanda la que decidiera qué viviendas hacer, para los sectores medios limitándose a cumplir un rol financiero.

Hoy más o menos este mercado se ha ido perfeccionando, aún con graves deficiencias, logrando un funcionamiento relativamente adecuado.

En materia de habitat social, vivienda y urbanismo, en una economía social de mercado se debe buscar eficiencia y equidad, máxime cuando hay inversión del sector público que pretende ser un medio de distribución del ingreso.

Cabe preguntarse, primero si el Estado es un Gestor inmobiliario y urbano eficiente y equitativo, segundo si hay otras opciones para desempeñar con ventaja esta gestión con ambas características, y tercero si existen

otros gestores en los diversos lugares del país que puedan asumirla.

¿Es el Estado un Gestor Inmobiliario y Urbano eficiente y equitativo?

Con la inversión que el Estado destina a esta Gestión se quiere producir un mejoramiento al habitat de las personas ya mencionadas elevando su calidad de vida dotándolas de viviendas con un entorno acorde a las condiciones del medio y necesidades de las familias, según las posibilidades económico financieras del país y de los destinatarios.

Se hace esta inversión, porque los destinatarios no tienen la suficiente capacidad económica financiera para hacerlo con recursos propios.

Estos destinatarios están distribuidos en diversas zonas del territorio, en sectores urbanos y rurales, con aspectos geográficos, y climáticos diversos, con costumbres y necesidades familiares distintas entre un lugar y otro.

La rigidez de la burocracia del Estado no ha tenido capacidad para expresar en sus proyectos esas diferencias locales, ni la población ha tenido la estructura para participar en las decisiones del Estado que las define. La distribución de los recursos es determinada por el Estado, si bien es cierto considerando parámetros socio económico habitacionales, sobre todo priman la disponibilidad de terrenos existentes de propiedad del Estado en la Región, y la concentración de la demanda, sin poder encontrarse la oferta de éste con la demanda de grupos socialmente más débiles.

Tal vez en la Región Metropolitana este fenómeno no se percibe, pero en las ciudades y pueblos donde no tiene asiento la oficina del SERVIU, el desencuentro entre oferente -SERVIU- y demandante -Beneficirio- es real.

¿Hay otras opciones para desempeñar con ventaja tal Gestión, con más eficiencia y equidad?

La gestión que se requiere debe estar al alcance de los usuarios tanto antes como después de su construcción, si esos usuarios, o si se quiere demanda, está identificada previamente, se podrá conocer si las acciones que se emprenden responden a sus problemas priorizados, sus pretensiones y posibilidades. Esa identificación previa optimiza los recursos.

Para conseguir esta identificación se requiere que el Gestor esté al alcance de los usuarios o beneficiarios, y que los beneficiarios por su parte sean perceptibles por el Gestor, jugando un rol importante para ello la cercanía física entre Gestor y usuario, tanto más importante cuanto más pobre es el usuario.

Las decisiones de la gestión inmobiliaria social deben comprometer al usuario, lo que no significa corregir conceptos técnicos o financieros; las responsabilidades profesionales y comerciales de la gestión se respaldan con esa participación. El compromiso del usuario con el proyecto permite entre otras cosas: aceptar las limitaciones y conocer las posibilidades de la edificación; hacer propio el desarrollo urbanístico que se propone al inicio y futuro; y canalizar las inquietudes y esfuerzo individual mancomunadamente.

Bajo esas premisas existirían otras opciones posibles tanto a nivel comunal como privado, como por ejemplo corporaciones municipales, Cooperativas de Vivienda o sociedades de profesionales.

¿Existen otros Gestores que puedan asumir esta actividad en los diversos lugares del país? Realmente no existen en todo el país.

La fuerza profesional multidisciplinaria no está distribuida en todo el país, y la potencialidad de gestión inmobiliaria social municipal o privada se concentra en las medianas y grandes ciudades, sin embargo lo mismo ocurre con la gestión que realiza el Estado.

Hay que definir qué es más fácil y cómo se logra una gestión inmobiliaria y urbana social con mayor equi-

dad y eficiencia, aumentando la burocracia, o promoviendo la actividad privada de interés social, descentralizada.

Modernizar la administración del Estado no es un fin en sí mismo, sino un medio para lograr una mayor eficiencia y equidad en el uso de los recursos del presupuesto nacional, mejorando la calidad del Servicio que se da a los usuarios. En materia de Vivienda y Urbanismo debiera apuntarse a esos mismos objetivos, mientras esta gestión inmobiliaria sea asumida por el Estado, se mantendrán las características descritas, pero lo que es más relevante, los adquirentes o usuarios no podrán participar como sujetos en el negocio que por lo demás les compromete económicamente, porque todas las decisiones serán tomadas por el Estado, y en muchos casos a varios kilómetros de distancia de los destinatarios. Mientras más pobre es el grupo al que se destinan los recursos, menos posibilidad tiene de participar en las decisiones que en esta materia le comprometen. En esta situación se enmarca la solución del habitat del 40% de la población.

Pensar en hacer convivir la gestión pública con la privada en esta materia es poco realista, si se considera que el precio de estas viviendas no acepta márgenes para agregar nuevos costos, y que en el precio de las viviendas que produce el Estado, no se internalizan una serie de costos que permanecen como subsidios ocultos, tales como: Administración, precio actual y real del terreno, costos financieros, etc.

La modernización del Estado en esta materia debiera tener alguna secuencia temporal:

primero, internalizar todos los costos en el precio, aunque ello signifique reconocer un mayor subsidio a esos grupos sociales;

segundo, definir en todos los programas de vivienda social y urbanismo gestionados por los SERVIU la alternativa de ser gestionados por Cooperativas, Corporaciones, Sociedades de profesionales, Corporaciones Municipales - sin subvención o presupuesto municipal-, priorizando esta forma de gestión por sobre la de los SERVIU;

tercero, promover el desarrollo de sociedades profesionales, o empresas cooperativas u otras con finalidad social que asuman localmente la Gestión Inmobiliaria y Urbana Social en las diversas Regiones del país, con soluciones locales y a escala humana.

No es posible tratar el tema de la Modernización del Estado en esta materia sin incluir la Regionalización y Municipalización, pero el tema de la Modernización del Estado sólo lo he esbozado para explicar desde esta perspectiva la Gestión Inmobiliaria de las Cooperativas en los próximos años, debo aclarar que en esta parte del presente artículo quedan todas las afirmaciones sin explicación ni desarrollo, lo que no he hecho por no ser ese el objetivo central en esta oportunidad.

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN EL URBANISMO Y LA VIVIENDA.

Las Cooperativas de Vivienda Abierta debieran ocupar los lugares de vanguardia en el campo de la vivienda social, para responder con eficiencia y equidad a los intereses de los consumidores, ese lugar se obtiene, no cuando las Cooperativas afirmen que son los mejores, que su experiencia es de gran valor y que han alcanzado el mayor grado de perfeccionamiento en su servicio, ni siquiera cuando los demás agentes, - como Bancos, Empresas Constructoras, y el mismo Estado, - que participan en esta actividad lo digan, sino solamente, cuando además de ellos, sea la expresión manifestada por los propios consumidores, para eso, someto a Uds. estas reflexiones.

I. LAS COOPERATIVAS DEBEN COPAR LOS ESPACIOS ABIERTOS para su actividad habitacional y de gestión urbana e inmobiliaria. Ahora no necesitan iniciar su presentación explicando que son capaces, y que la naturaleza de las Empresas Cooperativas es plenamente compatible con la Economía Social de Mercado, además de tratar de demostrar todo lo que no son. Por el contrario se les exige que cumplan varios objetivos y que lleguen con su actividad a los diversos estratos socio-económicos de la población.

Tienen abierto ese ámbito en los sectores: financiero; técnico; social; del desarrollo regional; del desarrollo y de la gestión urbana. Nosotros hemos ocupado algunos de esos espacios, y sólo parcialmente. Por ejemplo, en materia de Desarrollo Urbano nuestros aportes son expresiones particulares, no hemos elaborado la caracterización propia de nuestros loteos, sobresaliendo por la forma en que los identificamos con las comunidades de nuestros socios compradores; nuestras incursiones en la renovación urbana han sido temerosas; y tenemos una débil actividad en la Gestión Urbana y en la preparación de los socios para su participación comunal y ciudadana en esta tarea.

Sin embargo, no se puede deducir de estas palabras, que las Cooperativas no estén haciendo nada por ocupar este campo concreto; están en importantes tareas, así lo demuestra los resultados y estadísticas, la calidad de los nuevos barrios que están formando, y la influencia que ejercen en el mercado, pero el espacio que ocupan en este campo es pequeño comparado con el que podrían. Es cierto que son, de los que en forma constante más están haciendo en alguna de esas materias, eso debido a que la industria de la construcción del país no se ha desarrollado al nivel que otras actividades económicas, por lo que los niveles para compararlos son bajos. El desafío es de acuerdo a sus posibilidades.

Aún siendo conservadores pueden iniciar tareas nuevas para sus empresas en todos los ámbitos enunciados. Con iniciativa ese campo se les amplía. En nuestro medio económico los líderes necesitan introducir modificaciones fundamentales, para superar la década y asomarse al próximo siglo con esa misma calidad, algunas de esas intentaré exponer.

II. ASUMIR EL LIDERAZGO DE LOS CONSUMIDORES QUE PARTICIPAN EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS. Las Cooperativas juegan el Rol de Gestor Inmobiliario social, principalmente de Viviendas Sociales, organizando la actividad o negocio desde el interés del consumidor.

Este papel tiene importancia desde la perspectiva de los efectos que debe producir en ese mercado su participación, para los *compradores de casas* o consumidores, para los *demás Agentes del Mercado*, y muy especialmente debiera tenerla para el Estado si se busca modernizar su administración, traspasar las decisiones urbanas a la región y al municipio.

Los compradores de Vivienda son el agente de mayor importancia en la negociación, sin ellos no se justifica la participación de los demás, más aún no puede existir; sin embargo son el más desvalido de los negociadores. Los adquirentes de vivienda ya han comenzado a tomar conciencia de esa situación, y la tratan de enfrentar por medios de organización de auto defensa, que se producen después de haber participado en la compra. Son los más desvalidos porque por lo general participan una vez en su vida en este negocio, y no tienen ni la preparación, ni la costumbre, ni los medios de apoyo indispensables para adoptar la decisión. En tanto cuanto menores son sus ingresos, menores son las posibilidades de mejorar su posición en la negociación, ya que les es más difícil contar con el apoyo de los profesionales con el know how necesario, al no disponer de los recursos para pagar sus servicios.

Se enfrentan así a agentes que disponen de equipos profesionales de experiencia en la actividad, cuya función es precisamente permanecer constantemente en alguna de las actividades que configuran el mercado, ya sea como constructores, vendedores, financistas, inversionistas, etc.

La primera función social de las Cooperativa es ofrecer, a la demanda de vivienda, esos equipos multidisciplinarios para que pueda participar en igualdad de condiciones, en el mercado y proceso urbano disponiendo en estas Empresas de los servicios de Profesionales con capacidades, organización, instrumentos técnicos y financieros dedicados establemente a esta actividad y similares a los de que disponen los demás agentes.

Si están cumpliendo ese papel, deben emplear fórmulas que le permitan a los consumidores identificarse con las Cooperativas, por las ventajas que le reporta.

Esas ventajas serán más patentes, si el resto de los Agentes reconoce en su actividad una facilidad para su relación con los adquirentes de vivienda. Esa actitud se verá reflejada en las condiciones que logran en los negocios, y por lo tanto en el resultado alcanzado por el comprador de vivienda asociado en las Cooperativas. Condiciones con que las contrapartes en la operación, no pretenden beneficiar o privilegiar la acción de las Cooperativas, sino traducir las ventajas que para ellos mismos significa la negociación con su participación.

Así mejoraran su función de influir como reguladores naturales del mercado, en relación a los precios y calidad técnica y urbanística de las viviendas, preservando los intereses de los adquirentes.

La eficacia que logren en desempeñar este papel, las posionará del *liderazgo de los consumidores de vivienda*.

III. LA INFORMÁTICA EN LA ADMINISTRACIÓN DEL SERVICIO A LOS SOCIOS es otra de las áreas que deben incorporar en su tarea diaria, desarrollando el *Soft Ware* adecuado a sus aplicaciones, e incorporando la arquitectura y sistemas que faciliten su atención, recojan sus inquietudes, permitiendo ofrecerles ambientes modernos y dignos en las instalaciones tanto en sus oficinas principales, como agencias locales. La función que cumplen es relativamente compleja por la variedad de especialidades que abarca, su resultado depende básicamente de la armonía con que las combinan y del momento del proceso en que lo hacen. Para lograr esa combinación se necesita analizar en cada etapa diversas variables, que con el uso de la informática se puede perfeccionar, permitiendo tomar decisiones, con la información necesaria y en el momento oportuno, optimizando el empleo de los recursos.

Los adquirentes de las viviendas encuentran en

casi todos los agentes de este mercado, Bancos, Vendedores de Inmuebles, y en el propio Estado instrumentos de computación que le facilitan su relación.

Quien posee información de buena calidad en el momento oportuno tiene la posibilidad de disminuir el margen de error en sus decisiones, asumir mayor responsabilidad en las mismas, y en consecuencia mejorar su posición en la organización de la gestión inmobiliaria y urbana. Por eso, durante estos años es un deber de las Cooperativas incorporar las herramientas adecuadas que ofrece la informática, para mejorar y facilitar la Administración en la Atención de sus socios. En esa forma estarán preparados para enfrentar el nivel de exigencias de atención de los adquirentes de vivienda en el Siglo que se avecina.

Mayor es su responsabilidad en este tema, mientras menor es el nivel socio-económico de los socios a quienes presten servicios.

La administración de las empresas cooperativas de vivienda deberá incorporar las técnicas que les permitan el mejor aprovechamiento de la iniciativa de cada uno de los funcionarios que conforman sus staf, aumentando su responsabilidad individual.

IV. INCORPORAR EL AVANCE DE LAS COMUNICACIONES PARA EL MEJORAMIENTO DEL MERCADO INFORMADO PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS CONSUMIDORES DE LA VIVIENDA SOCIAL es una responsabilidad que no debieran postergar.

¿Qué significa la participación de los socios en las Cooperativas Abiertas de Vivienda en esta década? ¿Por qué se asocian hoy, las personas en las Cooperativas?

En mi opinión se asocian, porque buscan acercar el sistema, en toda su complejidad de materias, a sus posibilidades, usando una organización que les sea accesible, pero eficiente y eficaz en el uso y canalización de sus recursos y de los que el propio sistema puede tener, para adquirir una vivienda.

Si esa afirmación es verdadera, hoy la participación de los socios en las Empresas Cooperativas es la forma de producir su encuentro con el mercado de la vivienda social y su participación en él.

Por las características de la vivienda que producen se trata de soluciones masivas, que transforman en personales. En la medida que aumenta el volumen de las soluciones que construyen, se debiera alejar la personificación de la atención, sin embargo las exigencias del medio y la necesidad de incorporar a familias desvinculadas entre sí socialmente, al desarrollo urbano, obligan a mejorar la atención personal.

Esa transformación se orienta a la participación de los socios en el negocio que para ellos significa la compra de su casa. Ya no es sinónimo de participación de los socios, la asistencia a reuniones más o reuniones menos, ni que tengan cargos directivos en los Consejos de Administración o Directorios de las Cooperativas - incluso algunas de estas prácticas pueden conducir en la dirección contraria-

Para la Participación de hoy y de los próximos años es indispensable que abran el mundo de las comunicaciones con toda la tecnología de la década, a los sectores a los que están prestando sus servicios; podrá objetarse que el costo de esas herramientas no es soportable ni compatible con el precio de las viviendas que deben producir; muy probable, pero en el mediano plazo deberán contar con ellas para continuar en el mercado, y más aún si se cree conveniente que tengan una posición más espectable.

El comprador de vivienda debe concretar su compra participando en el negocio, no sólo aceptando las orientaciones que le dan. Mientras más complejo se transforme cada uno de los aspectos de la actividad, más necesidad tendrá el adquirente de vivienda de los servicios de la Cooperativa, los que sólo le permitirán la decisión libre e informada si cuentan con el uso de la tecnología avanzada de las comunicaciones. Es así como con el uso del avance de las comunicaciones favorecerán la

humanización y dignidad de los sectores socio-económicos que hoy sirven, y de aquellos que se incorporarán al ocupar mejores lugares en la actividad.

La información de los compradores mejora su participación en la decisión personal del negocio, si las Cooperativas lo hacen en forma agresiva, serán buscados por quienes quieren comprar vivienda. Esto no es una idea, es la realidad de hoy, y una condición indispensable para mañana.

V. TECNIFICAR LA PRODUCCIÓN DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCION PARA MEJORAR LOS STANDARES Y LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS es otro de los desafíos que ya estamos enfrentando.

En Chile seguimos construyendo con los mismos materiales que hace 50 años, tal vez en algunos casos algo más tecnificada su producción, pero sobre todo en las viviendas sociales, por lo común no ha habido innovación, ni en los diseños, ni en los proyectos urbanísticos y loteos, ni en los métodos de edificación, ni en la administración de las faenas y su control.

Los problemas denunciados por algunos compradores de viviendas sociales, nos hacen a lo menos reflexionar sobre el tema, la convocatoria que hizo el Ministerio de Vivienda y Urbanismo incorporando al análisis del tema a muchos de los profesionales más importantes del sector, conformando la Comisión de Calidad que está actualmente terminando su trabajo, es una señal inequívoca del interés nacional por enfrentar la situación.

Las Cooperativas Abiertas de Vivienda deben procurar distinguirse en la satisfacción de la necesidad de sus asociados. Se justifica que, dada la importancia que tienen en el mercado de la vivienda social, introduzcan la tecnificación de la producción de materiales de construcción, que mejoren la calidad de las viviendas y su uso.

Las mejoras se relacionan con la protección del medio ambiente, con el uso de materias primas no

contaminantes ni que signifiquen una degradación de la naturaleza, durante la producción de los materiales, en el proceso de edificación, y en el uso de las viviendas. Todo lo cual hay que incorporar en el sector sin producir otros efectos negativos a la economía del país.

Con la tecnificación debieran resultar beneficios, que se traduzcan en la calidad de las edificaciones como el mejoramiento térmico de las casas, la resistencia de los elementos al uso natural, y la forma de comportarse frente a las inclemencias y fenómenos físicos, y también en la mantención con procedimientos adecuados a las posibilidades de los usuarios.

Incorporar la tecnificación significa asegurar la calidad de las viviendas con los debidos controles que nos permitan certificar el cumplimiento de las normas de calidad: de la producción de los elementos que se incorporan en las casas que construimos; de la edificación de las mismas y sus diseños y de la mano de obra. Para eso las Cooperativas debieran iniciar el proceso estableciendo cuales son esas normas de calidad, con todas las consideraciones que merece el tema urbanístico y habitacional, en el marco de las múltiples limitaciones que informan la materia.

Diseñando el control de calidad de la edificación de las viviendas sociales que construyen o contratan se estarán adelantando a una exigencia que se ve venir y que flota en el ambiente. Los demás agentes del mercado podrán esperar para reaccionar hasta que los realmente afectados reclamen las deficiencias superables, las empresas Cooperativas tienen la oportunidad de hacerlo como una iniciativa resultante de su vocación, sin embargo con la velocidad con que se mueve nuestro mercado, antes que más tarde esto será una exigencia.

En cada producto que se ofrece en el mercado, se especifica la calidad de los elementos que lo componen, la duración prevista, y la forma de uso. De esa manera el consumidor espera que lo que adquiere sea exactamente lo que se le ofrece, ni más ni menos. En el mercado de la vivienda social debemos alcanzar ese mismo perfec-

cionamiento, lo que sin lugar a duda facilitará a estas entidades su relación con sus asociados, porque le estarán ampliando su nivel de participación y decisión.

Es conveniente tener presente que el crecimiento económico del país trae consigo una mayor expectativa de los consumidores, porque mejorando su nivel de ingresos, aumentan y se refinan sus necesidades, y la calidad que antes fue suficiente se torna deficitaria. Las cifras de la macro economía muestran que caminamos en esa dirección, el ingreso per cápita aumenta, la inflación se aminora, el ahorro y el consumo crecen, la producción crece y los salarios se recuperan, todo esto tiene sus efectos en el comportamiento de la población en el mercado, es parte de la función social de las cooperativas orientar a sus socios.

En otros segmentos del consumo certificar la calidad de los productos es de normal ocurrencia, siendo arrogancia pretender ingresar o mantenerse en el mercado sin hacerlo, nada indica que la vivienda social pueda mantenerse al margen de esta práctica.

Incorporarse en los procesos de certificación de calidad creando las normas y sistemas ad hoc es muy complejo, su aplicación toma tiempo e inversión de recursos, esta es otra perspectiva de lo que nos exige la década y el inicio del siglo.

VI. - PONER AL SERVICIO DE LOS CONSUMIDORES LAS VENTAJAS DEL SISTEMA FINANCIERO; los avances de la Ingeniería financiera permiten disponer en el momento preciso de los recursos, independientemente de la disponibilidad actual de liquidez de las empresas, generando para los que producen bienes o servicios múltiples oportunidades de actividades que de otro modo no es posible realizar, y para los inversionistas la posibilidad de realizar inversiones en papeles de futuro debidamente asegurados.

Los empresarios que incorporan estas formas pueden ofrecer anticipadamente sus productos; es un campo en el que no podrán estar ausentes las cooperativas de

vivienda, ya que les permitirá una mayor independencia en sus decisiones financieras, con el acceso directo al mercado secundario de inversiones. En la medida que sean potenciales captadores de esos recursos mejorarán sus condiciones financieras en la Banca Comercial tanto para el financiamiento de la producción de las viviendas como para el hipotecario de largo plazo de sus socios.

La modernidad financiera que sean capaces de integrar en su operación, la preocupación y trabajo que le dediquen al tema ayudará a poner al servicio de los más pobres, y de los sectores objeto de su actividad los instrumentos que se están ideando para captar la inversión nacional.

Si no lo hacen, otros aprovecharán los mismos instrumentos negociando el potencial que se crea con el esfuerzo de sus socios y de sus propias empresas, y una vez más se habrá privado a la vivienda social, y esta vez por incapacidad de los profesionales responsables de conducirlas, de disponer de los beneficios del negocio financiero.

7. DESARROLLAR LOS CONCEPTOS MODERNOS Y FUTURISTAS DEL URBANISMO PARA ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA EN LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES QUE EDIFICAN es cada día más urgente.

Las viviendas sociales de acuerdo a la realidad de nuestro país no tienen ni tendrán en los próximos años la superficie indispensable para realizar en ellas todas las necesidades de una familia, y si las tuvieran no seremos capaces de edificar las necesarias para lograr dar solución al problema habitacional existente.

Para complementar los recintos de las viviendas es indispensable dotar a los conjuntos habitacionales del equipamiento que permita a las familias, y a los habitantes en general desarrollar en esos lugares parte de la vida cotidiana, constituido por dependencias y espacios priorizados por los propios habitantes, que según sus particulares necesidades pueden ser, por ejemplo los

parques y centros de recreación y deporte, las bibliotecas y salas de reunión socio-familiar, etc.

Las exigencias de la vida moderna y las perspectivas de acceso a otros bienes; la protección y defensa del aire y del medio ambiente; la necesidad de acceder a servicios de utilidad pública y de primera necesidad como la educación y la salud, deben ocupar un lugar permanente en la proyección de los conjuntos habitacionales cuya gestión realizan las cooperativas, para contribuir a la integración ciudadana. La desintegración urbana en los campos social, cultural, económico, de servicios en general, por la que se caracterizó el crecimiento de las ciudades durante las décadas pasadas, debiera ser reemplazada por la integración urbana.

Entendiendo por desintegración urbana la falta de asociación y relación en el espacio de los habitantes con la estructura de servicios, que le permite acceder a los beneficios que debe ofrecer la circunstancia de vivir en las ciudades. La aglomeración de habitantes en espacios urbanos desabastecidos de comercio, recreación, centros de salud, educación, comunicaciones, transporte, parques, cultura, equipamiento cívico, etc., con las características de calidad que permite el avance de la tecnología, es la expresión concreta de este concepto de desintegración urbana.

El campesino emigró en busca de mejorar sus posibilidades de compartir con los ciudadanos los recursos que se puede tener en la comunidad; cambió grandes espacios individuales, por pequeños espacios a cambio de esos servicios, los que tampoco encontró, alcanzando un deterioro de su calidad de vida, en lugar del mejoramiento supuesto con su migración.

La gestión inmobiliaria social es responsable de proponer un urbanismo que encuentre a las personas con los bienes y servicios que como comunidad necesita, creando el entorno propicio para ello.

Esa integración ya se hace sentir en la demanda de viviendas actualmente; sólo en la medida que estas

empresas tengan eficacia podrán seguir pretendiendo representar los intereses de los consumidores.

Estos conjuntos deben responder a la integración urbana para poder lograr la participación en el desarrollo humano de los nuevos barrios que formamos. Los signos individualistas que amenazan a la nueva sociedad, pueden superarse sin renunciar a incorporar las ventajas que el sistema ofrece para mejorar la calidad de vida de las personas. Ese sello humano de la participación y la solidaridad de los vecinos, no transable en el mercado, buscado sin ser definido por los habitantes de las ciudades, podrá ser una de las características del Cooperativismo de Vivienda de la década, que distinga lo que ofrecen, y que atraiga al consumidor, con la calidad de vida humanizada que ellos proyecten.

8. PLANTEAR NUEVAS FORMAS DE RECUPERACION DE LA DENSIDAD DE LA POBLACION EN LOS CENTROS URBANOS MAS DEPRIMIDOS, CON ESTILOS MODERNOS DE VIDA AL ALCANCE DE LAS CONDICIONES SOCIOECONOMICAS DE LOS SOCIOS para devolvérselos a los habitantes, en las condiciones capaces de asegurarles lo que buscan en la periferia y los nuevos suburbios, características muy diferentes de las que se les imprimió para ser habitados por otras personas en otras épocas es también responsabilidad de quien, como las, con su planes compromete inversiones y servicios futuros de la comunidad.

Densificar los centros urbanos por sí mismo no es un objetivo, es un medio para mejorar la calidad de la vida de las personas, aprovechando las ventajas comparativas que ofrece. Es requerimiento indispensable que esa reden-sificación signifique facilitar el acceso a los servicios urbanos con las características de la época, vale decir salud, educación, cultura, recreación, transporte, comunicaciones, servicios cívicos, en un medio ambiente renovado, que gratifique la vida de los vecinos. Las Cooperativas pueden ejercer un rol muy importante si expresan las prioridades de sus socios, que son demanda organizada con anterioridad a la urbanización y edificación.

En todo caso, creo, que esta tarea requiere de una acción global organizadora y coordinadora previa, no gestora, que sólo es posible realizar con la voluntad municipal.

9. Por último es responsabilidad de las Cooperativas ALCANZAR CON SU ESFUERZO CREADOR UN LUGAR DE LIDER EN LAS AREAS COMPROMETIDAS EN LA GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA, tarea que asegura que después de muchos años aún están comenzando, el campo sin explotar para el desarrollo de la actividad de las Cooperativas de Vivienda en este país es mayor que el ocupado. Tienen el desafío empresarial de ingresar al próximo siglo incorporando la capacidad profesional, la cibernética y las técnicas modernas, aprovechando las ventajas de la economía social de mercado, en una gestión inmobiliaria y urbana eficiente y equitativa, identificando los valores y vocación de servicio que las distingue de otras formas societarias.

Las Cooperativas Abiertas de Vivienda probablemente son las Empresas de carácter social, que han desarrollado la más grande de las capacidades empresariales nacionales para asumir con las características que se exige y se requiere la Gestión Inmobiliaria y Urbana Social de carácter local, que he descrito, ventaja que debe traducirse en la movilización de los recursos humanos, económico, financieros, técnicos, administrativos, y sociales disponibles en los diversos momentos que supone el proceso de Modernización del Estado. ■■■■

Los Conventillos: un Mercado de la Vivienda en Plena Actividad

Catherine Vassalli, investigadora, alumna del Magistère d' Aménagement *

Se aborda el problema de los conventillos en el centro de Santiago, identificando en ellos -de acuerdo a estudios en terreno- características no consideradas anteriormente: a) el conventillo no es un fenómeno habitacional que está desapareciendo en Santiago: se mantiene conformando un submercado de viviendas; b) son habitados por una suerte de grupos cautivos, que no pueden optar a una vivienda mejor por su bajo ingreso y no desean alejarse del centro de la ciudad; c) los conventillos no abundan y el arriendo en ellos es bajo, constituyéndose en un modo de *arriendo popular* que, según la autora, podría dar lugar a una política de vivienda viable para compensar el déficit habitacional que sufre el país.

El centro de Santiago presenta una forma de vivienda popular heredada del pasado, pero aún plenamente vigente. Se trata del *parque de casas antiguas y degradadas, que se arriendan fraccionadas por piezas a familias independientes que comparten los servicios sanitarios y los espacios comunes*.

Construidas a fines del siglo 19 y principios del 20 como residencia de las familias más prestigiosas y acomodadas de la capital, estas residencias de lujo, palacios incluso son numerosas en Santiago Poniente.

Desalojadas por sus propietarios a partir de los años treinta, debido al atractivo del sector oriente de la ciudad, entonces en plena expansión, estas residencias inmensas, difíciles de reutilizar como vivienda unifamiliar, debido a su tamaño, sufren una *adaptación*, y las piezas se arriendan a familias modestas o muy modestas.

En 1992, casi un siglo después de la construcción de estas viviendas, puede observarse sectores del centro donde se han concentrado con mayor densidad; no obstante son viviendas que han llegado al término de un proceso y que se han convertido en verdaderos tugurios, donde se hacían familias completas en condiciones de higiene y de seguridad deplorables¹. Constituyen un parque de viviendas desconocido e ignorado, y en este sentido es uno de los sectores populares más "*abandonados*" de la capital². Es igualmente revelador constatar que estas viviendas se encuentran, no solamente olvidadas, sino que son casi anónimas. En efecto, la terminología utilizada para caracterizarlas es imprecisa o se presta a confusión. Si se acepta la definición del I.N.E., estas viejas viviendas fraccionadas no son más que conventillos³.

*: Vassalli, de nacionalidad francesa, realiza estudios en las Universidades Paris I (La Sorbona) y Paris VIII (Instituto Francés de Urbanismo) para optar a dicho grado académico, como pre-doctorado.

Es cierto que estas viviendas, 6.720 en la Comuna de Santiago en 1982, según el I.N.E., no constituyen una cifra significativa ante miles de viviendas cuantitativa y cualitativamente deficitarias de la capital, más aún en el momento actual, en que es ostensible una voluntad de recuperar el centro de Santiago, porque su revitalización pasará, evidentemente, por la erradicación progresiva de tales tugurios. Aún así, su estudio y conocimiento son esenciales, por una parte desde el punto de vista conceptual, porque una política urbana no puede ignorar un grupo específico de población, independientemente de su modestia; y porque el conocimiento de la existencia y de las características de este grupo es indispensable para pensar una solución que los considere y, por otra parte, porque la existencia y sobrevivencia de los actuales conventillos ofrece una rica enseñanza sobre el actual problema de la vivienda en Chile, respecto al arriendo popular de inmuebles y respecto a las carencias del mercado habitacional.

Conocer el mundo de los conventillos no es fácil: la informalidad misma de este tipo de vivienda implica definir y aplicar una metodología particular, basada esencialmente en la realización de entrevistas semi-dirigidas, aplicadas, por una parte, a los habitantes de los conventillos y, por otra, a los actores locales involucrados con este parque de viviendas populares⁴.

Ahora bien, si el contacto con estos actores no plantea dificultades, en el caso de los habitantes, si los hay donde, por lo general, están poco dispuestos a responder a preguntas. Esto se debe, en parte, a que este parque se encuentra en plena contracción y sus habitantes desean, ante todo, evitar eventuales conflictos y problemas que pudieran significarles algún riesgo. La mayoría desea permanecer en el anonimato y no hablar sobre sus condiciones de vida y de vivienda. El olvido casi total de este parque de viviendas, relativamente importante para Santiago, se explica sin duda por esta ausencia de organización, de reivindicación colectiva de parte de los habitantes, actitud que contrasta con el pasado tumultuoso y ruidoso de los conventillos⁵.

Las conclusiones sobre el mercado de los conventillos presentadas en este artículo corresponden a los resultados de una serie de entrevistas a sus habitantes, efectuadas en sus viviendas entre los meses de abril y mayo de 1992⁶. En muchos sentidos, nuestros resultados cuestionan algunas ideas preconcebidas y relativas a este tipo de vivienda popular.

- En primer lugar, los conventillos no son simplemente una forma de vivienda heredada del pasado, caída en desuso y en vías de rápida desaparición. Constituyen por el contrario, un verdadero submercado de vivienda, cuya actualidad y actividad contrastan fuertemente con el carácter obsoleto y vetusto de las construcciones.

¿En qué medida los conventillos constituirían un submercado de viviendas? El mercado de la vivienda se aborda, generalmente a través de divisiones en submercado. Esta subdivisión puede efectuarse según diferentes criterios que consideren, ya sea el estatuto de propiedad, el de tenencia, (propietario, arrendatario, usufructo, etc), sea la localización en la ciudad, o bien el tamaño (submercado, tanto de las pequeñas, como de las grandes viviendas)... La clasificación más frecuente es, sin duda, el sistema de ocupación o tenencia de la vivienda, elemento que puede ser cruzado con otros criterios.

Cada uno de los elementos obtenidos con este cruce tiene distintos comportamientos y características principales, así como una problemática perfectamente definida e importante de conocer para comprender el funcionamiento económico del mercado general de la vivienda en el país.

En el caso de los conventillos del centro de Santiago, este submercado es plenamente identificable: se puede hablar de *un parque de viviendas obsoletas, que se arriendan a una cierta categoría de población de escasos recursos para la cual una localización central corresponde a menudo a una necesidad vital.*

El funcionamiento de este submercado es el siguiente: ante la presión constante de la demanda de viviendas por parte de la población de escasos recursos, los propietarios de estas grandes residencias deterioradas consideran que pueden obtener una mejor renta por medio del fraccionamiento de la propiedad y su arriendo por piezas, en vez de un arriendo único. Cada persona o grupo de personas que arrienda una pieza tiene derecho al uso de los espacios comunes: patio, baños, eventualmente cocina.

Los conventillos constituyen, incuestionablemente, un verdadero submercado de la vivienda, aún cuando éste es informal en muchos sentidos.

Algunos indicadores claves permiten ilustrar la actual actividad de este submercado:

- en los conventillos hay muy pocas piezas desocupadas.

El trabajo en terreno ha permitido confirmar un hecho que, tanto los resultados del Censo de 1982 como el estudio de la Vicaría Centro, habían señalado: la importancia de la tasa de ocupación de estas piezas. En las viviendas visitadas, rara vez se menciona la existencia de alguna pieza vacía y, cuando tal es el caso, éste se explica por problemas de habitabilidad o de confusión respecto al propietario, caso en el que nadie toma la responsabilidad de arrendarla.

En la mayoría de los conventillos, uno de los arrendatarios está a cargo de la mantención del edificio -del aseo de los espacios comunes- del cobro de arriendos para el propietario, (el que concurre una vez cada mes para percibir el total), del arriendo de las piezas que se liberan y de la elección del nuevo arrendatario. A cambio de esta participación, vivida como extremadamente difícil ante los conflictos que oponen a menudo a este reponsable con los otros arrendatarios y con el propietario, este encargado paga un arriendo inferior al de los otros residentes. Todos estos responsables mencionan la gran cantidad de personas que se presentan a visitar las piezas cada vez que se coloca un aviso en la

fachada: la pieza vacía es, por lo general, arrendada inmediatamente.

Del mismo modo, casi todos los arrendatarios interrogados mencionan lo difícil que es encontrar una pieza desocupada en el centro de Santiago. Según ellos, esto se debe a su escaso número disponible en relación a la demanda, así como a un problema de abuso: es frecuente que los propietarios soliciten un adelanto de varios meses de arriendo. Situación nada de sorprendente y característica de los mercados o submercado de vivienda "en caliente", donde también es frecuente elevados valores de los arriendos.

- Los precios, de por sí elevados, han aumentado considerablemente más en el último tiempo.

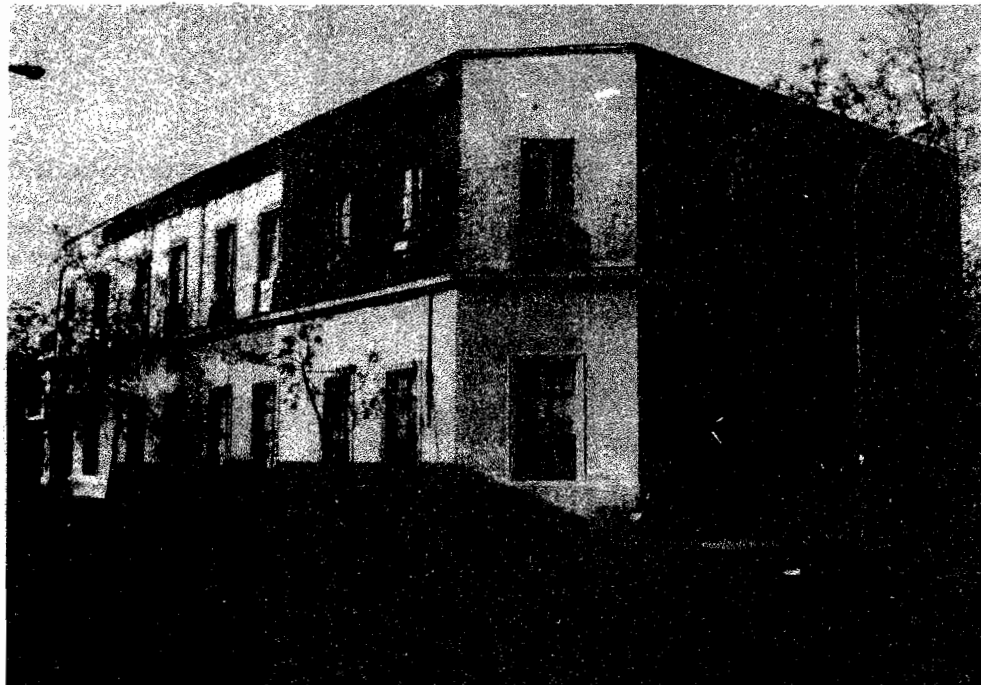
Los arriendos de las personas entrevistadas se sitúan en el rango de 7.000 a 25.000 pesos en el caso de una pieza grande con ventana y balcón; el valor más frecuente se sitúa entre los 15.000 a 20.000 pesos, lo que representa un tasa de esfuerzo en el rubro vivienda superior al 50% del ingreso promedio de los subarrendatarios y, en muchos casos, próximo al 75%. Se trata de valores considerados como muy elevados por los habitantes, tanto más en la medida que se mencionan alzas recientes de hasta 50%.

- Este mercado de vivienda se caracteriza por una importante demanda constituida por grupos cautivos muy diferentes.

Esta demanda se descompone en dos grupos que tienen muy poco en común, salvo el hecho de ser verdaderos cautivos de los conventillos.

- por una parte, existe, una población cautiva del centro. Se trata de personas solas, frecuentemente mujeres solteras, a menudo de edad avanzada, así como numerosas personas que ejercen oficios informales: trabajos esporádicos de costura, planchado, limpieza en el caso de las mujeres; vendedores ambulantes, cartoneros en el de los hombres.

Ejemplo típico de conventillo.
Edificio en Plaza Yungay



Estas personas son verdaderas cautivas del centro, donde se encuentra su fuente de trabajo, su "mercado"; y porque su reducido monto de ingresos no le permite realizar gastos cotidianos de transporte.

Para estos cautivos, la solución - vivienda del conventillo se adapta a sus necesidades: son personas que buscan una vivienda pequeña, en el centro, pero no desean adquirirla. Casi todos han vivido más o menos siempre en este tipo de solución habitacional. A menudo desearían poder cambiar su actual habitación (por una solución menos cara y algo más grande), pero no cambiar de tipo de vivienda.

- por otra parte, también se encuentra *aquí una población cautiva del arriendo barato*. Contrariamente a ciertas ideas preconcebidas, en estas piezas viven numerosas parejas jóvenes, con niños. En muchos casos se trata de antiguos allegados, que han encontrado en el conventillo una solución provisoria a su problema de vivienda. Para este grupo la localización central no es primordial, constatándose algunos casos de jefes de hogar viviendo en un conventillo del centro y trabajando

en alguna comuna periférica de la intercomuna.

Para ellos, el arriendo de una pieza en un conventillo es una etapa provisoria mientras esperan obtener una vivienda social en propiedad. Sin embargo, suelen permanecer años en tal situación y su movilidad habitacional se reduce a cambios en el interior de la residencia: el caso más frecuente es tomar una pieza más grande del inquilino que se va; o bien se trata de una movilidad en el interior del mismo parque, donde numerosos hogares tienen una verdadera trayectoria de un conventillo a otro.

Las razones de este cautiverio se deben, en este caso, a su incapacidad para insertarse realmente en el sistema de postulación de una vivienda social: el ahorro previo es un obstáculo que les resulta difícil de franquear. Además, sus ingresos suelen ser irregulares y el costo de su arriendo les prohíbe toda posibilidad de ahorro.

Esta <<adherencia>> al parque de conventillos es, por lo demás, notoria, por la escasa tasa de rotación en este tipo de vivienda, algo que también cuestiona algunas personas con ideas preconcebidas, que indican que se trata de un

parque de acogida y fuerte rotación.

Este segundo grupo pareciera estar en aumento. Los resultados de un estudio realizado en 1973 sobre el tema⁸ insistían en el hecho que las personas de este parque eran "*habitantes del centro*", es decir, que para ellos mayoritariamente era su lugar de trabajo. Manteniendo la necesaria prudencia, nuestras observaciones podrían hacer pensar que la naturaleza de la demanda está cambiando. Esto significaría agravamiento de las condiciones de vida y de hacinamiento, porque el número de personas por grupo familiar estaría, también, aumentando⁹. Los resultados del reciente censo deberían permitir, la verificación o no de la existencia de esta tendencia.

- Un mercado de vivienda caracterizado por una oferta muy limitada: el arriendo popular.

El parque de conventillos sufre una presión muy importante y es víctima de una considerable congestión. En efecto, si la demanda ejercida es considerable, la oferta es muy limitada, algo obvio, dado que se trata de viviendas antiguas adaptadas, que no aumentan ni se renuevan.

Resulta difícil estimar el número de conventillos existentes actualmente en el centro de Santiago. El estudio de la Vicaría Zona Centro daba, para 1984, cifras largamente subestimadas debido a la metodología utilizada¹⁰; y las cifras del Censo de 1982 se referían a piezas, no a los edificios, siendo las primeras unas 6.720 para la Comuna de Santiago. Ahora bien, considerando un promedio de 11 piezas por edificio, según el informe de la Vicaría, se podría pensar que en 1982 existían unos 600 conventillos en la Comuna de Santiago, un porcentaje de los cuales ha desaparecido por diversas razones, principalmente por el sismo de 1985. No obstante, y considerando el estado del parque, las destrucciones posteriores a 1985 son bastante limitadas. En todos los casos, las afirmaciones de actores locales, tales como los miembros de las Juntas de Vecinos entrevistados, coinciden en señalar la importancia de este tipo de

vivienda para la actual Comuna.

Por otra parte, para comprender qué sucede en los conventillos y cual es el origen de la presión ejercida sobre este parque es, también, esencial ampliar la reflexión respecto al mercado de la vivienda popular en arriendo. En efecto, los conventillos constituyen, conjuntamente con los arriendos ilegales de viviendas sociales en las poblaciones, la integridad de la oferta del parque popular del arriendo (arriendos mensuales inferiores a \$ 30.000.-). Inversamente, durante la primera mitad de este siglo, y muy especialmente en la década de los treinta, la vivienda popular estaba constituida mayoritariamente por arriendos¹¹, hasta que el mercado de la vivienda sufre un vuelco total, en el cual diferentes factores han contribuido a distanciar la posibilidad de funcionar o han suprimido las tres fuentes susceptibles de generar viviendas en arriendo para las clases populares:

- el efecto de las leyes de protección de los arrendatarios, muy restrictivas hacia los propietarios y cuya promulgación frenó, literalmente, la inversión privada en vivienda de arriendo para familias de escasos recursos. Esto lleva a la situación que *los inversionistas privados no proporcionan más arriendos baratos.*

- La clara elección ideológica de la década de los treinta de privilegiar una política de vivienda para las clases populares basada únicamente en el acceso a la propiedad, realidad común a varios países en el mismo período, pero que, en el caso chileno, ha sido mantenido como objetivo de todas las políticas de vivienda hasta nuestros días. Esto significa la *decisión del Estado de no invertir en el arriendo popular.*

- Finalmente, la prohibición de arriendo que afecta a las viviendas sociales es otro elemento a citar como elemento explicativo de la escasa importancia del arriendo en los medios populares (aún cuando la ley es infringida...). Es decir, que *el medio popular tiene dificultades para generar por sí mismo su parque de arriendo.*

A modo de conclusión, podemos insistir que el

caso de los conventillos del centro de Santiago no es una modalidad de habitación que pueda considerarse insignificante, que esté destinada a desaparecer y, por lo mismo, sin gran interés. Por el contrario, se trata de *un auténtico mercado*, o submercado, *caracterizado por una oferta limitada - debido al tamaño reducido de este parque y a su no reproducción - y por una demanda muy importante*. Esta demanda se explica de manera general por el déficit habitacional agudo que vive Chile, pero también, como lo hemos sugerido, por la carencia de una oferta y un parque de viviendas populares en arriendo. *Los conventillos de Santiago nos permiten así concebir una alternativa razonable para dar lugar al arriendo en la vivienda popular chilena.*

Es evidente que el sistema actual de vivienda social no va a aportar una solución definitiva al déficit existente. La demanda ha sido estimada en aproximadamente 1,2 millones de unidades y el ritmo anual de construcción de este tipo de vivienda es apenas superior a las necesidades generadas cada año por la desaparición de viviendas obsoletas y por aumento del número de familias. En este contexto, la única solución consiste en motivar al sector privado para asumir parte de la demanda. Constatación que ha sido presentada, por lo demás, como una de las justificaciones al proyecto de ley relativo al *<<establecimiento de normas para un sistema de arriendo con promesa de venta>>*¹², mecanismo dirigido sin embargo a la clase media, aunque esta precisión no se explicita...

La inversión de capitales privados en el arriendo popular podría ser una solución, o uno de los elementos de solución para enfrentar el difícil problema del déficit habitacional. Alternativa juzgada imposible cuando se dirige a las familias de escasos recursos, sobre la base del siguiente argumento: no hay mercado donde no hay solvencia de la clientela. Sin embargo, el ejemplo del parque de conventillos demuestra exactamente lo contrario, confirmando que existe una demanda para este tipo de vivienda así como la solvencia y capacidad de pago regular de numerosas familias.



El Palacio Larrain, conocido como "El Titanic" y famoso por su arquitectura, está arrendado por piezas.

Desarrollar el arriendo popular sería una de las formas de responder al problema del déficit por medio de un aumento de la necesaria diversificación de la oferta habitacional. El ejemplo de dos grupos muy distintos que hemos constatado en los conventillos demuestra perfectamente que la demanda no es uniforme. Sin embargo, la oferta lo es. Verificamos, además, que existe una demanda a la cual la vivienda social actual no puede responder, sea porque la demanda se localiza en el centro, donde el valor del suelo es demasiado elevado para este tipo de programas, sea porque la facultad de postular con solvencia es extremadamente difícil para una cierta categoría de grupo familiar. ■■■■

BIBLIOGRAFIA:

LATORRE, Patricia; URMENETA, Roberto. Diagnóstico de las condiciones físicas y sociales de las viviendas colectivas deterioradas en la zona centro de Santiago. Arzobispado de Santiago, Vicaría Centro, 1984.

XV Censo nacional de población y IV de vivienda, Instituto Nacional de Estadísticas, abril 1982.

BALANOSWSKY, PINGEOT et al. Movilización urbana en los conventillos. C.I.D.U., 1973.

ESPINOZA, Vicente. Para una historia de los pobres de la ciudad. Ediciones SUR, 1988.

GUZMAN C., Luis R. Políticas públicas y arrendamiento en Santiago de Chile, 1906-1950. Revista EURE, Vol. XVII. de Junio de 1991 (Nº 51).

BERTRAND, GROSS, GUROVICH, et al. Reseña de la vivienda social en Chile. Ediciones Taller Norte, 1988.

CITAS:

1. Ver sobre este tema el estudio muy completo realizado por la Vicaría Centro, en colaboración con el Programa de la Economía del Trabajo (P.E.T.), sobre las viviendas colectivas deterioradas del centro de Santiago.

2. La escasez de documentación existente es reveladora: fuera del estudio muy profundo realizado en 1984 a iniciativa de la Vicaría Centro, no existe ningún análisis detallado, ninguna fuente de datos o de informaciones. Los cités son objeto de estudios, e incluso de programas de rehabilitación, pero las antiguas casas del centro, deterioradas y subpobladas, quedan en el más total olvido. Tampoco ninguna ONG trabaja realmente en estas viviendas.

3. EL I.N.E. da la siguiente definición del término <vivienda de conventillo>: <Es una pieza o grupo de piezas que constituyen una vivienda independiente. Están ubicadas a lo largo de un pasillo de uso común y tienen servicios comunes. También se consideran en este alternativas, las construcciones arrendadas por piezas o conjunto de piezas que tienen servicios comunes>. Sin embargo, este término de conventillo está muy afectado por la historia y por connotaciones peyorativas; a tal punto que los habitantes de este tipo de vivienda no solamente no lo utilizan nunca y más bien lo rechazan violentamente. Para ellos, pero también para muchos profesionales, los conventillos han desaparecido casi totalmente de Santiago: eran estos cités

que tenían una sola llave de agua, contruidos para hogares de escasos recursos, por personas interesadas por una renta urbana, o bien por instituciones caritativas. Se trata, en efecto, de los primeros <conventillos>; pero más tarde, por analogía, se ha dado este nombre a las viviendas unifamiliares fraccionadas por piezas y arrendadas a hogares pobres: también en estas casas los arrendatarios compartían una llave de agua e instalaciones comunes. Existe, entonces, una confusión, debido a la utilización restrictiva del término <conventillo>. Por otra parte, se utiliza frecuentemente una definición muy amplia del término <conventillo> como un sinónimo de <cité>.

4. En el caso de los conventillos, estos actores son por una parte los miembros de los comités de ayuda fraterna de las parroquias del centro de Santiago, y por otra parte los miembros de las directivas de las Juntas de Vecinos consideradas. Es sumamente difícil de ubicar a los propietarios (por lo general, los arrendatarios ignoran sus nombres y direcciones), o se niegan a colaborar.

5. Ver sobre este tema <Para una historia de los pobres de la ciudad>, de Vicente Espinoza; el autor demuestra que el movimiento popular urbano chileno nació verdaderamente en los conventillos y con las reivindicaciones de los arrendatarios.

6. Se han realizado 23 entrevistas de aproximadamente una hora c/u a personas contactadas con anterioridad por los miembros de las Juntas de Vecinos o de los comités de ayuda fraterna de las parroquias del Centro Poniente. El método utilizado fue de conversaciones libres y abiertas sobre el tema.

7. La tasa de esfuerzo-vivienda es la relación entre los ingresos de un hogar y la suma que utiliza cada mes para alojarse. Se considera generalmente que una tasa de esfuerzo-vivienda no debe exceder el 30%; más allá de este nivel, el hogar queda en situación precaria.

8. BALANOWSKI, PINGEOT et al. <Movilización urbana en los conventillos>. C.I.D.U., 1973.

9. En 1982, según el I.N.E., el número de personas por hogar en los conventillos era de 3,2; el estudio de la Vicaría, en 1984, llegaba a cifras parecidas.

10. Para tener una información más detallada acerca de la estimación numérica de los conventillos, se puede consultar el estudio realizado sobre este tema. Este artículo resume solamente algunos aspectos de dicho estudio.

11. Ver sobre este tema <Para una historia de los pobres de la ciudad> de Vicente Espinoza; ver también en la revista E.U.R.E., Vol. XVII de Junio de 1991 (Nº 51): <Políticas públicas y arrendamiento popular: el arrendamiento en Santiago de Chile, 1906-1950>. Luis Rodrigo Guzmán Cáceres.

12. Proyecto de ley que <establece normas para el sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compra-venta>, M.I.N.V.U.

Reflexiones en Torno al Problema Habitacional Mapuche (*)

Orlando Sepulveda; Gustavo Carrasco ; Antonio Sahady Investigadores

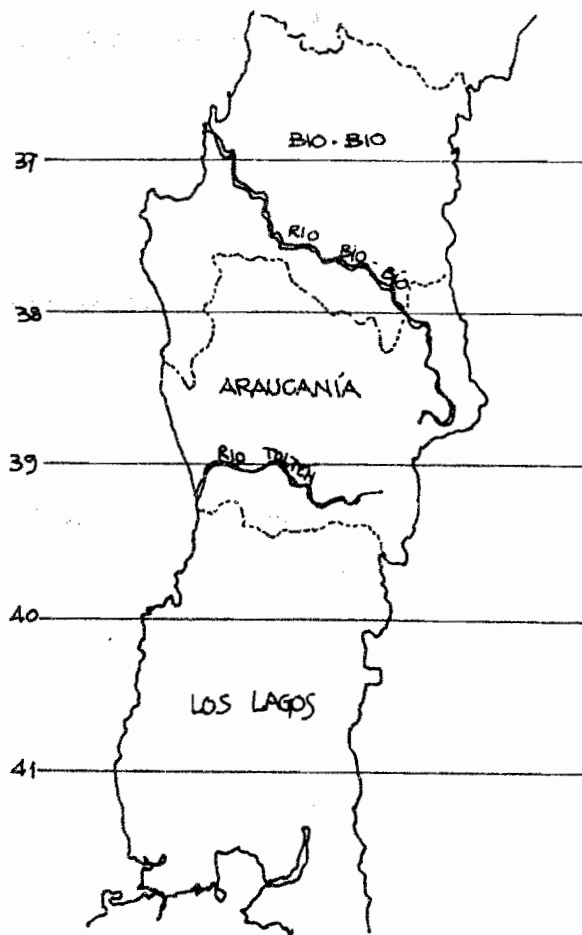
El documento expone la necesidad de considerar a la vivienda como un producto cultural, y como tal, representante de una realidad étnica adecuada a la realidad en donde se instala. En este sentido, los autores estiman necesario considerar -para el caso mapuche- los valores socioculturales que los rigen para así elaborar programas de viviendas que sean correspondientes a su entorno social inmediato.

Consideraciones Generales:

Chile presenta una gran diversidad físico-ambiental, socio-cultural y económica en toda la extensión de su territorio. Esto no se ha traducido explícitamente en la acción habitacional que tradicionalmente ha desarrollado el Estado, no obstante estar presente en los fundamentos de la política actual, toda vez que éste ha tendido a reproducir indistintamente tipologías de viviendas de interés social desde una óptica centralista, sin incorporar variantes acordes con los diversos contextos que caracterizan tanto al lugar de su emplazamiento como al usuario a quien se le asigna. En este sentido se destaca el inadecuado enfoque frente a las minorías étnicas, las cuales poseen una rica tradición en este campo, producto de una historia propia y de una notable adaptación al medio en que se desenvuelven.

En el marco del reconocimiento de esta diversidad y heterogeneidad que presenta el país, se inserta la preocupación por las minorías étnicas, tradicionalmente marginadas. Históricamente estas minorías se han visto enfrentadas a procesos y acciones tendientes a su asimilación pura y simple con la consiguiente pérdida de su identidad, o bien, siendo confinadas a un total aislamiento, al ser visualizadas como grupos o colectividades ajenas al patrón cultural dominante, rémoras de un pasado que, de permanecer, sólo tendrían el valor de curiosidades antropológicas, sin otro destino que su gradual desaparición.

(*) El presente artículo deriva de una investigación que realizan los autores tendiente a definir las bases del diseño habitacional para el pueblo mapuche.



Lugar geográfico de mayor concentración de asentamientos mapuches.

El reconocimiento de realidades diferenciadas y la creciente conciencia de las distorsiones que genera el excesivo centralismo del país para su desarrollo, ha permitido, a partir de la acción del propio Estado y a la de otros agentes involucrados en el problema, plantearse el tema de la regionalización. Se impulsan, para tal efecto, medidas y acciones concretas para dar mayor autonomía a las Regiones, descentralizando y desconcentrando el poder, proceso que está en pleno desarrollo.

Este cambio de enfoque se traduce entre otros

aspectos concretos, en la dictación del Decreto Supremo que crea la Comisión Especial de Pueblos Indígenas, así como también el estudio y promulgación de una nueva legislación especial para las minorías étnicas, la cual se propone salvaguardar sus derechos y culturas, en el entendido de respetar la autonomía de sus agrupaciones, asumiendo el hecho que la existencia de diversas culturas enriquece a la sociedad chilena, sin que esto signifique o pretenda la asimilación y el arrasamiento de su cultura. Lo anterior, se refuerza por la ley aprobada en el Senado el 31.03.92, en su sesión Nº 47, destinada a facilitar el acceso de los indígenas a los programas habitacionales del sector rural.

La importancia de este nuevo enfoque hacia las minorías étnicas, se refuerza al entender que éstas constituyen un porcentaje significativo de nuestra población y que tienen necesidades urgentes por resolver, entre las cuales está precisamente el de la vivienda.

En este sentido, el respeto de sus valores socio-culturales hace necesario replantearse la acción habitacional del Estado, toda vez que las tipologías propuestas e incluso las líneas de acción no responden adecuadamente a sus particulares requerimientos y modos de vida, en el entendido que la vivienda es también un producto cultural, que transmite pautas de uso y comportamiento según un diseño y un programa. En este sentido por ejemplo las calidades espaciales de los recintos, su materialidad y morfología no son indiferentes; responden, aún cuando se trata de viviendas mínimas, a patrones culturales determinados.

De los tres principales pueblos indígenas del país, esto es Pascuenses, Aymaras y Mapuches, los últimos generan un preocupación gravitacional por su importancia y significación, no sólo de orden demográfico, sino que también por su rol en la formación del pueblo chileno y la fuerza y permanencia de su cultura.

La IX Región de la Araucanía, es el asiento de mayor concentración de población mapuche del país, con una importante y rica variedad de comunidades y

asentamientos; los cuales comparten el territorio con una población de inmigrantes europeos llegados a fines del siglo pasado, lo que le confiere a la zona una notable diversidad. A lo anterior, se agrega el dinamismo económico experimentado por ciertos rubros productivos en los últimos años, lo cual se ha traducido en el notable auge que ha experimentado la ciudad de Temuco. En contraste, otras áreas de la IX Región están en situación claramente deprimidas, especialmente en aquellos espacios rurales que no han conocido, por distintas razones, una reconversión productiva hacia cultivos de mayor rentabilidad como son los del tipo agro-exportador.

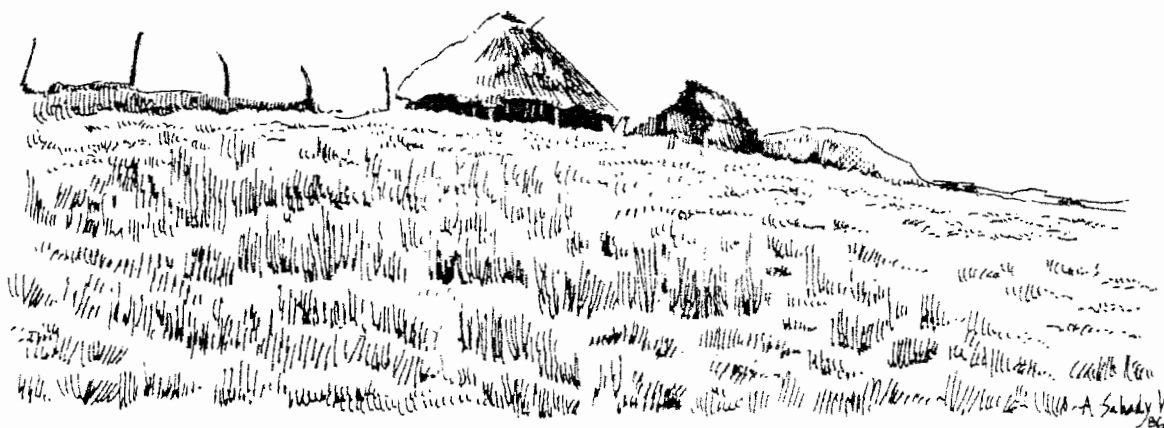
Creemos que el problema es ciertamente complejo, por las diversas variables que entran en juego, considerando su relevancia no solamente por el problema de la carencia objetiva de viviendas, sino que particularmente por el desafío que representa el plantearse tipologías habitacionales que asuman la diversidad cultural, en este caso, aquella proveniente del mundo mapuche, con un enfoque que junto con respe-

tar su tradición, permita al mismo tiempo incorporar nuevos elementos provenientes de nuestra propia sociedad o surgidos del seno de la misma comunidad mapuche, como respuesta a necesidades y requerimientos de su propia evolución e interacción con el medio circundante, tanto físico como social, económico y cultural.

A estas características de singularidad ha contribuido la localización geográfica, moldeando sus costumbres y su modo de vida. Los mapuches aprendieron a sobrevivir y desarrollarse en medio de una naturaleza hostil, haciendo frente a un clima de grandes rigores, adaptándose con extraordinaria sabiduría.

La Región de la Araucanía fue una de las últimas en incorporarse a la vida cívica de la Nación y, hoy en día, se destaca por su enorme potencial agroexportador y por el notable auge y dinamismo que ha alcanzado la ciudad de Temuco, como dijéramos anteriormente, la cual se ha constituido de hecho en un gran centro de servicios que supera ya el nivel propiamente regional. Este proceso tiene, no obstante, por contraste la situación en la que se

Emplazamiento de viviendas mapuches, en armonía con el contexto





Asentamiento mapuche tradicional, cuya morfología está en vías de extinción.

desenvuelve la Comunidad Mapuche, dándose una clara dicotomía entre una realidad y la otra. Por múltiples razones, tanto de orden histórico, como socio-cultural, ideológico y económico, la comunidad mapuche se ve enfrentada a una coyuntura que la conduce a una creciente marginación, compartiendo un espacio con entidades, grupos y personas que se han incorporado competitivamente al modelo de desarrollo económico, aportando capital y tecnología para obtener mayores rendimientos en sus cultivos.

Ahora bien, dentro del ámbito de la cultura, la vivienda constituye una de sus expresiones más significativas, toda vez, que es en ella en la cual se desarrolla la familia con sus particulares modos de vida, constituyendo el albergue, el refugio, el lugar donde se da la íntima privacidad y el encuentro social, con un entorno no sólo físico sino socio-cultural y económico muy coherentes. Para el mapuche, la vivienda constituye un espacio de singular significación frente a lo cual, las respuestas, escasas en realidad, por parte de la autoridad pública,

han sido históricamente inadecuadas, no obstante algunos intentos por tratar de entender mejor como es el hábitat que mejor representa los valores de esa cultura. A lo anterior se agrega el hecho de los impedimentos tanto de índole administrativo como técnico y legislativo que dificultan el acceso a la vivienda que propone el Estado a través del subsidio rural. Situación esta última que comienza a cambiar, como la testimonia el proyecto de ley aprobado en el Senado de la República, en su sesión N° 47, ordinaria, del martes 31 de Marzo de 1992, referido a la modificación de la ley N° 17.729 sobre protección de indígenas y que tiene justamente por objeto facilitar el acceso de los ocupantes de esas tierras a los programas habitacionales destinados al sector rural.

Parece evidente, que la solución al problema habitacional es el punto de partida hacia el mejoramiento real de las condiciones de vida de la población mapuche, siempre en el entendido, que se permita a ésta el derecho a tener su propia expresión en cuanto al tipo de vivienda

que se construyan respetando así su concepción del espacio, del confort, del diseño. En suma, de como se concibe el habitar.

Sin embargo, hasta la fecha, las soluciones para resolver el problema habitacional de las comunidades mapuches, más que producto de un detenido análisis de su modo de vida, han estado determinadas por criterios prácticos, en los que se ha privilegiado los aspectos utilitarios. En aras de la eficacia -urgencia y máxima cobertura-, el Estado se ha empeñado en propugnar soluciones técnicamente productivas, descuidando los valores propios de la familia, que a juicio nuestro revisten mucha importancia, máxime si se trata de grupos sociales tan singulares.

Antecedentes Bibliográficos

Desde el encuentro entre los conquistadores españoles y los mapuches en el siglo XVI, una extensa bibliografía da cuenta, hasta nuestros días, del interés despertado por esta cultura, la cual, no obstante o a pesar de los embates de diversa índole que ha sufrido en el curso de su historia, ha sabido resistir y permanecer como una realidad vigente en el país.

Dentro de esta bibliografía el tema específico de la vivienda ha sido abordado por algunos autores a través de estudios que reseñan y describen su materialidad, diseño y elementos componentes al interior de la misma. Lo anterior, fruto generalmente de un trabajo de campo en diferentes lugares y comunidades. Se agregan además estudios de carácter histórico o social; en este último caso especialmente aquéllos que estando referidos a la familia mapuche incluyen su relación con el hábitat que la rodea y la vivienda que la cobija.

De modo más excepcional se encuentran trabajos que tienen por finalidad el de elaborar y proponer nuevos modelos a partir del conocimiento de la vivienda tradicional. Quizás influye en esto último la estimación que la vivienda

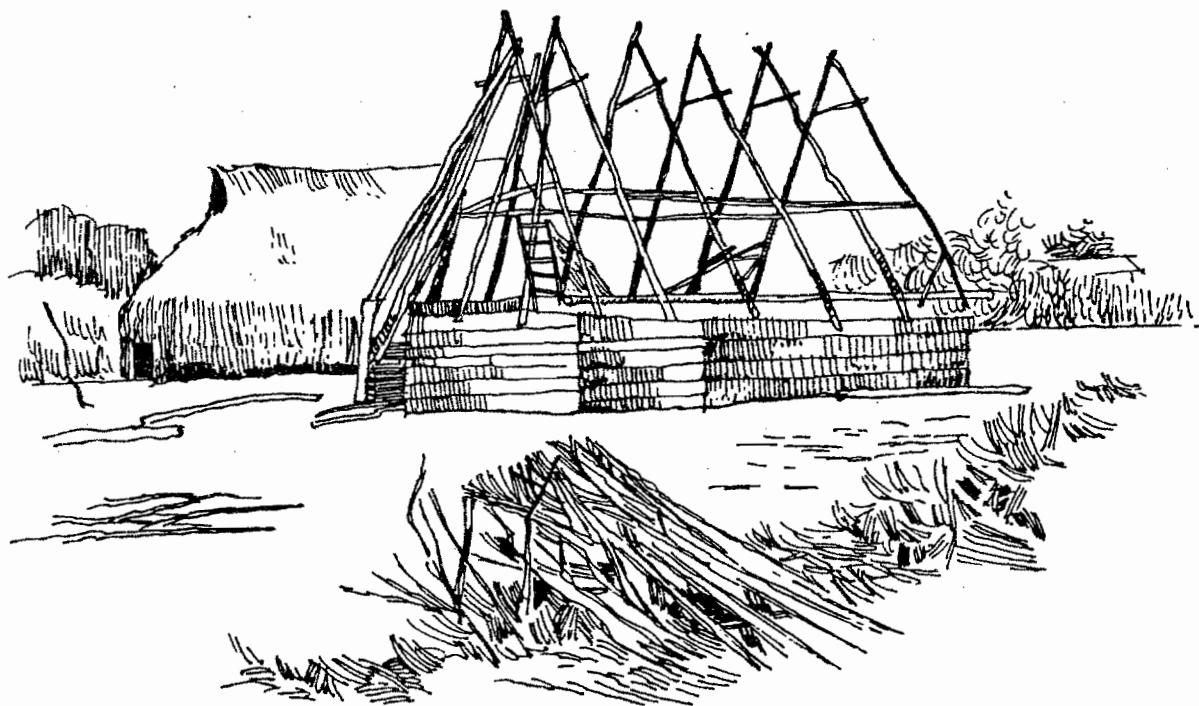
tradicional tenderá a desaparecer en beneficio de soluciones habitacionales de tipo social similares o muy próximas a las que accede la población chilena no mapuche, en el marco de un proceso integrador de las comunidades mapuches a la sociedad chilena, reforzado por una visión genérica de que Chile cuenta con un cuerpo social más o menos homogéneo en sus aspectos étnicos, restando una mirada que acoja, valore y perciba la diversidad existente en la realidad, la cual incluye indudablemente el reconocimiento de la vivienda como expresión de una determinada cultura. No obstante, en los últimos tiempos, se ha ido gestando un proceso que desde las instancias superiores del Estado, recoge la aceptación de la diversidad como factor de riqueza en el ámbito de nuestra sociedad, en el entendido que ésta constituye un aporte al conjunto de ella, y no implica necesariamente que sea una fuente de segregación.

Un autor de las primeras décadas de este siglo, refiriéndose a la vida del mapuche en relación con su vivienda, señalaba: En el invierno "toda la vida se reconcentra en la ruca; afuera soledad i viento. En la noche los habitantes de la vivienda se estrechan alrededor de los fuegos. Recae la conversación sobre los incidentes del día; a los lugares en que habían pastado los animales, a lo sucedido a cada uno de éstos.

El padre aprovecha la oportunidad para dar consejos i referir recuerdos de su juventud o de la vida de sus mayores. Esto inspira a los miembros de la familia veneración por los antepasados, estrecha los lazos de unión de todos ellos i mantiene el sentimiento de respeto por el padre.

En el verano, el régimen de vida cambia: la ruca es menos frecuentada; las tareas agrícolas, recolección de frutos silvestres i otras ocupaciones, dan a la existencia del mapuche una actividad que contrasta con la inercia invernal". (Guevara, 1925).

"Los araucanos no llegaron a formar ciudades y aldeas. Sus habitaciones se hallan esparcidas por el territorio a poca distancia unas de otras. Las edifican en



Estructura de vivienda mapuche en ejecución

las lomas, o proximidad de los esteros, algo retiradas de los caminos públicos, de manera que puedan ver a sus vecinos y prestarse mutuamente pronto auxilio en caso de necesidad. La situación elevada de la vivienda les permite vigilar las siembras, los ganados y la llegada de los forasteros. Varios perros bravos y hambrientos las defienden y salen al encuentro de los desconocidos que se aproximan y los mantienen a distancia hasta la llegada de los moradores. Estos reciben a sus amigos y compatriotas con afabilidad, los saludan largamente, los invitan a entrar, y a sentarse en el mejor asiento; les preguntan por todos los miembros de su familia y les preparan algo para comer. En cuanto a los forasteros los saludan con reserva y acogen con cierta desconfianza. Se informan del motivo de su visita, contestan sus preguntas con respuestas evasivas y terminan con ellos en pocas palabras. Pocas veces los invitan a entrar y sentarse por temor a las preguntas y perquisiciones indiscretas.

Las rucas son habitaciones sencillas, ordinariamente de base rectangular, de costados verticales hasta una altura de uno a dos metros y de techo en plano más o menos inclinado. Los araucanos las confeccionan con materiales de sostén macizos trabados en armazón y con otros más livianos de relleno: paja de gramíneas, tallos de ciperáceas y juncáceas. Tienen una o dos puertas, pero carecen de ventana. La ruca primitiva de base circular y de forma cónica, hoy día probablemente desaparecida, se ha ido transformando paulatinamente hasta llegar a la forma rectangular actual.

Las rucas cubiertas enteramente con paja son muy abrigadoras. Los mapuches las prefieren a las casas de madera techadas con zinc y acontece que siguen alojando en las primitivas mientras destinan las modernas para guardar sus maquinarias, sus herramientas y sus animales". (Joseph, 1931).

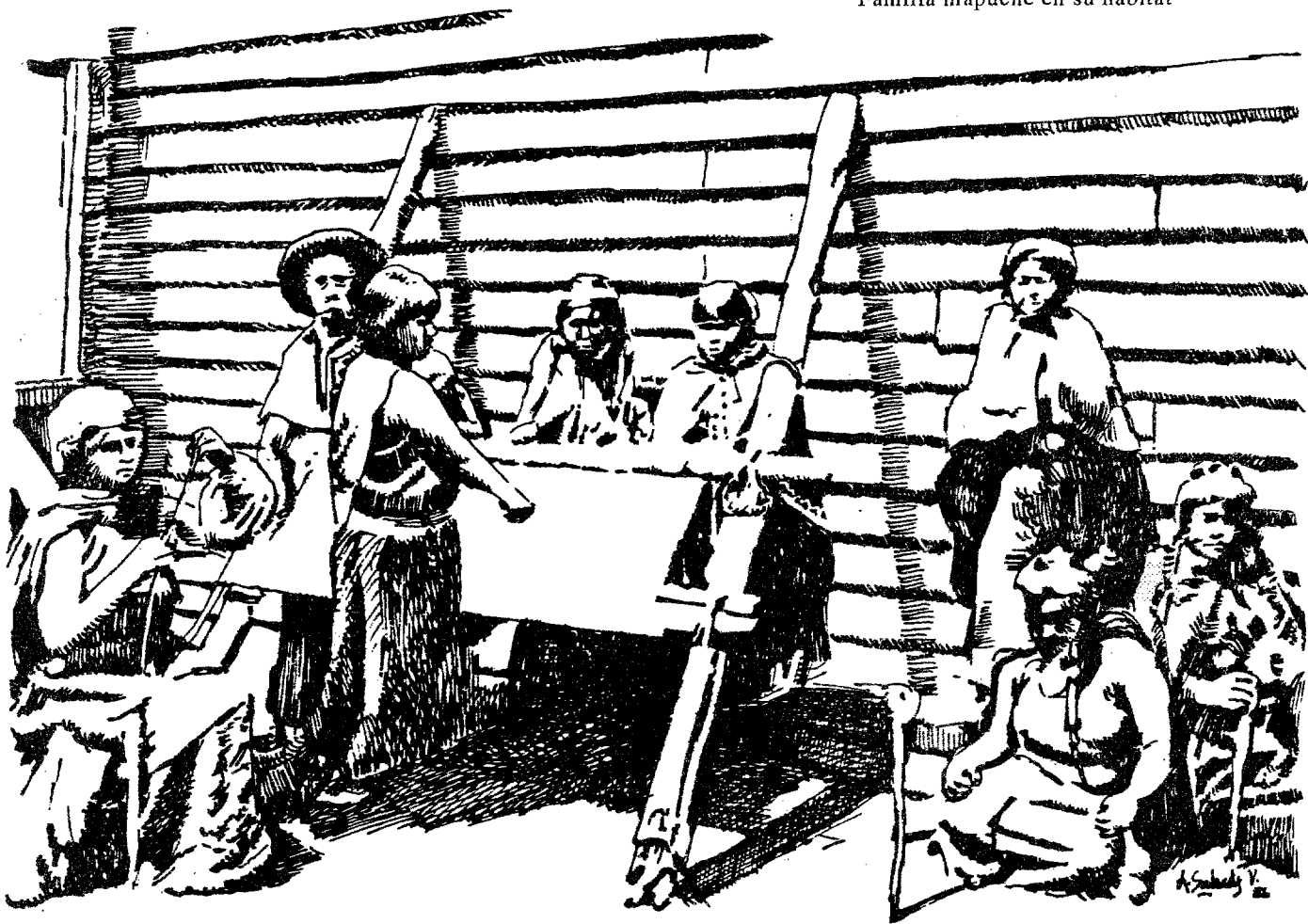
Por su parte, Carlos Aldunate señala respecto a la vivienda mapuche: "La ruka o vivienda mapuche es una expresión del conocimiento y adaptación de este pueblo a su medio ambiente. Su firme estructura de madera soporta bien los vientos de la zona. El armazón está cubierto con gruesas capas de paja que, junto con constituir un formidable aislante de las temperaturas exteriores, protege de las lluvias por tener una buena capacidad de escurrimiento.

Tanto en su construcción, como en la disposición de sus espacios interiores se advierten rasgos del sistema familiar mapuche. Una nueva ruka es construida por su dueño, ayudado por todos sus parientes, a los que recompensa con agasajos. En esta ceremonia, que dura varios días y recibe el nombre de rukatún, tienen un

importante papel los parientes por vía patrilineal, linaje que constituye la base del sistema social mapuche". (Aldunate, 1985).

"Los antiguos araucanos solían pedir ayuda de sus amigos cuando edificaban una ruca. Estos venían numerosos y prestaban gratuitamente sus servicios. En cambio el dueño los atendía con abundante comida y bebida. Consideraban estos trabajos en común como un día de fiesta, el "rucan" o "quepeln". La costumbre no ha desaparecido completamente. Los indígenas pudientes y tradicionalistas la han conservado. Los demás se valen solamente de los miembros de su familia y proceden por etapas durante un período de varias semanas". (Joseph, 1931).

Familia mapuche en su habitat



Cincuenta y cuatro años han transcurrido entre una publicación y la otra y no obstante lo consignado también por el mismo Claude Joseph en cuanto a que "los araucanos acomodados construyen casas de madera con techo de zinc y arreglan el interior con el mobiliario usual de los chilenos" (Joseph, 1931), mantienen no obstante el tiempo transcurrido una notable semejanza en su descripción.

En 1970, en la Segunda Semana Indigenista desarrollada en la ciudad de Temuco, Ximena Bunster se interroga por el fracaso de las soluciones de viviendas CORVI entregadas a pobladores mapuches, y entra a estudiar y a describir cómo es y como funciona una vivienda tradicional mapuche, en el entendido, que dicho fracaso no proviene del receptor, sino que de la incapacidad de las viviendas propuestas a resolver adecuadamente, según su propia cultura, las necesidades habitacionales de la comunidad mapuche originalmente beneficiaria. "Analizada la vivienda tradicional con mayor detalle, resalta en ésta la importancia del fogón o küttralwe, fuego que se mantiene permanentemente encendido. Llama también la atención el manejo que hacen del espacio los miembros de la familia dentro de su rucacocina. Estos usos y costumbres asociados a la forma rectangular indígena, aspectos que se han venido transmitiendo a través de los siglos y generaciones por intermedio de pautas culturales". (Bunster, 1970).

Una experiencia con la realidad

A fines de 1990, en un viaje que hiciéramos a la Región de la Araucanía, tuvimos la ocasión de conocer y conversar con el dirigente mapuche Emilio Cayuqueo, quien nos recibió en la sede de la Sociedad de Profesores Mapuches, Amulkeum, en la ciudad de Nueva Imperial.

El motivo de nuestro encuentro fue precisamente el de recoger su visión respecto de la vivienda resultante de las políticas fiscales y su relación con la cultura y modos de vida del pueblo mapuche.

Como resultado de la reunión y del intercambio de experiencias y opiniones sobre este tema, el dirigente Cayuqueo nos remitió posteriormente una carta, en la cual consignaba sus apreciaciones sobre esta materia, avanzando aspectos que deberían tenerse en cuenta al momento de pensar en un tipo de vivienda que conjugara en su programa, los modos de vida de una familia mapuche.

Por su interés y como expresión de la visión actual que sobre este tema tiene un dirigente de dicha comunidad, la transcribimos a continuación integralmente:

Tejido en telar como actividad cotidiana al interior de la casa.



"INTRODUCCION

"Chile es un país que se caracteriza por el respeto a la familia y siempre es una prioridad, tanto los personajes políticos, como educadores, es frecuente escuchar respeto y unidad de la familia. A diferencia de los otros países de Latino América y el mundo, la mujer chilena es un ejemplo del respeto y fidelidad al matrimonio.

"La raíz fundamental del Pueblo de Chile es el pueblo Indígena de Chile. Si bien es cierto el hogar es el centro principal donde el niño recibe los mayores conocimientos, se cultiva y vive dentro de la sociedad que transmite continuamente cultura. El hogar Mapuche fue para nosotros los Mapuches la escuela principal, el centro de trabajo, tanto de discusión y planificación de la familia, a su vez la casa Mapuche u hogar es un centro donde se realizan vivencias conjuntas donde la familia entera participa en los quehaceres del día, ejemplo Si hay que cocinar los niños también cocinan.

"En la actualidad existen muchas viviendas que reúnen estas condiciones (viviendas en los lugares o comunidades Mapuches), donde en cada tarde o en los días de lluvia o en tiempos de descanso la familia se reúne en torno a un fogón, ya sea con mate y la tortilla caliente, para hacer intercambios de palabras, contar sus experiencias, programar el futuro y se transmite el pasado, entregando consejos para acomodar la familia a un futuro mejor.

"DIFERENCIAS ENTRE LA VIVIENDA MAPUCHE Y HUINCA

"La diferencia y dificultades de la vivienda huinca con relación al de la vivienda Mapuche, se define de la siguiente forma, partiendo de que son dos culturas diferentes.

"Que la vivienda huinca está compartida por un comedor y una cocina y dormitorios más el baño y ducha que va incluido en la casa, lo que visto desde nuestra forma de ser para nosotros la vivienda es un centro comunitario y de trabajo en el sentido de que en el mismo comedor o cocina se realizan los tejidos de telar, trabajos de cestería, de cerámica entre otros, mientras que cuando se entrega una casa con diseño huinca la mujer mapuche no puede realizar sus telares u otros trabajos por ser el cielo raso muy bajo.

"Otra dificultad que causa, es la pérdida de entrega de conocimientos y diálogos diarios con la familia, los niños no se mantienen todos juntos, a veces uno ve televisión, el otro escucha radio en piezas diferentes y no se conversan los temas de interés.

"Con respecto a la luz también existe una diferencia, el campesino Mapuche siempre usa lamparín para alumbrarse y en el caso de la vivienda huinca el humo tanto de la cocina como del lamparín a parafina no sale hacia fuera, y las personas tienen que aspirar y de inmediato se crea problemas de salud tanto en los adultos y principalmente en los niños, se ensucian las cosas y la alimentación, se crean malos olores en la ropa, creándose serios problemas higiénicos, principalmente detectados cuando el niño va al colegio. Mientras que nuestro diseño de construcción tiene dos salidas de ventilación o respiración en los extremos, cosa que permite a la casa mantenerse ventilada en todo su interior, de día y de noche, creando un clima agradable de acuerdo a las condiciones del campesino Mapuche.

"Finalmente terminamos diciendo que nuestra arquitectura propia del P. Mapuche representa cada estación cultural, teniendo mucha relación con la naturaleza.

"Con respecto al costo de la vivienda y materiales de construcción, consideramos que de acuerdo al presupuesto que se otorgue para construir una casa como el SERVIU la define, nosotros con nuestro diseño podemos ampliarlo a mayor espacio, con una estructura sólida de material ligero que permita al mapuche vivir holgadamente manteniendo su costumbre y su sistema comunitario".

El tiempo ha transcurrido y no obstante las experiencias acumuladas, y las expectativas surgidas en su momento, el accionar fiscal no incorpora la variable cultural a sus políticas, tipologías, diseños y materialidad de las viviendas destinadas, en este caso específico, a la población mapuche, violentando de hecho su tradición, al estar concebida según un patrón cultural que les es ajeno. Es de esperar que, como se señalara al comienzo de este artículo, se incorpore finalmente en las políticas oficiales el reconocimiento a la diversidad, lo que redundará además en el logro de viviendas que responden más adecuadamente a los requerimientos del contexto en las que se emplazan, con el consiguiente beneficio social. ■■■■

Elementos Innovadores en la Política Habitacional Chilena desde la Perspectiva del Financiamiento (*)

Sergio Almarza A. Ing. Civil Industrial Miembro del Comité Asesor del MINVU

Aborda nuevos enfoques con los cuales enfrentar el financiamiento de la vivienda en la política habitacional chilena, siendo los principales: a) Fomentar el acceso a la vivienda más que la propiedad de la misma; b) Fomentar la cuestión vivienda como un negocio más de inversión de capitales, para atraer así dinero fresco del sector privado; c) Usar íntegramente los mecanismos de mercado en el modelo de accesibilidad de la vivienda, dejando al Estado un rol tutelar efectivo y eficiente.

Con mucho agrado he concurrido a este Seminario y agradezco muy sinceramente a sus organizadores la oportunidad que me brindan.

Considerando que sólo disponemos de 30 minutos, debemos presentar muy directamente nuestros planteamientos. Debemos dejar para otra oportunidad la interpretación de los resultados de la experiencia histórica de las políticas de financiamiento habitacional; así como el análisis conceptual del marco de política, que permiten demostrar la racionalidad y validez de los nuevos elementos que se plantean.

Principales Elementos Innovadores

1º El objetivo central de la política habitacional debe ser fomentar el acceso a la vivienda (a los servicios habitacionales), dejando de lado como objetivo

exclusivo hacer propietarios.

2º Generar las condiciones para atraer capitales privados al sector de la vivienda, enfocándolo como un área normal de negocios de la economía.

3º El modelo de accesibilidad a la vivienda debe basarse en el uso intensivo de los mecanismos de mercado, sin perjuicio del rol del Estado en aspectos fundamentales para su eficiencia y equidad.

4º Los programas de subsidios a la demanda deben estructurarse coordinadamente con las políticas de desarrollo urbano, teniendo en cuenta los costos de inversión y operación y las externalidades de los asentamientos humanos.

(*) Presentación efectuada en el Seminario "Políticas y Programas de Vivienda Social". Abril 1993. Santiago, Chile.

Alcances y requisitos para el Pleno Desarrollo de Estos Elementos Innovadores

1º Fomento del acceso a los servicios habitacionales.

¿Cómo puede ampliarse el acceso a esos servicios? Veamos la Figura 1:

Alternativas de Acceso a los Servicios Habitacionales	
MODO DE ACCESO	TIPO DE VIVIDENDA
Comprar	Nueva
Arrendar	
Leasing	Usada

La respuesta está en comprar, arrendar o utilizar el leasing, que es un camino intermedio. Y el tipo de vivienda puede ser nueva o usada. Cualquiera de estas combinaciones, desde el punto de vista de acceder a los servicios habitacionales es, en teoría, realmente neutra. Sin embargo, vemos que muchas veces, por deformaciones de los mercados y las propias políticas habitacionales, en la práctica no resulta así.

Lo importante desde el punto de vista del acceso a los servicios habitacionales, es que la familia conozca y analice las posibilidades y limitaciones de cada alternativa y elija así su mejor solución. Otra consideración muy relevante es que la alternativa óptima no tiene por qué ser la misma en todas las etapas del ciclo de vida de la familia. La realidad señala que si tomamos una radiografía, en cualquier instante, en un país vamos a encontrar que hay gente en etapas muy distintas del ciclo de vida: parejas jóvenes, parejas con hijos creciendo, familias desmembrándose, gente que está trabajando en un lugar distinto del que vivía habitualmente porque los trasladó el empleador, etc.

La conclusión es obvia: es una necesidad real de la sociedad que exista un mercado con una oferta balanceada de alternativas de accesibilidad a los servicios, que permita que cada cual se acomode a lo que mejor le convenga.

Como ustedes saben, se está en camino a introducir en el país el leasing, o sea el acceso a la propiedad a través de un contrato de arriendo. En este proyecto se corrige, además, los sesgos en contra de la vivienda usada, ya que todo el mecanismo es aplicable por igual para viviendas nuevas y usadas. Restaría, entonces, eliminar esos sesgos en el acceso a la vivienda propia, para lo cual es necesario corregir en ese sentido reglas operacionales de los subsidios habitacionales y la creación de un amplio mercado de crédito hipotecario de pequeño monto.

Resulta fundamental, también, la modernización del mercado de arriendo, lo que debería incluir la plena libertad de precios y mecanismos ágiles y equitativos para la resolución de los conflictos entre las partes.

El negocio de arriendo debería abrirse a los inversionistas institucionales locales y a la inversión extranjera. También esta modernización debería incluir incentivos y flexibilidades en las normas constructivas, a fin de facilitar el desarrollo de una oferta de arriendo de propiedad de sectores de bajos ingresos (segundas viviendas en el mismo sitio).

2º Atracción de capitales Privados.

Para ello es crucial mejorar las propiedades financieras de la vivienda, para que se convierta en un buen activo de inversión. Especialmente se requiere darle liquidez y generar renta.

En cuanto a la liquidez, se trata de que el inversionista, o sea el propietario de la vivienda, pueda cambiar su activo, que el mercado le permita en cualquier momento cambiar su inversión por otra vivienda o incluso por otra clase de activo.

Eso requiere, naturalmente, que la vivienda sea un bien fácilmente transable, fácilmente licuable, lo que ciertamente muchas veces en nuestros mercados no ocurre. Dicho en otras palabras, que el inversionista o propietario, pueda hacer su inversión líquida sin pérdida de valor.

Ello implica la creación del mercado secundario de viviendas de valor medio-bajo. Además de la eliminación de las discriminaciones que aún persisten en los subsidios habitacionales en contra de la vivienda usada, y el desarrollo de una amplia oferta de crédito pequeño, ambos requisitos antes mencionados por condicionar la accesibilidad, se requiere, también, para el despegue del mercado secundario, una profunda modernización en los sistemas de registro y traspaso del dominio de los bienes inmuebles.

También la existencia de una oferta de arriendo, puro o con promesa de compraventa, contribuye a la profundidad del mercado secundario. Asimismo, es importante que la vivienda sea capaz de producir renta, o sea que produzca un flujo neto positivo, y que este flujo neto positivo sea en términos reales consistente con el costo del capital. Hago notar que por décadas se ha concebido a la vivienda, en nuestro país y en toda América Latina, exclusivamente, desde el punto de vista de su capacidad para dar servicio habitacional, olvidando su rol como activo de inversión.

El nuevo sistema de acceso mediante el arriendo con promesa de compraventa, conocido como leasing habitacional, jugará un importante rol en la formalización y explicitación de los flujos de renta.

Estas características financieras, y por ende la atracción de capitales privados, sólo florecen en un clima de disciplina social que implique el cumplimiento regular de los compromisos asumidos por la población usuaria de los servicios habitacionales.

En este sentido paso a destacar lo que, a mi juicio, es más esencial para el logro de ese ambiente positivo:

a) Identificar y trasladar los riesgos de incumplimiento fuera del mercado habitacional, a cambio del pago de una cantidad de dinero previamente cuantificada. Así se asegura la normalidad operacional de la compleja red de relaciones que permiten el acceso a la vivienda en un modelo desarrollado. Especial relevancia tienen los seguros de pago en caso de cesantía y los mecanismos de ajuste para periodos de alta inflación y recesión, en que las remuneraciones se quedan atrás respecto de la UF.

b) Establecer un sistema adecuado de resolución de los conflictos entre las partes, lo que requiere equidad y agilidad. Nos parece adecuado basarlo en un cuerpo de árbitros arbitradores especializados, que conocerían de los conflictos en toda la gama de formas de accesibilidad.

c) Eliminar los riesgos y costos debido a la interferencia del Estado en el mercado habitacional en su carácter de operador.

Toda la evidencia empírica aconseja retirar al Estado de la función crediticia directa al usuario final.

3º Uso Intensivo de los Mecanismos de Mercado.

En este sentido, correspondería al Estado actuar como facilitador del sector privado y en apoyo de los sectores de menores ingresos (con subsidios a la demanda); deben abrirse todos los espacios posibles al sector privado, en forma plural, tanto al que actúa con una finalidad de lucro, como al que lo hace con un objetivo distinto. El Estado debe promover, permanentemente, la competitividad y descentralización en el sector, creando las condiciones para el ingreso de nuevos agentes a los mercados.

Debe procurarse el pleno aprovechamiento de los mercados de capitales, financiero y de seguros en apoyo del sector vivienda, introduciendo en forma eficiente y oportuna los marcos legales y regulatorios que así lo hagan posible. Ello también debe apoyarse con incentivos transitorios adecuados, cuando la puesta en

marcha de nuevos servicios o instrumentos tenga costos o barreras iniciales que frenan la reacción espontánea del sector privado; o también cuando sus precios iniciales para los sectores de ingresos medio-bajos sean significativamente más altos que los de equilibrio del mercado en fase de régimen.

De esta forma se dará lugar a un nuevo escenario, con un mercado de financiamiento habitacional más amplio y profundo, protagonizado por el sector privado en la oferta de servicios financieros para los sectores de ingresos medios y bajos. (Ver Figura 2).

4^a Armonización de los Subsidios a la Demanda, con el Desarrollo Urbano.

Aún en Chile no ha sido abordado decididamente el problema del crecimiento perimetral y la rehabilitación o remodelación en las zonas deterioradas de las grandes ciudades. Ello estaría llevando -opinión aparentemente mayoritaria y creciente- a un desarrollo ineficiente, lo que se refleja en mayores inversiones y costos de operación y un deterioro en la calidad de vida.

Parece urgente, entonces, llevar a cabo los estudios sobre costos de inversión y operación y las externalidades relacionadas con las distintas alternativas de desarrollo urbano, a fin de evaluarlas en términos económico-sociales y establecer así políticas e instrumentos para aplicarlas que, fundadamente, tiendan a minimizar esos costos.

En este sentido, deberá buscarse crear señales para que los diversos agentes adopten decisiones que tiendan hacia un desarrollo urbano socialmente eficiente.

En lo que cabe al financiamiento Habitacional, los subsidios a la demanda y el rol del Estado como reasegurador catastrófico, deberían alinearse para favorecer decisiones de localización y densificación socialmente correctas. ■■■■

MODELO INTEGRADO DE ACCESO A LA VIVIENDA LA EXPERIENCIA CHILENA

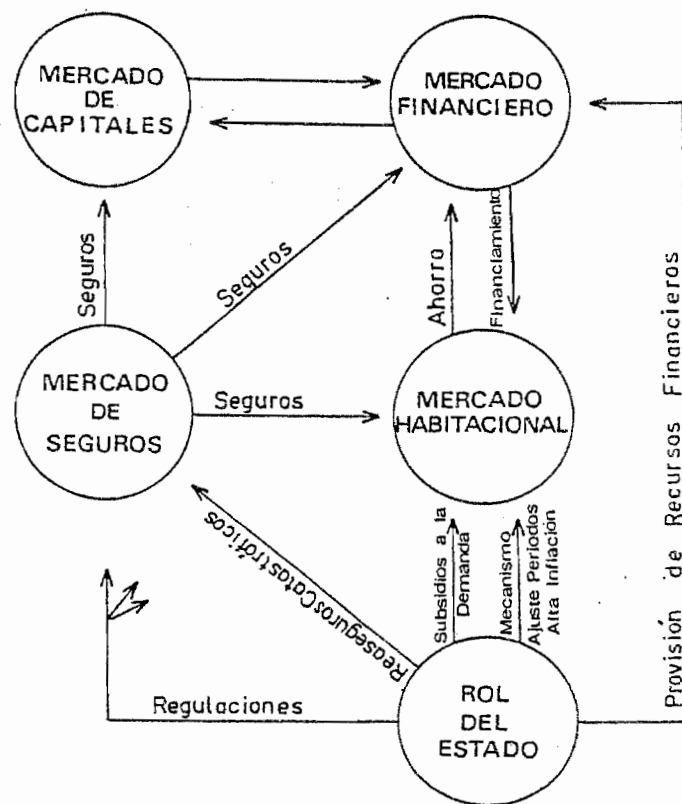


Figura N° 2

Actividades INVI



Curso Itinerante sobre Políticas y Programas de Vivienda Social.

Liliana Martínez M. Arquitecta

Entre los meses de Abril y Mayo del año en curso, a este Instituto le correspondió diseñar y coordinar con otras Facultades de Arquitectura -Universidades del Bío-Bío y de Valparaíso- la realización de un Curso Itinerante sobre Políticas y Programas de Vivienda Social.

Este curso, dictado en las ciudades de Santiago, Valparaíso y Concepción, contó con el auspicio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la Agencia Alemana de Cooperación Técnica, y fue propuesto como una actividad de capacitación del Proyecto de Asistencia Técnica para el Programa de Vivienda Progresiva, ATVP, suscrito entre ambas Instituciones.

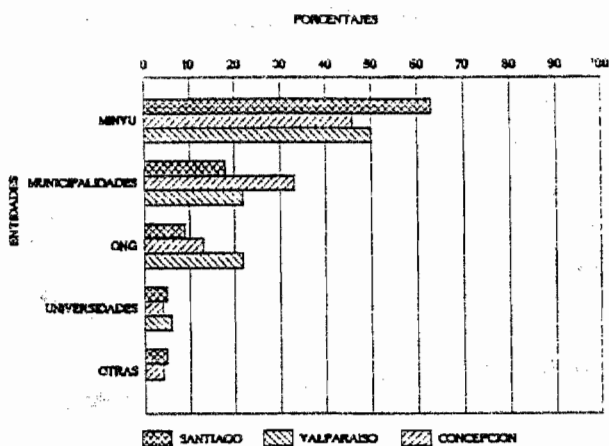
El objetivo genérico de esta actividad fue ampliar y mejorar la capacidad de gestión, operación y diseño de políticas y programas de vivienda social a través del conocimiento e intercambio de experiencias, la reflexión y el debate de ideas en la búsqueda de nuevas propuestas en el ámbito de la vivienda de interés social.

Las áreas temáticas desarrolladas fueron cinco :

- I- Elementos innovadores en las tendencias de las políticas de vivienda social en América Latina.
- II- Financiamiento de la vivienda social, focalizado hacia sectores de menores ingresos.
- III- Rol del Estado y de los distintos actores que intervienen en la implementación de políticas de vivienda social.
- IV- Las tecnologías en relación al factor de desarrollo progresivo de la vivienda social.
- V- La vivienda social y el desarrollo urbano.

Al curso, dirigido a funcionarios estatales y técnicos de Organizaciones No Gubernamentales asistieron 47 personas, provenientes principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Municipalidades, Universidades y ONGs. La participación de estas entidades, por sede, se distribuyó como sigue:

ENTIDADES PARTICIPANTES



Sus contenidos se impartieron en tres sesiones, programadas quincenalmente y equivalentes a 24 horas académicas. Las sesiones de la mañana -abiertas al público en general- estuvieron a cargo de expositores extranjeros que desde su óptica desarrollaron las distintas áreas temáticas programadas. Por la tarde, y sólo para los alumnos regulares, expusieron los ponentes nacionales a fin de promover la reflexión y discusión en beneficio del trabajo de Taller concebido como una unidad de trabajo académica destinada a proponer formas de interacción y coordinación entre los diversos agentes que participan en la implementación de políticas y programas habitacionales.

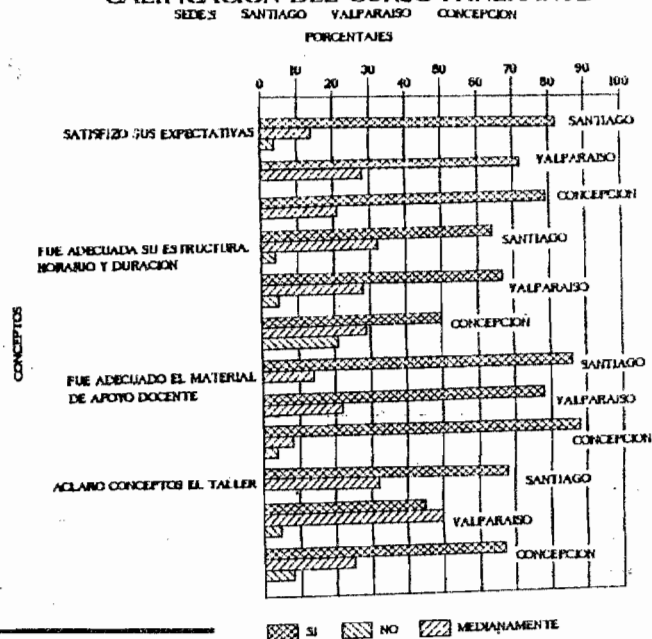
Como expositores de la experiencia latinoamericana participaron los Sres.: Ives Cabannes, GRET-Brasil; Silvio Caccia Bava, POLIS-Brasil; René Coulomb, CENVI-México; Edin Martínez, FUNDASAL-El Salvador; Nora Elena Mesa, CEHAP-Colombia y Julián Salas, CYTED-España. Ponentes de la experiencia nacional, en la sede de Santiago, fueron los Sres.: Sergio Almarza, MINVU; Alberto Gurovich, INVI-FAU, Universidad de Chile; Ricardo Jordán, IEU-Universidad Católica; Joan Mac Donald, Subsecretaría MINVU; Jaime Silva, SEREMI-MINVU RM y Oscar Zaccarelli, CPC.

Participaron además a nivel regional los Sres.: Juan Hernández, SEREMI-MINVU V Región; Manuel Hernández y Alejandro Witt, Facultad de Arquitectura-Universidad de Valparaíso; Sergio Moffat, SEREMI-MINVU VIII Región y el Sr. Ricardo Hempel, Decano de la Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño-Universidad del Bío Bío.

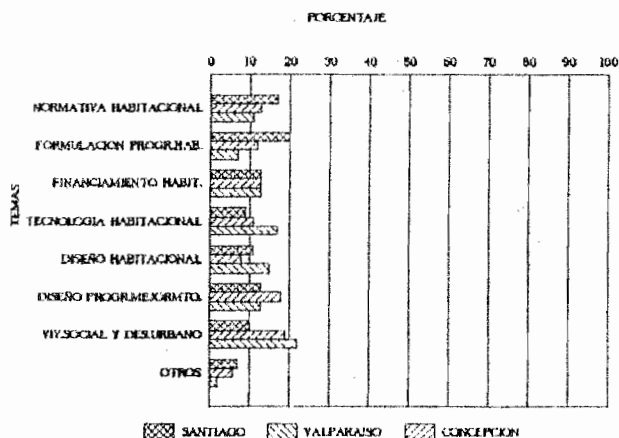
En las sesiones inaugurales de este Curso Itinerante, participaron la Coordinadora del proyecto de Asistencia Técnica, Programa de Vivienda Progresiva, GTZ-MINVU y autoridades de cada sede universitaria.

A fin de establecer si el curso logró cumplir con los objetivos esperados, en términos de contenido y estructura, como asimismo conocer la opinión de los participantes respecto a otras áreas de interés a considerar por el INVI, para el diseño de próximos cursos, se aplicó a los alumnos regulares de todas las sedes, una encuesta de percepción de logros que permitió arribar a los siguientes resultados:

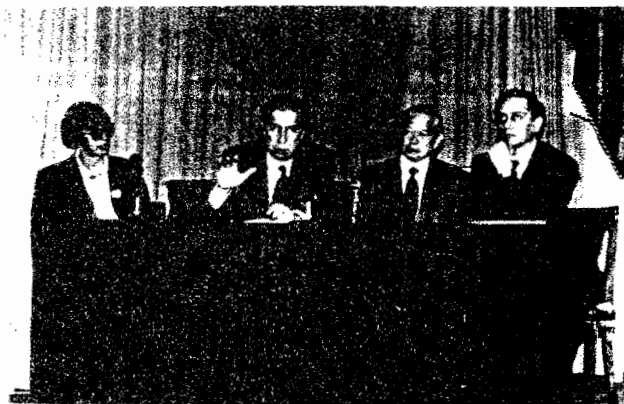
CALIFICACION DEL CURSO ITINERANTE



TEMAS DE INTERES PARA UN PROXIMO CURSO



En respuesta a los resultados obtenidos, y considerando las sugerencias realizadas en la encuesta respecto a horario y tiempo destinado a taller, este Instituto se ve motivado a promover nuevas actividades en el campo de la vivienda de interés social que, junto con actualizar conocimientos, faciliten al nivel político la toma de decisiones en la búsqueda de nuevos caminos para mejorar la calidad de la vivienda y de su entorno urbano.



Inauguración Curso, Sede Santiago.



Clausura Curso, Sede Concepción.

Ultimos Documentos Recibidos

Patricio Pastor H. Bibliotecólogo. Centro Información INVI

Acuña E., Hernán ; Báez K., Rodrigo ; Konow H., Irene ; Pérez C., Gonzalo ; Toloza C., Cristián ; Vera L., Ignacio *Métodos y técnicas de investigación prospectiva para la toma de decisiones.* — Santiago : FUNTURO, Odeplan, PNUD-Chile, 1990. — 113 p.
ISBN 956-7076-03-K

Resumen : El documento expone 7 métodos o técnicas de investigación para la toma de decisiones en situaciones prospectivas, es decir, para decidir adecuadamente ante un futuro propuesto, tomando como base una realidad actual que sea necesario proyectar en el tiempo para ver si es exitosa o no.

Idioma : Es Ubicación : PR 276
Soporte : Original Restricción : Gral

Blanlot, Vivianne ; Bitrán, Eduardo ; Budnevich, Carlos ; Devlin, Robert ; Gómez-Lobo, Andrés ; Jiles, Juan ; Muñoz, Oscar ; Paredes, Ricardo ; Saavedra, Eduardo ; Saez, Raúl ; Schamis, Héctor ; Yáñez, José *Después de las privatizaciones : hacia el estado regulador.* — 1a. ed. — Santiago : CIEPLAN, mar. 1992. — 359 p. : tablas

ISBN 956-204-025-9

Resumen : El libro agrupa diez estudios que se realizaron durante 1992 con el objetivo de analizar las implicancias y problemas que han surgido en Chile a partir de los procesos de privatización de empresas públicas en las décadas del '70 y '80.

Idioma : Es Ubicación : PR 281
Soporte : Original Restricción : General

Butelmann, Andrea ; Campero, M^e Pilar ; Escobar, Bernardita ; Gómez-Lobo, Andrés ; Meller, Patricio ; Mizala, Alejandro ; Saez, Raúl Eduardo ; Saez, Sebastián ; Valdés, Rodrigo ; Vicuña, Ricardo: *Estrategia comercial chilena para la década del 90 : elementos para el debate.* — 1^a ed. — Santiago : CIEPLAN, dic. 1992. — 381 p. : tablas
ISBN 956-204-024-0

Resumen : El documento expone las estrategias comerciales por las que debe optar Chile para poder desenvolverse bien y seguro dentro del mercado internacional.
Idioma : Es Ubicación : PR 275
Soporte : Original Restricción : Gral

CHILE. Instituto Nacional de Estadísticas

XVI censo de población y V de vivienda. 22 de Abril de 1992 : resultados preliminares, región, provincias y comunas. — Santiago : INE, jun. 1992. — 42 h. : tablas

Resumen : El documento da a conocer los primeros resultados que arrojó el Censo de Población y Vivienda efectuado en Chile en Abril de 1992.

Idioma : Es Ubicación : ES 98
Soporte : Fotocopia Restricción : Gral

CHILE. Ministerio de Planificación y Cooperación. División de Planificación Regional

La acción regional del gobierno : balance de la gestión 90/91. — 1a. ed. — Santiago : MIDEPLAN, jun. 1992. — 578 p. : tablas

Resumen : Se refiere a los resultados de la gestión del MIDEPLAN en las regiones del país en el periodo 1990-1991.

Idioma : Es Ubicación : PV 47
Soporte : Original Restricción : General

CHILE. Ministerio de Planificación y Cooperación

Avanzando en equidad : un proceso de integración al desarrollo 1990-1992. — 1a. ed. — Santiago : MIDEPLAN, abr. 1992. — 151 p. : tablas

Resumen : El documento hace un balance sobre los avances logrados por el Gobierno de Patricio Aylwin en el área económica y social.

Idioma : Es Ubicación : PV 66
Soporte : Original Restricción : General

Chile. Ministerio de Planificación y Cooperación

Población, educación, vivienda, salud, empleo y pobreza : CASEN 1990. — 1a. ed. — Santiago : MIDEPLAN, oct. 1992. — 445 p. : tablas

Resumen : El documento es una compilación de siete documentos de trabajo realizados durante 1991 y

1992. En él se presenta la primera parte de los resultados obtenidos, que hacen referencia al diagnóstico sobre la situación de población, salud, empleo y pobreza en Chile en 1990.

Idioma : Es Ubicación : ES 97
Soporte : Original Restricción : General

CHILE. Ministerio de Planificación y Cooperación. Departamento de Inversiones

Preparación y presentación de proyectos de inversión. — 4ª ed. — Santiago : MIDEPLAN, jun. 1992. — 124 p. : tablas

Resumen : El documento es una guía para la presentación adecuada y efectiva de proyectos de inversión al Sector Público, dando énfasis a los procedimientos metodológicos, normas y sistemas de información uniformes para su formulación y evaluación.

Idioma : Es Ubicación : PL 127
Soporte : Original Restricción : Gral

CHILE. Ministerio de Planificación y Cooperación.

Un Proceso de Integración al Desarrollo. — 1ª ed. — Santiago : MIDEPLAN, 1992. — 320 p.

Resumen : El documento es una evaluación de la política social del Gobierno de Patricio Aylwin durante 1990-1991

Idioma : Es Ubicación : PV 68
Soporte : Original Restricción : General

CHILE. Ministerio de Planificación y Cooperación

Serie regionalizada de inversión pública efectiva 1980-1991. — Santiago : MIDEPLAN, oct. 1992. — 20 p. : tablas. — (Documentos regionales ; s.n.)

Resumen : El documento actualiza el documento "Serie Regionalizada de la inversión efectiva 1980-1990" distribuido por el MIDEPLAN en agosto de 1991. Incluye la inversión efectiva del Gobierno Central en Obras

Públicas, Vivienda y Urbanismo, Salud, Educación y Fondo Social, y la inversión en los Gobiernos Locales: FMDR y Municipal.

Idioma : Es Ubicación : PV 67
Soporte : Original Restricción : General

CHILE. Ministerio de Planificación y Cooperación. División de Planificación e Inversión. Departamento de Planificación y Estudios Sociales. Situación poblacional según encuesta de caracterización socioeconómica (CASEN 1990). — Santiago: MIDEPLAN, nov. 1991. — 35 p. : tablas

Resumen : El documento muestra los resultados de torno a la situación poblacional de Chile, de acuerdo a los datos arrojados por la encuesta CASEN 1990.

Idioma : Es Ubicación : ES 100
Soporte : Original Restricción : Gral

CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. Departamento de Estadística Informativo estadístico: agosto 1992. — Santiago: MINVU. DITEC, dic. 1992. — 43 p. : tablas. — (Informes estadísticos ; 182)

Idioma : Es Ubicación : ES 103
Soporte : Original Restricción : General

CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. División de Estudio y Fomento Habitacional. Informativo estadístico: julio 1992. — Santiago: MINVU. DITEC, dic. 1992. — 43 p. : tablas; diagramas. — (Informes estadísticos ; 181)

Idioma : Es Ubicación : ES 102
Soporte : Original Restricción : General

CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. Departamento de Estadística. Informativo estadístico: septiembre de 1992. — Santiago: MINVU. DITEC, ene. 1993. — 43p. : tablas. — (Informes estadísticos ; 183)

Idioma : Es Ubicación : ES 101
Soporte : Original Restricción : Gral.

CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Memoria 1991. — Santiago: MINVU, 1992. — 192 p. : il.; tablas; diagramas

Resumen : Resume la acción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en 1991.

Idioma : Es Ubicación : PR 280
Soporte : Original Restricción : General

CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. División de Política Habitacional, recop.

Vivienda progresiva - programa 1990. — Santiago: MINVU. DITEC, 1992. — 38 p. : mapas; tablas

Resumen : El documento expone los logros realizados por el gobierno de Patricio Aylwin para solucionar el déficit habitacional en los sectores de extrema pobreza, allegados y marginales, mediante la puesta en marcha de el Programa de Vivienda Progresiva

Idioma : Es Ubicación : PR 278
Soporte : Original Restricción : General

Hidalgo V., Luis. Formación de recursos humanos para el desarrollo de la pequeña producción popular. — Santiago: Programa de Economía del Trabajo, ene. 1993. — 96 p. : tablas. — (Documento de trabajo ; 94)

Resumen : El documento resume la experiencia llevada a cabo por el P.E.T. en lo referente a la capacitación de personas para su desempeño en la economía popular

Idioma: Es Ubicación : PV 70
Soporte : Original Restricción : General

Klenner M., Arno ; Del Dino C., Jaime

Medición de impacto de un programa de apoyo financiero y a la microempresa : la cooperativa de ahorro y crédito Liberación. — Santiago : Programa de Economía del Trabajo, ene. 1993. — 77 p. : tablas. — (Documento de trabajo ; 93)

Resumen : El documento intenta determinar en qué medida el apoyo financiero brindado a las pequeñas unidades productivas, microempresas y talleres, ha servido para desarrollar, mejorar y consolidar estas organizaciones, generando con ello, beneficios para sus integrantes y el núcleo familiar de éstos.

Idioma : Es Ubicación : PV 69
Soporte : Original Restricción : General

Mercado V., Olga.

La situación habitacional del país : habitabilidad y allegamiento. — Santiago : MIDEPLAN, Depto. de Planificación y Estudios Sociales, jun. 1992. — 140 p. : tablas. — (Documentos de Trabajo CASEN 1990 ; s/n)

Resumen : El documento forma parte de los resultados de la encuesta de Caracterización Socio Económica (CASEN) de 1990, especificando los datos concernientes a: Condiciones de Habitabilidad; Formas de Tenencia en la ocupación de viviendas; Importancia de los subsidios estatales para acceder a su propiedad y la Existencia de Allegados en la vivienda y/o en el sitio.

Idioma : Es Ubicación : ES 99
Soporte : Original Restricción : General

Rojas F., Jorge ; Rojas F., Gonzalo ; Murua O., Alfonso

La historia de los obreros de la construcción. — Santiago : Programa de Economía del Trabajo, 1993. — 224 p. : tablas
ISBN 956-259-017-9

Resumen : El documento hace una reseña histórica de los obreros de la construcción desde la Colonia hasta hoy.

Idioma : Es Ubicación : CO 156
Soporte : Original Restricción : General

Salas S., Julián.

Contra el hambre de vivienda. — 1a ed. — Colombia : Escala, mar. 1992. — 312 p. : il.; tablas; diagramas
ISBN 958-9082-69-6

Resumen : El documento intenta elaborar y sistematizar parte de la experiencia latinoamericana en materia de asentamientos humanos, así como replantear algunas prácticas de países desarrollados, evaluados desde la óptica y condiciones del subdesarrollo de América Latina.

Idioma : Es Ubicación : CO 157
Soporte : Original Restricción : General

Sepúlveda M., Orlando ; Carrasco P., Gustavo ; Torres, Mario ; Agar, Lorenzo ; Sahady, Antonio

La vivienda social en Puerto Montt : estudio cualitativo de sus transformaciones. — 1a. ed. — Santiago : [s.n.], mar. 1993. — 192 p. : mapas; tablas; diag.
ISBN 956-19-0183-8

Nota : Proyecto FONDECYT 91-0992.
Resumen : El documento evalúa las transformaciones hechas por los usuarios de las casas adquiridas mediante subsidios que da el Gobierno, con el fin de demostrar la necesidad de desarrollar tipologías de vivienda acordes a las características climáticas en donde éstas se emplazarán.

Idioma : Es Ubicación : PR 277
Soporte : Original Restricción : General

Tardanico, Sara B.

El santuario como lugar : una comunidad para refugiados nicaragüenses en Tilarán, Costa Rica. — San Salvador : U. Centroamericana José Simeón Cañas. Depto. de Arquitectura, [1991?]. — 19 h. : il.; tablas. — (La casa de todos ; 1)

Resumen : El documento trata de la dificultad y desafío de conceptualizar centros de refugio para quienes son afectados por una guerra (caso específico de Nicaragua, El Salvador y Guatemala) o desastres natura-

les, dado el deficiente presupuesto de los gobiernos subdesarrollados y lo temporal que resultan las circunstancias de tales emergencias como para destinar recursos importantes. Ilustra para ello, la experiencia del Campamento Tilarán, Costa Rica, el cual albergó refugiados nicaragüenses.

Idioma : Es Ubicación : PR 279
Soporte : Original Restricción : General

Universidad de Oregón. Centro para la Innovación en Vivienda. Universidad Central, Florida. Centro de Energía Social. *Investigaciones del programa "viviendas industrializadas eficientes en energía".* — Santiago :[s.n.], dic. 1992. — 20 p. : il.; tablas; diag.

Resumen : El documento expone nuevas técnicas constructivas para hacer casas de madera con buen comportamiento energitético. Explica además cómo estas técnicas, que son industrializadas, se llevan a cabo en terreno y qué elementos son considerados importantes al momento de realizar evaluaciones que determinen los grados de conservación y fuga de energía entre los prototipos que postulan y una vivienda-tipo.

Idioma : Es Ubicación : CO 155
Soporte : Fotocopia Restricción : Gral

Legislación Habitacional

Patricio Pastor H. Bibliotecólogo. Centro Información INVI

VIVIENDA BASICA

04.02.93 RESOLUCION EXENTA Nº 249
CONTENIDO: Reconoce la calidad de localidad dentro de las comunas de Coquimbo y Ovalle (4ª Región) a los sectores territoriales Torres Blancas y Sotaquí para lo efectos de postulación y asignación en los sistemas regulados por el DS Nº 62 y DS Nº 140 del MINVU.

04.02.93 RESOLUCION Nº 34
CONTENIDO: Fija para la 5ª Región, Comuna de La Calera, la distribución de 59 viviendas básicas, siendo 43 unidades para postulación individual y 16 para postulación colectiva.

04.02.93 RESOLUCION Nº 45
CONTENIDO: Fija para la 2ª Región, Comuna de Antofagasta, la distribución de 266 viviendas básicas, siendo 261 unidades para postulación individual y 5 para postulación colectiva.

17.02.93 RESOLUCION Nº 80
CONTENIDO: Aprueba para la 4ª Región, Comuna de Vicuña la distribución de 195 viviendas básicas, siendo 11 unidades para postulación individual y 83 para colectiva.

19.02.93 RESOLUCION Nº 79
CONTENIDO: Fija para la 8ª Región, Comuna de Los Angeles, la distribución de 220 viviendas básicas, siendo 174 unidades para postulación individual y 46 para postulación colectiva.

25.02.93 RESOLUCION Nº 102
CONTENIDO: Fija para la 8ª Región, Comuna de Los Angeles la distribución de 168 viviendas básicas, siendo 36 unidades para postulación individual y 132 para postulación colectiva.

25.02.93 RESOLUCION Nº 76
CONTENIDO: Fija para la Región Metro-

	politana, comunas de Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Ramón, Lo Espejo, Quilicura, La Pintana, Talagante y Colina, la distribución de viviendas según alternativas de postulación individual y colectiva.			
09.03.93	RESOLUCION EXENTA Nº 477 CONTENIDO: Reconoce localidad de Casma, Comuna de Frutillar, 10ª Región, para los efectos de postulación y asignación en los Sistemas de vivienda Progresiva y Básica respectivamente.	V17.04.93	RESOLUCION EXENTA Nº 27 SEREMI IV REGION CONTENIDO: Dispone llamado especial a postulantes mayores de 65 años de la 4ª Región para la asignación de viviendas a la atención del adulto mayor.	
19.03.93	RESOLUCION Nº 138 CONTENIDO: Modifica Resolución 101 de 1993, en el sentido de reemplazar el guarismo "64" por "76".	26.04.93	RESOLUCION 198 CONTENIDO: Fija para la 9ª Región, Comuna de Lonquimay, 28 viviendas básicas, siendo todas para postulación individual.	
19.03.93	RESOLUCION Nº 139 CONTENIDO: Fija para 10ª Región, Comuna de Los Lagos, la distribución de 41 viviendas básicas, siendo 23 unidades para postulación individual y 18 para postulación colectiva.	28.04.93	RESOLUCION Nº 192 CONTENIDO: Complementa Resolución Nº 255 (1984) en el sentido de hacer extensivo el límite máximo de subsidio habitacional que allí se determina a las viviendas emplazadas en las comunas de la provincia de Palena de la 10ª Región.	
30.03.93	RESOLUCION Nº 158 CONTENIDO: Fija para la 4ª Región, Comuna de Coquimbo, localidad de Tierras Blancas, la distribución de 62 viviendas básicas, siendo 12 unidades para postulación individual y 50 para colectiva.	04.05.93	RESOLUCION Nº 206 CONTENIDO: Fija para la 9ª Región, Comuna de Gorbea, la distribución de 18 viviendas básicas, siendo todas para postulación individual.	
31.03.93	RESOLUCION Nº 163 CONTENIDO: Fija para la 7ª Región, distribución de viviendas básicas según detalle de comunas siguiente: Cauquenes 50 unidades; Linares 75 unidades; San Javier 52 unidades; Constitución 364 unidades; Talca 116 unidades, y Curicó 48 unidades.	05.05.93	RESOLUCION EXENTA Nº 843 CONTENIDO: Reconoce la calidad de localidad dentro de la Comuna de Los Andes, 5ª Región, al sector territorial denominado Río Blanco, para los efectos de postulación y asignación en los sistemas regulados por el DS Nº 62 (vivienda básica) y DS Nº 140 (vivienda progresiva).	
31.03.93	RESOLUCION Nº 165 CONTENIDO: Fija para la 10ª Región, Comuna de Frutillar, la distribución de 37	05.05.93	RESOLUCION Nº 204 CONTENIDO: Fija para la 7ª Región, Comuna de Coronel, la distribución de 300 viviendas básicas, siendo 234 unidades	

para postulación individual y 66 para postulación colectiva.

06.05.93

RESOLUCION Nº 218

CONTENIDO: Fija para la 8ª Región, Comuna de Chillán, la distribución de 156 viviendas básicas, siendo 137 unidades para postulación individual y 19 para postulación colectiva.

06.05.93

RESOLUCION Nº 219

CONTENIDO: Fija para la 8ª Región, Comuna de San Carlos la distribución de 50 viviendas básicas, siendo 36 unidades para postulación individual y 14 para colectiva.

08.05.93

RESOLUCION EXENTA Nº 879

CONTENIDO: Reconoce calidad de localidades, dentro de las respectivas comunas que se indican, a los sectores territoriales que en cada caso se señalan para los efectos de postulación y asignación en los sistemas regulados por los DS Nº 62 (vivienda básica) y DS Nº 140 (vivienda progresiva): Puerto Montt - Alerce; Fresia - Tegualda; Maulín - Carelmapu; Los Muermos - Río Frío y Cañitas; Llanquihue - Los Pellines; Puerto Varas - Nueva Braunau; y Cochamó - Río Puelo.

08.05.93

RESOLUCION Nº 217

CONTENIDO: Fija para la 5ª Región, Comuna de San Antonio, la distribución de 140 viviendas básicas, siendo 110 unidades para postulación individual y 30 para postulación colectiva.

20.05.93

RESOLUCION EXENTA Nº 372 SEREMI V REGION

CONTENIDO: Dispone llamado especial a postulantes mayores de 65 años para la asignación de viviendas destinadas a la atención de adultos mayores, en la pobla-

ción Bruselas II de la Comuna de San Antonio.

20.05.93

RESOLUCION Nº 245

CONTENIDO: Fija para la X Región, distribución de viviendas básicas según el siguiente detalle: Puerto Montt 170 unidades; Osorno 136, y Purranque 46 unidades.

22.05.93

RESOLUCION Nº 260

CONTENIDO: Fija para la 6ª Región, Comuna de Rancagua, la distribución de 145 viviendas básicas, siendo 100 unidades para postulación individual y 45 para postulación colectiva.

25.05.93

RESOLUCION Nº 255

CONTENIDO: Fija para la 1ª Región, la distribución de 220 viviendas básicas, siendo 123 unidades para la Comuna de Arica y 97 unidades para la Comuna de Iquique.

VIVIENDA PROGRESIVA

02.02.93

RESOLUCION Nº 4

CONTENIDO: Fija en la 1ª Región, Comuna de Pozo Almonte, la distribución de 27 viviendas progresivas (1ª etapa), modalidad programa SERVIU, siendo 16 Unidades para postulación individual y 11 para postulación colectiva.

02.02.93

RESOLUCION Nº 6

CONTENIDO: Aumenta el subsidio habitacional para viviendas progresivas emplazadas en Isla de Pascua a un monto máximo de 160 UF (1ª etapa) y de 55 UF (2ª etapa).

04.02.93

RESOLUCION EXENTA Nº 249

CONTENIDO: Reconoce la calidad de lo-

	calidad dentro de las comunas de Coquimbo y Ovalle (4ª Región) a los sectores territoriales Torres Blancas y Sotaquí para los efectos de postulación y asignación en los sistemas regulados por el DS N° 62 y DS N° 140 del MINVU.		
03.03.93	RESOLUCION N° 114 CONTENIDO: Fija para la 2ª Región, Comuna de Calama la distribución de 81 viviendas progresivas 1ª etapa, modalidad programa SERVIU, siendo 27 unidades para postulación individual y 54 para postulación colectiva.	06.04.93	RESOLUCION N°169 CONTENIDO: Destina para la 7ª Región recursos para 400 subsidios en postulación a viviendas progresivas correspondientes a la 2ª etapa, modalidad programa privado con un monto máximo de 35 UF c/u para atender a postulación colectiva.
09.03.93	RESOLUCION EXENTA N° 477 CONTENIDO: Reconoce localidad de Casma, Comuna de Frutillar, 10ª Región, para los efectos de postulación y asignación en los Sistemas de vivienda Progresiva y Básica respectivamente.	17.04.93	RESOLUCION N° 189 CONTENIDO: Destina recursos para la 9ª Región, consistente en 466 subsidio habitacionales de un máximo de 35 UF, correspondientes al programa de vivienda progresiva (2ª etapa), siendo 6 subsidio para postulación individual y 460 para postulación colectiva.
30.03.93	RESOLUCION N° 159 CONTENIDO: Fija para 10ª Región, Comuna de Puerto Montt, la distribución de 50 viviendas progresivas (1ª etapa) en la modalidad Programa SERVIU, siendo 23 unidades para postulación individual y 27 para postulación colectiva.	24.04.93	RESOLUCION N° 197 CONTENIDO: Destina para la 9ª Región, Comuna de Loncoche, 117 viviendas progresivas (1a. etapa), siendo todas para atender postulación individual.
31.03.93	RESOLUCION N° 164 CONTENIDO: Destina para la 7ª Región, Comuna de San Javier, 81 viviendas progresivas (1ª etapa) según modalidad Programa SERVIU, todas para postulación colectiva.	28.04.93	RESOLUCION N° 201 CONTENIDO: Modifica la Resolución N° 159 (1993) en el sentido de reemplazar los guarismos "50", "23" y "27", por "40", "18" y "22", respectivamente
06.04.93	RESOLUCION N° 172 CONTENIDO: Fija para la 10ª Región, Comuna de Ancud la distribución de 90 viviendas progresivas (1ª etapa) modalidad de Programa SERVIU, siendo 49 unidades para postulación individual y 41	05.05.93	RESOLUCION EXENTA N° 843 CONTENIDO: Reconoce la calidad de localidad dentro de la Comuna de Los Andes, 5ª Región, al sector territorial denominado Río Blanco, para los efectos de postulación y asignación en los sistemas regulados por el DS N° 62 (vivienda básica) y DS N° 140 (vivienda progresiva).
		07.05.93	RESOLUCION N° 220 CONTENIDO: Fija para la 10ª Región, Comuna de Puerto Montt, la distribución de

63 viviendas progresivas (1a etapa), siendo 29 unidades para postulación individual y 34 para postulación colectiva.

08.05.93

RESOLUCION EXENTA N° 879
CONTENIDO: Reconoce calidad de localidades, dentro de las respectivas comunas que se indican, a los sectores territoriales que en cada caso se señalan para los efectos de postulación y asignación en los sistemas regulados por los DS N° 62 (vivienda básica) y DS N° 140 (vivienda progresiva): Puerto Montt - Alerce; Fresia - Tegalda; Maullín - Carelmapu; Los Muermos - Río Frío y Cañitas; Llanquihue - Los Pellines; Puerto Varas - Nueva Braunau; y Cochamó - Río Puelo.

17.05.93

DECRETO N° 44
CONTENIDO: Modifica Decreto N° 140 de 1990 que reglamenta los programas de vivienda progresiva, en lo siguiente: Art.2º modifica letra a), letra c) inciso 1º; agrega frases a la letra f) inciso 1º, reemplaza frases al inciso 3º, agrega frases al inciso 4º, sustituye inciso 5º, 7º; reemplaza alocución en Art.5º, Art.6º letras b) y h), Art.7º; Art.8º sustituye inciso 3º; Art.10º, reemplaza inciso 1º; Art.11º, sustituye inciso 1º y 2º; Art.12º, agrega frase al inciso 1º letra e), sustituye inciso 2º letra e), reemplaza expresión en el inciso 3º letra e), sustituye letra f), reemplaza expresiones en el inciso 2º y sustituye el inciso final del artículo; Art.13º, se sustituye completamente; Art.14º, agrega frase al inciso 1º, sustituye expresión en inciso 3º; Art.15º, sustituye expresión en inciso 4º; Art.16º, sustituye segunda frase en letras a) y b); Art.19º, sustituye inciso 1º y 3º, reemplaza locución en inciso 5º; Art.23º, reemplaza expresión.

22.05.93

RESOLUCION N° 254
CONTENIDO: fija para la 1ª Región, Comuna de Iquique, la distribución de 410 viviendas progresivas (1a. etapa), siendo 327 unidades para postulación individual y 83 para postulación colectiva.

VIVIENDA RURAL

03.04.93

RESOLUCION EXENTA N° 628
CONTENIDO: Complementa Resolución Exenta N° 449 de 1993 en el sentido de establecer que los postulantes al Subsidio Habitacional para el Sector Rural que cumplan con ciertos requisitos detallados en la mencionada Resolución, no deberán presentar nuevamente antecedentes o documentación a menos que las condiciones que en éstos se exponen hayan variado.

23.04.93

RESOLUCION EXENTA N° 757
CONTENIDO: Dispone inclusión de personas que señala, de nóminas de postulantes seleccionados para el goce del subsidio para el Sistema de Subsidio Habitacional para el Sector Rural.

SISTEMA GENERAL UNIFICADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL

05.02.93

RESOLUCION EXENTA N° 250
CONTENIDO: Complementa Resolución Exenta N° 923 de 1992, en el sentido de agregar nuevo sector de la Comuna de Conchalí.

05.02.93

RESOLUCION EXENTA N° 251
CONTENIDO: Complementa Resolución Exenta N° 3.501 modificada por la resolu-

ción 3.798 de 199, y 895 de 1992 en el sentido de agregar nuevo sector a las especificaciones del cuadro inserto en el nº4 de dicha resolución en lo referente a la Comuna de Conchalí.

27.02.93

**RESOLUCION EXENTA Nº 432
(EXTRACTO)**

CONTENIDO: Dispone inclusión de personas que indica, en nóminas de postulantes seleccionados para el goce del 2º llamado 1992 del SGUSH.

11.03.93

RESOLUCION EXENTA Nº 493

CONTENIDO: Dispone exclusión de personas que indica, de nóminas de postulantes seleccionados para el goce del Subsidio General Unificado (2º llamado 1992)

29.03.93

DECRETO Nº 19

CONTENIDO: Modifica DS Nº 44 (1988) en el sentido de intercalar entre el inciso 2º y 3º el siguiente nuevo inciso: "Sin embargo, la restricción de 8 meses que establece el artículo anterior, no regirá para la aplicación de subsidios obtenidos en conformidad al Título I de este reglamento, a la adquisición de viviendas usadas en comunas de menos de 10.000 hbtes., que hayan experimentado un crecimiento poblacional igual o inferior a cero durante el último período intercensal y que no hayan sufrido una reducción de su área jurisdiccional".

31.03.93

RESOLUCION EXENTA Nº 640

CONTENIDO: Deja sin efecto solicitudes de inscripción que indica, para el tercer llamado 1992 del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para el 2º llamado 1992 a postulación colectiva con proyectos habitacionales, para el llamado 3-92 a postulación para la adquisición o construcción de viviendas emplazadas en

zonas de renovación urbana y para el llamado A-92 a postulación colectiva con proyectos habitacionales emplazados en zonas de renovación urbana, por las razones que señala.

31.03.93

RESOLUCION EXENTA Nº 641

CONTENIDO: Aprueba nóminas de postulantes seleccionados para el tercer llamado 1992 del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para el 2º llamado 1992 a postulación colectiva con proyectos habitacionales, para el llamado 3-92 a postulación para la adquisición o construcción de viviendas emplazadas en zonas de renovación urbana y para el llamado A-92 a postulación colectiva con proyectos habitacionales emplazados en zonas de renovación urbana.

03.04.93

RESOLUCION EXENTA Nº 605

CONTENIDO: Determina zonas de renovación urbana para los llamados que se efectúen durante 1993 en todo el país.

12.04.93

RESOLUCION EXENTA Nº 719

CONTENIDO: Llama a inscripción a postulantes al Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (1er. llamado 1993; 1er. llamado 1993 a postulación colectiva con proyectos habitacionales; llamado 1-93 a postulación para la adquisición o construcción de viviendas emplazadas en zonas de renovación urbana y llamado A-93 a postulación colectiva con proyectos habitacionales emplazados en zonas de renovación urbana). Fija el monto de recursos que se destinarán para el subsidio directo en cada modalidad de postulación y su forma de distribución.

12.04.93

RESOLUCION EXENTA Nº 720

CONTENIDO: Fija menciones que debe-

rán contener las solicitudes de inscripción para postular al 1er. llamado 1993 del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional; al llamado a postulación colectiva con proyectos habitacionales (1er llamado 1993); al llamado a postulación para la adquisición o construcción de viviendas emplazadas en zonas de renovación urbana (llamado 1-93) y al llamado a postulación colectiva con proyectos habitacionales emplazados en zonas de renovación urbana (llamado A-93); documentos que deberán presentarse a ellas o exhibirse y su forma de presentación.

07.05.93 RESOLUCION EXENTA Nº 871
CONTENIDO: Modifica Resolución Exenta Nº 493 y dispone reincorporación de persona que indica en nóminas que señala

10.05.93 RESOLUCION EXENTA Nº 911
CONTENIDO: Dispone inclusión y exclusión de personas que indica, en nóminas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.

SISTEMA DE AHORRO Y FINANCIAMIENTO

18.02.93 RESOLUCION EXENTA Nº 357
CONTENIDO: Fija coeficientes de proyección de boletas de reajuste y de interés de boletas bancarias de garantía que indica.

22.03.93 RESOLUCION EXENTA Nº 554
CONTENIDO: Fija coeficientes de proyección de reajuste y de interés de boletas bancarias de garantía que indica.

24.04.93 RESOLUCION EXENTA Nº 781
CONTENIDO: Fija coeficientes de proyec-

ción de reajuste y de interés de boletas bancarias de garantía que indica.

RESOLUCION EXENTA Nº 1044
CONTENIDO: Fija coeficientes para proyección de reajuste y de interés de boletas bancarias de garantía que indica.

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

19.02.93 RESOLUCION Nº 6
SEREMI METROPOLITANA
CONTENIDO: Prorroga por 3 meses, desde el 26.12.1992 al 26.03.1993 la postergación de los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcción en la Comuna de Santiago.

20.02.93 RECTIFICACION
CONTENIDO: Rectifica errores contenidos en Decreto Nº 112 publicado el 5 de Enero del presente año.

02.03.93 RESOLUCION EXENTA Nº 447
CONTENIDO: Aprueba Listado Oficial de Comportamiento al Fuego en el que se registran, mediante valores representativos, las cualidades frente a la acción del fuego de los materiales, elementos y componentes utilizados en la actividad de la construcción, consignándose en el Capítulo I el comportamiento de productos "tradicionales" y en el Capítulo II, los llamados productos de "marca".

18.03.93 DECRETO Nº 22
CONTENIDO: Excluye superficie de subterráneos para el cálculo de coeficientes de constructibilidad a que se refiere el artículo 5.1.11 de la Ordenanza General de Uy C.

19.03.93

**RESOLUCION Nº 7
SEREMI METROPOLITANA**
CONTENIDO: Prorroga por un plazo de tres meses, desde el 09.01.1993 al 09.04.1993, la postergación de los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcción en la Comuna de Santiago, en el sector comprendido entre el río Mapocho, calle Mapocho, Av. Norte-Sur y Av. Matucana.

23.03.93

DECRETO Nº 26
CONTENIDO: Modifica el D.S. Nº 47 (1992) reemplazando el número 14 de su Art. 4.3.5. por el siguiente: "14. Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 140 m², tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos o componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades establecidas en la columna asignada con el número (4) en la Tabla del artículo 4.3.3."

26.03.93

RESOLUCION Nº 1 SEREMI I REGION
CONTENIDO: Prorroga por un plazo de 90 días, desde el 30.03.1993 al 28.06.93, la postergación de permisos municipales de subdivisión, loteo o urbanización y de construcción en los sectores del Plan Regulador de Iquique individualizados en el visto a) de la presente resolución.

30.03.93

**RESOLUCION Nº 9
SEREMI METROPOLITANA**
CONTENIDO: Prorroga por un plazo de tres meses, desde el 27.11.1992 al 27.02.1993 la postergación de los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcción en el sector

27.04.93

comprendido entre los siguientes límites:
Norte: Av. Santa María Sur: Catedral
Oriente: Puente Poniente: Riqueime

04.05.93

**RESOLUCION Nº 101
SEREMI METROPOLITANA**
CONTENIDO: Prorroga por tres meses, desde el 08.03.1993 al 08.05.1993, la postergación de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcción en el sector comprendido entre los siguientes límites: Norte: ambos frentes de calle Ñuble; Sur: línea de ferrocarril; Oriente: eje de la calle San Diego; Poniente: Av. Norte-Sur.

RESOLUCION Nº 842
CONTENIDO: Modifica Resolución Exenta Nº 447 (1993), siendo lo de mayor interés las modificaciones hechas al Listado Oficial de Comportamiento al Fuego.

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y COBSTRUCCIONES

20.02.93

RECTIFICACION
CONTENIDO: Rectifica errores contenidos en Decreto Nº 112 publicado el 5 de Enero del presente año.

02.03.93

RESOLUCION EXENTA Nº 447
CONTENIDO: Aprueba Listado Oficial de Comportamiento al Fuego en el que se registran, mediante valores representativos, las cualidades frente a la acción del fuego de los materiales, elementos y componentes utilizados en la actividad de la construcción, consignándose en el Capítulo I el comportamiento de productos "tradicionales" y en el Capítulo II, los llamado productos "de marca".

18.03.93 DECRETO Nº 22
CONTENIDO: Excluye superficie de subterráneos para el cálculo de coeficientes de constructibilidad a que se refiere el artículo 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

23.03.93 DECRETO Nº 26
CONTENIDO: Modifica el D.S. Nº 47 (1992) reemplazando el número 14 de su Art. 4.3.5. por el siguiente: "14. Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 140 m², tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos o componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades establecidas en la columna asignada con el número (4) en la Tabla del artículo 4.3.3."

04.05.93 RESOLUCION Nº 842
CONTENIDO: Modifica Resolución Exenta Nº 447 (1993), siendo lo de mayor interés las modificaciones hechas al Listado Oficial de Comportamiento al Fuego.

DECRETOS VIVIENDA

03.04.93 DECRETO Nº 27
CONTENIDO: Modifica el DSNº 235 (1985) de la siguiente forma: 1.- Sustituyese en el Art.3º la locución "se aplicará al pago del precio de la vivienda" por la expresión "se aplicará al pago del precio de la vivienda y de los proyectos de arquitectura y de especialidades en su caso". 2.- Agrégase la siguiente frase al inciso primero del Art.9º: "Tratándose de Programas Espe-

ciales a Desarrollarse en zonas de renovación urbana definidas por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, el monto máximo del subsidio directo podrá alcanzar hasta el equivalente a 130 UF."

DECRETOS VARIOS

13.02.93 DECRETO Nº 10
CONTENIDO: Declara irregular el loteo denominado "Comunidad Angamos", de la Comuna Viña del Mar, 5ª Región

07.05.93 DECRETO EXENTO Nº 1
CONTENIDO: Autoriza circulación de vehículos que señala por razones que indica, eximiéndolos de llevar pintado disco fiscal.

08.05.93 DECRETO Nº 54
CONTENIDO: Aprueba programa de expropiaciones para la 8ª Región, para los años 1993 y siguientes. Inmuebles = 600.000 m².

20.05.93 DECRETO EXENTO Nº 2
CONTENIDO: Autoriza a vehículo a circular en días Sábados, Domingos y Festivos, eximiéndolo de la obligación de llevar disco fiscal.

28.05.93 DECRETO Nº 55
CONTENIDO: Declara en situación irregular el loteo denominado "El Molino" de la Comuna de Maipú en la Región Metropolitana.

RESOLUCIONES VARIAS

- 22.02.93 RESOLUCION Nº 8
SEREMI METROPOLITANA
CONTENIDO: Prorroga por un plazo de tres meses desde el 10.02.1993 al 10.05.1993, la postergación de los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcción en la Comuna de Las Condes, Región Metropolitana.
- 15.04.93 RESOLUCION Nº 87 SEREMI V REGION
CONTENIDO: Dispone expropiación de parte del lote 541 de calle Carén, Comuna de Viña del Mar.
- 15.04.93 RESOLUCION Nº 88 SEREMI V REGION
CONTENIDO: Dispone expropiación de parte de lote 542 de calle Catemu, Comuna de Viña del Mar.
- 03.05.93 RESOLUCION Nº 92 SERVIU V REGION
CONTENIDO: Dispone, para la 5ª Región, expropiación de predios que indica.
- 05.05.93 RESOLUCION EXENTA Nº 851
CONTENIDO: Determina zonas de Renovación Urbana para programas especiales que se desarrollen durante 1993, en las comunas de Curanilahue y Lota, 8ª Región.

PLANES REGULADORES REGIONES

- 05.02.93 RESOLUCION Nº27 SEREMI V REGION
CONTENIDO: Aprueba la modificación de los artículos 10º, 11º y 12º de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Santo Domingo, en lo referente a uso de suelos.

- 11.02.93 RESOLUCION Nº 36 SEREMI VI REGION
CONTENIDO: Aprueba Plan Seccional "Estación" de la Comuna de Graneros, que modifica a su vez el Plan Regulador de Graneros. Además reemplaza los límites De subdivisión predial y de edificación que se indican.
- 19.02.93 RESOLUCION Nº 8 SEREMI II REGION
CONTENIDO: Modifica Plan Regulador Comunal de Tocopilla en la 2ª Región, en el sentido de cambiar el uso del suelo existente en el área territorial definida en la zona E2, asimilándola a la zona C4.
- 06.04.93 RESOLUCION Nº 34 SEREMI VI REGION
CONTENIDO: Aprueba Plan Seccional "Nueva de Castro", Comuna de Machali.
- 14.04.93 RESOLUCION Nº 10 SEREMI II REGION
CONTENIDO: Aprueba nuevo Plan Regulador Comunal de Copiapó.
- 26.04.93 RESOLUCION Nº 1 SEREMI VIII REGION
CONTENIDO: Aprueba modificación del Plan Regulador comunal de Concepción, ampliación Sector S-9 "Agüita de la Perdiz"
- 30.04.93 RESOLUCION Nº 36 SEREMI VI REGION
CONTENIDO: Aprueba Plan Seccional "Estación" de la Comuna de Graneros.
- 06.05.93 RESOLUCION Nº 3 SEREMI 8ª REGION
CONTENIDO: Modifica Ordenanza Local de Plan Regulador Comunal de Talcahuano, afectando los artículos 19º y 20º.
- 18.05.93 RESOLUCION Nº 7 SEREMI 8ª REGION
CONTENIDO: Aprueba modificación del Plan Regulador de Lota, en sector Playa-Población La Playa.

27.05.93 RESOLUCION Nº 7 SEREMI 8ª REGION
CONTENIDO: Aprueba modificaciones al Plan Regulador de Lota en Sector y población La Playa.

06.04.93 RESOLUCION Nº 2 SEREMI VIII REGION
CONTENIDO: Aprueba modificación del Plan Regulador Comuna de Yungay.

PLANES REGULADORES REGION METROPOLITANA

25.02.93 RESOLUCION Nº 1
SEREMI METROPOLITANA
CONTENIDO: Aprueba modificación del Plan regulador de Santiago, en el sentido de cambiar el uso de suelos para el área comprendida entre las calles Av. Lib.Bdo. O'Higgins, Curicó, Av. Vicuña Mackenna y Lira.

06.03.93 DECRETO Nº 20
CONTENIDO: Prorroga hasta el 10 de Mayo de 1993 la postergación permisos de edificación para la Comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

29.03.93 DECRETO Nº 18
CONTENIDO: Modifica Ordenanza del Plan Intercomunal de Santiago.

30.03.93 DECRETO Nº 21
CONTENIDO: Modifica Plan Intercomunal de Santiago en el sentido de cambiar el uso del suelo, edificación y superficie predial aplicables a las Zonas de Seguridad Z.S.B.7 y Z.S.B.8, establecidas en el D.S. Nº58 (1986)

22.04.93 RESOLUCION Nº 13
SEREMI METROPOLITANA
CONTENIDO: Modifica Plan Regulador de la Comuna de Santiago, en el sentido de establecer nueva zonificación y usos de suelo, condiciones de urbanización, edificación, subdivisión predial, nuevas líneas oficiales, áreas verdes e inmuebles de conservación histórica en el área comprendida por el Plano Seccional "Centro-Mapocho".

07.05.93 RESOLUCION Nº 11 SEREMI METROPOLITANA
CONTENIDO: Aprueba Plan Regulador de Paine.

13.05.93 DECRETO Nº 46
CONTENIDO: Modifica Plan Intercomunal de Santiago, en el sentido de reducir límites de subsector geográfico 22cl (Comuna de San Bernardo).



Invitamos a nuestros lectores a interiorizarse del contenido del presente número que incluye artículos que se refieren a temas tales como el rol de las cooperativas de vivienda en el futuro de Chile; un interesante enfoque sobre los conventillos en el centro de Santiago y su potencialidad como mercado de arrendamiento; un novedoso planteamiento para incorporar la vivienda social al mercado de leasing; y algunas reflexiones entorno a la vivienda mapuche y la problemática socio-antropológica que la determina.