

## Contribuciones INVI al debate teórico y práctico sobre el proceso habitacional

**Rubén Patricio Sepúlveda Ocampo**

Se realiza un recuento sintético de las principales contribuciones al debate teórico y propuestas sobre el proceso habitacional que el Instituto de la Vivienda ha realizado en estos 20 años, producto de investigaciones, asistencia técnica, debates, jornadas, talleres de coyuntura, seminarios y acciones docentes, que se han ido centrando en tópicos considerados relevantes según la coyuntura en que le ha tocado desarrollar su quehacer. También se presentan los desafíos del sector vivienda que actualmente se visualizan como necesario abordar en los próximos años.

**Palabras claves:** Proceso Urbano-Habitacional, Sistema de Información en Vivienda, Mejoramiento Habitacional, Tecnología Apropriada, Satisfacción Residencial, Calidad de Vida, Género, Bienestar Habitacional.

A summarized recount of the main contributions to the theoretical debate, and proposals for the housing process done by the Instituto de la Vivienda, (Housing Institute) in the last 20 years, as a result of investigations, conferences, workshops, seminars and academic activities, that has been centered on topics considered relevant to the times when they were implemented. Also, the challenges of the housing sector that are foreseen as needed to be approached in the following years.

**Key words:** Urban-Housing Process, Housing Information System, Housing Improvement, Appropriate Technology, Quality of Life, Residential Satisfaction, Gender, Housing Wellbeing.

## INTRODUCCION

Con motivo de cumplirse 20 años de la creación del Instituto de la Vivienda (INVI), se ha estimado necesario realizar un recuento de las principales contribuciones efectuadas al debate teórico sobre el proceso habitacional y los agentes involucrados, al desarrollo de diagnósticos y propuestas más adecuadas a la realidad chilena y latinoamericana, con énfasis en las familias que se encuentran en situación de pobreza.

Como todo recuento es posible que algunas aportaciones realizadas no se hayan mencionado con el énfasis necesario, pero se considera que aquellas que han marcado las líneas centrales de su quehacer académico están consignadas en este artículo.

El Instituto de la Vivienda como unidad académica de una Universidad pública y nacional ha sido afectado por los diversos vaivenes del contexto país, que se reflejó en la situación de una universidad intervenida, que facilitó la implementación de acciones arbitrarias, tales como la sufrida en 1985 a su primer Director Edwin Haramoto, al que se le "sugirió" por parte de las autoridades de la Facultad de la época -con la complicidad de algunos académicos- dejar su cargo y que en 1987, fueran exonerados los académicos Edwin Haramoto, Rubén Sepúlveda, Sofía Letelier y Leopoldo Prat en el contexto de la gran crisis que sufrió la Universidad de Chile en la gestión del Rector José Luis Federici. A pesar de esos problemas, el equipo de trabajo trató de cumplir las metas fijadas en su Plan Estratégico y realizar las actividades docentes, investigaciones y asistencias técnicas en el marco de un Programa de Investigación cuyo objetivo

central era contribuir con la elaboración de conocimientos, a la comprensión del problema habitacional y a la elaboración de propuestas y recomendaciones, dentro de márgenes limitados de recursos. Con el inicio del proceso de transición democrática, el Instituto de la Vivienda participó activamente en las comisiones que se generaron para el análisis del sector y el diseño de nuevas propuestas centradas en la relación del sujeto habitante con una determinada configuración físico-espacial y las diversas articulaciones para conformar ciudad.

En estos años, el esfuerzo del INVI se ha centrado principalmente en la línea del Mejoramiento Urbano-Habitacional, demostrando con estudios y propuestas la necesidad de realizar los ajustes a la actual política habitacional para contribuir efectivamente a generar un hábitat más digno.

Los desafíos actuales en cuanto aportaciones teóricas y prácticas tienen que ver como se construye una política habitacional descentralizada en el marco de una economía de mercado, que tenga una mirada integral en cuanto construir ciudad y territorio, como de fortalecer procesos de generación de ciudadanía, respetando las particularidades de segmentos de problemas nuevos, tales como el mejoramiento y mantención del parque habitacional construido (verdadera deuda histórica con las familias de menores ingresos), las nuevas demandas de segmentos etéreos específicos (por ejemplo, adultos mayores), la revalorización de los espacios públicos (por ejemplo, con su relación a los temas de seguridad ciudadana y capital social), la necesidad de generar una política de suelos (por ejemplo, para el éxito de Programas como el Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios), entre otros.

## PRIMER PERIODO (1984-1990)

El Instituto de la Vivienda se constituyó en una unidad académica depositaria de una larga tradición de investigación, docencia, extensión y asistencia técnica en el tema del hábitat residencial que venía desarrollando la Facultad de Arquitectura y Urbanismo hasta la interrupción del proceso democrático en 1973. Después de largos años sin que se realizaran investigaciones formales en este campo, se creó en un primer término, la Unidad de Información y Apoyo Docente dependiente del Instituto de Investigación de la Facultad, como una entidad académica que sistematizaba información bibliográfica para que los alumnos fundamentaran sus trabajos de los Cursos de Taller de Diseño Arquitectónico. Las líneas de sistematización bibliográfica desarrolladas abarcaban entre otras, semiología, tipologías, diseño urbano, vivienda. En el marco de esta última línea temática, un grupo de investigadores conformado por Edwin Haramoto N., Sofía Letelier P. y Rubén Sepúlveda O. desarrolló una investigación titulada "Análisis comparativo de viviendas del sector público de los años 1979-1980", cuyo objetivo fue contribuir *"a la comprensión de la acción habitacional estatal de los últimos años mediante el análisis comparativo de ciertos aspectos del diseño de viviendas realizados en los diversos programas o líneas de acción de los años 1979 y 1980 y a su vez, ubicados dentro del contexto general de la política habitacional vigente"* ▶ 1

Esta investigación se realizó en un contexto de país caracterizado por el desmantelamiento de la estructura institucional pública del sector vivienda, reflejado en algunas acciones como las

siguientes: disolución en 1974 del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, establecimiento del Sistema Único de Postulación, reestructuración del MINVU (DL N° 1305-1976), definición de un sistema de administración de Cooperativas Abiertas (DL N° 1320-1976), dictación de la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, generación del Sistema de Licitación Pública denominado "Llave en Mano", nullos mecanismos de control del mercado de suelos, con la finalidad de reducir el costo de adquirir terrenos, etc. que desde 1975 fueron bosquejando un nuevo modelo habitacional inserto en una visión de mercado en estructuras económicas y financieras competitivas, con un papel del Estado de carácter subsidiario, en que los privados construían las viviendas públicas. Para cubrir el valor de la vivienda, al ahorro previo y al subsidio habitacional cuando correspondía, se le agregaba un crédito hipotecario de largo plazo, otorgado por instituciones financieras privadas y por el sector público, para financiar aquellos casos en que las familias no reunían las exigencias mínimas del mercado para ser considerados sujetos de crédito.

Uno de los principales aportes de esta investigación, fue sistematizar en el periodo 1974-1981 los principios, objetivos y estrategias implementadas en Chile a través de planes y programas dentro de ciertos marcos jurídicos, institucionales y financieros, en los cuales, se demostraba por ejemplo, el cambio radical de entender la vivienda, como un derecho (1974) a concebirla como *"un bien que se adquiere con esfuerzo y ahorro de la familia. El Estado reconoce éste esfuerzo y lo comparte subsidiariamente"* (1981) ▶ 2.

Por otra parte, este trabajo revisó los cambios planimétricos de las soluciones de viviendas de interés

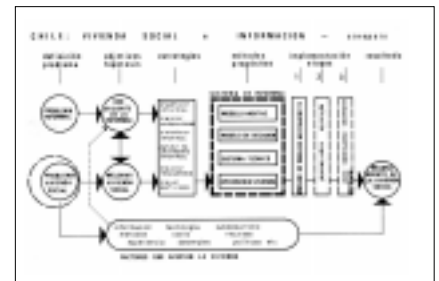
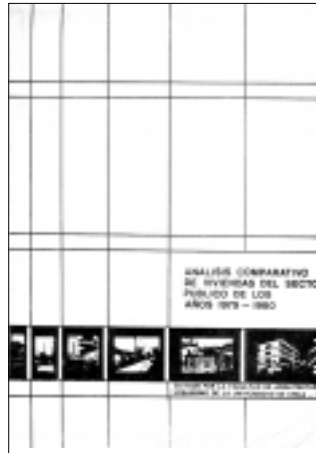
1 ◀ Una mayor información respecto a esta investigación se puede encontrar en Haramoto E., Letelier S., Sepúlveda R., 1983: *Análisis Comparativo de Viviendas del Sector Público de los años 1979-1980*. Ed. Unidad de Información y Apoyo Docente. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago de Chile. Octubre 1983.

2 ◀ Consultar Op. Cit. En 1, pág. 26.

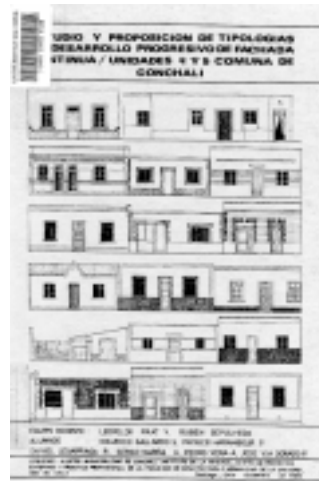
social en extensión y en altura construidas en 1979-1980 y sus modificaciones en relación a los lotes, que demostraron una pérdida de superficie construida y una configuración planimétrica deficitaria comparada a las soluciones entregadas hasta 1973, en que se demuestra que las nuevas acciones habitacionales públicas surgidas en esta nueva política habitacional, privilegian el concepto de objeto vivienda, centrado en la cantidad y postergando la calidad de las mismas.

Frente a un gran déficit habitacional y a los cambios trascendentales acaecidos en el sector vivienda, se incrementa la necesidad de contar con los aportes teóricos y prácticos de una institución académica universitaria, que lleva en 1984 a las autoridades de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo a acoger una propuesta surgida en el equipo de investigación de la Unidad de Información y Apoyo Docente, en el sentido de crear el Instituto de la Vivienda, con una misión de *“contribuir al desarrollo integral de la vivienda como disciplina e interdisciplina mediante la organización, coordinación, apoyo, promoción y realización de las actividades de investigación, creación, extensión y enseñanza en el área de su competencia”* ▶ 3

Dentro de los objetivos de esta unidad académica se plantea la realización de estudios sistemáticos e históricos del fenómeno habitacional, con la finalidad de facilitar su comprensión y explicación que contribuyan a dar respuestas al problema de la vivienda, sosteniéndose que *“el avance del conocimiento en esta materia ha sido lento e insuficiente debido en gran medida a los escasos recursos destinados al personal, equipos y centros dedicados a la investigación habitacional, sumado a su mal aprovechamiento”* (Haramoto E., 1984:3)



3 4 INVI, 1984: Instituto de la Vivienda en el marco de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Docto. Fundacional del INVI. INVI. FAU. Santiago de Chile. Enero 18 de 1984.



Adicionalmente, se sostiene que por la complejidad del problema se requiere de una mirada inter o transdisciplinaria y que debe acortarse el distanciamiento de los estudios en relación a la realidad, de manera de integrar en forma coherente la comprensión teórica/conceptual del fenómeno con el nivel operativo de la acción práctica.

Una de las primeras tareas del INVI conformado por el equipo de investigación anteriormente señalado, a los que se agregan los académicos Pamela Chiang M, Leopoldo Prat V., María I. Pavez R., Marcela Pizzi, Juan Martínez M y Olga Velasco es la formulación de un Programa de Investigación que pretende contribuir a lograr una mayor eficiencia en la acción habitacional social, mediante una comprensión del fenómeno sustentado en conocimientos solidamente fundados y con la elaboración de modelos y métodos cuya aplicación conduzcan a descubrir nuevas alternativas de solución.

El trabajo se orienta mediante una hipótesis central que sostiene *“que un conjunto numeroso de medidas específicas coherentemente relacionadas en tópicos relevantes de la acción habitacional, aún dentro de un contexto limitado invariable, puede producir efectos mayores que a través de la introducción de cambios en los niveles generales de la Sociedad que históricamente se han demostrado muy difíciles de realizar”* (Haramoto E., 1984: 3)

Mediante una metodología que complementa los conceptos de método y tipología, se construyó un modelo del proceso habitacional ▶ 4 y se realizó una selección, ordenación y descripción de las alternativas habitacionales utilizadas en el país acompañadas de

4 ◀ Dicho Modelo del Proceso Habitacional se puede consultar en: HARAMOTO EDWIN, 1984: Vivienda Social: Una Hipótesis de Acción. Documento de Trabajo INVI N° 4. Ed. INVI FAU. U. de Chile. Santiago de Chile. Noviembre de 1984. Pág. 7.

cuadros de síntesis comparativos y su clasificación en tipologías, en aquellos casos en que los resultados intermedios lo permitieron.

El Programa de Investigación se concentró en los campos de la gestión financiera, los procesos de participación, el diseño habitacional y la tecnología. Se sostiene que debido a la magnitud del problema habitacional chileno, se deben generar propuestas intermedias, que a partir de un punto inicial satisfactorio consideren un desarrollo progresivo posterior efectivo. Se estima imprescindible una optimización de la acción habitacional, estableciendo una correlación de todas sus variables y tópicos relevantes que permitan una comprensión integral del fenómeno en toda su complejidad.

Dentro de las aportaciones surgidas en dicho período, es interesante consignar una propuesta de rediseño efectuada por el INVI de un Plan Trienal de Vivienda que había elaborado la Cámara Chilena de la Construcción en 1983. Esta reformulación planteaba la necesidad de priorizar las demandas habitacionales de amplios sectores de la población que estaban sin posibilidades de acceder a una solución habitacional, que debería tener un estándar mínimo que significara un salto cualitativo en sus condiciones de vida, como quedaba expresado en los supuestos de la propuesta, tales como:

*“La inversión pública en vivienda debe orientarse prioritariamente hacia los sectores de menores ingresos, distribuyéndose en porcentajes de mayor a menor desde los tramos inferiores a los superiores.*

La inversión privada cuya tendencia está orientada básicamente por las capacidades económicas de las

familias y del mercado, deben corregirse de modo de hacer descender su contribución hasta el tramo inferior del ingreso aunque sea en un pequeño porcentaje.

Los subsidios otorgados por el Estado como una forma de redistribución del ingreso, debe concentrarse fuertemente en los sectores más desposeídos de la sociedad.

*Los tipos de solución no deben presentar diferencias tan marcadas como para que el tramo de menor ingreso se destine inicialmente un terreno urbanizado con caseta sanitaria, ya que un alto porcentaje de chilenos vive concentrado en zonas del país cuyas condiciones climáticas no permiten sobrevivir en invierno a la intemperie; lo que determina la necesidad de proveer desde el inicio un resguardo. Se estima poco probable que dicho aumento en los estándares pueda producirse mediante una baja significativa de los mismos en los tramos superiores del ingreso.” (Haramoto E., 1984: 15)*

Esta propuesta es un ejemplo de concordancia con los objetivos fijados a la institución, de abordar estudios de carácter puro, aplicado y experimental tendientes a la producción de nuevos conocimientos sobre materias habitacionales que sean relevantes para la disciplina y el país.

Paralelamente, por la complejidad de la problemática habitacional se trabajó en la implementación de un Sistema de Información en Vivienda, que entregara información procesada en distintos niveles (sistematizada, analítica, sintética) a los diversos agentes que participan en el proceso habitacional. El manejo adecuado de la información para la toma de decisiones en el proceso habitacional, ha sido una preocupa-

ción constante, surgida a partir del trabajo de Tesis para un M. Phil desarrollado por Edwin Haramoto y que se encuentra consignado en varios artículos publicados en revistas de circulación internacional y nacional. ▶ 5

Las bases del Sistema de Información en Vivienda se sustentan en cuatro elementos básicos: un modelo habitacional, que permite mejorar la comprensión del proceso habitacional, relacionando, ordenando y estructurando tópicos importantes; un modelo de decisión, que permite determinar de manera más precisa las necesidades y tipos de información para el diseño de las alternativas habitacionales dentro de un proceso; un sistema o soporte técnico, que sea el más adecuado para implementar la organización del procesamiento de la información y las propuestas de alternativas habitacionales, sustentadas en diagnósticos sólidos y decisiones bien fundamentadas.

La vigencia de esta propuesta se confirma en la actualidad, con las crecientes demandas de información debidamente procesada que el conjunto de la sociedad realiza, tanto para facilitar la adecuada toma de decisiones a los diversos agentes públicos y privados, como para lograr un efectivo control social por parte de una ciudadanía debidamente informada.

En la segunda mitad del periodo, en el país se ha consolidado el modelo de mercado con un desmantelamiento del Estado de Bienestar: se ha privatizado el sistema de seguridad social y, siguiendo los planteamientos de las agencias internacionales, se propone mejorar la focalización de los recursos disponibles en los sectores de extrema pobreza, movilizar

las comunidades en la solución de sus problemas e incorporar la eficiencia y eficacia como principios centrales de las acciones gubernamentales.

En materias habitacionales se generan un conjunto de líneas de acción basados en el Subsidio a la Demanda (base de la actual política habitacional), que hacen necesario reiterar que frente a las graves condiciones de habitabilidad de las familias más pobres, se requiere del diseño de propuestas para las familias más desposeídas, que llevan al Instituto de la Vivienda como equipo de trabajo a desarrollar una investigación denominada "Vivienda Social. Tipología de Desarrollo Progresivo ▶ 6 en que se considera que *"la aplicación de alternativas habitacionales de desarrollo progresivo, tanto a nivel de la agrupación como de la unidad, se considera como la forma más viable para alcanzar dicho mejoramiento gradual y extensivo al mayor número de comunidades, familias e individuos"*. (Haramoto et Al, 1987: 7)

Se reitera que *"frente a la imposibilidad de superar los niveles históricos de inversión en vivienda, a la factibilidad de mejorar sustancialmente los resultados a pesar de dicha restricción y que la distribución de los recursos en viviendas terminadas alcanza a un número reducido de familias; la atención de los grupos más desposeídos de nuestra sociedad debe estar orientada hacia las soluciones habitacionales de desarrollo progresivo"* (Haramoto et Al, 1987: 7)

En éste trabajo de investigación se utiliza la metodología contenida en el Sistema de Información en Vivienda (desarrollo de modelos conceptuales y tipologías), con la elaboración de propuestas de alternativas tipológicas de viviendas y conjuntos de desa-

5 4 Al respecto se pueden consultar la Revista Open House Internacional Vol. 8 N° 1. Ed. CARDO. Inglaterra. 1983. Pág. 12-25 y Revista AUCA N° 39. Ed. AUCA. Santiago de Chile. Junio 1980. Pág. 41-49

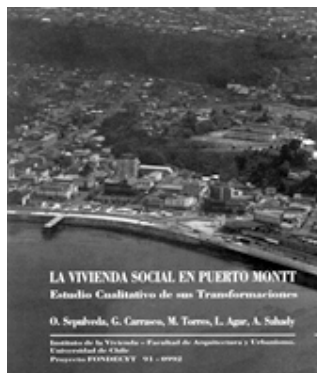
6 4 Investigación desarrollada con el aporte de FONDECYT Pr 1078-84 "Vivienda social: tipología de desarrollo progresivo nuevas alternativas" y Pr 1324-86 "Vivienda social: un modelo interrelacionado de decisiones" y DIB Universidad de Chile Pr 2146-8723 "Vivienda Social: Una Hipótesis de Acción"

rollo progresivo, a partir de la descripción, análisis, comparación, clasificación y evaluación de ejemplos aplicados en el país dentro del marco general de transformar la experiencia habitacional en Chile en conocimientos sistemáticos. Las tipologías de desarrollo progresivo propuestas consideran diversas alternativas de solución, las posibilidades que brindan la tecnología y los requerimientos sociales y financieros para su ejecución, señalando sus ventajas y desventajas a modo de requerimientos.

Los resultados de esta investigación todavía tienen vigencia, como una propuesta metodológica para ayudar a tomar decisiones a los agentes involucrados en el proceso habitacional.

También en los primeros años del INVI, se trabajó en estudios para la recuperación de áreas pericentrales con propuestas de viviendas evolutivas, mediante un convenio de colaboración con un municipio específico ▶ 7 y por otra parte, se diseñaron propuestas de viviendas para áreas rurales de la Región Metropolitana ▶ 8, con una concepción de diseño enmarcado en un proceso evolutivo, sustentado en modelos teóricos y recuperación de tipologías existentes.

A partir del terremoto que azotó a la zona central de Chile el 3 de Marzo de 1985, surge una intensa actividad en la reconstrucción de las zonas afectadas y se canaliza la cooperación internacional a través de numerosas Organizaciones No Gubernamentales, que generan formas alternativas de gestión en la producción de viviendas, se rescatan tecnologías vernaculares, se promueve el trabajo solidario, se define un rol profe-



**7** ▶ Mayores informaciones en: Prat L, Sepúlveda R. et AL, 1985: Estudio y proposición de tipologías de desarrollo progresivo de fachada continua. Unidades vecinales 4-5. Comuna de Conchalí. (Mauricio Gallardo S., Patricio Harambour P., Daniel Legarraga R., Sergio Narea G., Pedro Vera A. y José Vía Dorado P.). Convenio I. Municipalidad de Conchalí - Instituto de la Vivienda. Ed. INVI FAU Universidad de Chile. Santiago de Chile. 51 h.

**8** ▶ Prat L, Sepúlveda R. et AL, 1986: Tipologías de viviendas en área rural: evaluación campamento 21 de Mayo. (Manuel Concha O., Cristian Contreras C., Mauricio Fratte A., Guillermo Guzmán F., Jorge Segur V. y Alejandro Toro B.). Convenio I. Municipalidad de Calera de Tango - Instituto de la Vivienda. Ed. INVI FAU Universidad de Chile Santiago de Chile. 460 p.



sional distinto que contribuye a consolidar la unidad y desarrollo de la organización poblacional, en una acción mucho mas eficiente que la desarrollada por el sector publico.

Esa intensa actividad lleva al Instituto de la Vivienda -a pesar de la crisis interna desencadenada en la Universidad de Chile en 1987, con la exoneración de académicos y el silencio cómplice de algunos- a contribuir al debate sobre que se entiende por Tecnologías Apropriadas, consideradas como un factor potenciador del cambio dentro de la dinámica del proceso habitacional. Dicha condición dependía de sus cualidades como satisfactor de necesidades para producir bienestar en el proceso de habitar del sujeto. ▶ 9

En un par de investigaciones ▶ 10 se trató de verificar en qué grado los factores tecnológicos son determinantes dentro del proceso de cambio en la vivienda social, cuales tecnologías contribuían a una mayor eficiencia del proceso habitacional social, mediante la comparación, clasificación, análisis y evaluación de ejemplos de tecnologías consideradas como potencialmente apropiadas que se habían aplicados en el país y finalmente, se propusieron un conjunto de recomendaciones de diseño, que apuntaban a mejorar la calidad de la vivienda como objeto satisfactor de necesidades.

Por otra parte, el Instituto de la Vivienda se incorpora en 1987 al Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED) ▶ 11, al formar parte del grupo fundador del Subprograma XIV

“Tecnologías para la Vivienda de interés Social”, trabajando activamente en la Red XIV-1: “Autoconstrucción: Construcción Progresiva y Participativa”, en la cual se contribuye con sus propuestas conceptuales y tipológicas de diseño residencial y sistematización de sistemas tecnológicos.

Esta Red CYTED XIV-1 tenia por finalidad incidir en la práctica constructiva que es cuantitativamente mayoritaria en Latinoamérica y el Caribe: la realización de viviendas por autoconstrucción y/o ayuda mutua, para lo cual se planteó una catalogación evaluada y selectiva de sistemas constructivos consolidados con realizaciones en América Latina, apropiados para la construcción de viviendas semilla y/o mejorables mediante Autoconstrucción o Ayuda Mutua, en situación urbana o rural y el desarrollo de programas integrados de vivienda “semilla” realizables con tecnologías apropiadas y apropiables por sectores de ingresos mínimos, mediante procedimientos de ayuda mutua o autoconstrucción.

La acción habitacional se desarrolla en un determinado contexto geográfico, que llevo a desarrollar una investigación ▶ 12 que permitiera identificar las diferentes áreas de habitabilidad del territorio chileno, en que cada una manifiesta una calidad relativamente homogénea en toda su extensión; luego y consecuentemente con lo anterior, se establecieron las características conceptuales relevantes que deben corresponder a las respuestas habitacionales; considerando el universo condicionador más representativo del diseño arquitectónico.

El proceso de cambio residencial esta sujeto a condicionantes del contexto geográfico, social, económico, político y cultural en los cuales es necesario iden-

9 ◀ Se puede consultar: SEPÚLVEDA O., RUBÉN, TORO B., ALEJANDRO Y ARDITI K., CLARA, 1991: Vivienda social: tecnologías apropiadas y proceso de cambio residencial. Boletín del Instituto de la Vivienda. 6(11): 11-25.

10 ◀ Proyecto 2798-8923 DTI Universidad de Chile: “Tecnologías apropiadas para la producción, habilitación y funcionamiento de la vivienda social en las regiones centrales de Chile” y Proyecto FAU 1992: “Vivienda social: la tecnología apropiada y su incidencia en el proceso de cambio residencial”

11 ◀ Consultar [www.cyt.ed.org](http://www.cyt.ed.org)

12 ◀ Para un mayor detalle se puede consultar SEPÚLVEDA MELLADO, Orlando y CARRASCO PEREZ, Gustavo, 1991: Sectorización habitacional del territorio y vivienda regionalizada: un argumento para descentralizar. Santiago, Instituto de la Vivienda Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile. 297 p.

tificar sus particularidades, para ello se realiza una investigación con financiamiento FONDECYT sobre “El rol del usuario, identidad y entorno socio-ambiental en la transformación de la vivienda social en Puerto Montt” ▶ 13 que pretendió consignar las transformaciones o cambios que las familias realizan en las viviendas sociales que ocupan, supuestamente generadas por soluciones habitacionales inadecuadas a las necesidades funcionales y simbólicas de la población, ya sea por fenómenos evolutivos de la familia o por sinergias despertadas a raíz del cambio generalmente brusco de saltar desde una carencia habitacional absoluta al estatus de propietarios definitivos de una casa nueva.

Por otra parte, al finalizar este periodo, cuando en el país se seguía con el itinerario de traspaso del poder y el gobierno militar concentraba una alta inversión en el sector vivienda -con miras a ganar el plebiscito de 1988 y la elección presidencial de 1989- con un sistema consolidado de subsidio a la demanda y un diseño financiero claro, el equipo fundador del INVI, a través de numerosos artículos, encuentros e investigaciones sostiene que para considerar exitosa una política habitacional debe existir una mínima calidad residencial y que ésta tiene que ver con el grado de satisfacción de sus habitantes. Para ello, se empieza abordar el tema de los entornos inmediatos a través de una investigación que sostiene que el proceso de mejoramiento y deterioro de la calidad residencial esta dependiendo de la interrelación entre el tipo habitacional, las necesidades de los habitantes y la factibilidad de satisfacer dichas necesidades ▶ 14.

Durante dicha investigación se desarrolló un marco teórico y metodológico en que se articularon



13 ◀ Proyecto FONDECYT N° 1910992: El rol del usuario, identidad y entorno socio-ambiental en la transformación de la vivienda social en Puerto Montt.

14 ◀ Proyecto FONDECYT N° 0324-89: La calidad residencial del entorno inmediato a la vivienda social

conceptos provenientes de la arquitectura y la psicología ambiental en torno al tema y se realizó, en una primera etapa, el estudio de casos en 7 conjuntos habitacionales correspondientes a cuatro modelos de vivienda social más utilizadas en la acción habitacional pública, donde se detectaron tendencias en la verificación de las hipótesis. En la etapa final del estudio se agregó a la muestra 16 conjuntos habitacionales más, realizándose la verificación de las hipótesis, la elaboración de las conclusiones y proposiciones derivadas del análisis global de los resultados de la investigación.

Las contribuciones del Instituto de la Vivienda en este periodo, tienen que ver con una mirada del problema de la Vivienda como objeto, sistema, proceso y escala, que requería en el caso chileno -por la magnitud del déficit habitacional y los recursos disponibles- de una política habitacional que contemplara múltiples acciones con programas de viviendas evolutivas, que respeten las condiciones contextuales y el uso de tecnologías potencialmente apropiadas, recuperando y densificando áreas deterioradas en las zonas pericentrales de las ciudades. Para ello se consideraba de vital importancia contar con un sistema de información en vivienda que contribuyera a sistematizar la extensa experiencia habitacional del país y sobre dicha base, elaborar nuevas propuestas.

Al aproximarse la elección presidencial de 1990, el Instituto de la Vivienda convocó a los representantes de los equipos técnicos de las tres candidaturas presidenciales, en conjunto a otros panelistas a debatir el marco urbano general y particular donde se insertaba la vivienda, los cambios

normativos necesarios, el uso de determinadas tecnologías, el empleo eficiente de la información para tomar decisiones y cuales serían las propuestas para resolver la gran demanda habitacional ▶ 15 .

#### SEGUNDO PERIODO (1990-2000)

Este período se inicia en el país con el desafío de incrementar fuertemente la producción de soluciones habitacionales, con la participación de una amplia gama de agentes sociales, financieros, técnicos y profesionales, de manera de congelar el déficit habitacional, construir y desarrollar mejores barrios y ciudades e incrementar la participación de los diversos agentes del proceso habitacional, teniendo presente que los recursos económicos que el país puede destinar al sector vivienda no deben sacrificar metas globales de Desarrollo. Una preocupación relevante se expresaba en como abordar la carencia habitacional de los sectores en situación de pobreza, que se encontraban de allegados y que podrían generar una fuerte invasión de terrenos, para lo cual se diseñó el Programa de Vivienda Progresiva, con sus dos modalidades.

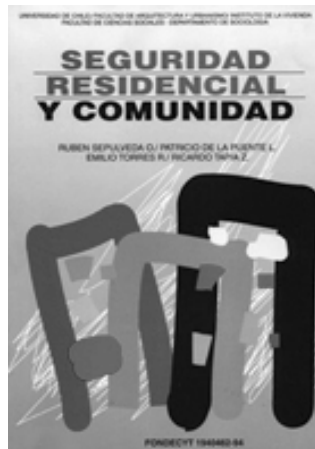
En dicho contexto, el Instituto de la Vivienda participó activamente en las comisiones de trabajo que se crean en el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, para abordar temas tales como diseño de propuestas para el problema de los deudores hipotecarios, calidad, productividad y tecnología del sector construcción, elementos a considerar en un programa evolutivo de viviendas, orientaciones para un desarrollo urbano equilibrado, etc.

154 Al respecto se puede consultar INVI, 1989: Primera Jornada de Vivienda Social. Documento de Ponencias. Ed. INVI FAU U. de Chile. Santiago de Chile. Diciembre 1989. 204 pág.

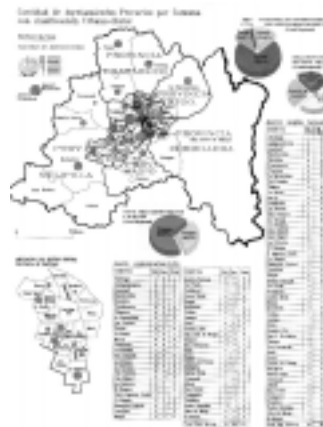
Dentro de las aportaciones consideradas relevantes se puede mencionar los resultados de una investigación ▶ 16 iniciada en 1992, por un equipo interdisciplinario constituido por arquitectos, sociólogos e ingenieros, del ámbito académico y público, que tuvo por finalidad examinar el desarrollo progresivo experimentado por viviendas, vecindarios y comunidades residenciales en que se ha aplicado el Programa de Mejoramiento de Barrios, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Regional del Ministerio del Interior. Incluyó todas las soluciones otorgadas en el periodo 1983-1992 en todo el país.

Para el logro de su objetivo general, se elaboró un modelo integrado de variables inspirado en un enfoque multidisciplinario constituido por la perspectiva sistémica ideada por N. Luhmann y la noción de lugar conceptualizada por G. Simmel, J. Muntañola, D. Canter y C. Norberg-Schultz, entre otros.

Este trabajo permitió sistematizar la información de los diferentes tipos de diseño que han adoptado las soluciones del programa de lotes con servicios a nivel nacional, para facilitar la toma de decisiones de los agentes involucrados, establecer en qué medida los diferentes tipos de unidades iniciales entregadas son un factor potenciador de desarrollo progresivo, en un contexto regional determinado y proponer un conjunto de recomendaciones para el mejoramiento de la gestión del Programa de Mejoramiento de Barrios y de diseño tendientes al mejoramiento tanto de las unidades iniciales que contempla el programa de lotes con servicios, como del desarrollo progresivo posterior, en un contexto regional determinado.



**16 4 Proyecto FONDECYT N° 1921114: La incidencia del programa de lotes con servicios en el desarrollo progresivo. Evaluación y propuesta regionalizada**



Por otra parte, en 1993 se trabajó en la Evaluación del Programa de Vivienda Progresiva en Áreas Rurales mediante un convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo desde una mirada integradora, determinando los grados de satisfacción residencial de las familias beneficiadas y demostrando la necesidad de una asistencia técnica que apoyara el proceso de progresividad.

Es importante consignar que el Instituto de la Vivienda en diversas publicaciones, foros, talleres de coyuntura, charlas y cursos de formación y capacitación, sostiene la necesidad de abordar las acciones públicas en materias habitacionales desde una perspectiva integral, enfatizando que los resultados alcanzados no solo deben reflejar una producción sostenida de unidades de vivienda, sino que deben verse en función del grado de satisfacción del habitante y en la capacidad de construir barrios integrados física y socialmente.

Consecuentes con los planteamientos teóricos desarrollados en el INVI, en que se reconoce que la complejidad del problema habitacional requiere de la participación de múltiples actores y el diseño de un conjunto numeroso de acciones específicas coherentemente relacionadas, se trabajó en un proyecto de investigación acción denominado "Programa de Mejoramiento de Barrios a escala vecinal en sectores populares periféricos", ▶ 17 en conjunto a una ONG italiana, una ONG chilena, un Municipio y la propia Comunidad (conformada por las distintas organizaciones sociales de base) para abordar el mejoramiento de las unidades de vivienda y sus entornos inmediatos, fortaleciendo los lazos sociales y su capacidad de autogestión y negociación.

**174 Proyecto presentado en 1992 y financiado en 1995 por el Ministerio de Asuntos Exteriores de Italia, con la participación de COSV (Comitato delle Organizzazione per il Servizio Volontario), JUNDEP (Juventudes para el Desarrollo y la Producción), Comunidad Villa Paula Jaraquemada, Comuna de Conchalí y el Instituto de la Vivienda.**

Con este proyecto en forma consecuente con sus objetivos institucionales, el INVI contribuyó al mejoramiento integral de la calidad residencial del asentamiento piloto, a través de un conjunto de acciones en el marco de una producción social del hábitat, mediante un proceso participativo que consolidó los canales de cooperación entre la comunidad local, la autoridad municipal y otros actores, que permitió desarrollar un proceso de mejoramiento urbano habitacional sostenido.

En 1994, el Instituto de la Vivienda conciente de que el problema de la inseguridad ciudadana se mostraba como uno de los más graves en muchas ciudades de países en desarrollo y que aparecía como tema prioritario para los habitantes en los resultados de investigaciones relativas al mejoramiento habitacional y que frente al problema muchos gobiernos en la región, venían adoptando en forma creciente, un conjunto de medidas orientadas fundamentalmente al aumento de la dotación policial, incrementando los recursos tecnológicos y presupuestarios y la creación de instancias institucionales especializadas, se consideró relevante realizar una investigación 18 que permitiera establecer la incidencia de factores sociales y físico-espaciales que favorecen u obstaculizan iniciativas tendientes a mejorar las condiciones de seguridad en conjuntos habitacionales pobres de Santiago, en orden a proponer a las comunidades y a las instancias de gobierno local y central, criterios técnicos que orienten la toma de decisiones para la selección y evaluación de proyectos de seguridad ciudadana, a nivel comunal.

Esta investigación tuvo un carácter de estudio multidisciplinario y aplicado. Multidisciplinario, porque en él convergieron perspectivas teóricas e instrumentos



desarrollados en la arquitectura y la sociología, a partir de la teoría de sistemas en la versión ideada por Niklas Luhmann y la noción de lugar y Aplicado, en la medida que se buscó traducir las relaciones encontradas respecto de la incidencia que poseen algunos factores socios espaciales sobre la seguridad residencial, en un conjunto de recomendaciones destinadas a las comunidades organizadas, como a las instancias del gobierno local y central.

Las recomendaciones referidas a una escala micro social, revelaron que un conjunto de medidas de diseño urbano habitacional, con un uso eficiente del medio ambiente, una revalorización de los sistemas sociales: familia, vecindario y comunidad, contribuyen a una reducción de los delitos por un mayor control social y en la percepción de temor a los mismos, aportando a una mayor satisfacción residencial de las personas.

A partir de 1996, los investigadores del INVI profundizaron sus planteamientos teóricos y diversas propuestas sobre el mejoramiento habitacional y otros componentes de la gestión habitacional, que quedaron reflejados en varios estudios realizados para instituciones públicas, como por ejemplo, la situación de los Deudores Hipotecarios SERVIU, su comportamiento de pago y las determinantes de Morosidad (que demostraron que los segmentos más pobres no tenían capacidad de endeudamiento y era preferible generar un incremento del ahorro previo y el resto del valor de la vivienda, subsidiarlo), el Catastro Nacional de Campamentos y Asentamientos Irregulares (base para la actuación del Programa Chile Barrio) ▶ 19, la Aplicación y Diseño de un Manual de Asesoría Socio Técnica. Programa Mejoramiento de Barrios (para apoyar los procesos de

consolidación y mejoramiento de asentamientos precarios por parte de municipios), diversas propuestas de mejoramiento y ampliación de viviendas básicas, etc.

Una mención especial se debe realizar con referencia al “Proyecto de Ampliación de Viviendas Básicas a Media Altura en Conjuntos Habitados. El caso de la Población Los Quillayes. Subsector 5B. Comuna de La Florida” iniciado en 1996, con el mejoramiento de los espacios colectivos y concluido en 1999, con la ejecución del Plan Piloto y construcción de la ampliación de un edificio.

Esta investigación acción tuvo como objetivo demostrar la factibilidad técnica, económica y social de responder a la carencia e insuficiencia de superficie interior que afecta a familias beneficiarias de Programas de Viviendas Básicas Tipología C, incrementando los estándares de superficie habitable por núcleo familiar. La iniciativa surgió de un trabajo permanente de gestión local y la participación de diversos actores públicos (Subsecretaría de Desarrollo Regional, Fondo de la Presidencia de la República, Municipio de La Florida), privados (ONG Cordillera, Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción), académico (Instituto de la Vivienda) y la propia comunidad (Junta de Vigilancia y los habitantes), que permitió demostrar la urgencia y factibilidad de incorporar programas de mejoramiento y ampliación del parque habitacional construido dentro de la Política Habitacional Chilena.

Esta experiencia permitió al Instituto de la Vivienda poner en práctica las aportaciones teóricas con respecto al Mejoramiento Habitacional y demostrar que una política habitacional en la coyuntura del país, debe considerar acciones que permitan elevar la calidad de

vida y el estándar habitacional de familias que residen en viviendas existentes.

Dentro del Proceso Habitacional, existen un conjunto de tópicos que abordan peculiaridades del problema y que son necesarios estudiarlos para que sus aportaciones contribuyan al diseño de propuestas globales. En ese contexto se puede mencionar la investigación “Calidad de vida y género en sectores populares urbanos. Estudio de caso en Santiago” ▶ 20 que concluye que la fusión de los conceptos de calidad de vida, género y medio ambiente, resulta innovadora y esclarecedora para una mejor comprensión de la calidad de vida de las personas. Esta investigación en términos empíricos, confirmó las hipótesis que sostenían que la existencia de condiciones medio ambientales afectan la calidad de vida de sus habitantes, en los campos humano, sociocultural, natural y físico, y además, las diferencias de género influyen en las percepciones que hombres y mujeres tienen sobre el medio ambiente y hacen que las respectivas calidades de vida sean inequitativas. Adicionalmente, del análisis de los datos se deduce una percepción jerarquizada de los diferentes campos de calidad de vida. El campo peor evaluado resulta ser el humano, seguido por el sociocultural, luego el natural y finalmente el físico. Desde el punto de vista propositivo, lo anterior tiene implicancias directas sobre los procesos de planificación y gestión urbana actuales ya que éstos no pueden seguir viéndose puramente ni en términos físicos ni sectoriales. También implica que no son sólo los planificadores los únicos llamados a decidir sobre las intervenciones, sino que existe un abanico de actores con diversas opiniones sobre sus necesidades, intereses y visiones que varían según el contexto. Finalmente, el mejoramiento de la



204 Proyecto FONDECYT N°1980865:  
Calidad de vida y género en sectores  
populares urbanos. Estudio de caso en  
Santiago.



calidad de vida implica comprender tanto el estado de ésta como los procesos que se llevan a cabo, en términos de estrategias de acción.

Por otra parte, el Instituto de la Vivienda fortalece su participación en el Subprograma XIV del Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED), siendo responsable de la Coordinación Internacional de la Red XIV-D "Alternativas y Políticas de Viviendas de Interés Social";<sup>21</sup> que tenía como finalidad abordar desde un punto global la acción habitacional social, en un momento en que la región sufría un importante proceso de reestructuración del Estado, generando propuestas de alternativas habitacionales con la concurrencia de los sectores públicos y privados, especialmente para los sectores más carenciados de la sociedad.

Como institución se aportó al debate iberoamericano sobre los principios básicos que debe considerar una política habitacional, en numerosos foros, seminarios, jornadas internacionales y cursos de capacitación y formación, como en la participación en las Reuniones de Ministros y Autoridades del Sector Vivienda y Urbanismo de América Latina y el Caribe y en los Foros Iberoamericanos del Sector Vivienda y Urbanismo.

En términos de país, se ha consolidado el modelo habitacional chileno y son indiscutibles los éxitos de orden cuantitativo, consolidándose y logrando mantener una producción habitacional sostenida, pero de la misma forma, se presentan graves problemas relativos a la deficitaria calidad del parque habitacional social, por su tamaño, calidad constructiva y tipo de hábitat que genera, el fuerte crecimiento en extensión, la segregación espacial, la escasez de una oferta de suelo

urbanizable a un costo accesible para programas orientados a los más pobres, que presenten una localización satisfactoria sustentable, la carencia de una política de recuperación y mantenimiento del parque habitacional existente, la falta de programas de asistencia técnica, etc.

Esto genera un amplio debate público expresado en seminarios, foros, encuentros, etc., en el cual el Instituto de la Vivienda, a través de sus investigadores, interviene con propuestas para la necesaria reingeniería de una política habitacional que en 10 años de transición democrática no ha tenido cambios significativos.

En este período el Instituto de la Vivienda, desde una mirada multidisciplinaria profundiza sus estudios y recomendaciones sobre el mejoramiento habitacional y diversas modalidades de producción social del hábitat, la satisfacción residencial, la importancia del espacio público, especialmente en su relación con los problemas de seguridad ciudadana, las formas de articulación para construir ciudad y un conjunto de aspectos que inciden en la calidad residencial, generando propuestas de modificaciones a la acción pública habitacional.

#### TERCER PERIODO (2000-2004)

El actual gobierno del Presidente Ricardo Lagos (2000-2006), consciente de las debilidades existentes en el sistema habitacional chileno, ha implementado un conjunto de acciones de corto plazo para abordar en forma paulatina estas deficiencias, que se ha denominado "Nueva Política Habitacional", cuyas orientaciones estratégicas fortalecen el rol subsidiario y regula-

<sup>21</sup> se puede consultar detalles en [www.cytcd.org](http://www.cytcd.org)

dor del Estado, ampliando el papel del sector privado (empresas privadas, ONG, fundaciones, comunidad organizada, etc.), incentivando el respeto por la diversidad geográfica, cultural y social, la descentralización y participación, como el incentivo para la renovación y rehabilitación de áreas patrimoniales.

En el marco de las nuevas líneas de acción en que se traduce la política habitacional chilena, el Instituto de la Vivienda tiene dentro de sus preocupaciones incorporar al debate y a la acción misma, el concepto de satisfacción residencial, lo que es factible en el 2001 cuando se realiza por encargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo el estudio "Diagnóstico Sistema de Medición de Satisfacción de Beneficiarios de Vivienda Básica". ▶ 22

Este estudio tuvo por objetivo evaluar la satisfacción residencial (vivienda, barrio y comunidad) de los usuarios del Programa Viviendas Básicas Modalidad SERVIU, comparando los resultados según regiones y según tipología de vivienda y también, establecer un sistema de información apta para uso en red (tipo Access).

En este estudio se definió un marco conceptual sistémico para la comprensión del problema desde un contexto que además de considerar los objetivos, características y productos del Programa de Vivienda Básica, *"pudiese situar el problema estudiado en un contexto mayor en donde estuviesen comprendidos conceptos referidos al tema, tales como lugar, calidad y satisfacción, proceso, escalas o niveles de satisfacción residencial, cualidad, entre otros, así como las dimensiones objetivas (cuantitativas) y subjetivas (cualitativas) desde la perspectiva de los residentes y de otros especialistas en el tema"* (Haramoto E. et al., 2001:2)

Adicionalmente, en vista de la deficitaria calidad de la construcción de las viviendas sociales, un equipo de investigación del INVI, encabezado por Edwin Haramoto (hasta su lamentable fallecimiento en octubre del 2001) trabajó en conjunto con otras instituciones en el proyecto "Determinación de los estándares de bienestar habitacional, para mejorar la calidad de la construcción en viviendas en Chile", ▶ 23 en que se tenía como objetivo determinar y cuantificar los factores que contribuyen al bienestar habitacional, para las viviendas actualmente construidas; con dicha información y con la revisión bibliográfica, se determinó el estándar de bienestar habitacional y posteriormente, para cada zona climática de las Regiones de Valparaíso y Metropolitana, se propusieron alternativas de soluciones, de manera de mejorar la calidad de la construcción de una vivienda y su entorno, considerando las necesidades de sus moradores.

En la profundización de la tríada calidad de vida - género - medio ambiente se desarrolló un nuevo proyecto de investigación ▶ 24 que pretendió detectar, a través de estudios de casos en barrios urbanos del Gran Santiago de distintas características socioeconómicas y culturales, desigualdades e inequidades en la calidad de vida, tanto a nivel intra como intercomunitario. También se elaboró una metodología de evaluación de la Calidad de Vida, basándose en un marco teórico y en los estudios de casos, que respondieran a las características objetivas y subjetivas intrínsecas de este concepto.

Al considerarse que el acceso al suelo sigue siendo un problema esencial en las políti-

22 ◀ Se puede consultar al respecto:  
[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

23 ◀ Proyecto FONDEF N°D0011039:  
Determinación de los estándares de bienestar habitacional, para mejorar la calidad de la construcción en viviendas en Chile. Se puede consultar <http://www.fundacionchile.cl/habitabilidad/fondef/fondef.html>

24 ◀ Proyecto FONDECYT N°1000414:  
Estudio comparativo de la tríada calidad de vida - género - medio ambiente en tres comunidades urbanas del gran Santiago: vías para una metodología en indicadores útiles en la gestión urbana. Se puede consultar: <http://www.calidaddevida.uchile.cl>



cas habitacionales, sobre todo porque su disponibilidad se reduce por la ausencia de políticas que aseguren una distribución racional entre usos distintos y competitivos, afectando en forma especial a las familias en situación de pobreza o porque el precio y disponibilidad de suelo para la vivienda sigue teniendo una influencia importante en el precio de ésta y en las condiciones habitacionales en la mayoría de los centros urbanos, se ha trabajado una línea de investigación al respecto, sistematizando información de diversas experiencias ▶ 25 y estudiando un caso específico, producto de un convenio con la Municipalidad de Temuco ▶ 26.

En el ámbito latinoamericano se ha contribuido con la activa participación en una nueva Red CYTED, la que lleva la denominación de XIV-G “Hábitat en Riesgo” ▶ 27, al estimarse que existe una valiosa experiencia tecnológica en la región, que debe sistematizarse, compararse y generar nuevas propuestas. Para ello, se ha estado trabajando en el rescate de modelos de gestión en la reconstrucción, que impliquen experiencias concretas en América Latina no conocidas, pero de enorme importancia para los distintos actores, nacionales e internacionales.

También se trabaja activamente en otra Red CYTED, la XIV-F “Tecnologías Sociales y Producción Social del Hábitat” ▶ 28, que surge como respuesta a la necesidad de fortalecer la incorporación de las tecnologías sociales, incentivando la participación en la producción del hábitat residencial, en un contexto en el que se han desarrollado tecnologías de tipo

constructivas y materiales, sin un debido reconocimiento de la complejidad que significa dicho hábitat y descuidando el mejoramiento progresivo de los procesos. Se ha enfatizado en el rescate de experiencias de recuperación de centros históricos.

Finalmente, como Instituto de la Vivienda, en la actual coyuntura en que la información adquiere una importancia creciente, tanto en su incidencia en los procesos económicos globales, como en las formas de organización y estructuración de los sistemas espaciales y temporales, se realiza una investigación ▶ 29 para repotenciar el Sistema de Información en Vivienda, que estuvo presente desde sus orígenes y poder dejar instalada las bases de un observatorio de políticas habitacionales.

Una característica de las aportaciones del Instituto de la Vivienda en este período, ha sido demostrar la necesidad de superar el enfoque sectorial en el diseño de las políticas habitacionales, para ello, se ha profundizado en todos aquellos componentes que contribuyan a un mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, construyendo ciudad y recomponiendo los lazos sociales para una efectiva participación ciudadana.

## DESAFIOS ACTUALES

Como unidad académica el Instituto de la Vivienda ha llevado a efecto un proceso de cambio organizacional redefiniendo su misión, objetivos estratégicos y líneas de acción, de manera de enfrentar los

**25** ◀ Se puede consultar: Arditi Clara et. AL, 2003: “Gestión del Suelo Urbano para la producción de Viviendas de interés social” (Carrasco G., Jirón P., Sepúlveda R.). Ed. Electrónica INVI FAU Universidad de Chile. Santiago de Chile.

**26** ◀ Mayores informaciones se puede encontrar en: Jirón P. et AL, 2003: «Localización de vivienda en la Comuna de Temuco» (Carrasco G., Sepúlveda R., Larenas J., Torres M., Zárate E.). Ed. Electrónica INVI FAU Universidad de Chile. Santiago de Chile.

**27** ◀ Consultar [www.cytmed.org](http://www.cytmed.org)

**28** ◀ Mayores informaciones en [www.cytmed.org](http://www.cytmed.org)

**29** ◀ Proyecto de investigación FAU 2004: “Sistematización teórica - conceptual en el marco de un Sistema de Información en Vivienda (SIV)”; de los investigadores Sepúlveda R., Zapata I., Caquimbo S., Lange C., Torres M.

nuevos desafíos que presenta una política habitacional que entrega el quehacer fundamentalmente a los privados.

Las contribuciones del Instituto de la Vivienda deben abordar tópicos relativos a la construcción de una política habitacional descentralizada de carácter integral, con la adecuada concertación de una política urbanística, que considere como eje básico el diseño de acciones de ordenamiento territorial y del suelo, de manera de que efectivamente se contribuya a romper las tendencias de segregación socio espacial actuales, creando barrios plurisociales articulados, fortaleciendo adecuadamente las ciudades.

Por la calidad del parque habitacional existente, el mejoramiento y la mantención constituye un área dentro del proceso habitacional que aún no ha sido abordada integralmente y que está dando paso a una creciente preocupación por parte de los diferentes agentes involucrados en este proceso. Si bien existen contados ejemplos de iniciativas de mejoramiento, actualmente son muchos los conjuntos habitacionales que esperan revertir sus problemas de deterioro físico y social a través de intervenciones de diversa índole orientadas a elevar la calidad de vida de sus habitantes.

Se requiere generar un amplio debate y propuestas para profundizar las experiencias de soluciones habitacionales para las familias en situación de pobreza con un enfoque integral, que permitan una adecuada habilitación social y la generación de oportunidades de integración.

Por otra parte, se requiere realizar estudios y diseño de propuestas para revitalizar las áreas centrales y pericentrales de las ciudades, evitando los procesos de gentrificación que se han producido en las acciones actuales.

Por los cambios en la composición de la demanda habitacional en el país, es necesario abordar las nuevas problemáticas que surgen como es el caso de los adultos mayores, el impacto de los migrantes, el tema de la vivienda-taller, el tema de la vivienda de emergencia, entre otros.

Es necesario también ampliar el debate sobre el sentido de lo que se entiende por vivienda social para evitar que se produzca una simplificación de las necesidades del ser humano en condición de pobreza, suponiendo que existen necesidades básicas y otras de orden superior que pueden ser postergadas, llegando a propuestas que se pueden denominar como "Arquitectura para los pobres", que fácilmente derivan en una "pobre Arquitectura" descontextualizada de las verdaderas carencias, olvidando que la construcción del hábitat es un proceso, que debe contemplar la fase de uso posterior, con todas las potencialidades del ser humano en cuanto individuo y ser social.

Finalmente, se estima que debe abrirse un amplio debate sobre como garantizar que la inversión pública sea utilizada de forma optima en una economía de mercado, que puede por ejemplo, llevar a la generación de una institucionalidad que otorgue un sello de garantía de calidad sobre el hábitat que se construye (no solo de la calidad constructiva).

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

**ARDITI K., CLARA, SEPÚLVEDA O., RUBÉN Y TORO B., ALEJANDRO, 1991.** Vivienda social: tecnologías apropiadas y proceso de cambio residencial. El caso del área metropolitana de Santiago. *Boletín CYTED – D XIV – 1.* (3): 12-30, abr. 1991.

**ARDITI CLARA et. AL, 2003:** "Gestión del Suelo Urbano para la producción de Viviendas de interés social". (Carrasco G., Jirón P., Sepúlveda R.). Ed. Electrónica INVI FAU Universidad de Chile. Santiago de Chile.

**FADDA, GIULIETTA Y JIRON, PAOLA, 2001:** Calidad de vida y género en sectores populares urbanos. Un estudio de caso en Santiago de Chile: síntesis final y conclusiones. *Boletín del Instituto de la Vivienda.* 16(42): 105-138.

**INVI, 1984:** Instituto de la Vivienda en el marco de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Docto. Fundacional del INVI. INVI. FAU. Santiago de Chile. Enero 18 de 1984.

**INVI, 1989:** Primera Jornada de Vivienda Social. Documento de Ponencias. Ed. INVI FAU U. de Chile. Santiago de Chile. Diciembre 1989. 204 pág.

**HARAMOTO EDWIN, 1980:** Un Sistema de Información en Vivienda. En: Revista AUCA Nº 39. Santiago de Chile. Junio 1980.

**HARAMOTO EDWIN, 1980b:** La Necesidad de Información en el Proceso Habitacional Chileno. En: Revista AUCA Nº 39. Santiago de Chile. Junio 1980.

**HARAMOTO EDWIN, 1984:** Vivienda Social: Una Hipótesis de Acción. Documento de Trabajo INVI Nº 4. Ed. INVI FAU. U. de Chile. Santiago de Chile. Noviembre de 1984.

**HARAMOTO et AL, 1987:** Vivienda Social. Tipología de Desarrollo Progresivo. Ed. INVI. FAU Universidad de Chile-

Centro de Estudios de la Vivienda. FABA. Santiago de Chile. Agosto 1987.

**HARAMOTO et AL, 2001:** Estudio: «Diagnóstico Sistema de Medición de Satisfacción de Beneficiarios de Vivienda Básica». Documento INVI. FAU. U. de Chile. Santiago de Chile.

**JIRÓN P. et AL, 2003:** «Localización de vivienda en la Comuna de Temuco» (Carrasco G., Sepúlveda R., Larenas J., Torres M., Zárate E.). Ed. Electrónica INVI FAU Universidad de Chile. Santiago de Chile.

**JIRON PAOLA et AL, 2004:** Bienestar Habitacional: Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable. (Alejandro Toro B., Sandra Caquimbo S., Luis Goldsack J. y Liliana Martínez M.) Ed. Instituto de la Vivienda FAU U. de Chile. Santiago de Chile. 123 p.

**PRAT L, SEPÚLVEDA R. et AL, 1985:** Estudio y proposición de tipologías de desarrollo progresivo de fachada continua. Unidades vecinales 4-5. Comuna de Conchalí. (Mauricio Gallardo S., Patricio Harambour P., Daniel Legarraga R., Sergio Narea G., Pedro Vera A. y José Vía Dorado P.). Convenio I. Municipalidad de Conchalí-Instituto de la Vivienda. Ed. INVI FAU Universidad de Chile. Santiago de Chile. 51 h.

**PRAT L, SEPÚLVEDA R. et AL, 1986:** Tipologías de viviendas en área rural: evaluación campamento 21 de Mayo. (Manuel Concha O., Cristian Contreras C., Mauricio Fratte A., Guillermo Guzmán F., Jorge Segeur V. y Alejandro Toro B.). Convenio I. Municipalidad de Calera de Tango-Instituto de la Vivienda. Ed. INVI FAU Universidad de Chile Santiago de Chile. 460 p.

**SAHIE A. et AL, 1985:** Alternativas de sistemas habitacionales. (Haramoto E., Labbé F., Sepúlveda R.). Documento de Propuesta de Estudio: Alternativas de sistemas habitacionales. Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas Departamento de Economía Universidad de Chile, Santiago de Chile. 1 v.

**SEPÚLVEDA MELLADO, ORLANDO y CARRASCO PEREZ, GUSTAVO, 1991:** Sectorización habitacional del territorio y vivienda regionalizada: un argumento para descentralizar. Instituto de la Vivienda Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago de Chile. 297 p.

**SEPÚLVEDA M. ORLANDO et AL, 1992:** Rol del usuario: identidad y entorno socio ambiental en las transformaciones de la vivienda social en Puerto Montt. (Gustavo Carrasco, Mario Torres, Lorenzo Agar y Antonio Sahady. Ed. INVI FAU Universidad de Chile Santiago de Chile. 155 p.

**SEPÚLVEDA O., RUBÉN, TORO B., ALEJANDRO Y ARDITI K., CLARA, 1991:** Vivienda social: tecnologías apropiadas y proceso de cambio residencial. Boletín del Instituto de la Vivienda. 6 (11): 11-25.

**SEPÚLVEDA O. RUBÉN et AL, 1992:** Enfoque Sistémico y Lugar: una perspectiva para el estudio de hábitat residenciales urbanos. (Patricio de la Puente Lafoy, Emilio Torres Rojas, Clara Arditi Karlik y Patricia Muñoz Salazar). Ed. Instituto de la Vivienda. Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Departamento de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Chile. Santiago de Chile. 40 p.

**SEPÚLVEDA O. RUBÉN et AL, 1994:** Progresividad Residencial: un estudio socio físico del Mejoramiento de Barrios. (Patricio de la Puente Lafoy, Emilio Torres Rojas, Patricia Muñoz Salazar, Ricardo Tapia Zarricueta y Cristian Contreras Carrasco). Ed. Instituto de la Vivienda. Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Departamento de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Chile. Santiago de Chile. 212 p.

**SEPÚLVEDA O. RUBÉN, 2002:** Elementos para una Política Habitacional Integral. En: Actas de la "II Jornadas Iberoamericanas de Diseño de Vivienda de Bajo Coste. Vivienda Progresiva en Ciudad Progresiva". Organizado por AECI- Proyecto CYTED XIV-5 "CONTECHO". Santa Cruz de la Sierra, Bolivia. Julio 29- Agosto del 2002. 12 páginas.

**SEPÚLVEDA O. RUBÉN et AL, 2004:** "Sistematización teórica - conceptual en el marco de un Sistema de Información en Vivienda (SIV)". (Zapata I., Caquimbo S., Lange C., Torres M.). Documento presentación Proyecto Concurso FAU 2004. INVI. FAU U. de Chile. Santiago de Chile.