

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de la Vivienda

Mejoramiento habitacional del parque existente.

Seminario de Investigación 5º año
Profesor Guía: Ricardo Tapia Z.
Alumno:
Leonardo Robles G.
Julio 2003

RESUMEN .	1
INTRODUCCION .	3
DEFINICION DEL PROBLEMA .	3
PREGUNTAS DE INVESTIGACION .	6
HIPÓTESIS . .	6
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION .	6
Objetivo general . .	7
Objetivos específicos .	7
METODOLOGIA . .	7
MARCO TEORICO . .	9
CAPITULO I. PANORAMA GENERAL DEL PARQUE HABITACIONAL SOCIAL .	11
1.1- PANORAMA GENERAL DEL PARQUE HABITACIONAL SOCIAL .	11
1.2.- DEFINICIÓN DE DÉFICIT HABITACIONAL .	15
Déficit cuantitativo . .	16
Déficit cualitativo . .	16
CAPITULO II PROGRAMA DE VIVIENDA BASICA Modalidad SERVIU .	19
PROGRAMA DE VIVIENDA BASICA (PVB , modalidad SERVIU) .	19
2.1.- Descripción y Antecedentes del Programa .	19
2.2.- ACCION DEL PROGRAMA . .	22
2.3.- DETECCION DE PROBLEMAS EN VIVIENDAS BASICAS TIPOLOGIA C . .	24
Unidad Habitacional / Viviendas .	25
Entorno inmediato a la vivienda / Bloque Habitacional . .	28
Conjunto Residencial / Entorno urbano .	31
2.4.- PROBLEMAS GENERALES DEL PROGRAMA . .	35
Desfocalización .	35
Bajo valor económico del inmueble .	37
CAPITULO III. DEFINICION DE CONCEPTOS . .	39

3.1.- Mejoramiento Habitacional . . .	39
Programa Mejoramiento de Barrios (PMB) . . .	43
Programa de Vivienda Progresiva . . .	44
Programa Mejoramiento y Reparación de viviendas (SERVIU) . . .	44
Programa Equipamiento Comunitario (Equipamiento complementario de viviendas) . . .	44
Programa Parques Urbanos . . .	45
Programa Espacios Urbanos Seguros . . .	45
3.2.- Movilidad Habitacional . . .	46
CAPITULO IV. ANALISIS DE CASOS . . .	49
4.1 CASO Nº 1 PLAN PILOTO DE MOVILIDAD HABITACIONAL . . .	50
4.1.1 ANTECEDENTES GENERALES . . .	50
4.1.2- DESCRIPCION GENERAL DE LOS CONJUNTOS ANALIZADOS . . .	53
4.1.3.- DESCRIPCION DEL DESARROLLO DEL PLAN PILOTO DE MOVILIDAD HABITACIONAL EN LOS CONJUNTOS SELECCIONADOS . . .	60
4.1.4.- PERCEPCION DE LOS BENEFICIARIOS . . .	74
4.2 CASO Nº 2 AMPLIACION Y MEJORAMIENTO EN POBLACIÓN LOS QUILLAYES . . .	78
4.2.1 ANTECEDENTES GENERALES . . .	78
4.2.2- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO . . .	82
4.2.3- DESCRIPCION DEL DESARROLLO DE LAS AMPLIACIONES . . .	90
4.2.4.- PERCEPCION DE LOS BENEFICIARIOS . . .	100
CONCLUSIONES . . .	105
5.1 Conclusiones de los casos de investigación . . .	105
5.1.1.- Caso Nº1. Plan Piloto de Movilidad Habitacional . . .	105
5.1.2 Caso Nº2. Ampliación y mejoramiento en Población Los Quillayes . . .	108
5.2 Conclusiones y recomendaciones generales . . .	110
BIBLIOGRAFIA . . .	115
LIBROS . . .	115
REVISTAS . . .	116

PÁGINAS DE INTERNET CONSULTADAS: .	116
ANEXOS .	119
Anexo N°1 ENCUESTA MEDICION DE CALIDAD RESIDENCIAL .	119

RESUMEN

La presente Investigación aborda el problema del deterioro y mejoramiento del parque habitacional existente, utilizando como referencia el Programa de Mejoramiento y Movilidad Habitacional que está ejecutando en la actualidad el SERVIU Metropolitano y también considerando una experiencia de un proyecto piloto de ampliación de Vivienda Básica tipología C, terminado hace un año y desarrollado por el Instituto de la Vivienda INVI, una empresa constructora asociada a la Cámara Chilena de la Construcción y los habitantes de la población Los Quillayes de la comuna de la Florida.

Hasta 1998 el Programa de Vivienda Básica, modalidad SERVIU, y en especial, en la tipología C, muestra, en mayor y menor medida, desde la Región Metropolitana a regiones, un acelerado proceso de deterioro en sus características arquitectónicas, constructivas y de sus entornos. Por este motivo el seminario pretende aportar con antecedentes para posteriores análisis y estudios relacionados a dar solución a este problema.

Dada la importancia y relevancia que tendría un proceso de mejoramiento habitacional del parque existente, para el desarrollo y crecimiento de la ciudad, es que la presente investigación se encuentra dentro del Convenio de Cooperación de Reforma Urbana y Universidades, fomentado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU, que aporta fondos para estudios relacionados con propuestas de cambio y modernización de las actuales políticas sobre la gestión de nuestras ciudades.

INTRODUCCION

DEFINICION DEL PROBLEMA

Si bien las políticas habitacionales chilenas se pueden considerar de algún modo exitosas, por los logros alcanzados en cuanto a la detención del surgimiento de campamentos ilegales y por dar soluciones habitacionales a una gran parte de la población de escasos recursos del País, se han podido evidenciar problemas de deterioro acelerado, especialmente en las soluciones entregadas por el Programa de Vivienda Básica (PVB) de media altura (modalidad SERVIU), por ser el más masivo y significativo que se ha implementado en los últimos 20 años desde su inicio en 1980.

El Programa de Vivienda Básica tipología C ¹, se caracteriza por ser una solución de tipo permanente, de un reducido standard de superficie habitable, factor que produce problemas de hacinamiento, frustración y de descontento general, ya que las soluciones, no presentan la superficie habitable necesaria para la cantidad de personas que las habitan ², y tampoco presentan una flexibilidad o la posibilidad de posibles ampliaciones.

¹ El PVB entrega soluciones divididas en tres tipologías: Tipología A: 1 piso Tipología B: 2 pisos Tipología C: Departamentos (3 o mas pisos)

² Fenómeno más notorio en Viviendas Básicas construidas hasta antes de 1997

Mejoramiento habitacional del parque existente.

Esta condición genera la necesidad de aumentar la superficie de la vivienda por parte de los habitantes, lo que provoca problemas estructurales, de funcionalidad y con el entorno, interfiriendo en los espacios comunitarios, deteriorando la imagen urbana de los conjuntos, transformando estas viviendas permanentes en semipermanentes, perjudicando en definitiva, la calidad del parque habitacional. (Fotos N° 1 y 2).



Foto N°1 Población Los Quillayes. La Florida

Foto autor



Foto N°2. Población Parinacota 1. Quilicura

Foto autor

Otra característica que involucra a la mayoría de las soluciones habitacionales subvencionadas, y con mayor importancia en el Programa de Vivienda Básica tipología C, por la envergadura y escala de estas construcciones, es su ubicación, que se realiza en los suelos más económicos del mercado y que tiene por consecuencia estar alejado de las redes urbanas, infraestructura, equipamiento, servicios y comercio. Por consiguiente se tiene que estos barrios periféricos, son marginados y segregados de las ciudades, llevando problemas de seguridad, abandono y deterioro de la calidad y valor de las viviendas, afectando directamente a la satisfacción residencial de las familias.

Esta situación de abandono y evidente deterioro que sigue progresando, acusan la ausencia de una política de mejoramiento eficaz que permita que estas viviendas construidas y habitadas puedan insertarse adecuadamente en la ciudad y resolver los problemas antes enunciados.

Para este fin, no basta con arreglar momentáneamente las viviendas, sino que el mejoramiento debe ir acompañado con un aumento de valor de la vivienda y la

aceptación y colaboración de las familias para realizar estas mejorías, para que de alguna forma pase a ser deseada o requerida por otro grupo familiar o cuidada y mantenida por la misma familia que la habita. Esto supone plantear, junto con el mejoramiento habitacional, un programa eficiente de movilidad para las viviendas de este sector, con el fin de generar una demanda por estas viviendas y que entren, en definitiva, dentro de un mercado secundario de vivienda usada.

PREGUNTAS DE INVESTIGACION

Frente a esta problemática surgen las siguientes interrogantes:

- ¿Es la Vivienda Básica capaz de ser un capital valorado y reutilizable?
- Frente a un proceso de Mejoramiento Habitacional, ¿Se produciría, por parte de los habitantes, una preocupación con respecto al estado de sus viviendas, y por ende una mantención y mejoramiento progresivo de estas?
- ¿Que tan factible es que la Vivienda Básica pase a formar parte de un mercado secundario de viviendas usadas?, ¿Cuál sería la participación del Estado en este proceso?
- ¿Es factible plantear que el Estado, fomente el mejoramiento de viviendas existentes, con el fin de disminuir el déficit habitacional, ya sea, cualitativo y cuantitativo, a través de subsidios u otros métodos?

HIPÓTESIS

Debido a la situación actual del Parque Habitacional el que aún presenta déficits en cuanto a la producción de nuevas viviendas, la condición de acelerado deterioro de una gran parte de viviendas (entregadas por el PVB) y el potencial de elaborar un mercado secundario de viviendas usadas, que en nuestros días se encuentra estancado, se plantea como hipótesis:

El mejoramiento de viviendas es una alternativa para aumentar la Calidad Residencial de las personas que habitan en ellas, generando una demanda por este tipo de acciones, que se reflejan en un aumento del valor económico del inmueble.

Al establecer un proceso de mejoramiento, se genera una preocupación, mantención y cuidado de las viviendas y de los espacios de su entorno inmediato.

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

Objetivo general

Analizar el problema del deterioro del parque habitacional existente de vivienda social, en particular la Tipología C del Programa de Vivienda Básica, utilizando como referencia iniciativas gubernamentales y privadas que se han orientado a la superación del fenómeno.

Objetivos específicos

- Identificar y analizar las principales patologías³ que influyen en el deterioro de las viviendas entregadas por el Programa de Vivienda Básica modalidad SERVIU tipología C, para clarificar los aspectos mas importantes que se deberían tener en cuenta para establecer un programa o plan de mejoramiento habitacional.
- Realizar un estudio de casos en que se haya propuesto el mejoramiento habitacional, como solución a situaciones de deterioro en las viviendas estudiadas.
- Sistematizar la acción del nuevo Plan Piloto de Movilidad Habitacional, con el fin de entender su modo de operación, sus alcances reales y las posibilidades de su posterior aplicación.
- Generar conclusiones que se orienten a la búsqueda de alternativas al problema del deterioro del parque habitacional existente.

METODOLOGIA

Debido a los escasos antecedentes y a las pocas experiencias que se han realizado, sobre el tema del mejoramiento de Viviendas Básicas en Chile, la presente investigación se define como de tipo exploratoria, teniendo como fin, recopilar información relacionada con el tema para entender las implicancias que involucran a este proceso y, revisar iniciativas que se han realizado para realizar conclusiones y sugerencias que ayuden a establecer este tipo de práctica.

La metodología considera en una primera etapa, la recopilación de antecedentes y la definición de conceptos que faciliten el entendimiento de la problemática que envuelve el Mejoramiento Habitacional.

En una segunda etapa se analizarán casos en que se hayan aplicado mejoras en viviendas que presenten un grado de deterioro importante. Los casos a analizar son:

- La acción del nuevo Plan Piloto de Movilidad Habitacional (SERVIU).

³ Se definen patologías como los defectos y deterioros típicos que afectan con mayor frecuencia a una vivienda, definición obtenida en "Diagnostico de Patologías en la Edificación de Viviendas Básicas 1995", División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional 2001. Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Si bien los casos difieren en varios aspectos, como son: el origen de gestación de los proyectos, escalas de intervención y los aportes económicos para su financiamiento, ambas iniciativas son ejemplos claros y actuales que promueven un mejoramiento de las viviendas, como una solución a los problemas de calidad, de distinto ámbito, en que se encuentran gran parte de las Viviendas Básicas entregadas.

A la vez se considera, en la elección de los casos, el que presentaran cierta antigüedad en relación al inicio de la experiencia de mejoramiento, es decir, que tengan una historia residencial común frente al proceso de mejoramiento, para tener antecedentes del desarrollo de los hogares, y que, dentro de las soluciones, se aprecien cambios significativos en la vivienda, como ampliaciones y/o mejorías constructivas considerables.

Para el análisis de los casos, antes mencionados, se tendrán en cuenta dos aspectos, fundamentalmente:

1. Desarrollo de las viviendas mejoradas.

Es primordial entender que el Mejoramiento Habitacional involucra un cambio dentro de la vivienda, por lo que es necesario realizar una evaluación de ésta, antes y después de la mejoría, para apreciar el desarrollo que ha presentado mientras ha sido habitada, midiendo el grado de satisfacción que presentan sus moradores frente a este tipo de acción.

2. Escalas de intervención

Para analizar el desarrollo de las viviendas, la comparación de las distintas condiciones espacio-temporales, antes y después del mejoramiento, se realizará definiendo a la vivienda como sistema, integrado entre el habitante y su hábitat, y que se definirá en tres escalas de percepción: la familia (unidad de vivienda), como primer nivel de intervención; como segundo nivel, el entorno inmediato ⁴ a la vivienda y por último, a una escala más urbana el conjunto residencial. ⁵

Instrumentos a utilizar para el análisis de los casos:

La investigación de los casos se realizara a través de encuestas a los pobladores, para medir el grado de satisfacción que presentan por estas viviendas refaccionadas. Por otro lado, se harán observaciones en terreno, para observar las condiciones de los entornos inmediatos a las viviendas y los conjuntos en general, y analizar problemas que no siempre los residentes percatan. Por último se tomará en cuenta la postura de los responsables o informante claves de estas iniciativas, con la revisión de planimetría y antecedentes correspondientes al proceso, para medir logros y pormenores de los proyectos de mejoramiento.

Las conclusiones obtenidas en cada caso, aportarán entonces a la generación, junto con el marco teórico, de antecedentes y sugerencias para la elaboración de conclusiones

⁴ Generalmente compuesto, en tipología C, por un bloque, o dos edificios que se enfrentan compartiendo accesos y circulaciones comunes.

⁵ Compuesto por dos o más bloques habitacionales.

que aporten a el Mejoramiento Habitacional del parque existente.

MARCO TEORICO

Debido al carácter exploratorio de la investigación, el marco teórico se estructura en base a otorgar antecedentes que ayuden a clarificar el tema del Mejoramiento Habitacional, en tres capítulos básicamente.

Para poder abordar este tema, es necesario primeramente, conocer la situación actual del parque habitacional, como actúan los programas habitacionales y en específico el Programa de Vivienda Básica, reconocer cuales son los principales problemas y falencias que presentan estas soluciones y detectar las causas mas importantes del deterioro acelerado de las viviendas, para tener claro, en definitiva, el panorama habitacional en que se realizará la investigación.

En el tercer capítulo, se revisarán los conceptos necesarios para entender este mejoramiento, como el de viviendas como valor inmueble, mejoramiento y movilidad habitacional, acompañado de la revisión general de planes y programas relacionados con el tema, como son:

Programa de Mejoramiento de Barrios

Programa de Vivienda Progresiva

Programa de Mejoramiento y Reparación de Viviendas SERVIU

Programa Equipamiento Comunitario

Programa Parques Urbanos

Programa Espacios Urbanos Seguros

Sistema de Movilidad Habitacional

Plan Piloto de Movilidad Habitacional

La investigación se centrará en el estudio de las soluciones entregadas por el Programa de Vivienda Básica tipología C (modalidad SERVIU) en la Región Metropolitana, por ser una de las tipologías de mayor relevancia en lo que se refiere a solucionar el déficit habitacional y por consecuencia, el de mayor incidencia dentro del parque de viviendas subvencionadas.

CAPITULO I. PANORAMA GENERAL DEL PARQUE HABITACIONAL SOCIAL

1.1- PANORAMA GENERAL DEL PARQUE HABITACIONAL SOCIAL

La Política Habitacional Chilena, sin duda, se puede considerar exitosa, especialmente en lo referente a solucionar el problema de déficit cuantitativo que presentan las familias de escasos recursos, erradicando y radicando campamentos, brindando soluciones de vivienda e implementando servicios básicos a un gran porcentaje de esta población. Producción realizada gracias a la posibilidad de ahorro de los postulantes y la buena relación financiera que se ha generado entre los entes públicos y privados.



Foto N°3. Campamento en la Pintana.

Foto autor

Este éxito por parte del Estado, se basa en una política de generación de viviendas nuevas, que van dirigidas a combatir principalmente el déficit cuantitativo de la población, con el inconveniente de los problemas que acarrearán estas soluciones para las personas que las habitan, problemas que se señalarán en el capítulo siguiente.

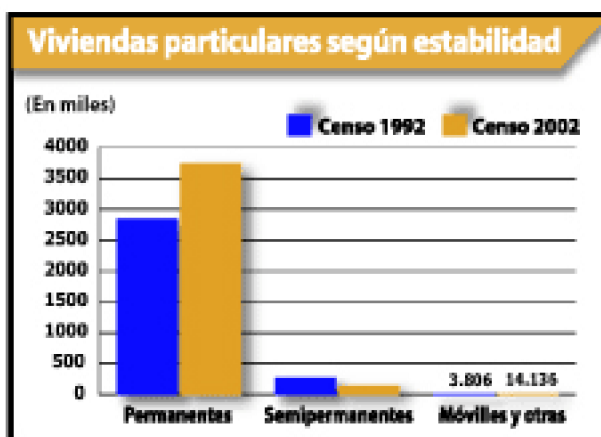


Gráfico N° 1.

Fuente: INE, Síntesis de Resultados Censo 2002

Gráfico N°1. Viviendas particulares según estabilidad

Fuente: INE, síntesis de resultados Censo 2002.

Según el último censo 2002⁶ (Gráfico N°1), el porcentaje de viviendas ocupadas

⁶ Síntesis Resultados Censo 2002. Instituto Nacional de Estadísticas. INE

permanentes subió en un 31,6%, mientras que las semipermanentes decrecieron en un 48,2% con respecto al censo de 1992. Si bien estas cifras son alentadoras, hay que tener en cuenta, el problema de deterioro en que se encuentra el parque habitacional actual, por el inconveniente de que las viviendas permanentes se transformen en semipermanentes, debido a los problemas que han ido apareciendo (Fotos 4 y 5), afectando directamente a la calidad de vida de las familias y factor que podría aumentar en gran medida el déficit habitacional.



Foto N°4. Población Los Quillayes. Ampliaciones en tercer piso.

Foto autor



Foto N°5. Villa El Volcán San José. Apropiación de primer nivel

Foto autor

Sepúlveda ⁷, en un estudio sobre la Política Habitacional Chilena, señala las principales características que están afectando a la consolidación del Parque Habitacional Social:

a) Escasez de una oferta de suelo urbanizable.

Referido al costo de obtención de un suelo con un cierto nivel de sustentabilidad, ya que, con la intención de otorgar un mayor número de soluciones se ha descuidado la localización de estos conjuntos, siendo en la mayoría de los casos en la periferia de la ciudad, alejado de los servicios básicos y equipamiento urbanos necesarios para el desarrollo de las viviendas.

b) Deficitaria calidad del parque habitacional social.

Este factor también está dirigido al presupuesto de las soluciones habitacionales, que se refleja en el reducido tamaño, la calidad mínima de los materiales empleados en las construcciones y el bajo standard de calidad de vivienda generado.

c) Carencia de una visión integral de asentamientos humanos.

Integrar en el sentido de tener en cuenta las repercusiones de los programas que tienen en el crecimiento y desarrollo de la ciudad, de cómo los conjuntos habitacionales afectan y son afectados por la interrelación que se produce con la trama urbana.

d) Carencia de una política de recuperación y mantención del parque habitacional existente.

Es evidente que existen áreas de la ciudad que se encuentran dentro de un preocupante deterioro, y al no existir acciones que ayuden a sanar estas condiciones, estas áreas seguirán perdiendo valor, y los problemas que causan este deterioro, cada vez serán más difíciles de solucionar.

e) Falta de programas de asistencia técnica.

Que ayuden de manera eficiente a los procesos de auto producción social de viviendas

f) Desigualdad en el acceso a los servicios y equipamientos urbanos.

Manifestado en las diferencias de calidad y cantidad de los servicios y equipamientos urbanos existentes en las diversas zonas de la ciudad, siendo los conjuntos sociales los más desfavorecidos, por su escasa conexión a estos.

g) Fuerte crecimiento en extensión.

Al no haber posturas concretas en relación al crecimiento de la ciudad, ni planes eficientes de densificación, se produce un crecimiento descontrolado en extensión de la ciudad. Al respecto Sepúlveda ⁸ opina: **“Producto de los procesos espontáneos de**

⁷ Sepúlveda R. “Política Habitacional Chilena ¿un instrumento para abordar la construcción de un hábitat integral?. Boletín INVI N° 41. Noviembre 2000

⁸ Sepúlveda R. Op. cit.

tomas de terreno, de los programas de vivienda social, llevados a cabo por las distintas administraciones de las últimas tres décadas y de la liberación de la normativa urbana y de la libre acción del mercado, que llevan a concentrar a los más pobres en sectores de la ciudad donde el suelo urbano es de menor precio, lo que ha traído como consecuencia fuertes procesos de fragmentación y segregación de la pobreza” (Sepúlveda, R. 2000)

h) Aumento de problemas ambientales.

Como la congestión vehicular. Contaminación acústica y del aire, vertederos y manejo de aguas servidas y residuos en general.

i) Seguridad urbana.

Esto se demuestra o se ve reflejado en acciones tales, como el enrejamiento de viviendas y pasajes, la construcción de barreras y cerramientos de áreas comunes y en zonas de departamentos o condominios, lo que produce en la comunidad social, un proceso de introspección progresivo constituyendo enclaves territoriales desvinculados unos con otros, aportando a la segregación de la ciudad.

j) Incumplimiento del pago de la cartera hipotecaria.

Esto se refiere a los subsidios entregados por el MINVU a las familias beneficiarias, que no han respondido con el pago de este crédito hipotecario, repercutiendo en definitiva, en la producción total de vivienda social en Chile.

Al respecto de la morosidad en los pagos del crédito hipotecario, Ducci ⁹ señala: **“Si se quiere sintetizar en pocas palabras, lo que esta sucediendo en el país es que gran parte de la gente no esta pagando las deudas habitacionales de las viviendas gestionadas por el Estado y el cobro de la cartera hipotecaria tiene tantas implicancias (y costos) políticos, que no se han implementado hasta ahora mecanismos efectivos para lograr su recuperación.”** (Ducci, Maria Elena)

k) Cambios en la composición de la demanda.

Reflejados en nuevas formas de asociación por parte de las familias, que requieren formas distintas de acercamiento para la solución de sus necesidades, y también por la diversidad de ingresos y capacidad de ahorro que presentan las familias

Todos estos factores, directa o indirectamente, **afectan a la consolidación** de un parque habitacional social adecuado, que en estos momentos se vislumbra dentro de un proceso de deterioro importante.

A continuación se define el concepto de déficit habitacional, para relacionarlo con la situación actual del parque habitacional social y a los problemas que presenta este.

1.2.- DEFINICIÓN DE DÉFICIT HABITACIONAL

⁹ Ducci, Maria Elena. “Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”

Las mediciones del déficit habitacional son fundamentales para evaluar las condiciones en que residen los hogares del País y estimar la demanda por viviendas que presenta la gente, para así tener, una visión de la situación actual del parque habitacional, como también la acción de los programas habitacionales de años anteriores y los que se plantearán a futuro, incluyendo posibles procesos de Mejoramiento Habitacional.

Como concepto general se entiende por déficit, como lo que falta a las ganancias para que se equilibren con los gastos. Déficit habitacional por ende, se refiere a la carencia en la satisfacción de necesidades de alojamiento en relación a los hogares otorgados. Estas necesidades van mas allá de contar con un techo, sino que también habla de una seguridad económica mínima, el MINVU define esta condición: ***“es necesario considerar que la vida familiar demanda, normalmente, un mínimo de autonomía económica y residencial para el cumplimiento de sus funciones. Por tal razón, en la medida que la familia logra disponer de un presupuesto independiente para alimentarse y de un techo autónomo para residir, se le identifica como hogar. Si no dispone de presupuesto independiente, dependerá para su sobrevivencia de otro hogar, del cual pasa a formar parte, constituyendo un “núcleo familiar secundario” dependiente del “núcleo principal” que corresponde a la familia que encabeza el jefe del hogar que los acoge”.***¹⁰

Es necesario clarificar además, que la satisfacción de las necesidades debe considerar dos aspectos: por un lado, la autonomía residencial, antes mencionada, y la calidad de la vivienda y de los servicios básicos que conforman el grado de habitabilidad del hogar. Por lo que se puede clasificar estas necesidades en un déficit cuantitativo y cualitativo, respectivamente.

Déficit cuantitativo

Para la percepción de este problema se reconocen dos causas principalmente, relacionadas por la incapacidad de lograr una autonomía económica suficiente.

Por un lado el fenómeno conocido de “allegamiento”, en que las familias que no poseen hogar se ven en la necesidad de convivir con otra familia en un local de habitación o en un mismo predio residencial (allegamiento externo), afectando también la autonomía residencial de la familia receptora.

Y dentro de un caso más extremo es cuando la familia allegada, no puede solventar gastos ni de alimentación ni de vivienda, conformando un hogar con dos núcleos familiares, predominando el del jefe de familia (allegamiento interno).

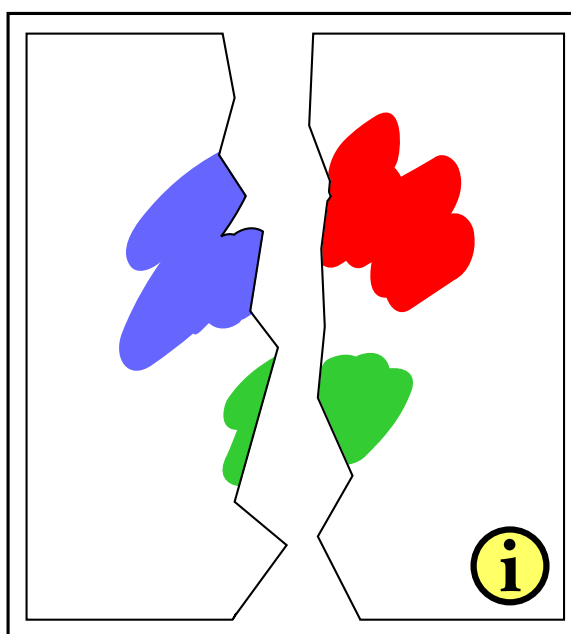
Déficit cualitativo

El déficit cualitativo tiene relación con la calidad de los hogares, o sea revisa los

¹⁰ *Resultados de la VII Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN 1998). Documento N°18 “Déficit Habitacional y Demanda a los Programas de Vivienda del Sector Público”. Ministerio de Planificación y Cooperación División Social.*

estándares mínimos aceptables para que la vivienda cumpla sus relación con la vida familiar. Principalmente para la medición de este tipo de déficit, se consideran dos componentes: la materialidad del local de habitación (materiales de muros, techo y piso y su estado de conservación) y el saneamiento con el cual cuenta la vivienda (acceso a redes de servicios o sistemas de saneamiento que proveen agua potable, liberación de aguas servidas, energía). Estos factores son los que definen a los hogares que deben ser reemplazados, rehabilitados o mejorados por no cumplir con los estándares mínimos de materialidad o acceso a los servicios básicos.

El panorama del Parque Habitacional social en el sentido de déficit entonces, se puede resumir en las estimaciones efectuadas por el Ministerio de Planificación (MIDEPLAN) para esta última década, según la medición tradicional de la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas (Ver cuadro siguiente).



Cuadro N°1 Déficit habitacional en los noventa (en miles de viviendas)

Fuente: Pérez Iñigo A. (1999). El factor institucional en los resultados y desafíos de la política de vivienda de interés social en Chile. Serie Financiamiento del Desarrollo. CEPAL, Santiago de Chile.

Notas: (*) proyectado, (**) estimado.

Se puede apreciar que el déficit cuantitativo de vivienda disminuyó en un 18% entre 1990 y 1996, a un ritmo de alrededor de 30.000 a 40.000 viviendas por año, lo que se estima que podría seguir ocurriendo durante los años siguientes.

Una proyección del déficit cuantitativo sobre la base de las cifras de MIDEPLAN entrega 650.000 viviendas para 1999. Sin embargo, según Pérez-Iñigo, esta cifra sobrestimaría el déficit el cual se situaría en el orden de 550.000 viviendas. De acuerdo con esta última estimación, de mantenerse el actual ritmo de disminución del déficit cuantitativo de vivienda, este último desaparecería en alrededor de 15 años¹¹. La reducción del déficit cualitativo de vivienda sería aún más marcada. Entre 1990 y 1996 los

déficit de materiales y saneamiento cayeron todos en alrededor de un 40%.

"Esas estimaciones de déficit no consideran un tipo de déficit cualitativo de las viviendas sociales que no forma parte de las definiciones habituales. Este déficit se ha originado en la tenencia de viviendas con un estándar inferior al que aspiran los jefes de hogar y las personas, y que estas últimas están en condiciones de financiar. Este déficit estaría aumentando y está representado por la importante proporción de los 700.000 propietarios mencionados arriba, que estarían dispuestos a mudarse a una vivienda con mejores estándares."¹²

Esto nos hace suponer que se requiere con urgencia un mercado secundario de vivienda social, para combatir la adecuación y transformación de la vivienda por parte de los habitantes, que al no poder trasladarse a otra que pueda cumplir mejor sus expectativas, se termina por deteriorar el Parque existente.

¹¹ "Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: Experiencias recientes con subsidios a la demanda." CEPAL. Santiago de Chile, Junio de 2000.

¹² *Op. cit.*

CAPITULO II PROGRAMA DE VIVIENDA BASICA Modalidad SERVIU

PROGRAMA DE VIVIENDA BASICA (PVB , modalidad SERVIU)

A modo de complementar con antecedentes el tema de Mejoramiento y Movilidad Habitacional, a continuación, se hará una breve revisión bibliográfica y de datos relacionados con el PVB, para entender en que consiste, su forma de acción, los beneficios que entrega a las familias y también enunciar los principales problemas que producen el deterioro acelerado de las Viviendas Básicas tipología C.

2.1.- Descripción y Antecedentes del Programa

El Programa de Vivienda Básica SERVIU se fundamenta en los objetivos de la política habitacional del MINVU de disminuir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida, desde el punto de vista de la vivienda, de la población de menores ingresos¹³ que vive en

situación de marginalidad habitacional, facilitando su acceso a una vivienda social mediante un sistema de financiamiento compartido.

En sus comienzos en 1984, el PVB estuvo destinado a resolver problemas de erradicación y radicación de campamentos, permitiendo de esta forma mejorar ostensiblemente las condiciones de vida de los pobladores; la vivienda entonces, contemplaba un programa arquitectónico mínimo compuesto de un recinto de estar-comedor-cocina, zona de dormitorio y baño, y se entregaba con un equipamiento de mobiliario mínimo. El valor de la vivienda, en ese entonces, variaba entre 180 y 225 UF.

A partir de 1984 se diseña el actual Programa destinado a la atención de postulantes que viven en situación de marginalidad habitacional, para atender las necesidades de déficit habitacional originadas por el crecimiento vegetativo de la población, las reposiciones y movimientos migratorios.

Tipologías de soluciones que entrega el Programa ¹⁴ :

Viviendas tipo A

Superficie construida mínima: 34 m², construcción en un piso.

Régimen de propiedad: individual.

Superficie predial mínima: 100 m².

Tipo de agrupación: aislada, pareada o continua.

Viviendas tipo B

Superficie construida mínima: 36 m², construcción en dos o más pisos.

Régimen de propiedad: Individual

Superficie predial mínima: 60 m²

Tipo de agrupación: aislada, pareada o continua.

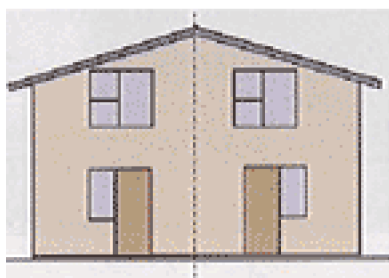
Viviendas tipo C

Superficie construida mínima: 40 m², construcción en tres o más pisos.

Tipologías presentes en el Programade Vivienda Básica

¹³ Familias pertenecientes al primer y segundo quintil de ingresos.

¹⁴ Caracterización de las viviendas realizada al inicio del Programa en 1984



Régimen de propiedad: Acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, y desde 1998 a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

La tipología C, en que se basa la investigación esta constituida por edificios de departamentos, construidos con bloques de albañilería y hormigón armado (albañilería confinada), generalmente constituidos por dos naves enfrentadas, conformando un bloque que comparte circulaciones comunes. Como es el caso de los “bloques tijera”, por la forma en que se cruzan las escaleras.



Foto N°6. Población Parinacota

Foto autor

Cada nave se compone por cuatro departamentos por piso, en una crujía, con un total de doce por nave y 24 por bloque habitacional (en un edificio de 3 pisos, que es el más común).

La unidad habitacional o departamento, como programa entregado, se compone por un recinto estar – comedor, un baño, una cocina y dos dormitorios, y en algunos casos se considera una loggia lavadero.

Esta unidad se entrega sin terminaciones (revestimientos de piso y muros) y con la posibilidad de incorporar tabiques divisorios para subdividir la vivienda y así generar un tercer dormitorio u otro recinto.

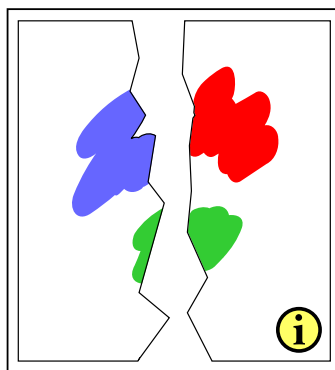
Es evidente que al considerar los altos costos que tienen los terrenos hoy en día, esta tipología es la más eficiente para lograr un mayor número de soluciones habitacionales, de manera de densificar de manera eficiente el suelo urbano, combatiendo a la vez, el crecimiento desmedido de la ciudad.

2.2.- ACCION DEL PROGRAMA

Entre 1990 y 1995 el PVB ha entregado en la Región Metropolitana, 61.200 viviendas, de un total de 67.926 viviendas, incluyendo al Programa de Vivienda Progresiva y al Programa Especial de Trabajadores (PVP y PET, respectivamente), lo que representa un 90,1% del total, además de tener en cuenta que la incidencia del Programa es de un 100% en 1993, un 99,4% en 1994 y un 98,5% en 1995, lo que indica un incremento que se acerca a casi el 100% dentro de la Región Metropolitana.

Si a estos datos, le sumamos que, en los últimos años se han construido más conjuntos en bloques de media altura y mixtos ¹⁵ al sumar 78 de 103 conjuntos habitacionales, siendo un 75,7% del total, nos podemos dar cuenta que la tipología C, que entrega el Programa, es la que tiene mayor incidencia en cuanto a la solución del problema de déficit habitacional. Razón por la cual se centra la presente investigación en este tipo de vivienda, y las posibilidades de utilizar esta solución como vía para el mejoramiento de un segmento importante del Parque Habitacional.

“Entre 1990 y 2001, el Programa de Vivienda Básica SERVIU registra 258 mil obras terminadas, pudiendo estimarse que alrededor de un millón de chilenos de menores recursos son usuarios de esta solución. Dentro del total de programas habitacionales, el Programa de Vivienda Básica SERVIU representa a nivel nacional un 28,6% del total de soluciones financiadas por el MINVU durante los años noventa hasta 2001 (sumando viviendas terminadas y subsidios pagados).”
¹⁶ (Cuadro N°2)



Cuadro N°2. Términos e importancia relativa del PVB SERVIU 1990-2001

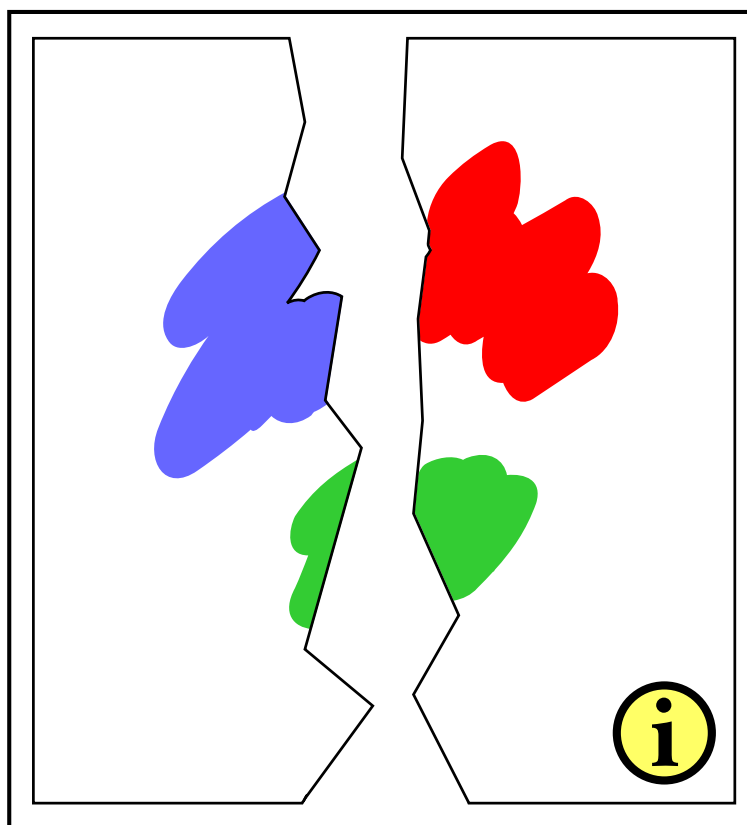
Fuente: DPH, DITEC

Total programas: V. SERVIU terminada y subsidios pagados de los sistemas básico, rural, unificado y progresivo (SERVIU y privado)

Para el año 2001 el Programa de Vivienda Básica registra un 90,94% de asignación en el presupuesto de inversión en vivienda que otorga el Ministerio, y sólo un 3,6% para reparaciones de vivienda y para el desarrollo del Plan Piloto de Movilidad Habitacional (que se explicará más adelante), lo que evidencia la postura del Estado en cuanto a la solución de los problemas de vivienda en Chile a través de la implementación del PVB.

¹⁵ Bloques y viviendas en extensión, combinadas.

¹⁶ Información obtenida de página Internet del MINVU. www.minvu.cl



Inversión en Vivienda año 2001

Fuente: Cuenta pública 2001 SERVIU

2.3.- DETECCIÓN DE PROBLEMAS EN VIVIENDAS BASICAS TIPOLOGIA C

A continuación se desarrollará una revisión general al PVB, identificando los principales problemas que causan el deterioro de las viviendas, relacionándolo con las metas que busca alcanzar este programa con los resultados presentes en los conjuntos habitacionales hoy en día.

Es importante considerar dentro de un programa habitacional sus objetivos en relación con los alcances reales que tiene, para ver que tan eficiente es su aplicación y vigencia, y si realmente el programa cumple como una solución al problema a superar.

“Un programa de vivienda esta orientado a satisfacer una necesidad habitacional.” “... la estimación de necesidades en base a criterios normativos es útil para conocer y dimensionar, aunque sea en forma aproximada, las deficiencias presentes en un cuadro habitacional”¹⁷

¹⁷ Mac Donald, J. Apunte de apoyo docente: “Preparación de Proyectos de Vivienda en el Nivel Local” Corporación de Promoción Universitaria CPU. Sin editar.

Por esta razón es necesario identificar los problemas que se han ido presentando en este tipo de solución, para clarificar que tan efectiva es su implementación o de que forma se podría resolver o ayudar a que el Programa cumpla con resolver las necesidades de familias con problemas habitacionales.

Con relación a estos problemas que afectan a la vivienda social, Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes ¹⁸ plantean: ***“Para los usuarios, la percepción de los problemas pasa por una convivencia dura en condiciones de hacinamiento dentro las viviendas y de muy alta densidad en los conjuntos; por viviendas que no se adaptan a sus necesidades y a sus recursos; por entornos de los cuales no hay posibilidad de apropiarse y construir identidad; por servicios de mala calidad, especialmente en lo que respeta a educación y salud; por situaciones de violencia y tráfico de drogas; y por una sensación de estigmatización y abandono”.***

Entonces para abordar las necesidades que presentan las familias que viven en este sector deteriorado del parque habitacional, con el fin de incorporar un programa de mejoramiento de viviendas, es necesario, conocer estas carencias y principales problemas que presentan, con el fin de que las conclusiones estén dirigidas a resolver los principales aspectos que afectan al deterioro de estos conjuntos.

Para lograr este objetivo, se utilizó como base para determinar los problemas, la opinión y percepción de lo beneficiarios de este programa, a través de un estudio de satisfacción ¹⁹, con el fin de medir en que grado son resueltas las necesidades de los residentes de estas viviendas.

Unidad Habitacional / Viviendas

- Calidad constructiva de las viviendas.

Las observaciones constructivas se refieren a los materiales empleados y su ejecución, las instalaciones en general y las terminaciones. Esto se expresa al no considerar las condiciones climáticas del lugar en algunos casos, a la mínima especificación de materiales y su mala ejecución, filtraciones y humedad producto de instalaciones defectuosas.

¹⁸ Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes En el documento: “Aportes para el debate: Mejoramiento del stock de vivienda social”. En reunión con el Ministro de Vivienda y Urbanismo. Santiago, 15 de Abril de 2003.

¹⁹ “Diagnóstico Sistema Medición de Satisfacción Beneficiarios de Vivienda Básica. Informe Consultoría”. INVI – FAU – UCH. Santiago, Abril 2001



Foto N°7. Calidad constructiva de las viviendas.

Fuente: Impactos de la política habitacional en la calidad residencial. INVI

- Tamaño de las viviendas.

Los altos porcentajes de transformaciones realizadas y deseadas a futuro por los beneficiarios se deben, entre otros factores, a los insuficientes estándares constructivos y espaciales, especialmente en el tamaño de la vivienda entregada. Dentro de las transformaciones efectuadas por las familias, están las mejoras en pinturas, cambio de ventanas, revestimientos de pisos y otras, que reflejan la necesidad de completar una vivienda básica en cuanto a terminaciones e instalaciones.



Foto N° 8
Fuente: Impactos de la política habitacional en la Calidad Residencial. INVI

Foto N°8

Fuente: Impactos de la política habitacional en la calidad residencial. INVI

Dentro de las transformaciones que se realizan a las viviendas, se encuentran las ampliaciones, que si bien, se realizan para mejorar la vivienda aumentando su superficie, las consecuencias de esta acción se refleja en un deterioro del entorno, además del peligro existente para los habitantes, por estas construcciones de muy baja calidad estructural.

Foto N°9. Ampliaciones en Población Los Quillayes



Foto autor

- Aislamiento acústico y privacidad

Debido a la escasa aislación acústica y la cercanía de las viviendas, unas con otras, produce problemas de privacidad importantes, esto se ve reflejado en la satisfacción del beneficiario del Programa, al estar sumergido en un clima social de desagrado.

Entorno inmediato a la vivienda / Bloque Habitacional

Los problemas surgidos en este nivel, surgen principalmente, por la indiferencia o por la poca importancia que le dan los vecinos a la ley de copropiedad inmobiliaria a la que están sujetos los residentes de cada copropiedad. La ley de copropiedad define a los espacios del entorno inmediato a las viviendas, como “terrenos de dominio común”, que son espacios públicos o comunitarios, plazas y circulaciones, como también pasan a ser los cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructuras, techumbres e instalaciones generales, por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio. Cuando se violan estas normas, comienzan los problemas de deterioro y mala convivencia entre vecinos.



Foto N°10 Ampliaciones en primer piso. Población Los Quillayes

Foto autor

Principales problemas que se detectan en este nivel:

- Ampliaciones realizadas por los habitantes

Aunque en el estudio de satisfacción, no se detectaron ampliaciones en viviendas de tipología C, es importante señalar que si existen este tipo de transformaciones, que aunque en un principio resulta un beneficio para la familia, produce un gran deterioro constructivo y estructural al bloque, además de apropiarse de espacios comunitarios, afectando a la imagen urbana de los bloques y produciendo una introspección hacia la vivienda dejando de lado espacios públicos como desarrollo de otras actividades.

"Estos espacios pueden afectar seriamente las condiciones de vida de los demás residentes en la medida que representen riesgos, disminuyan las buenas condiciones de habitabilidad y/o entorpezcan una buena conformación de los espacios comunitarios."²⁰

- Poca participación vecinal

Las juntas de vecinos, en la gran mayoría de los casos, no logran concitar el interés de participación de los vecinos, lo que perjudica en gran medida a toda la comunidad, ya que no se hacen viables los proyectos que aporten al desarrollo comunitario y la solución de problemas conjuntos.

- Conformación físico-espacial

Su conformación produce una falta de control de sus espacios semi-públicos y

²⁰ Poblete C. "Mejoramiento de los espacios comunitarios".

semi-privados a nivel de agrupación, evidenciando una falta de jerarquización en los accesos, circulación y espacios de recreación. Lo que se identifica claramente en la tipología C, con la conformación de hileras de edificios que deja un terreno sin control social, denominado “patio trasero” (Ver fotos N° 12 y 13). Los habitantes muestran preocupación por estos espacios compartidos y por razones de seguridad tienden a apropiarse de ellos mediante cerramientos. Este es el caso de los espacios entre los bloques, vinculados con el acceso a los departamentos, de carácter semiprivado, concentrando la mayoría de las actividades, por la seguridad y el dominio de estos espacios por parte de las viviendas.



Foto N°11 Espacio entre naves. Apropiación por parte de los habitantes



Fotos 12 y 13. "Patio trasero". Espacios entre bloques. Ocupación casi nula, sólo circulación esporádica



Foto N°13

Conjunto Residencial / Entorno urbano

- Segregación y marginalidad urbana

El principal problema que genera la segregación de estos conjuntos es la localización de estos, principalmente por la urgencia del Estado por entregar un mayor número de soluciones habitacionales. Para lograr este objetivo fue necesario bajar el costo de suelo de los emplazamientos, por lo que los conjuntos se ubican en los terrenos más baratos del mercado. Entonces esta localización de los conjuntos de Vivienda Básica en los suelos más económicos, está en función de la distancia y accesibilidad a servicios urbanos y equipamientos externos a los conjuntos.

“Estos conjuntos habitacionales se caracterizan por una concentración de pobreza que se expresa físicamente en la imagen externa que ofrecen, caracterizada, en general, por un deterioro prematuro de las viviendas y un abandono de los espacios comunes.”²¹

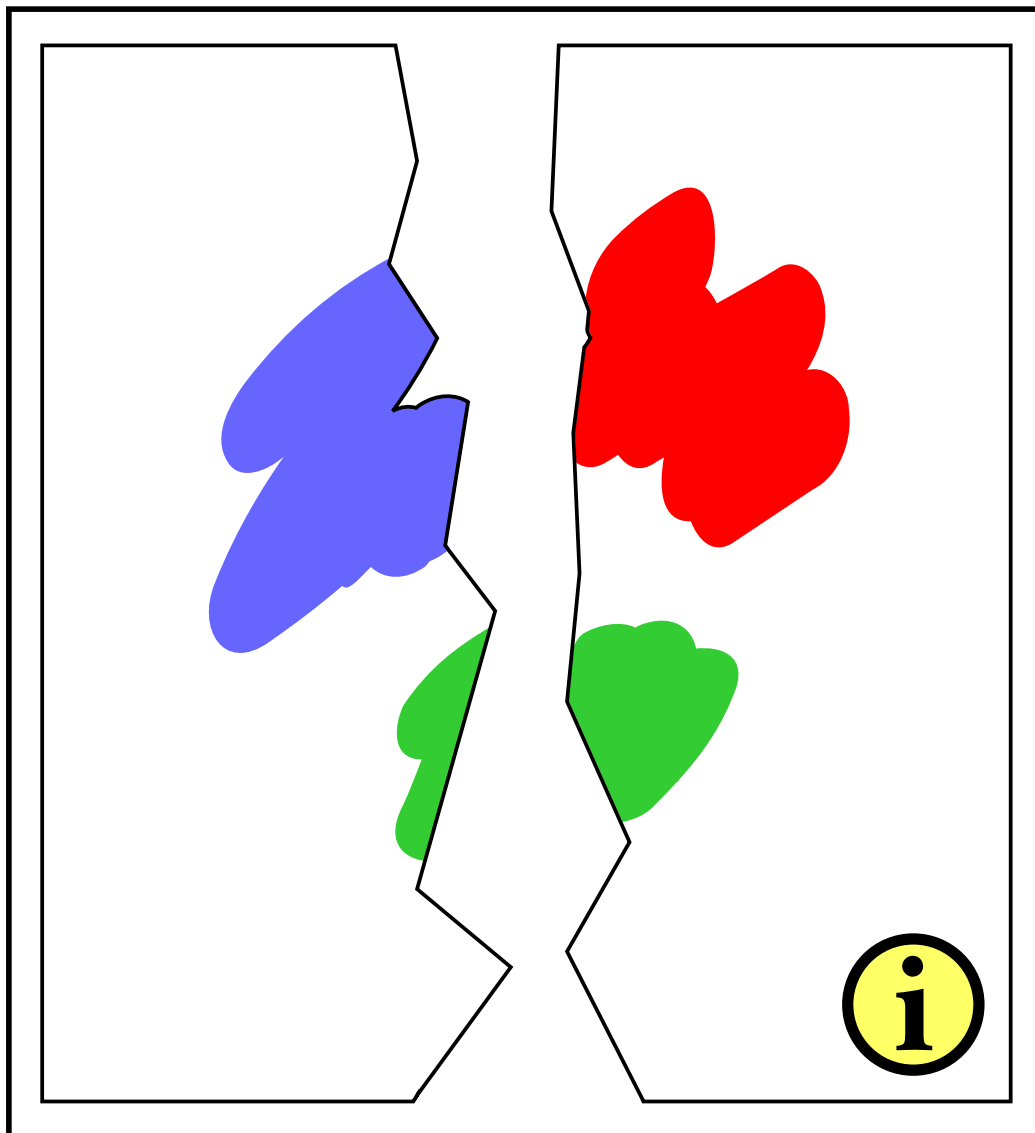


Figura. Localización de conjuntos habitacionales de viviendas básicas. Comunas del Gran Santiago: en número y período de 1990 a 1995.

Autor: Edwin Haramoto, INVI-FAU U. de Chile. Fuente: Memoria MINVU.

“La falta de identidad, unida a una fuerte estigmatización, hace que las personas que habitan estas concentraciones espaciales de pobreza, esto es, que se encuentren segregadas “a gran escala”, aniden sentimientos de insatisfacción con su hábitat, alimentando la idea de que la única solución verdadera a sus problemas, es poder salir de dichos lugares”²²

- Seguridad de los conjuntos

²¹ Ducci, María Elena. “Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”

En todos los conjuntos habitacionales observados aparecen problemas de diseño, visibles en espacios que dificultan la interacción social, el control y mejoramiento de los mismos y que son susceptibles de apropiación por grupos organizados, como pandillas y otras expresiones de delincuencia.

En el estudio de "Seguridad Residencial y Comunidad" se plantea: ***"Siendo la megamanzana una tipología recurrente en el diseño de conjuntos de viviendas a media altura, es recomendable la definición jerarquizada de sus accesos los que debieran guardar relación con otros del sector o barrio", esto relacionado a vincular vías de circulación importantes con los accesos a los conjuntos para controlar estos espacios, jerarquizando y dando vida a los mismos."***²³

Esta jerarquización de espacios no se presenta en estos conjuntos, pasando a ser espacios de nadie, en que no se desarrollan actividades, excepto de circulación esporádica para pasar a otros bloques habitacionales, presentando serios problemas de deterioro y de inseguridad. Estos espacios, entre los bloques de viviendas, conforman una gran parte de la manzana, desaprovechando un porcentaje importante de suelo para generar otras actividades para los pobladores.

- Déficit de servicios, equipamiento comunitario y áreas verdes.

El equipamiento no responde a las necesidades diversas de la población, existiendo una carencia significativa de áreas verdes, juegos infantiles y equipamiento comunitario. Cuando estos se proveen, normalmente están dispuestos en retazos y en la periferia de ellos, sin posible tuición y control por parte de los residentes, aumentando la inseguridad residencial. Se destacan conjuntos con carencias de equipamiento desde su inicio, mientras que en otros hay destrucción o maltrato por los mismos habitantes, especialmente por los más jóvenes.

- Estructura física del conjunto

Los conjuntos en tipología C poseen una escasa jerarquización en su organización espacial, generando entre los bloques espacios residuales sin control social y con un fuerte deterioro.

Lo que se refiere a las vías conectoras, en la tipología C, son de carácter tangencial y no presentan aspectos negativos mayores sobre el conjunto.

²² Sabatini F. "La segregación espacial y sus efectos sobre los pobres y la seguridad ciudadana". Pags. 26-32. "Espacio Urbano, Vivienda y Seguridad ciudadana". MINVU

²³ Sepúlveda R. / Puente Patricio. / Torres E. / Tapia R. "Seguridad Residencial y Comunidad". Universidad de Chile / Facultad de Arquitectura y Urbanismo / Instituto de la Vivienda / Facultad de Ciencias Sociales – Departamento de Sociología. FONDECYT 1999



Fotos nº14, 15 y 16. Situación de conjuntos habitacionales sociales.

Fuente: Impactos de la política habitacional en la calidad residencial. INVI



Foto Nº15

Fuente: Impactos de la política habitacional en la calidad residencial. INVI



Foto N°16

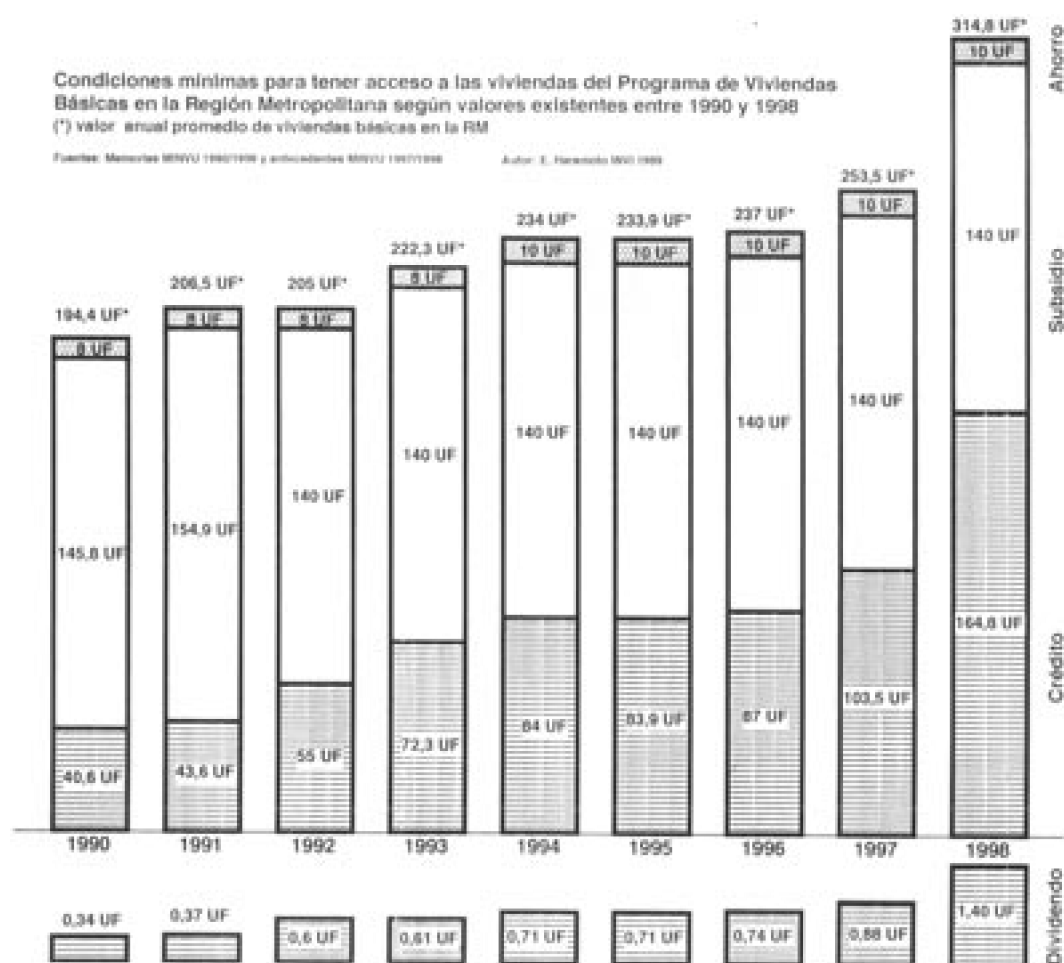
Fuente: Impactos de la política habitacional en la calidad residencial. INVI

2.4.- PROBLEMAS GENERALES DEL PROGRAMA

Desfocalización

En general, el aumento del costo promedio de la vivienda y la suma de otras modificaciones en las exigencias de postulación, ha significado un aumento en las condiciones mínimas para postular a una Vivienda Básica. (Ver cuadro siguiente)

Mejoramiento habitacional del parque existente.



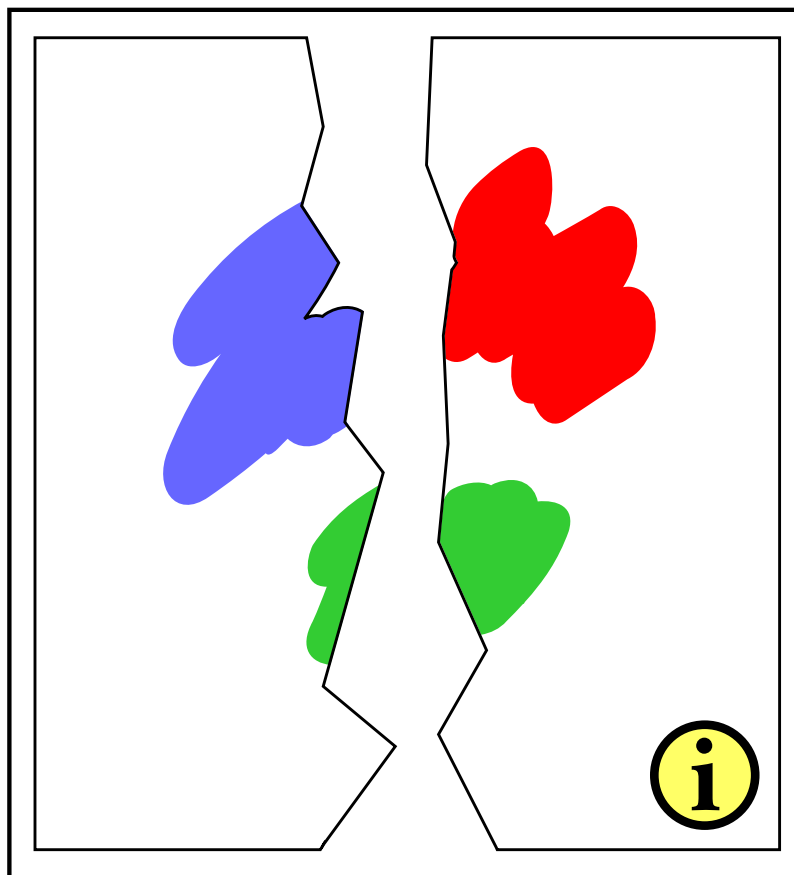
Cuadro N°3. Condiciones mínimas para tener acceso a las viviendas del Programa de Viviendas Básicas en la Región Metropolitana. Según valores existentes entre 1990 y 1998

Autor: Edwin Haramoto INVI 1999. Fuente: memorias MINVU 1990/1996 y antecedentes MINVU 1997/1998

Lo que se refleja como tendencia, es que con la aplicación del PVB, ya no se está llegando al sector más desfavorecido, sino que se observa, que los que postulan a esta solución son de niveles bajos y medio bajos, los que, en gran parte de los casos tienen un cierto porcentaje de ingresos y una mayor capacidad de ahorro, que otros sectores de la población.

En el Cuadro N° 4, se puede apreciar el predominio de otorgamiento de subsidios de vivienda a los sectores medios y medio-bajos. Solo el 24% de los subsidios ha llegado al Quintil I²⁴ correspondiente al 20% más pobre de la población, con relación al déficit se puede observar que, se produce un efecto inverso, ya que el Quintil I es el que presenta mayor déficit, de un 27,6%.²⁵

²⁴ Documento "Vivienda Social: ¿Llega a los Más Pobres?". Temas Públicos N° 533. Libertad y Desarrollo. 15 de Junio de 2001



Cuadro N°4. Distribución de hogares beneficiarios de Programas de Vivienda con subsidio del Estado por quintiles de ingreso

Fuente: Encuesta CASEN 98

(*) corresponde a viviendas con déficit de materialidad y saneamientos o ambos

Bajo valor económico del inmueble

Las patologías detectadas en la Vivienda Básica tipología C, se podrían resumir en que la vivienda como producto terminado no permite la apropiación, ni el mejoramiento de esta, como tampoco se su entorno, esto sumado a la localización de los conjuntos en sectores periféricos concentrando altos focos de pobreza, generando en definitiva, segregación y marginalidad urbana.

Debido a estos problemas el valor de la vivienda se ve profundamente afectado por estos factores, por lo que al propietario le resulta casi imposible hacer uso de este inmueble como un bien material transable.

²⁵ El Instituto Nacional de Estadísticas INE, divide a la población nacional en cinco grupos de igual tamaño o quintiles. Esta agrupación de la población se mide de acuerdo a sus ingresos, permitiendo evaluar la distribución que este tiene en el País en un momento determinado. Siendo el primer quintil el más pobre, subiendo hasta el quinto que es considerado más acomodado.

“La vivienda es un activo económico muy importante que puede proteger a los hogares contra la pobreza extrema, y las regulaciones del mercado de suelo puede, ya sea crear oportunidades para diversificar su uso, u obstaculizarlo” (Moser, 1996, P.44)²⁶

Debido a estos problemas que presentan las viviendas entregadas por el PVB, se podrían tomar dos tipos de acciones: una sería la demolición y reemplazo de los conjuntos deteriorados, teniendo como consecuencia un gran impacto social y político, que imposibilitaría en definitiva este tipo de acción, y por otro lado el alto costo económico que involucraría el proceso. La otra opción, se refiere a la rehabilitación y mejoramiento de las viviendas, en que el costo sería menor, por el aprovechamiento de la infraestructura existente, ya sea por la estructura de las edificaciones como por las relaciones generadas con los vecinos y equipamientos formados por los mismos.

²⁶ *Ducci, María Elena. "Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa"*

CAPITULO III. DEFINICION DE CONCEPTOS

Debido a los escasos antecedentes que se tienen sobre el mejoramiento habitacional en vivienda social, se pretende a continuación, definir conceptos relacionados con este tema, que aporten a formar un marco teórico que respalde iniciativas dirigidas a plantear este proceso.

3.1.- Mejoramiento Habitacional

Al revisar los problemas que afectan a las viviendas, y detectar el proceso de deterioro que se ha ido incrementando durante los últimos años, se hace imperativo realizar algún tipo de acción que resuelva esta situación.

“Conforme a la magnitud de las necesidades acumuladas en el campo cualitativo, la generación de alternativas para mejorar el parque habitacional constituye la necesidad más evidente en lo que se refiere a la diversificación de la oferta. La creación de instrumentos flexibles para su financiamiento, junto con los estímulos para la oferta potencial y el desarrollo de tecnología especializada, constituyen parte central de la construcción de un mercado que ofrezca mayor diversidad de operaciones. Entre otros efectos benéficos, la implantación de esta

política permitiría en el corto plazo reducir los costos unitarios y cubrir la gran demanda que se halla desatendida, y, a mediano plazo, disminuir la demanda de viviendas nuevas, ahorrar suelo urbano, y extender la vida útil del parque”.²⁷

Para proponer un proceso de esta envergadura, es necesario, definir que se entiende por mejoramiento habitacional y definir cuales son los factores que se deben considerar para su desarrollo.

Al respecto Haramoto²⁸ plantea sobre el mejoramiento, relacionado con el entorno inmediato a la vivienda: **“la acción y efecto de incrementar la esencia o la forma del entorno inmediato, haciendo pasar de un estado inicial a otro considerado mejor”**

Esta definición nos lleva a cuestionarnos *qué* es considerado mejor, por lo que es necesario definir ciertos factores que permitan diferenciar y jerarquizar distintos grados de calidad.

La calidad, y la calidad residencial que nos interesa, se puede entender como: “la percepción y valoración que diversos observadores y participantes, entre ellos los beneficiarios, le asignan a los atributos y propiedades de los componentes de un conjunto habitacional en sus interacciones mutuas y con el contexto donde se insertan, estableciendo distintas jerarquizaciones de acuerdo a variables esencialmente de orden social, cultural, económico y político”. (Haramoto E.)

A continuación se enumeran los componentes esenciales para generar una jerarquización y una pauta de evaluación, para comprender cuales son las formas de generar una mejora en la calidad residencial.

a) Factor de localización

- Características de emplazamiento, como topografía, vistas y el clima.
- Inserción en el tejido y trama urbana
- Relación con otras actividades, especialmente con el lugar de trabajo.
- Servicios de transporte y comunicación.

La localización es un factor importante a analizar, ya que estos conjuntos se encuentran generalmente en suelos de bajo valor comercial, alejados de las redes urbanas, brindando poca accesibilidad a equipamiento, servicios y comercio, lo que incide considerablemente en la calidad residencial de las familias.

b) Factor de urbanización

- Características del suelo y del terreno
- Dotación de infraestructura (agua potable, tratamiento de aguas servidas, energía eléctrica, combustibles, extracción de basura y otros servicios).

²⁷ **“La Producción de la Vivienda en América Latina y El Caribe”. Comisión Económica para América Latina y El Caribe. CEPAL. Santiago de Chile, 1996.**

²⁸ Haramoto E. “Espacio y Comportamiento”. Estudio de casos de mejoramiento en el entorno inmediato a la vivienda social. CEDVI.

- Características de calles, vías, espacios libres y accesos.
- Vegetación y arborización.

Factores que afectan de manera muy distinta a los conjuntos residenciales, ya sea por su grado de terminación, mantención o ausencia. Lo que puede ser un potencial importante para el mejoramiento de estos.

c) Factor de vivienda

- Tipo y tamaño de las viviendas

Generalmente el mejoramiento de estas características tipológicas y de superficie, termina con una ampliación de la vivienda o la subdivisión del espacio interior, siendo el caso más común de mejoramiento realizado por los habitantes, detectado en la tres tipologías de Vivienda Básica.

d) Factor de equipamiento

- Accesibilidad, dotación de escuelas, centros de salud, abastecimiento, servicios recreativos, deportivos, de culto y áreas verdes.

Factor importante para la conformación de los barrios y de las familias pertenecientes a estos.

e) Factor de diseño

- Características funcionales, espaciales, formales y significativas
- Flexibilidad en cuanto a versatilidad, convertibilidad y expansibilidad.

Estos factores producen un impacto mayor y más inmediato en las familias, lo que se refleja en el constante acondicionamiento de las viviendas para lograr estándares aceptables de habitabilidad, ya sea por las conocidas ampliaciones, apertura de vanos y otras modificaciones.

f) Factor físico-ambiental

- Características y mantención física de la construcción (estructura, obra gruesa, terminaciones, instalaciones)
- Control ambiental de luz, sol, aire, humedad y ventilación.
- Niveles de contaminación ambiental.

En una escala más urbana estos factores, afectan a grandes conjuntos habitacionales. Generalmente la aplicación de mejoramiento se realiza con la incorporación de áreas verdes y forestación de terrenos eriazos áridos.

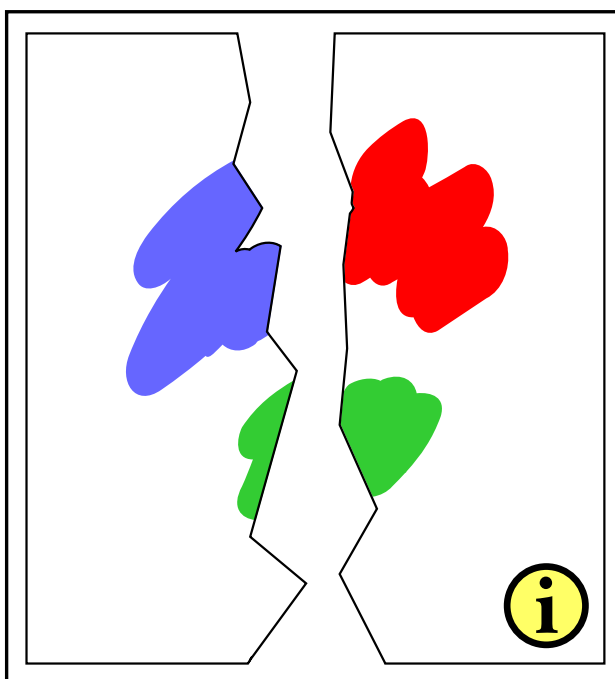
g) Factor social y cultural

- Características socio-culturales, económicas y demográficas del sector.
- Modalidad de vida.

- Densidad y niveles de hacinamiento
- Condiciones de seguridad personal y de grupo.

Generalmente se habla de una buena calidad social, cuando los vecinos son capaces de establecer lazos de confianza, mediante organizaciones y actividades que promuevan proyectos conjuntos que incentiven la comunicación entre las familias y vecinos.

A modo de síntesis, y para el mejor entendimiento de las características que inciden en la calidad, y por ende la línea que seguiría el mejoramiento habitacional, se plantea, a continuación, un cuadro resumen con los factores incidentes en la Calidad Residencial, entendiendo a la vivienda como un sistema, por lo que se identifica en tres escalas.



Cuadro N°5 Principales factores que inciden en la calidad residencial según escalas

Es fundamental entonces, tener claro que, se producirá un mejoramiento habitacional, al incrementar el grado de calidad de cualquiera de estos u otros factores, viéndose reflejado directa o indirectamente, en la calidad de vida de las familias beneficiadas.

Estos factores, si bien marcan una clara pauta de análisis, deben estar considerados como un conjunto estructurado y jerarquizado de factores, en que las mediciones de estos pueden ser de forma, tanto objetiva como subjetiva.

Haramoto al respecto plantea: ***“La calidad no depende exclusivamente de las características objetivas que se manifiestan como atributos de la vivienda, entorno o agrupación, sino más bien a la forma de percepción y valoración de estos de parte del beneficiario como individuo o grupo humano, de acuerdo a sus necesidades y aspiraciones que definen un modo específico de apreciar su calidad de vida”***²⁹ (Haramoto, E.)

²⁹ Haramoto, E. “Incentivo a la calidad de la vivienda social” Boletín INVI, N° 20, Santiago 1994, Págs.: 16 – 22.

La conformidad o satisfacción del beneficiario entonces, va a depender del nivel de agrado o desagrado que las personas sienten por el ambiente donde residen, esto incluyendo la vivienda y su entorno. Al respecto, en un concepto más general, pero no menos elocuente define: *“La calidad de vida dependerá de las posibilidades que tengan las personas de satisfacer adecuadamente sus necesidades humanas fundamentales”* (*Desarrollo a Escala Humana, una opción para el futuro, CEPUR 1986*).

Para el desarrollo de un mejoramiento habitacional, es fundamental saber a quienes, que aspectos y en que medida se deben emprender las acciones, con el fin de incrementar la calidad de vida de las familias, para conocer cual va a ser la influencia y efecto dentro de las necesidades que experimentan, y así la efectividad de lo realizado.

A continuación se explica con ejemplos de iniciativas estatales vigentes, la intención de mejorar la calidad de vida de las personas mediante acciones dirigidas a distintos factores que afectan a la calidad residencial, por lo que se tendrán, a la vez distintos grados de influencia.

Programa Mejoramiento de Barrios (PMB)

En 1982 el Ministerio del Interior facultó Mediante la Ley 18.138 y el Decreto N° 804. a las municipalidades para elaborar, desarrollar y ejecutar Programas de Infraestructura Sanitaria que favorecieran a familias en extrema pobreza. Es así que, los Programas de Lotes con Servicios y de Mejoramiento de Barrios, permitieron la ejecución de proyectos de asentamientos precarios que no contaban con una urbanización adecuada, proveyendo una caseta de superficie mínima³⁰, compuesta por baño, cocina y conexión para lavadero, redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial; electricidad, pavimentación y la entrega de un sitio de al menos 100 mts², otorgando una subvención de hasta un 75% por parte del estado.

El Programa de Mejoramiento de Barrios³¹, tiene como fundamental objetivo mejorar la calidad de vida de familias de extrema pobreza que habitan en condiciones de marginalidad sanitaria, dando atención preferencial al mejoramiento de barrios y campamentos irregulares con déficit de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, electricidad y pavimentación), integrando a las familias al sistema de propiedad privada.

Con esta iniciativa se intenta reducir las condiciones de marginalidad sanitaria en que viven familias de escasos recursos, principalmente mediante, la entrega de títulos de dominio sobre un predio determinado, cuidando que posean las condiciones básicas de saneamiento para el desarrollo de un local habitacional digno. El programa no sólo contempla acciones de implementación de casetas sanitarias, sino también, el mejoramiento de sitios ya urbanizados, pero que se encuentren en una situación precaria.

³⁰ Existe un predominio de superficies en las regiones del País que varían entre 6,5 y 7,5 metros², siendo los rangos límites 6 y 12 metros²

³¹ Según Manual de PMB – Ministerio del Interior – Subsecretaría de desarrollo regional y administrativo. Convenio SUBDERE – INVI – Facultad de Arquitectura y Urbanismo – U. de Chile 1999.

Esta iniciativa, en cuanto a mejoramiento habitacional, es la más importante y significativa, ya sea por el nivel de la gestión, los factores de calidad que involucra y la cantidad de gente beneficiada, ya que pretende solucionar las necesidades básicas de la gente.

Programa de Vivienda Progresiva

Así como el Programa de Mejoramiento de Barrios, la Vivienda Progresiva se basa en la entrega de estándares mínimos, tratando de solucionar necesidades básicas y urgentes, contemplando un proceso gradual, por parte de los beneficiarios, de mejoramiento y acondicionamiento de sus viviendas.

El Programa está destinado a familias allegadas, en situación de extrema marginalidad. Plantea una vivienda en dos etapas, en que la primera etapa incluye como mínimo un sitio urbanizado y la construcción de una unidad sanitaria compuesta de un baño y una cocina. La segunda etapa considera la construcción de los recintos requeridos para terminar la vivienda.

Programa Mejoramiento y Reparación de viviendas (SERVIU)

Iniciado en el año 2001, consulta la reparación de viviendas básicas construidas por el SERVIU en los últimos 10 años, en las que se hayan evidenciado problemas de deterioro constructivo o de una mala mantención de las viviendas, que perjudiquen significativamente, ya sea en el ámbito de habitabilidad, humano, social o económico.

Si bien este programa no aporta en gran medida contra la disminución del déficit habitacional, y por ende no tiene mayor implicancia en la situación actual del parque habitacional, sí hace notar una preocupación y conciencia de que existen problemas de deterioro en las viviendas básicas entregadas.

Las reparaciones están enfocadas mayoritariamente a mejorar la calidad de vida en los aspectos de urbanización y vivienda (ver cuadro resumen de factores incidentes en la calidad residencial), en problemas puntuales como la reparación de alcantarillados, muros de contención, techumbres y revestimientos.

Programa Equipamiento Comunitario (Equipamiento complementario de viviendas)

Este programa apunta a mejorar la calidad residencial otorgando una mayor relación de los conjuntos habitacionales con los Servicios Básicos, que son: Educación y Salud.

Este objetivo se realiza mediante la integración y optimización del proceso de inversión regional, vinculando las acciones sectoriales con las del Gobierno Regional, a fin de reestablecer el equilibrio entre la dotación de Servicios Básicos con la construcción de viviendas sociales.

Programa Parques Urbanos

El objetivo principal de este programa es dar solución a la escasez de espacios públicos para el esparcimiento. De nivel comunal e intercomunal, prioritariamente en los sectores poblacionales de más escasos recursos.

Esto se realiza incorporando áreas verdes, a través de la forestación de los predios eriazos. Para ello se estableció, en un comienzo, en las Bases de Propuestas, la obligación de incorporar un árbol por vivienda. Ahora se cuenta con este Programa de creación de parques urbanos que busca:

- Mejorar la calidad de vida del sector
- Descontaminar visual y atmosféricamente las ciudades.
- Conservar la vida silvestre.
- Proveer espacios adicionales para recreación y contemplación.

Para la realización de estos objetivos es necesaria la participación de toda la comunidad, incorporando a la gente en la construcción de estas áreas verdes. Lo que ayuda a desarrollar, a la vez, un sentido de pertenencia y apropiación del espacio creado por sus habitantes.

Programa Espacios Urbanos Seguros

El objetivo de este programa es aportar al mejoramiento de la calidad de vida y a la seguridad ciudadana en comunas de alto índice delictivo, a través de la transformación de sitios eriazos en espacios utilizables por la comunidad.

Este objetivo se realiza mediante la incorporación de nuevas áreas verdes, plazas, juegos infantiles, alumbrado público y equipamientos deportivos, centrándose en el mejoramiento del factor socio-cultural de una comunidad, a través de la inserción de elementos arquitectónicos que ayuden a generar funciones donde no las hay, y que ayuden a la comunicación y desarrollo de actividades sociales, que se verán reflejadas en un mejoramiento en la calidad de vida de cada familia perteneciente a la comunidad.

Estos ejemplos de iniciativas estatales de mejoramiento de la calidad de vida de familias de escasos recursos, demuestran diversas posibilidades que se pueden desarrollar para lograr satisfacer las necesidades de estos pobladores. Sin embargo, es necesario considerar que en este proceso, se debe considerar al habitante, no sólo como beneficiario, sino como parte importante en la gestión y diseño de las iniciativas. ***"La relación hábitat y habitante son indisolubles, el mejoramiento residencial se refiere a una intervención integral que incorpora tanto intervenciones sociales y físicas como aquellas que pretenden mejorar las condiciones de vida y la calidad de los habitantes. Esto implica que cualquier iniciativa de mejoramiento requiere de una necesaria participación de la comunidad, ya que sin el compromiso de esta, el mejoramiento resultaría insostenible."*** (Seminario "Mejoramiento del Parque

Habitacional, INVI, 2002)

3.2.- Movilidad Habitacional

Para el desarrollo del concepto de Movilidad es necesario, primeramente, entender a la vivienda dentro de un marco económico que explique su condición y acción dentro de un mercado habitacional. De esta forma podemos entender a la vivienda como un bien inmueble con dos propiedades que la definen:

Propiedades Físicas: son las que se refieren a las características arquitectónicas del hogar, ya sea diseño, superficies, calidad constructiva y estructural, que aportan a la condición de habitabilidad, brindando protección, abrigo, seguridad, privacidad y ciertas comodidades.

Propiedades Financieras: se refieren al inmueble como un activo de inversión. Esta condición de activo va a depender de la liquidez que presente, es decir, a la capacidad de generar renta y de su plusvalía. Tendremos una mayor liquidez, entonces, dependiendo de la velocidad y facilidad que represente su transacción.

También es fundamental, a parte de estas definiciones, entender a la **vivienda como proceso**, es decir, considerar los distintos factores que involucra la vivienda, entre ellas la prospección, la planificación, la programación, el diseño, la construcción, la asignación y transferencia, el alojamiento, transformación y mantenimiento, el seguimiento y evaluación. De manera de entender el comportamiento y las posibilidades que poseen estas viviendas de ser reutilizadas y mejoradas.

Entonces entendemos por Movilidad Habitacional a la capacidad de comprar y vender viviendas (activos) dentro de un mercado en particular. Normalmente esto se desarrolla eficientemente, con un grado estable de liquidez por parte de los activos, pero en el caso de viviendas sociales con o sin subsidios estatales, en buen o mal estado, es casi inexistente. Álvaro Pérez-Iñigo³² plantea para explicar este concepto de movilidad en vivienda social que: ***“el propietario de una vivienda social usada la vende, para adquirir una de mayor estándar, pasando esa vivienda a ser comprada por un poseedor de subsidio habitacional, o sea, una persona que accede a su primera vivienda y que muy probablemente forma parte del actual déficit habitacional.”*** (Pérez-Iñigo A.)

“Miles de familias hoy están en condiciones de aspirar a un inmueble mejor del que poseen, sin embargo, se requieren reformas para un nuevo modelo. El Ministro Ravinet ya ha dado las primeras señales de querer avanzar ya en este sentido”.³³

En este momento existe una cantidad importante de familias que están en condiciones de

³² Pérez-Iñigo A. (2000). “Consulta sobre la Política Habitacional en Chile: Informe Final”. Págs. 141 – 150

³³ Cita obtenida del Boletín Estadístico N° 329 Págs. 34-38, “Cámara Chilena de la Construcción”. Santiago de Chile. Mayo 2001.

optar a una vivienda de mejor estándar, pero encuentran dificultades para concretar este anhelo principalmente por que existe una notable discriminación a la vivienda usada, por la estabilidad y vigencia de los actuales programas habitacionales que están dirigidos fundamentalmente a crear viviendas nuevas, por lo que la demanda se dirige a este sector en particular, disminuyendo la posibilidad de, a través del subsidio, optar por una vivienda usada, aunque esta posea similares características, porque la oferta de vivienda usada es limitada.

Otros aspectos importantes son la crisis económica y el desempleo, en que la gente no siente el respaldo necesario para invertir y comprar una nueva vivienda (nueva o usada), entorpeciendo el flujo del mercado.

En resumen, debido a la política del Gobierno en dirigir, en su mayoría los subsidios habitacionales a viviendas nuevas, ha tenido como consecuencia dos factores principalmente:

1.-Ha contribuido a la expansión física de las ciudades, ya que los conjuntos residenciales requieren de terrenos que sólo están disponibles a precios compatibles con el tipo y costo de las viviendas planteadas, en la periferia de la ciudad.

2.-Esta política, a la vez, ha inhibido el mercado de viviendas secundarias; al no haber posibilidades de financiamiento accesibles a grupos medios y bajos, la demanda por adquirir viviendas usadas es más difícil de materializar. Esto impide que el parque existente de viviendas recircule apropiadamente en el mercado y contribuya así a reducir los déficits en vivienda, ya mencionados.

Debido a estas razones, el gobierno ha tratado de agilizar este mercado potencial existente, mediante un sistema que posibilite al propietario optar por el intercambio de su vivienda.

Sistema de Movilidad Habitacional

Según el MINVU: “La Movilidad Habitacional es un sistema que permite la venta o permuta de un inmueble adquirido con subsidio habitacional estando afectado por una prohibición o con deuda pendiente”.

Los objetivos de esta iniciativa son: ³⁴

- Permitir que la vivienda se adapte a los cambios que experimenta una familia a través del tiempo, por ejemplo: Aumento o disminución de sus ingresos, mayor capacidad de ahorro, necesidad de trasladarse de barrio, ciudad o región.
- Generar un mercado secundario activo para las viviendas sociales, haciendo posible que adquieran valor comercial y con ello se favorezca a las familias beneficiarias de la acción habitacional pública.
- Generar un mercado de oferta habitacional de viviendas en buen estado de conservación, para que accedan a ellas beneficiarios de programas habitacionales de libre elección.

³⁴ Según carta informativa a la comunidad. Diputado Alejandro Navarro Brain. “Nuevo Sistema de Movilidad Habitacional”. Oficina Parlamentaria.

Mejoramiento habitacional del parque existente.

Este sistema todavía se encuentra en proceso de adaptación, ya que los posibles beneficiarios no lo conocen del todo y las exigencias administrativas son bastante complejas, por lo que no se puede hablar como una solución viable, de la manera que se ha estado aplicando.

CAPITULO IV. ANALISIS DE CASOS

El presente capítulo de análisis de casos, se estructura en base a los siguientes aspectos:

1.- Antecedentes Generales

Como descripción general de las iniciativas, para entender objetivos, estrategias y formas de acción.

2.- Descripción de los conjuntos

Para tener una visión general de las características principales de los conjuntos habitacionales a analizar, con el fin de percibir cambios o efectos de los procesos del mejoramiento a estudiar.

La caracterización de los conjuntos, se ceñirá a la estructura del trabajo en base a escalas de incidencia, que son: conjunto habitacional, el bloque o entorno inmediato a la vivienda y por último la unidad habitacional.

3.- Análisis del desarrollo de las iniciativas

En este aspecto se explica el funcionamiento del proceso de mejoramiento, sus etapas y principales características.

4.- Percepción de los beneficiarios

A través de los instrumentos de investigación: encuesta a los beneficiarios, entrevistas a informantes claves y observaciones en terreno, se pretende establecer el grado de satisfacción por parte del residente que recibe estas mejoras o que se ve envuelto en el proceso de movilidad habitacional, con el fin de dar cuenta cómo afectan

estos procesos en la calidad de vida de las familias beneficiarias.

5.- Análisis de resultados

Mediante una revisión de los resultados de la percepción de los beneficiarios, además de las observaciones realizadas en terreno y de los aportes de los informantes claves, responsables de los procesos de mejoramiento, se plantearán conclusiones referidas al logro de objetivos, alcances, problemas detectados y potencialidades que presenten estas iniciativas.

4.1 CASO N° 1 PLAN PILOTO DE MOVILIDAD HABITACIONAL

INTRODUCCION

Para la evaluación del Plan Piloto de Movilidad Habitacional, que se ha ejecutado a la fecha en las comunas de Puente Alto y Quilicura, se analizarán dos poblaciones en particular. La razón es el tiempo en que se ha llevado a cabo este Plan, es decir, se busca tener una comparación entre un conjunto en su mayoría intervenido y con más tiempo de desarrollo desde el inicio de las obras, con otro que recién se está implementando, con el fin de percibir la reacción de la gente frente a los cambios espaciales y los efectos que ya han y van generando en las personas el proceso de mejoramiento habitacional.

Cuadro comparación entre conjuntos

Comuna	N° de pob.	N° deptos.	Año de ejecución
Puente Alto	4	3298	2000
Quilicura	3	3432	2002

Fuente: cuenta pública 2001 SERVIU

Estas poblaciones son, La Villa El Volcán 2 en Puente Alto, que fue una de las primeras en ser intervenida en el año 2000, y la Población de Parinacota 1 y 2 en Quilicura, que se encuentra en pleno proceso de adaptación a este Plan a la fecha.

4.1.1 ANTECEDENTES GENERALES

Origen del Plan

Según la cuenta pública que realiza el MINVU todos los años, el origen del Plan de Movilidad propuesto, es una solución a los problemas que se suscitaron con los temporales de 1997, especialmente con las viviendas entregadas por la empresa COPEVA en poblaciones de Puente Alto y Quilicura, sumando 6.722 unidades en la Región Metropolitana. Se hicieron reparaciones, pero estas no fueron suficientes. Por lo que en el año 2000, con el Gobierno de Ricardo Lagos, se decidió solucionar

definitivamente estas falencias, a través del Plan de Movilidad Habitacional.

Objetivos

Como se dijo anteriormente, el objetivo principal del Plan de Movilidad es de dar una solución definitiva a las viviendas deterioradas, que fueron afectadas por los temporales del año 1997. Esta solución se basa en mejoras constructivas y estructurales de las viviendas, planteándose la movilidad habitacional como algo necesario para efectuar esta finalidad, y no como un objetivo en si mismo. Esto debido a que es necesario que las familias dejen sus casas para efectuar las reparaciones.

Método de operación

Debido a la complejidad de la acción a realizar y los distintos componentes que se deben considerar para realizar esta operación, el SERVIU, para la implementación del Plan de Movilidad, creó un departamento especial, dividido en cuatro áreas de gestión:³⁵

- Área de Gestión Administrativa: que se encarga de las inscripciones, procesa datos y genera información.
- Área de Gestión Social: que atiende, orienta y acompaña a postulantes, beneficiados y Agentes Habitacionales.
- Área de Gestión Legal: orienta y realiza los procesos de compra de las actuales viviendas SERVIU, apoyando el pago de bonos.
- Área de Gestión Técnica: es la actúa como Jefe del Proyecto, coordina la desocupación y el cuidado de viviendas mientras son desalojadas, controla y supervisa las obras.

³⁵ Información otorgada por el Departamento encargado del Plan Piloto de Movilidad Habitacional a cargo del Arqto. Don Carlos Malvoa Documento de circulación interna.

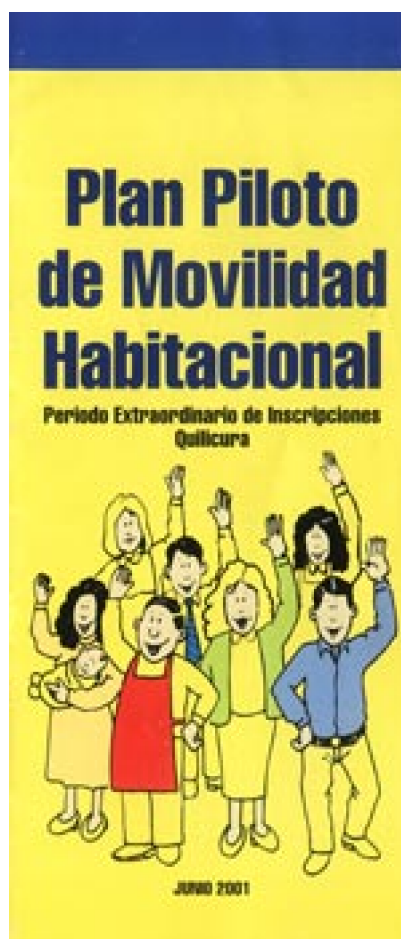


Figura. Afiche informativo entregado a los residentes

Para el desarrollo del mejoramiento de las viviendas, fue necesario implementar un **Plan de Movilidad**, debido principalmente a que las viviendas a reparar se encuentran ocupadas en el momento de implementar la acción (de ahí viene el nombre del plan). Por lo que el SERVIU optó por dar a los residentes, las siguientes alternativas que se presentan a continuación:

1. Entrega de la actual vivienda por la posterior adquisición de otra Vivienda Básica SERVIU. (En la misma comuna)

El SERVIU compra la actual vivienda en un valor equivalente al mismo valor de venta indicado en el título de dominio de la vivienda, menos la deuda que tiene el propietario. En caso de mora, no incluye intereses penales. De esta manera el beneficiario paga la nueva vivienda con:

- La valorización de la vivienda recién indicada.
- Más 50 UF de subsidio adicional.
- Más un crédito otorgado por el SERVIU.

Ninguna familia cancela mensualmente más de lo que se pactó en un comienzo.

2. Venta al SERVIU de la actual vivienda, para adquirir otra en sector privado,

sea esta nueva o usada (perteneciente al tipo DFL2).

Por la actual vivienda, el SERVIU entrega al beneficiario un bono de reconocimiento que se estructura a partir de:

- El mismo valor de venta indicado en el título de dominio de la vivienda.
- 80UF de subsidio adicional financiado por el gobierno.
- Menos la deuda que tiene el propietario (en caso de mora no incluye intereses penales).

Con este financiamiento las familias adquieren una vivienda en el sector privado. Si existe una diferencia entre el monto del bono y el valor de la vivienda nueva, lo paga el beneficiario a través de un crédito hipotecario obtenido en el sistema financiero, dependiendo del monto del dividendo de la vivienda que la familia elija.

3. Reparación integral de la vivienda actual.

Consiste en la reparación interna y externa de la vivienda, sin ningún costo para la familia. Para este proceso se exige a las familias dejar la vivienda por un período aproximado de diez meses, en el cual SERVIU facilitará una vivienda sin costo (exceptuando las cuentas de luz y agua).

La implementación de este plan es de suma importancia para el éxito de lo propuesto, ya que es necesario organizar e informar a las familias de los beneficios y posibilidades que van a significar estas mejorías, incentivando la participación y compromiso de estas, ya que en una primera instancia, las familias se rehúsan a dejar sus viviendas actuales o simplemente no cooperan, por el arraigo que generan con el lugar y su vivienda, por la desconfianza generada con las instituciones responsables o por la inversión que han dedicado a sus casas.

4.1.2- DESCRIPCION GENERAL DE LOS CONJUNTOS ANALIZADOS

Para la caracterización de los conjuntos se seguirá con la diferenciación de escalas (conjunto habitacional, bloque y vivienda) que se plantea en el comienzo de la investigación, para tener una concordancia con los datos recopilados en el marco teórico y con la posterior investigación de los casos.

Conjunto habitacional

Ambos conjuntos presentan características bastante similares en cuanto a su conformación y estructura. Ella corresponde a una disposición ortogonal de bloques habitacionales idénticos, que van dejando espacios comunitarios y públicos, tales como circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes y equipamiento. Espacios que, en ambos casos, son residuos de esta disposición de bloques, sin jerarquía ni usos específicos, presentando grandes problemas de deterioro (Fotos N° 17 y 18).

Otra característica en común que poseen ambos conjuntos, es su ubicación. Ambos se encuentran en la periferia de la ciudad (Ver Plano de ubicación, página siguiente),

Mejoramiento habitacional del parque existente.

presentando problemas de segregación y marginalidad, con las consecuencias que estas situaciones conlleva, como son la delincuencia, la inseguridad y una concentración importante de pobreza, problemas comunes en esta tipología de vivienda, que se explican en más detalle en el capítulo de revisión del PVB.



Foto N°17 Población Parinacota (Quilicura)

Foto autor



Foto N°18 Población El Volcán San José) Puente Alto

Foto autor

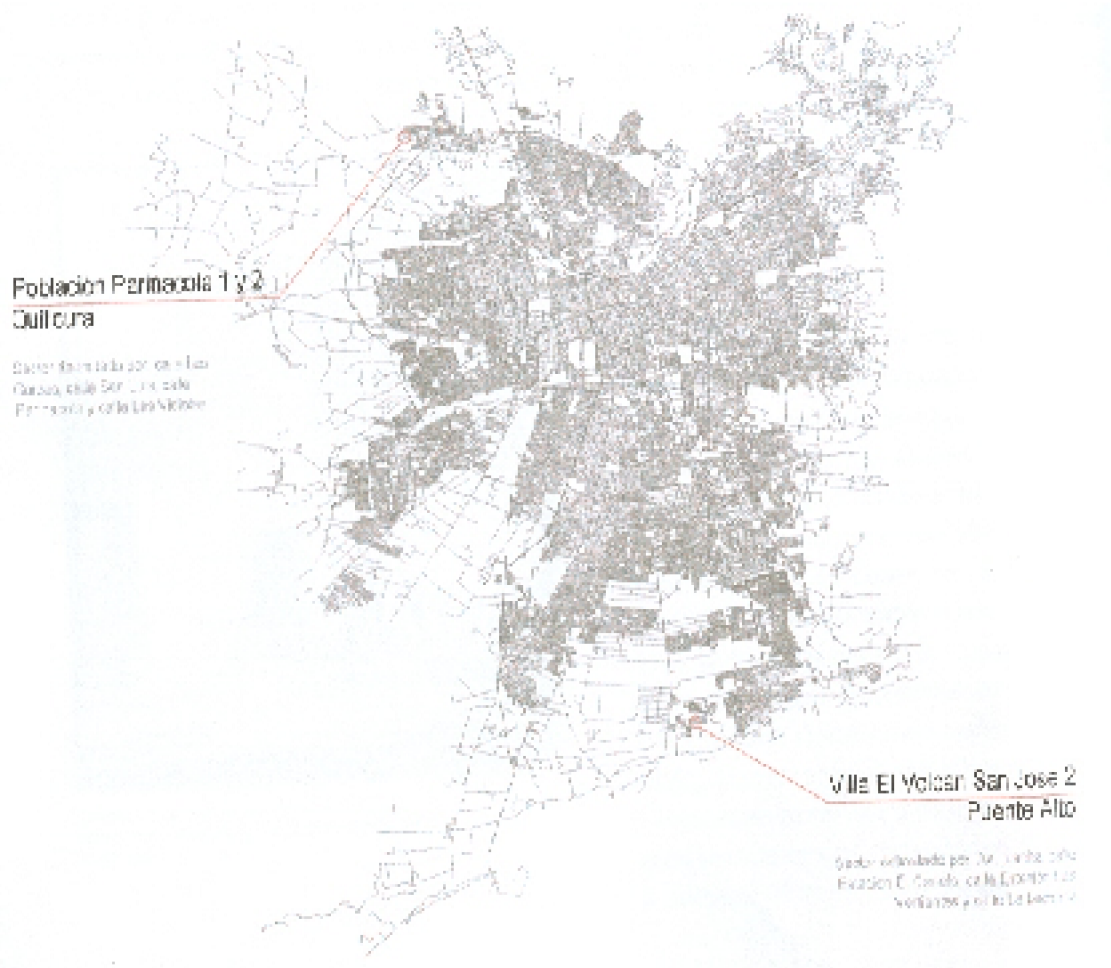


Figura. Ubicación de los conjuntos estudiados

Mejoramiento habitacional del parque existente.

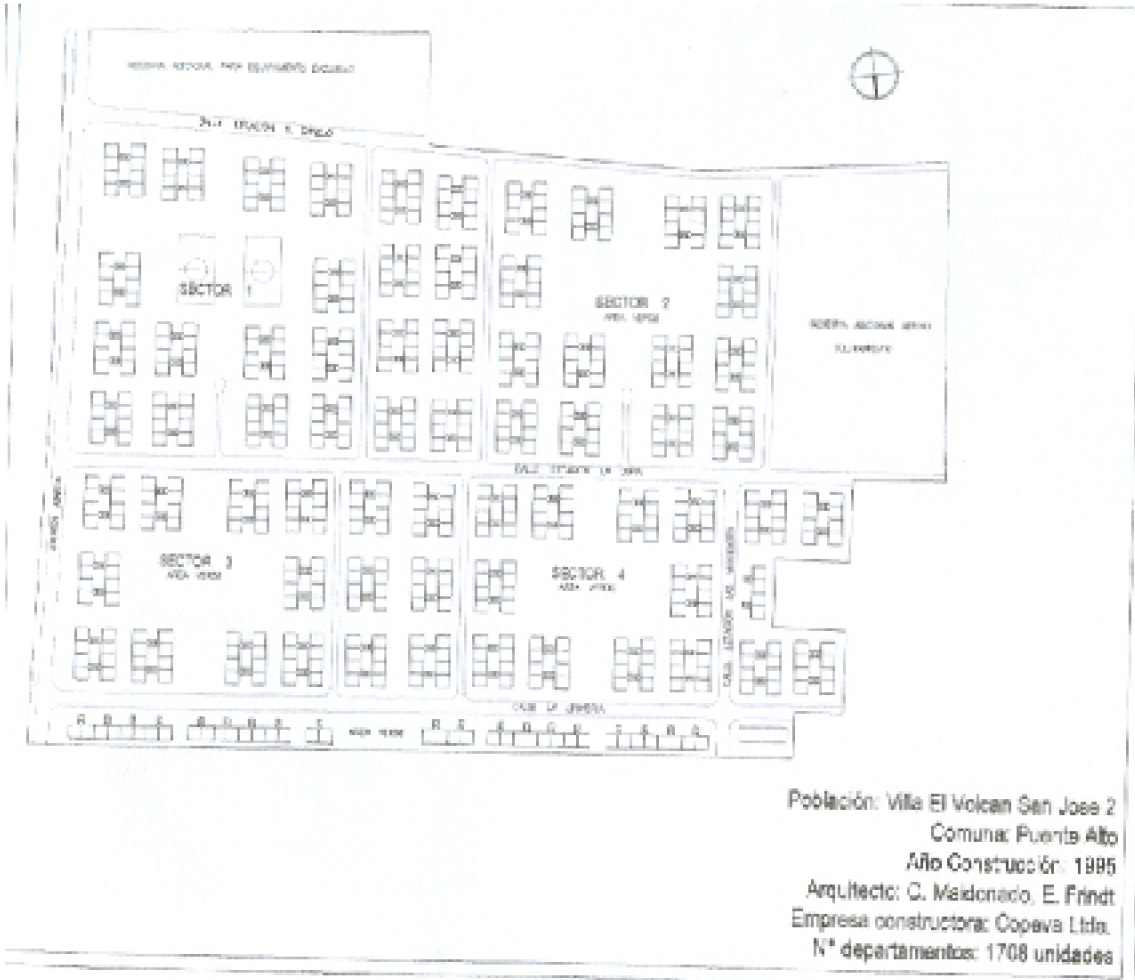


Figura. Estructura del conjunto. Población Villa El Volcán San José 2

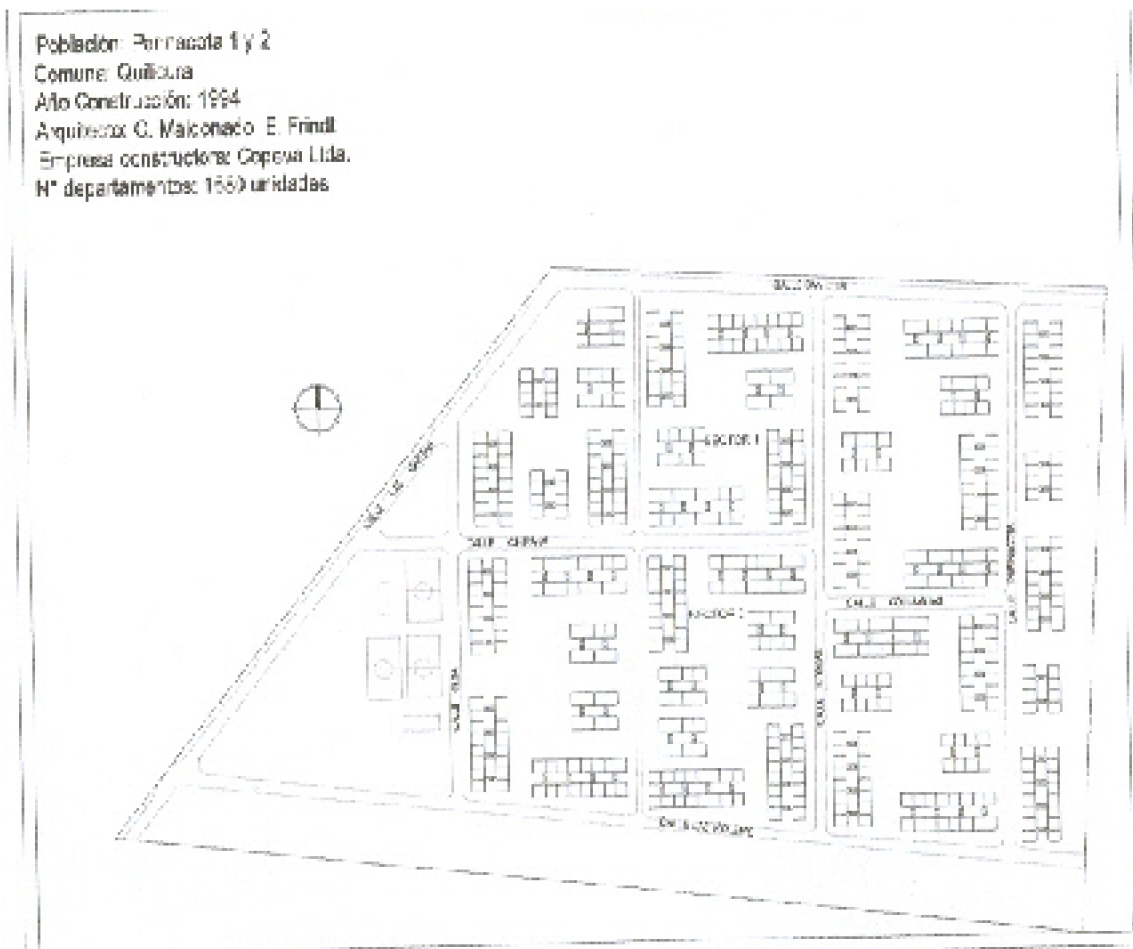


Figura. Estructura del conjunto. Población Parinacota 1 y 2

Bloque / Entorno Inmediato

Los bloques se conforman por dos naves de una crujía de 6,5 metros aproximadamente, conteniendo a cuatro departamentos por piso, logrando un total de 24 departamentos por bloque. Se organizan enfrentados, entorno a dos escaleras tipo tijera que posibilita el acceso a los departamentos superiores, conformando un espacio comunitario entre los bloques, en que los vecinos desarrollan la mayoría de sus actividades, y donde se puede apreciar el mejor estado dentro de los espacios comunes o públicos dentro del conjunto.



Foto N°19 Parinacota. Espacio entre naves

Foto autor



Foto N°20 Población El Volcán. Relación de bloques con accesos a vías vehiculares.

Foto autor

Este cuidado del espacio comunitario se produce, por la cercanía de las naves y por el constante uso que se les da, al encontrarse y relacionarse los accesos de las viviendas en este espacio.

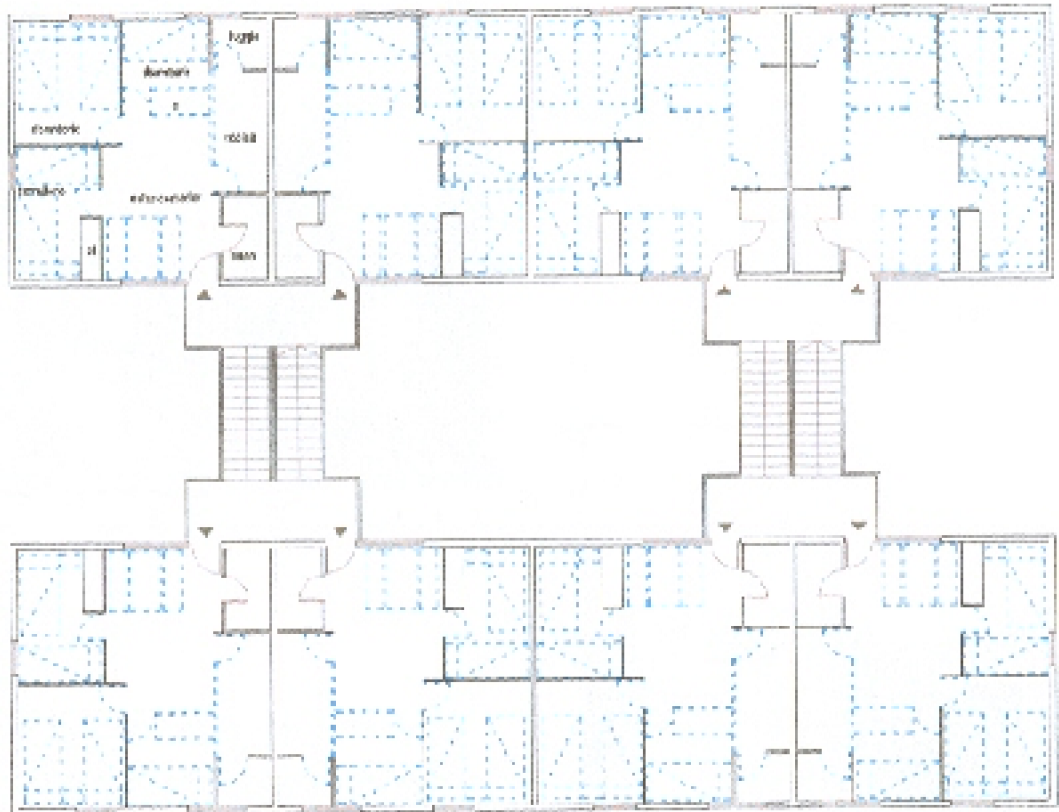


Figura. Planta tipo bloque de viviendas Esc 1:200

Vivienda

Las unidades habitacionales, de ambos conjuntos, sólo varían en medidas de superficie (que son mínimas), la ubicación y funcionamiento de éstas, es el mismo, para las casas de Puente Alto y Quilicura, debido a que fueron construidas por la misma empresa y encargada a los mismos arquitectos.

La vivienda presenta una superficie de 43,63 m² en el caso de Parinacota y en El Volcán es de 43,57 m². Ambas son entregadas con un dormitorio, baño, living - comedor - cocina y loggia dentro del inmueble, sin pinturas y terminaciones.

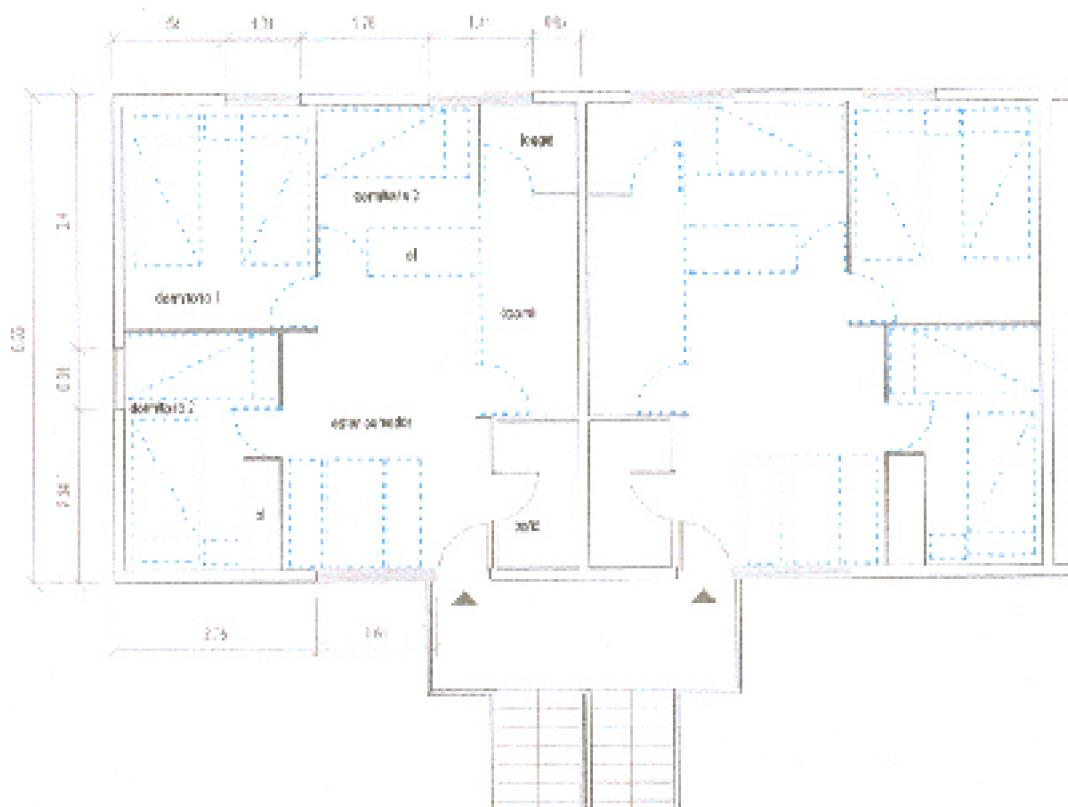


Figura. Planta tipo unidad habitacional Esc 1:100

4.1.3.- DESCRIPCION DEL DESARROLLO DEL PLAN PILOTO DE MOVILIDAD HABITACIONAL EN LOS CONJUNTOS SELECCIONADOS

Para el mejor entendimiento del Plan con relación a la presente investigación, se dividió el análisis en dos aspectos, que se relacionan con el problema inicial de esta investigación: el **Mejoramiento** de las viviendas, referido a las reparaciones principalmente, y a la **Movilidad** habitacional, referente al traslado de las familias beneficiadas.

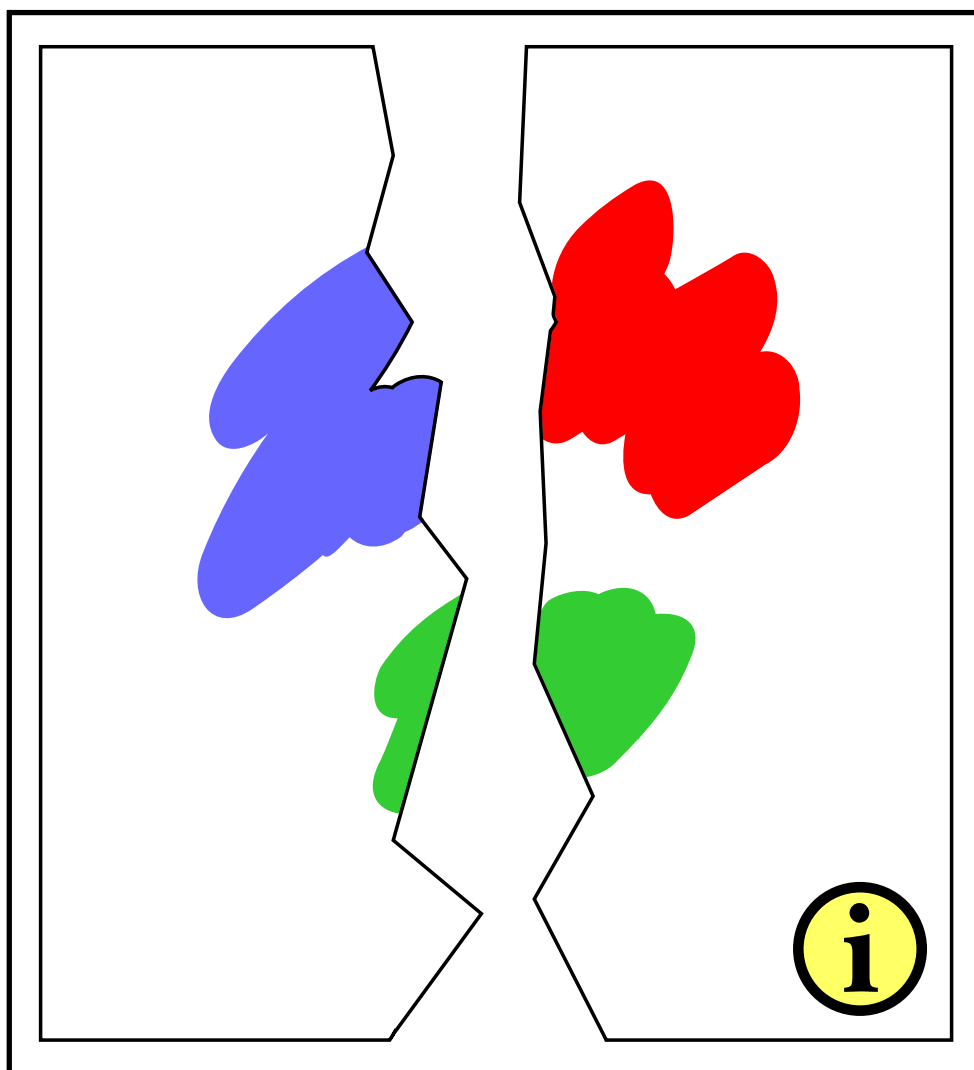


Foto N°21 Población Parinacota. Proceso de ampliación a través de la logia.

Foto autor

4.1.3.1.- Mejoramiento Habitacional

El proceso de mejoramiento de las viviendas se basa principalmente en reparaciones de tipo constructivas y de refuerzos estructurales, en relación al cambio en las especificaciones técnicas que surgieron por los problemas de los temporales en el año 97. Las modificaciones principales para vivienda Básica Tipología C se presentan en el Cuadro N° 5



Cuadro N°5 Modificación de las especificaciones técnicas debido a los temporales de 1997

El cambio en las especificaciones técnicas tuvo un efecto considerable en el costo de la vivienda, subiendo de un valor de UF 215 y UF 230 hasta llegar a UF 300 y UF 380, lo que podría entenderse en un beneficio más para el propietario, ya que la tasación de su inmueble al momento de querer venderlo o arrendarlo, sería mayor y por lo tanto más fácil su transacción, aumentando la liquidez de la vivienda.

Estas modificaciones a las especificaciones técnicas en la construcción de viviendas básicas tipología C, son los parámetros que se siguen para la realización del Plan de Movilidad de manera que las casas queden en cumplimiento a las nuevas exigencias.

A continuación se enumeran las principales reparaciones a efectuar mediante el Plan Piloto de Movilidad Habitacional:

- Ampliación de la vivienda en la zona del lavadero (loggia)
- Revestimiento en muros exteriores expuestos
- Impermeabilización en resto de los muros exteriores

- Aumento de potencia eléctrica de 10 a 15 amperes
- Cambio de cañerías de agua potable de PVC a cobre
- Instalación de calefones y red de agua caliente (que fue posible gracias a la implementación de la loggia, ya que se para estos efectos es necesario un espacio apropiado)
- Ejecución de tabiques sistema volcometal
- Colocación de linóleo en la zona de la ducha
- Revestimiento vinílico en pisos
- Cambio de estanque del WC.



Foto N°22. Población Parinacota. Ampliación terminada

Foto autor

Sin duda, el cambio más notorio de la propuesta es la ampliación de la vivienda a través de una loggia de 2,44 m² de superficie, que permite a las familias contar con una red de gas y un calefont incorporado a la vivienda, lo que influye en forma significativa en la calidad de vida de las familias.



Foto N°23. Población Parinacota. Proceso de mejoramiento

Foto autor

Otra mejoría importante, pero que pasa desapercibida por los habitantes, son las reparaciones estructurales realizadas, ya sea en las losas y en las cadenas y vigas que enmarcan la albañilería que conforman los muros y que se llevan un importante porcentaje de los recursos destinados a las reparaciones, y que la población no siempre aprecia.



Foto N°24 Población El Volcán. Estado en que se dejan las viviendas

Foto autor



Foto N°25 Recepción de escaleras de los bloques habitacionales. Población El Volcán.

Foto autor



Foto N° 26 y 27 Resultado del mejoramiento realizado (a corto tiempo). Población El Volcán.



Foto N 27

Fotos autor

En un comienzo el SERVIU, planteó dentro de las mejoras, una rehabilitación de los espacios comunitarios entre bloques, que principalmente estaban dirigidos a definir actividades específicas a espacios olvidados o deteriorados. (Ver Figuras 1, 2, 3 y 4), pero que lamentablemente no se pudieron llevar a cabo, por falta de recursos.



Figura N°1



Figura N°2

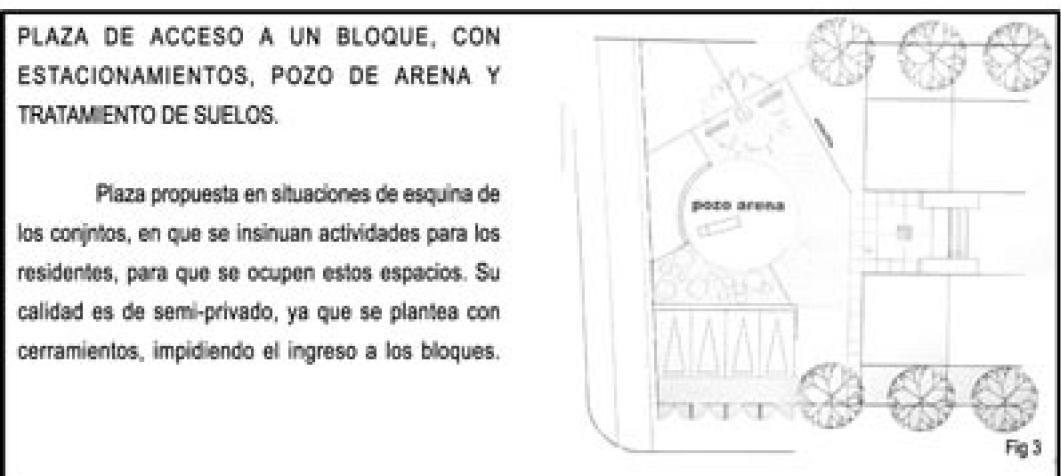
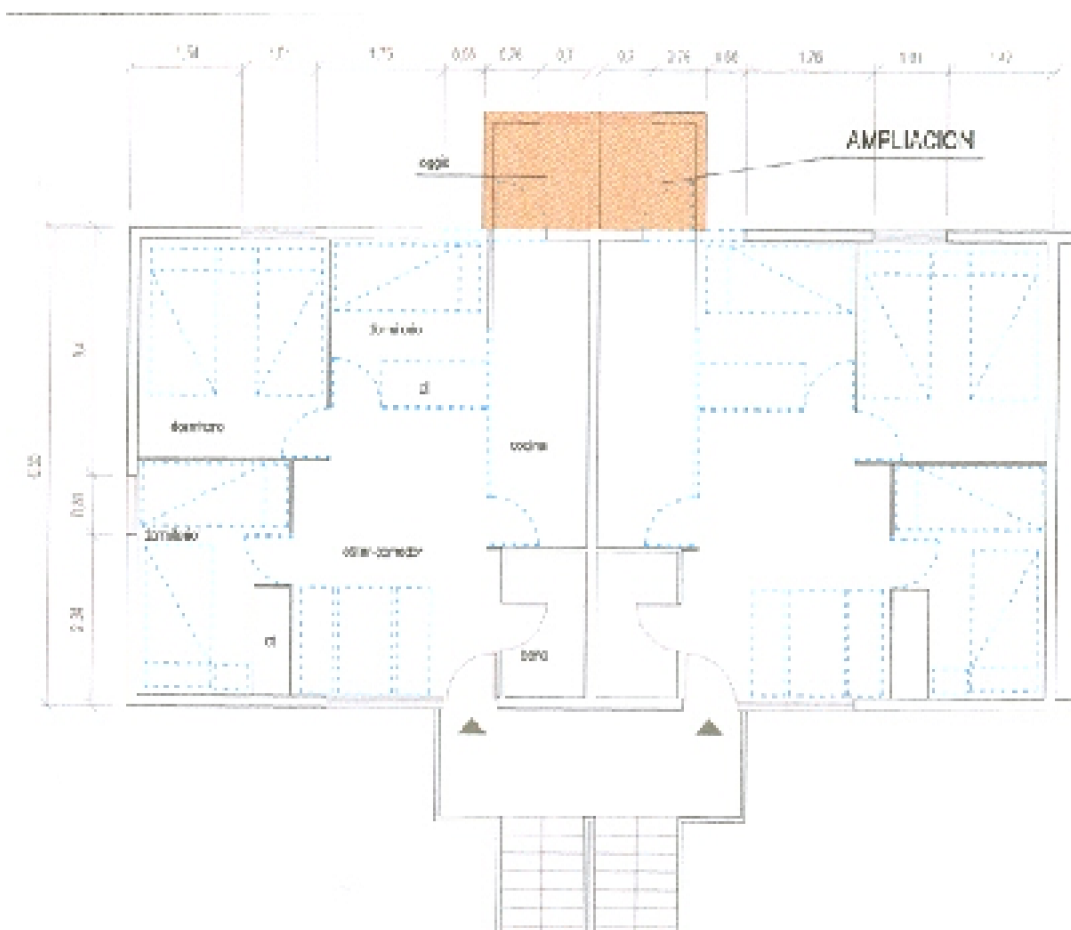


Figura N°3



Figura N°4



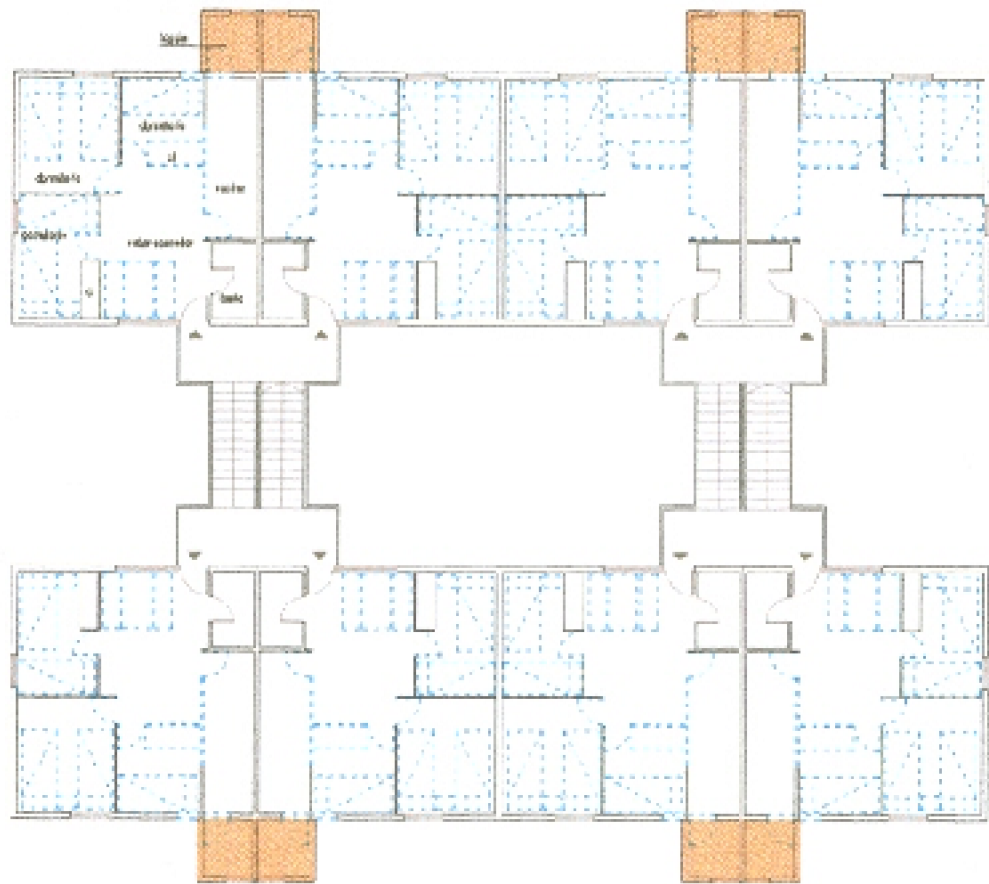
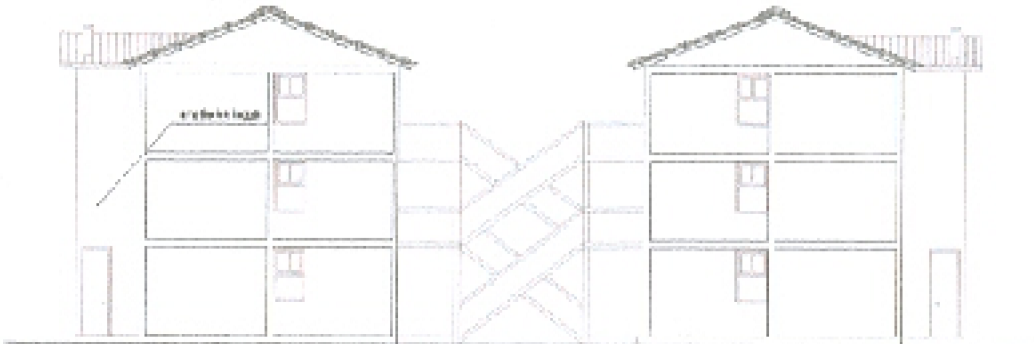
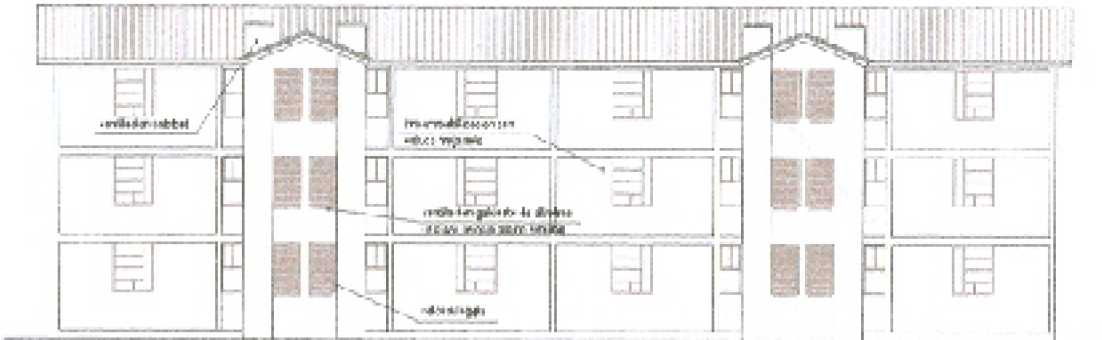


Figura. Planta tipo de bloque con ampliaciones propuestas Esc 1:200

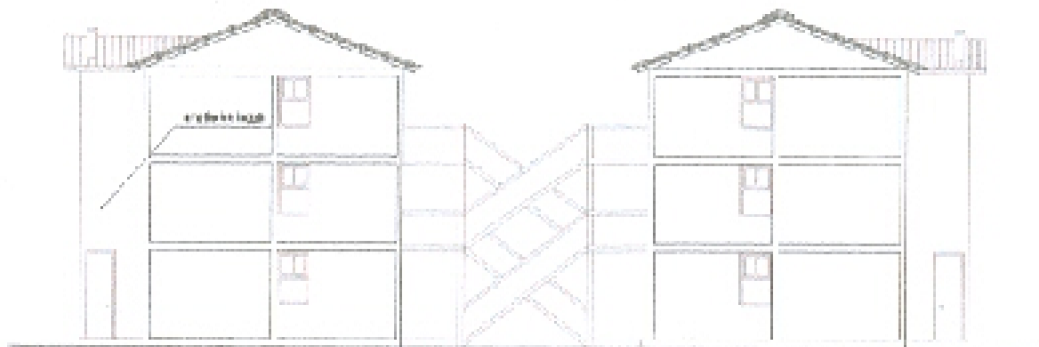


ELEVACION LATERAL TESTEROS TIPO, CON AMPLIACION INCLUIDA
ESC 1 : 200

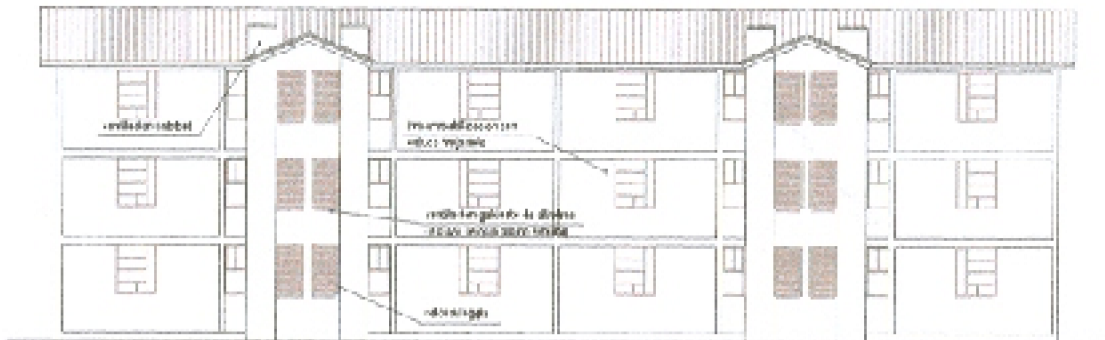


ELEVACION POSTERIOR TIPO, CON REMODELACIONES Y AMPLIACIONES INCLUIDAS
ESC 1 : 200

Figura. Elevación lateral testeros tipo, con ampliación incluida Esc 1:200



ELEVACION LATERAL TESTEROS TIPO, CON AMPLIACION INCLUIDA
ESC 1 : 200



ELEVACION POSTERIOR TIPO, CON REMODELACIONES Y AMPLIACIONES INCLUIDAS
ESC 1 : 200

Figura. Elevación posterior tipo, con remodelaciones y ampliaciones incluidas Esc 1:200

Fig Nº 5
Síntesis de la ampliación realizada

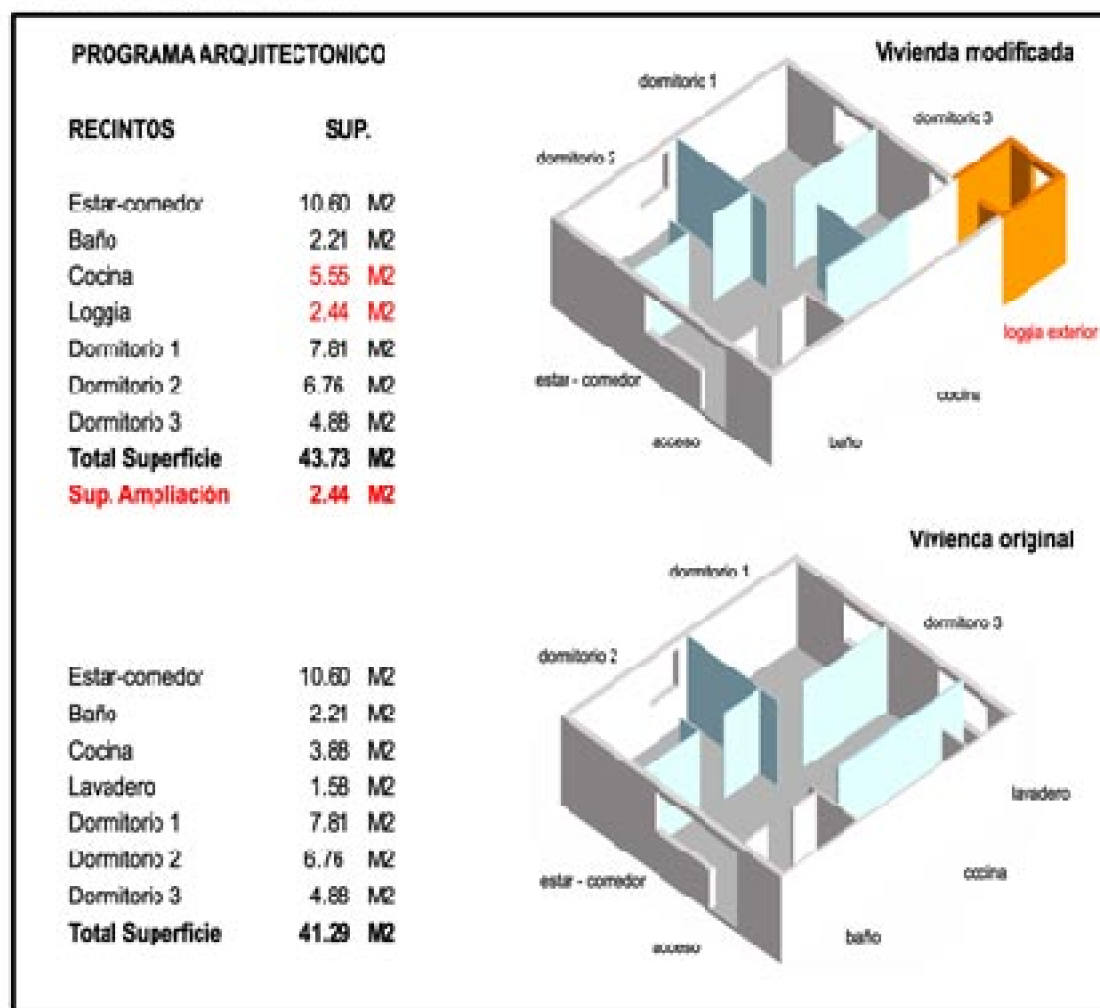


Figura Nº5 Síntesis de la ampliación realizada.

4.1.3.2.- Movilidad Habitacional

El proceso de Movilidad Habitacional comienza con difundir las alternativas que tiene el Plan a los pobladores, y comenzar a agrupar y escuchar las demandas que tiene la gente. En general, aunque el proceso es difícil y bastante lento el Ministerio realiza una optimista revisión del proceso (Cuadro Nº 6). **"Del universo de 6.722 propietarios de los departamentos afectados de Puente Alto y Quilicura, un total de 4.505 familias (más del 60%) optaron por alguna de las tres alternativas ofrecidas por el SERVIU en los 3 llamados."**

Cuadro N° 6
Resumen de postulaciones 2001

Comuna	Población	Total Viviendas	Alternativas			Total Beneficiados	
			1	2	3	N°	%
PUENTE ALTO	Volcán San José 3 y 4	1708	552	169	1288	567	57%
	Volcán San José 1 y 2	598	80	108	309	121	14%
	Daniel de la Vega	96	11	22	56	23	2%
	Padre Hurtado	888	96	277	589	216	26%
	Subtotal	3290	739	576	2242	927	100%
	Porcentaje		33%	26%		41%	
QUILICURA	Valle de la Luna	1356	247	90	525	188	30%
	Pascual Gambino	396	55	160	297	82	17%
	Parinacota	1680	410	154	921	357	53%
	Subtotal	3432	712	404	1743	627	100%
	Porcentaje		41%	23%		36%	
	viviendas SERVIU			520	520		
	TOTAL	6722	1451	1500	4505	1554	

Fuente: Cuenta Pública 2001. SERVIU

Cuadro N°6 Resumen de postulaciones 2001

Fuente: cuenta pública 2001. SERVIU

El principal objetivo de la movilidad en la ejecución del P.P.M.H. es de desocupar los bloques habitacionales, para así poder realizar las reparaciones, pero también se está aplicando la política de dejar viviendas disponibles, para familias que se encuentren en peores condiciones de optar a una vivienda aceptable, como es el caso de la erradicación de campamentos.

Se puede apreciar en el Cuadro N° 6, que para el año 2001, en la población Volcán 1 y 2 (Puente Alto), 121 familias optaron por la alternativa 2 y en Quilicura en la población Parinacota fueron 357 familias, que optaron a una vivienda en el sector privado, dejando disponible sus viviendas para la ocupación de estas por otras familias. Se aprecia en el cuadro también, que la respuesta de la gente frente a esta movilidad ha sido bastante favorable, ya que, en Puente Alto la opción 2 alcanza un 41% y en Quilicura un 36%, lo que permite presumir que la gente está dispuesta y tiene los recursos para participar de esta movilidad e ingresar en el mercado de vivienda usada o nueva en el sector privado.



Foto N°28. Población El Volcán. Estado en que se dejan las viviendas

Foto autor

4.1.4.- PERCEPCION DE LOS BENEFICIARIOS

Para el fin de medir el grado de satisfacción de los beneficiarios, se realizó una encuesta ³⁶ a un bloque de viviendas en la Población El Volcán, por ser el de mayor antigüedad dentro del proceso, y así realizar una comparación entre la vivienda antigua y la remodelada entregada por este Plan. El análisis es apoyado por observaciones hechas en terreno y por entrevistas realizadas a los responsables del proceso, sean estos asistentes sociales, jefes de obra, etc.

Como ha sido la estructura de la investigación, la encuesta busca definir el grado de satisfacción de las medidas desarrolladas dentro de tres escalas: el conjunto habitacional, el bloque de viviendas y la vivienda como último parámetro.

Vivienda

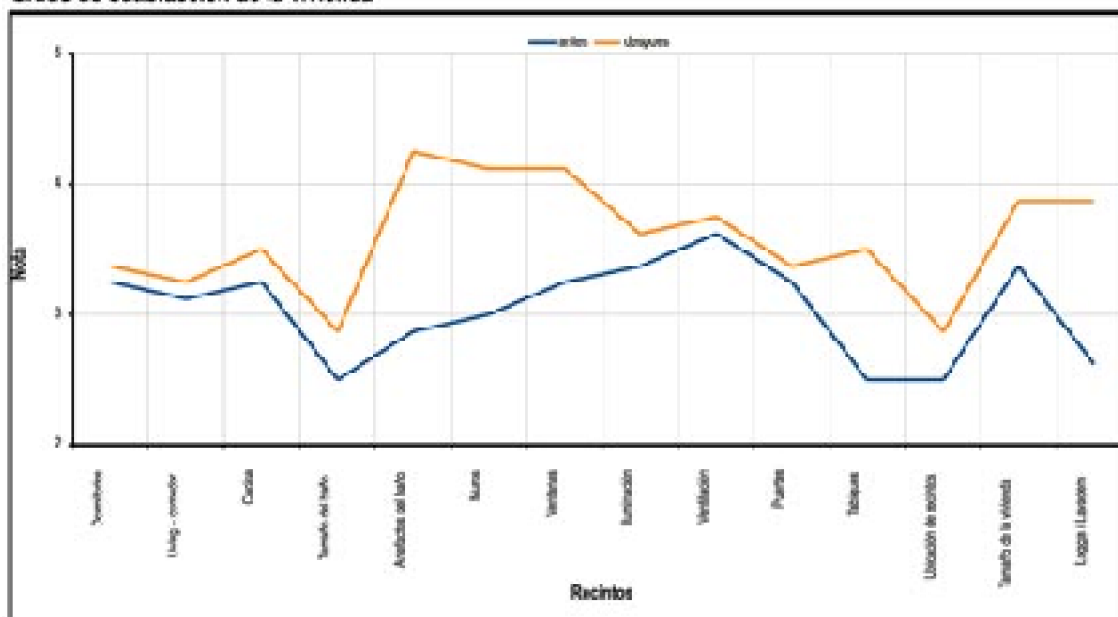
Para el análisis de la vivienda se le preguntó a los encuestados por el estado de los recintos y artefactos que componen su vivienda, antes y después de ser reparados.

En el cuadro N° 7 se puede apreciar que los residentes, en general, califican de mejor manera a su vivienda reparada, identificándose diferencias considerables en lo que se refiere a los artefactos del baño, que incluye WC, Ducha y lavamanos, muros exteriores y tabiquería, y la loggia. Se constata que los recintos como dormitorios, baño y cocina, se mantienen con similar calificación, no presentando una mejoría notoria con relación a la percepción que tiene el habitante.

³⁶ Ver encuesta realizada, Anexos

Cuadro N° 7

Grado de Satisfacción de la vivienda



Fuente: Encuesta pobladores Villa El Volcán San José 2

Notas: 1 Muy Malo, 2 Malo, 3 Regular, 4 Bueno y 5 Muy Bueno.

Cuadro N°7. Grado de satisfacción de la vivienda

Fuente: Encuesta pobladores Villa El Volcán San José 2

Notas: 1 muy malo, 2 malo, 3 regular, 4 bueno y 5 muy bueno.

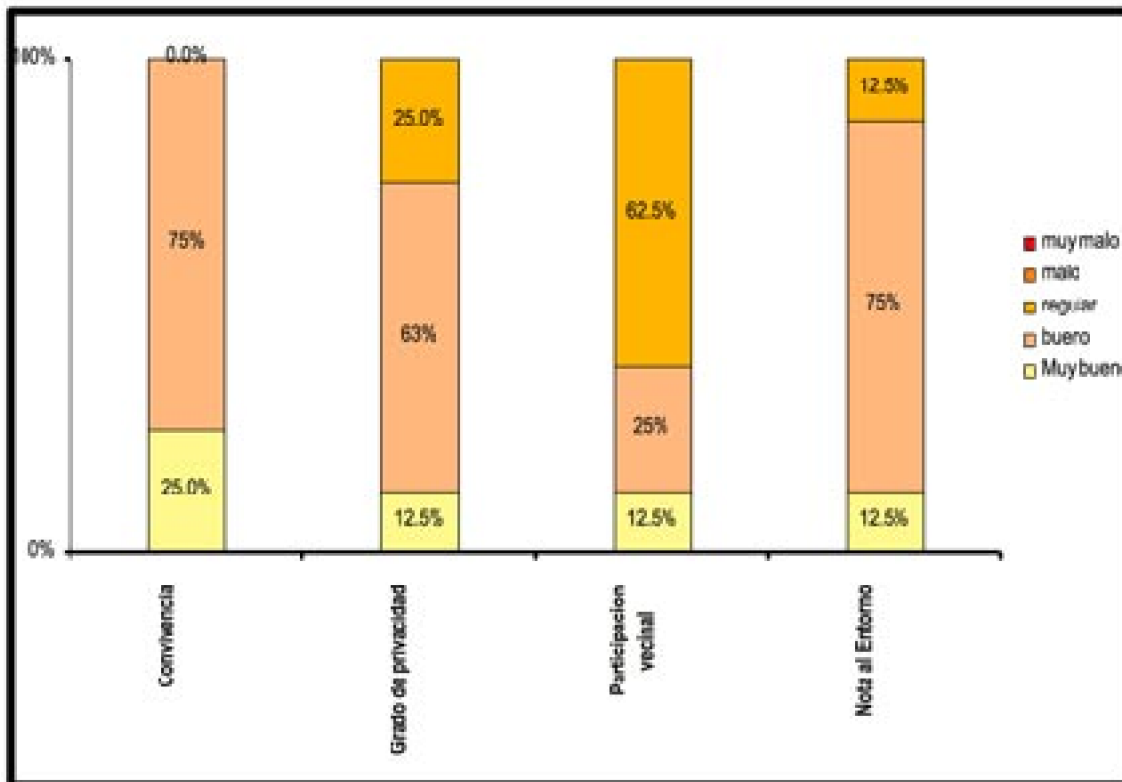
Entorno inmediato / Bloque

Para la medición del entorno inmediato y el conjunto habitacional, la encuesta se centró en preguntas referidas a la percepción que se tiene después de las remodelaciones, ya que en el capítulo II, se identificaron los principales problemas, a través del "Sistema de medición de Satisfacción de beneficiarios de Vivienda Básica" en que las viviendas no se encontraban en este proceso de mejoramiento.

En el caso del entorno inmediato, se aprecia que la nota del entorno que le dan los vecinos es en promedio regular, calificando, un 12,5% de los residentes como "bueno", un 75% como "regular" y sólo un 12,5% como "malo" su entorno. En relación con la participación vecinal, se aprecia que un 62,5% de los encuestados califica como "regular", un 25% como buena y un 12,5% como muy buena, si bien estos índices son sólo aceptables, se pudo apreciar en terreno que se han realizado proyectos en conjunto para mejorar estos espacios entre bloques, a través de cerramientos, instalación de luminarias, la contratación de guardias de seguridad, pavimentación del espacio comunitario y el cuidado de las escalas entre naves.

La buena convivencia entre los vecinos se demuestra en que un 75% de los encuestados define que tiene una buena convivencia y el 25% restante la cataloga como "muy buena".

Cuadro N° 8
Percepción del entorno



Fuente: Encuesta pobladores Villa El Volcan San José 2

Cuadro N°8 Percepción del entorno

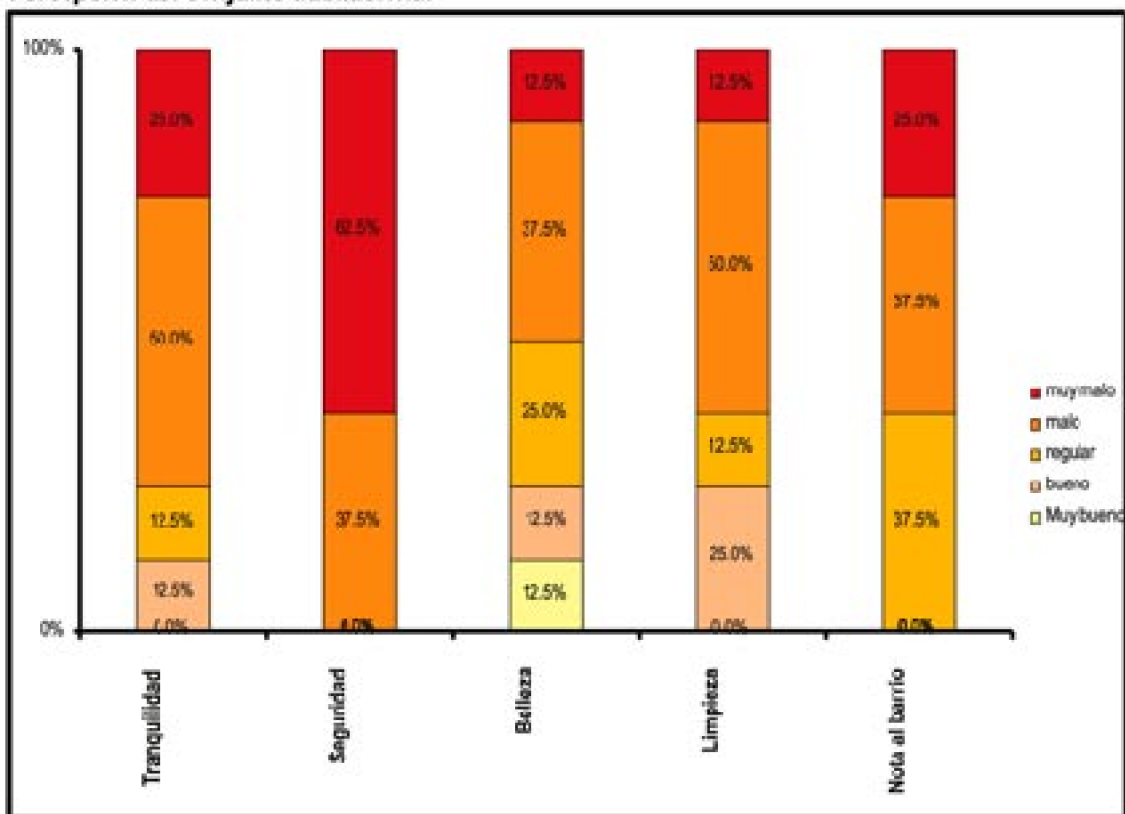
Fuente: encuesta pobladores Villa El Volcán San José 2

Conjunto habitacional

La percepción del conjunto habitacional es muy distinta (Cuadro N° 9), ya que en su mayoría los encuestados califican a su conjunto como "muy malo", a pesar de las mejorías que se realizaron en las viviendas, la gente siente un gran deseo de mudarse, por problemas de inseguridad, falta de aseo y fealdad en general del conjunto.

Cuadro N° 9

Percepción del conjunto habitacional



Fuente: Encuesta pobladores Villa El Volcan San José 2

Cuadro N°9 Percepción del conjunto habitacional

Fuente: encuesta pobladores Villa El Volcán San José 2

Con respecto a esta problemática, sin duda, los indicadores más alarmantes son los que se refieren a la seguridad del conjunto, llegando a un 63% de los encuestados clasificándola como "muy mala", (percepción que no se tenía antes de que se realizaran las reparaciones), siendo principal motivo de querer dejar el conjunto y mudarse a otra comuna.

Este fenómeno es un resultado indeseado de la movilidad habitacional, ya que, las familias que optaron por la alternativa 2, de las que ofrecía el SERVIU, dejaron estas viviendas disponibles. Viviendas que fueron otorgadas a gente que vivía en campamentos, produciendo un gran descontento por parte de la población original de El Volcán, principalmente por el hecho que estas comunidades traen consigo delincuencia y la ausencia de arraigo con el lugar que habitan, sin importarle de mayor manera, emprender proyectos para mejorar su entorno y lograr una mejor convivencia.

Con relación a este tema, se le preguntó a los residentes qué harían o qué le agregarían al barrio para que este fuese mejor, la totalidad de los encuestados propuso mejorar de alguna forma la seguridad del conjunto, lo que hace ver un problema importante que afecta directamente en la calidad de vida de los habitantes del conjunto.

4.2 CASO N° 2 AMPLIACION Y MEJORAMIENTO EN POBLACIÓN LOS QUILLAYES

El siguiente estudio se basa en la propuesta de ampliación de viviendas en la Población Los Quillayes, ubicada en la comuna de La Florida. Esta propuesta se basa en un estudio de factibilidad de ampliación de la vivienda a media altura en conjuntos habitados, en este caso en un bloque perteneciente al sector 5b, en un convenio establecido entre la I. Municipalidad de La Florida, a través de SECPLAC, que actúo como contraparte técnica y la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) y el Instituto de la Vivienda (INVI) que actúo como ejecutor del mismo. A continuación se describe esta propuesta.

4.2.1 ANTECEDENTES GENERALES

Origen de la intervención

El origen de la iniciativa, se basa en un acercamiento sistemático que han realizado a este conjunto habitacional investigadores del Instituto de la Vivienda. Estos se percataron que los habitantes del conjunto tenían propuestas para solicitar a los especialistas la posibilidad de diseñar ampliaciones a los departamentos. Fueron los propios pobladores organizados los que se acercaron al Municipio, el cual ya venía realizando un trabajo de intervención en Los Quillayes con bastante éxito; apoyados también por un parlamentario del distrito, preocupado desde su rol legislativo, por el mejoramiento de la calidad de vida de la gente a través de la habilitación y condicionamiento del espacio público.

Objetivos de la propuesta

Como objetivo principal, el proyecto propone el mejoramiento de los edificios reconociendo un fenómeno ya existente, como son las propias transformaciones que ejecutan los habitantes, fenómeno por lo demás que se extiende a muchos conjuntos de Vivienda Básica en todo el País.

En las imágenes siguientes (Fotos N° 29, 30, 31 y 32) se ilustran las ampliaciones realizadas por los residentes en la población Los Quillayes, según el estudio realizado por el INVI de los fenómenos en este tipo de viviendas.



Foto N°29 Ampliación y transformación realizada por los habitantes en segundos y terceros pisos

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda Población Los Quillayes



Foto N°30 Ampliación y transformación realizada por los habitantes en segundos y terceros pisos

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda Población Los Quillayes



Foto N°31 Ampliación y transformación realizada por los habitantes en segundos y terceros pisos

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda Población Los Quillayes



Foto N°32 Ampliación y transformación realizada por los habitantes en segundos y terceros pisos

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda Población Los Quillayes

Al respecto de los objetivos de la propuesta, según el informe que entregó el INVI se resume que: **"La elaboración de una propuesta de ampliación de Viviendas Básicas resueltas en edificios de altura media, está destinada a mejorar los estándares de**

superficie habitable por núcleo familiar, contribuyendo así a mejorar la calidad residencial del conjunto y participar además, a través de esta propuesta, en la proposición de modificaciones que permitan perfeccionar la normativa que regula los conjuntos habitacionales acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, a fin de asegurar la replicabilidad del proyecto."³⁷

Método de operación

En una primera etapa la propuesta contempló dos productos: el primero se refirió al estudio arquitectónico de todas las tipologías existentes en la población Los Quillayes, con respecto a la factibilidad de ampliación o modificación, junto con un diagnóstico socioeconómico de todos sus propietarios. El segundo contempló el desarrollo del estudio hasta el nivel de anteproyecto en uno de los sectores o subsectores de la población.

Para la elaboración del proyecto, y lograr representar los requerimientos reales de los beneficiarios, se les consultó, según sectores, acerca de sus necesidades de ampliación o mejoramiento, teniendo presente que se les informaba a las familias que tipo de soluciones eran las más factibles a realizar, de acuerdo los recursos que se manejaban, Esto se realizó mediante el Municipio, a través de asambleas abiertas en la población.

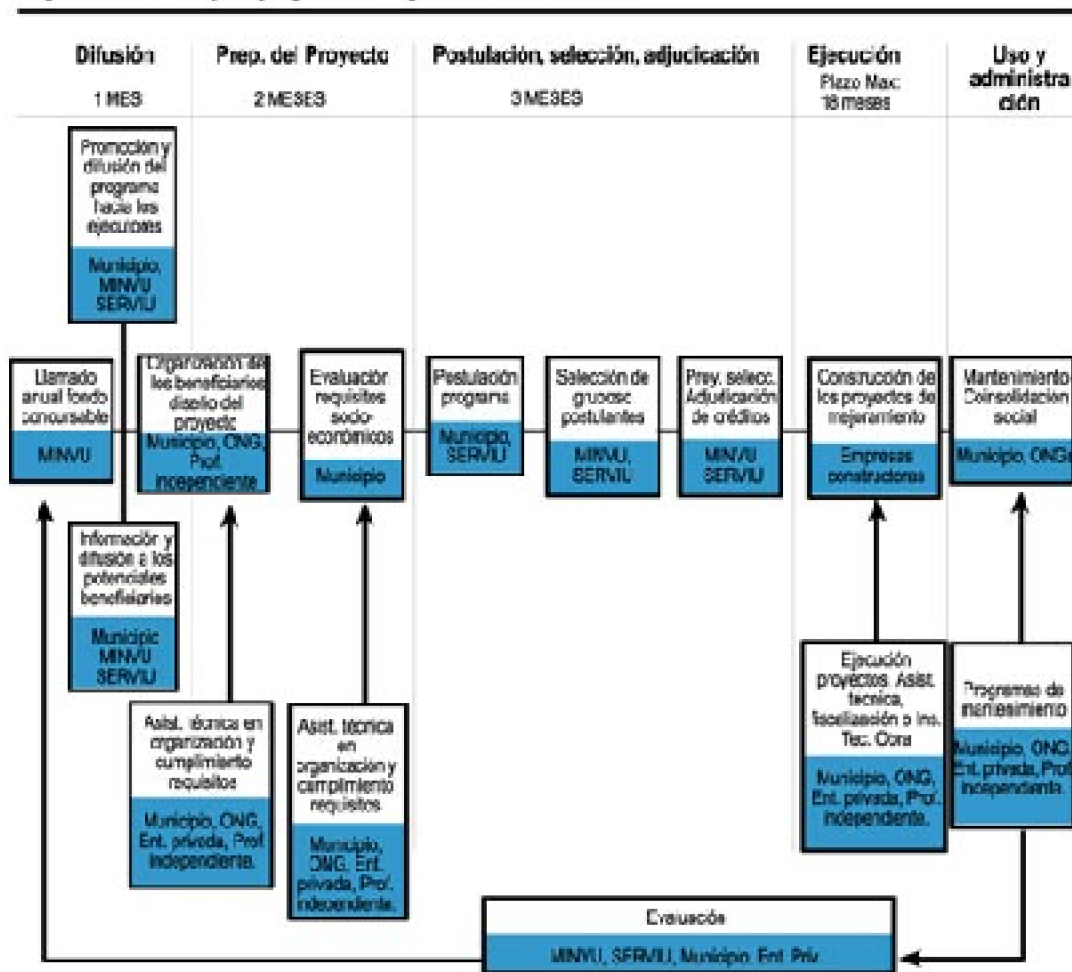
A la vez, se realizaron reuniones de análisis con los responsables técnicos del municipio para optimizar la factibilidad de la propuesta.

El financiamiento a esta experiencia piloto, se obtuvo mediante recursos obtenidos en la subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativa, SUBDERE.

A modo de síntesis, en el Cuadro N° 10, se muestran las actividades de gestión y operación necesarias para la realización de un hipotético programa de Mejoramiento Habitacional, propuestas por el INVI.

³⁷ Ponencia: "Ampliación de Vivienda Básica a media altura en conjuntos habitados" INVI- FAU.

Cuadro N° 10
Flujo de actividades para programa de Mejoramiento Habitacional



Cuadro N°10 Flujo de actividades para programa de mejoramiento habitacional

4.2.2- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO

La Población los Quillayes, ubicada en la comuna de La Florida es un conjunto habitacional, constituido por siete sectores (construido entre los años 1984 y 1986), en su totalidad edificios de media altura, entregados por el Programa de Vivienda Básica. Sumando 3.150 viviendas y alrededor de 13.000 habitantes.

Dentro de los siete sectores que conforman la población, se analizará el sector 5b, que fue el intervenido para el proceso de mejoramiento de viviendas.

Sectores 1 y 2	552 viviendas
Sector 3	396 viviendas
Sector 4	396 viviendas
Sector 5	560 viviendas
Sector 6	628 viviendas
Sector 7	495 viviendas
TOTAL	3.027 viviendas

Conjunto habitacional

Si bien estas viviendas pertenecen a la misma tipología estudiada en el caso anterior, esta población presenta diferencias considerables en su estructura a nivel de conjunto, a la conformación de los bloques y a las unidades habitacionales, que se describirán a continuación.

El sector 5b está constituido por ocho bloques de tres pisos y de cinco departamentos por nivel (ver plano pág. 114). El acceso a los departamentos del primer nivel es directo, pasando por una zona de antejardín; el acceso al segundo y tercer nivel es a través de escalas laterales, ubicadas en los costados de los bloques. Los edificios se ubican en el terreno en forma paralela a las calles exteriores y a un muro medianero posterior. Esta forma de emplazamiento, libera una gran área central utilizada como de uso común para los residentes. La accesibilidad desde el exterior al sector es adecuada, pues éste se ubica inmediato a una calle de jerarquía comunal como lo es San José de la Estrella y la otra calle de ingreso general a Los Quillayes, como lo es Cleopatra.

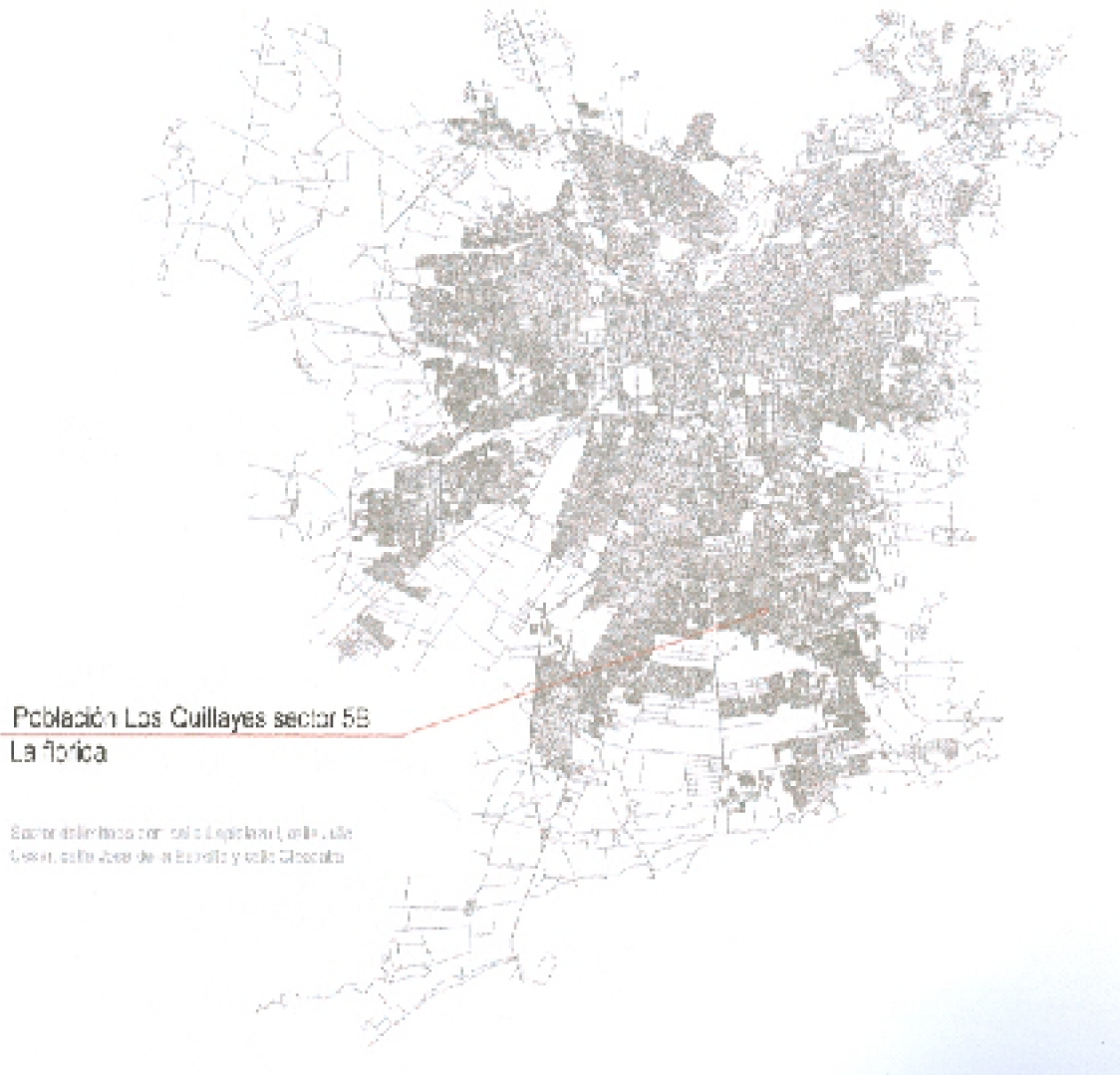


Figura. Población Los Quillayes sector 5B La Florida

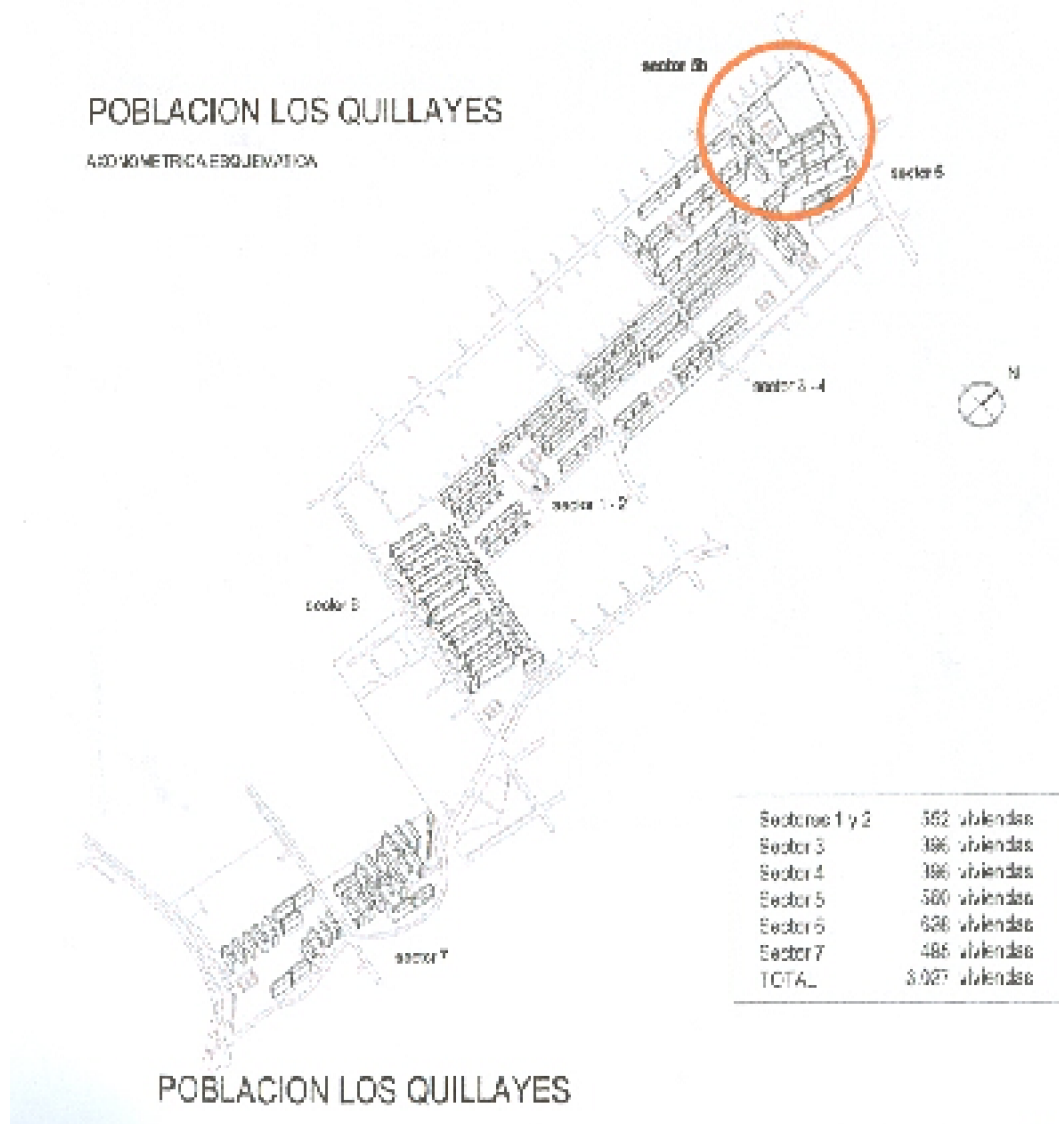


Figura. Población Los Quillayes axonométrica esquemática

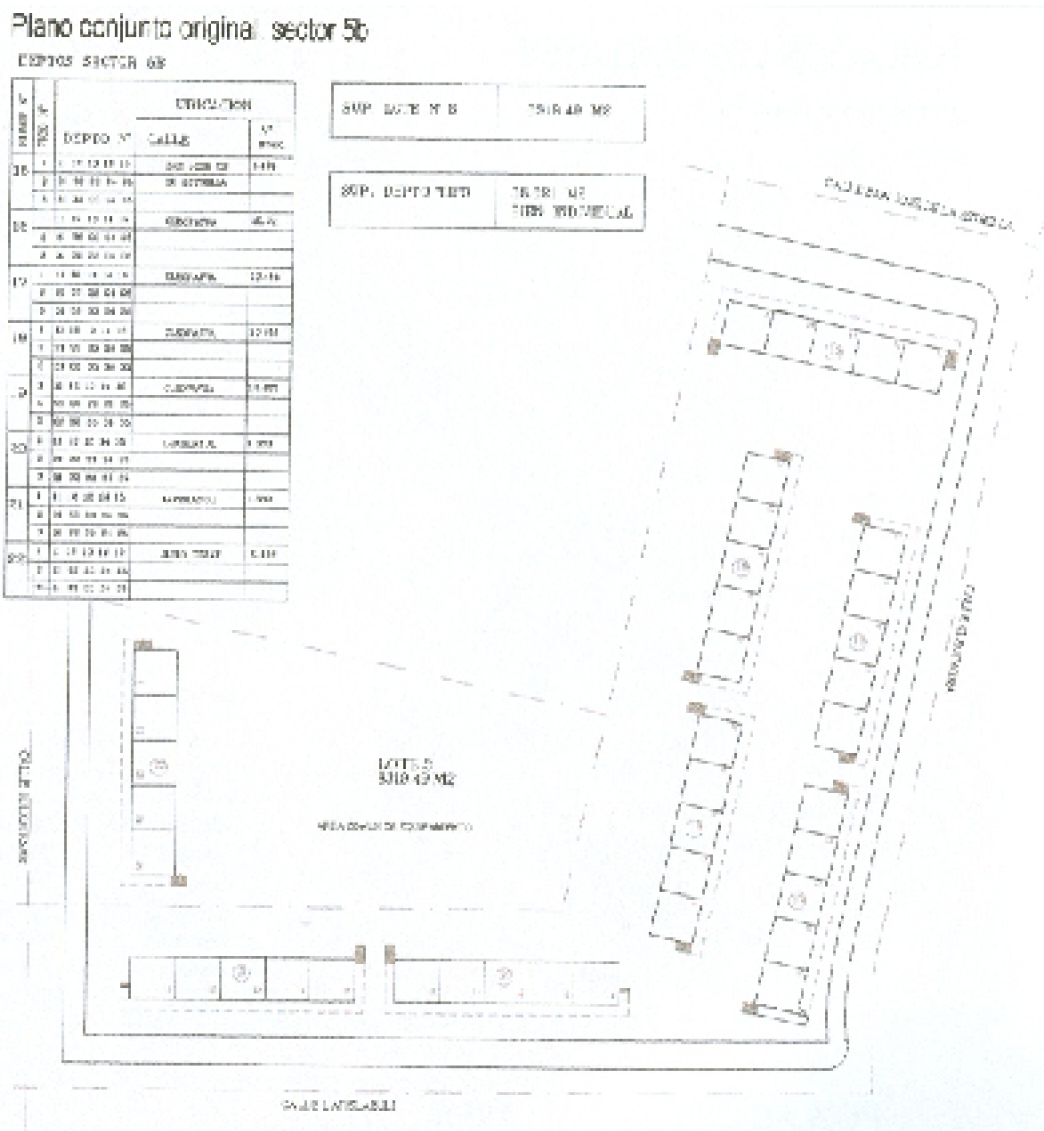


Figura. Población Los Quillayes plano conjunto original, sector 5B

Bloque / Entorno Inmediato

Los Quillayes, como conjunto, presenta tres grandes tipologías de edificios de departamentos, los bloques habitacionales del sector 5b, se caracterizan por ser de una crujía de 6,5 mts. 2 aproximadamente. A diferencia del caso estudiado anteriormente, esta tipología se dispone en hilera dentro de la trama del conjunto, sin formar espacios comunes tan conformados, como es el caso de los bloques con escalera tipo tijera vistos en Puente Alto y en Quilicura, si no mas bien, van generando intersticios entre las naves, pero siempre manteniendo un carácter semi-público, al contener las circulaciones peatonales.

La estructura de los bloques es de albañilería con un refuerzo en la fachada principal a través de un eje estructural interior.



Foto N°33 Bloque tipo, sector 5B. Población Los Quillayes



Foto N°34 Bloque tipo, sector 5B. Población Los Quillayes

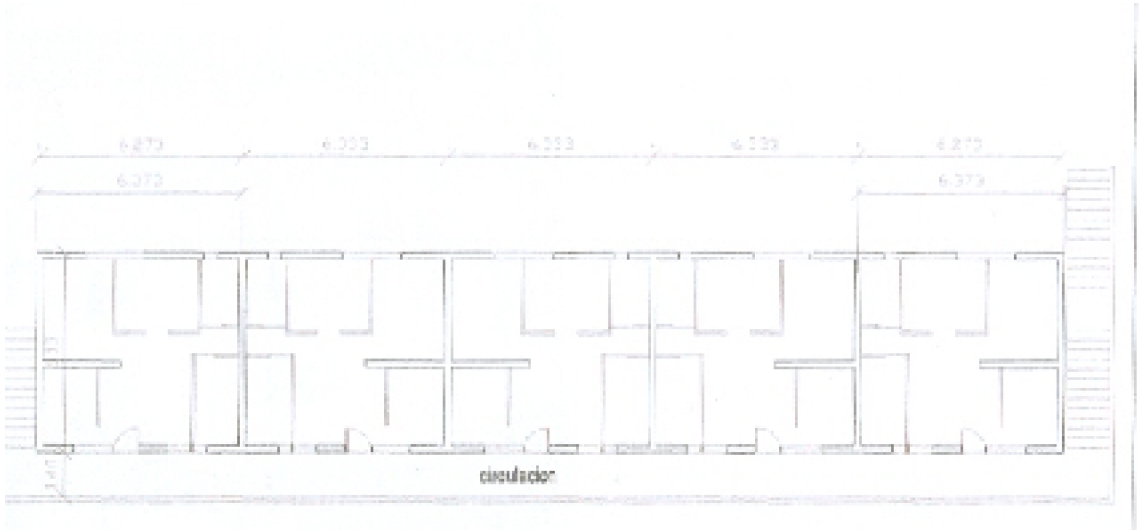


Figura. Planta del bloque de viviendas original Esc. 1:200

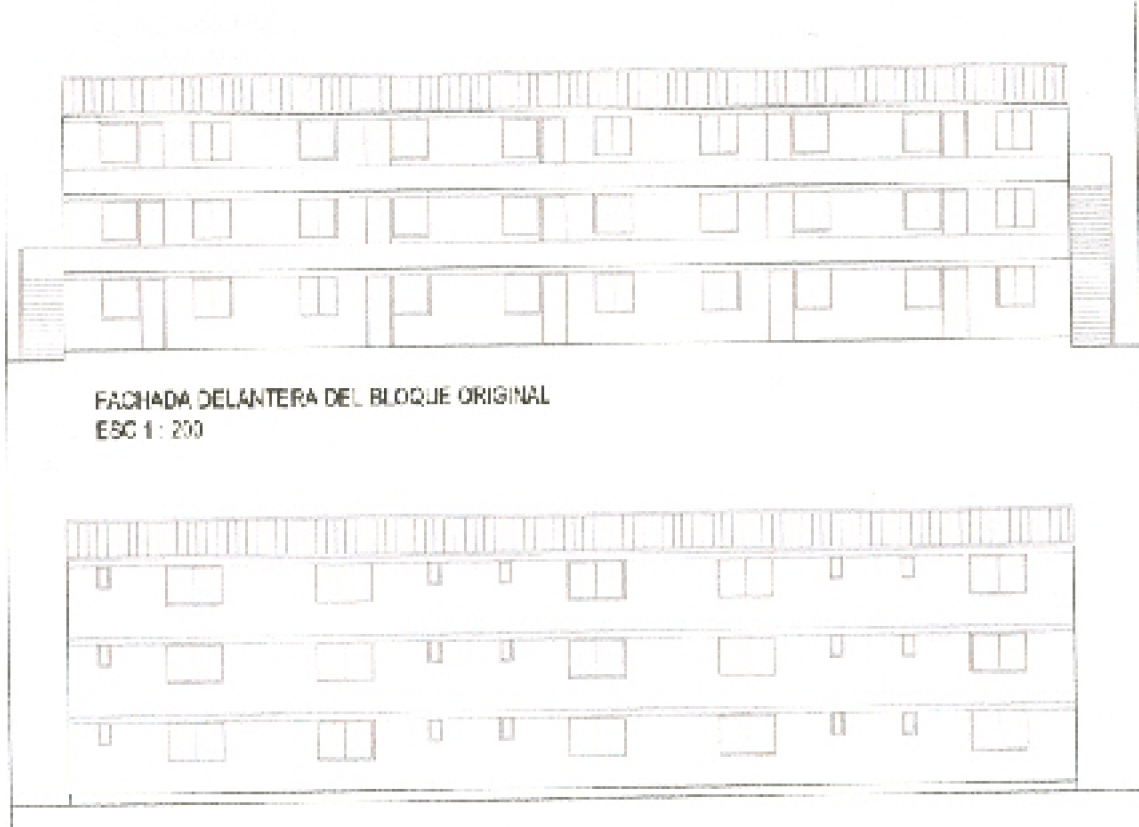


Figura. Fachada delantera del bloque original Esc. 1:200

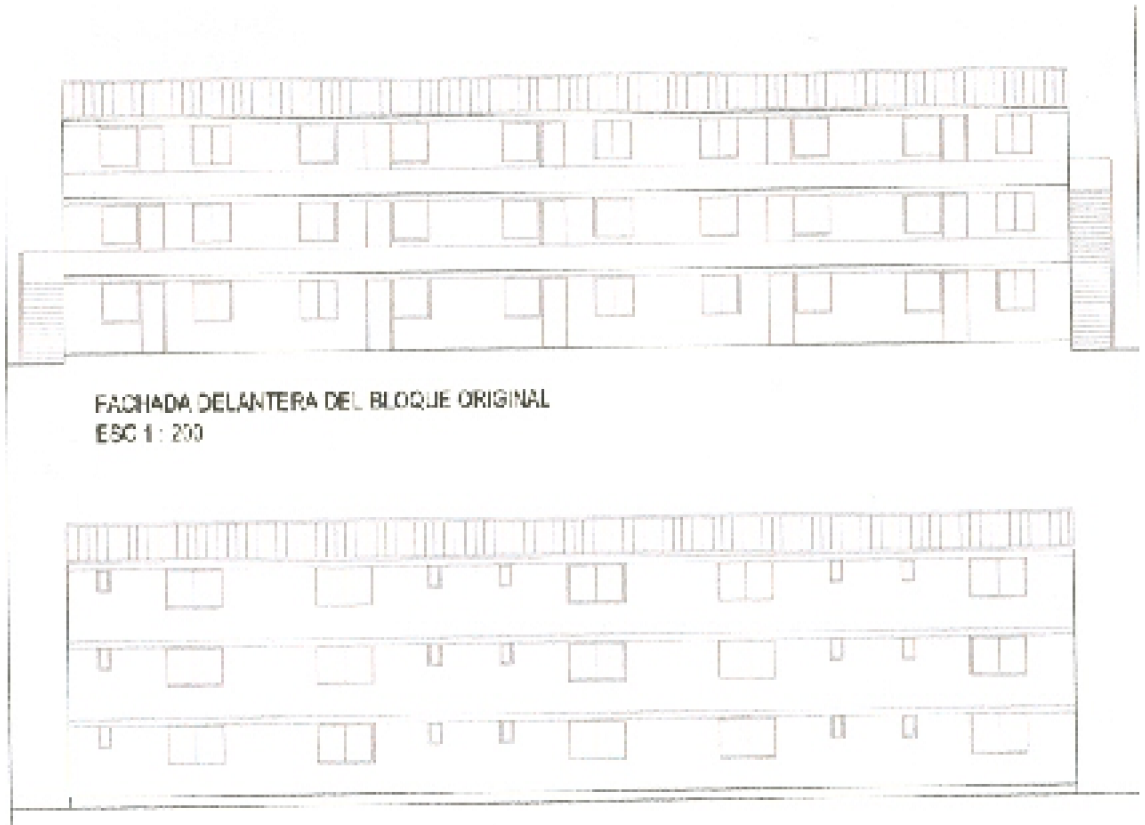


Figura. Fachada trasera del bloque original Esc. 1:200

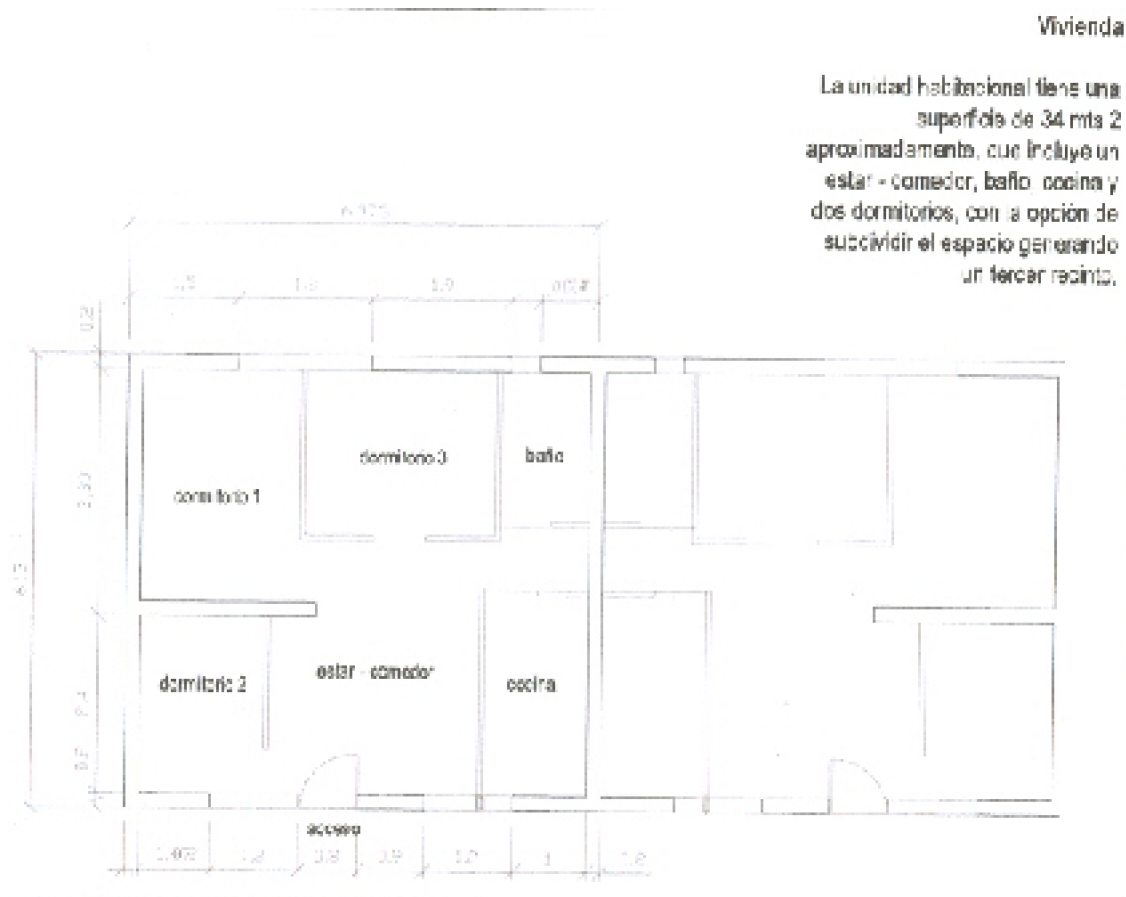


Figura. Planta de vivienda original Esc. 1:200

Vivienda: la unidad habitacional tiene una superficie de 34 mts² aproximadamente, que incluye un estar-comedor, baño, cocina y dos dormitorios, con la opción de subdividir el espacio generando un tercer recinto

4.2.3- DESCRIPCION DEL DESARROLLO DE LAS AMPLIACIONES

Para desarrollar el tema de mejoramiento de las viviendas, a través de la revisión de esta propuesta en particular, se revisarán las conclusiones, antecedentes y requerimientos que los estudios realizados por los responsables arrojaron, por ser los parámetros utilizados en el desarrollo de la propuesta.

El INVI inició su estudio con la aplicación de una primera etapa, consistente en un estudio de diagnóstico aplicado a las 120 familias del sector 5b, identificando en ella, un conjunto de características socio-económicas de los propietarios, así como mediante

encuestas y grupos de discusión, se llega a definir las aspiraciones y necesidades que se consideraron en el mejoramiento de las viviendas.

Se debe tener en cuenta, que la propuesta que se analiza, es de una escala y alcances bastante reducidos, en relación a la propuesta de mejoramiento del Estado, a través del Plan Piloto de Movilidad Habitacional, por lo que la recopilación de información del proceso se hará según los estudios realizados.



Foto N°35 Proceso constructivo del mejoramiento habitacional

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda Población Los Quillayes



Foto N°36 Proceso constructivo del mejoramiento habitacional

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda. Población Los Quillayes

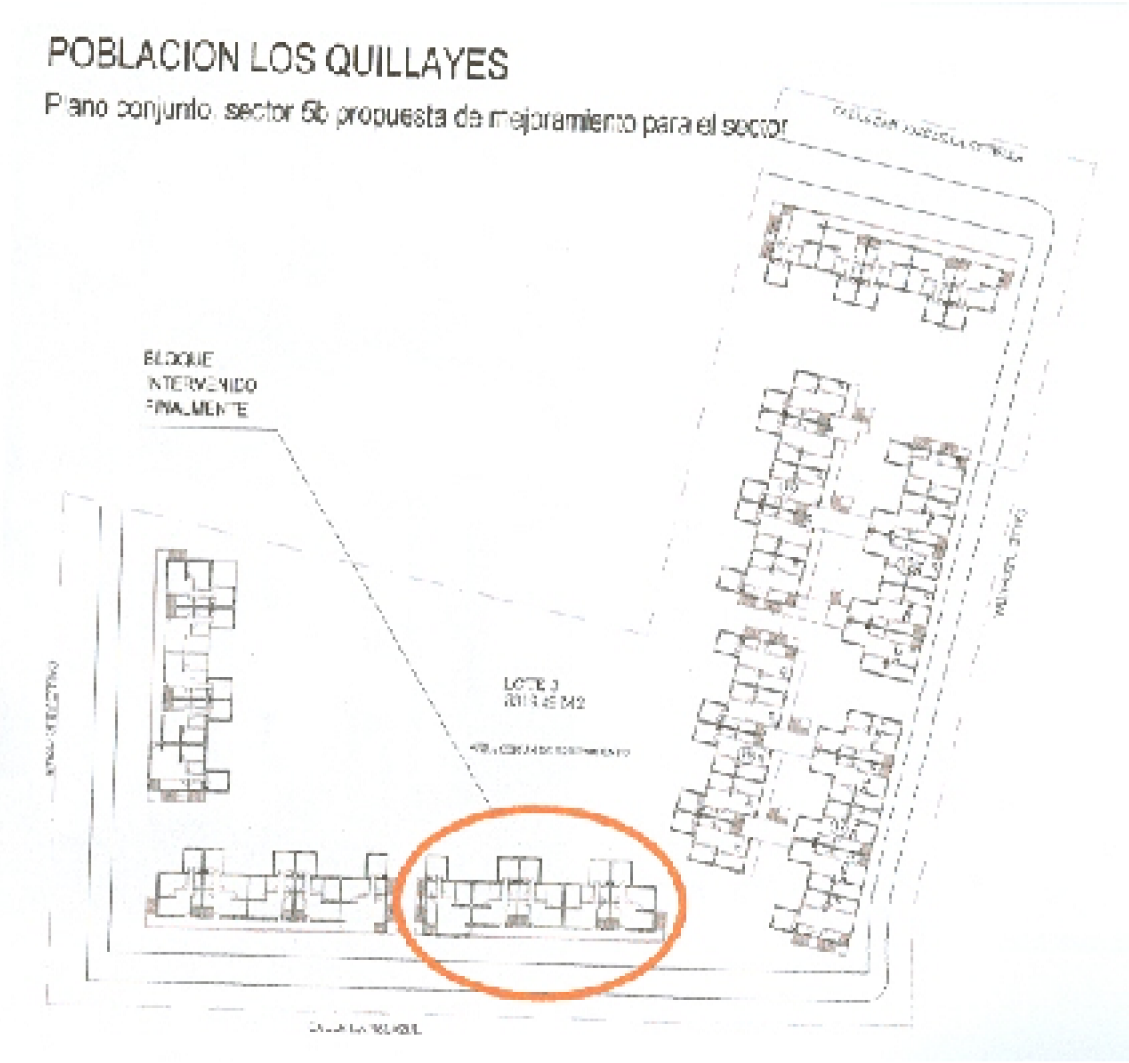


Figura. Población Los Quillayes plano conjunto, sector 5B propuesta de mejoramiento para el sector

4.2.3.1.- Ampliación y Mejoramiento Habitacional



Foto N°37 Resaltada con color la ampliación propuesta

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda. Población Los Quillayes

Requerimientos normativos y de ordenanzas varias

Según los cuerpos normativos que regulan la construcción que son: las ordenanzas que se desprenden del plan regulador comunal, y las contenidas en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, especialmente a las que corresponden a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la propuesta debió mantenerse bajo estas normas, lo que produjo algunos problemas o consideraciones como: la preexistencia de ampliaciones, realizadas por los mismos habitantes, que se encontraban fuera de esta normativa. Por otro lado, al encontrarse distintas tipologías en la población, se tuvo que medir los grados de libertades y restricciones que el emplazamiento de los bloques dejan para el diseño. Y con respecto a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se debía contar con un cierto porcentaje de la población para aprobar los procedimientos a realizar, de lo contrario el proceso de mejoramiento no se puede llevar a cabo.



Foto N°38 Proceso constructivo del mejoramiento habitacional

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda. Población Los Quillayes

Requerimientos de diseño de arquitectura y del comportamiento estructural.

Para este parámetro se tiene que: **"conocer la necesidad de mayor espacio y de mejoramiento requeridas desde los propios copropietarios"**, lo que se hizo con los estudios antes mencionados, según tipología edificatoria.

Siendo un factor importante, los recursos deben estar considerados dentro de la etapa del diseño, tanto como del proyecto de arquitectura como el estructural, el que debería conservar el sistema estructural y constructivo, tratando de no encarecer la propuesta, para de esta forma hacerla más rentable y factible.

Requerimientos de construcción

Según los estudios realizados, se demostró que la utilización del sistema constructivo que ya tenía la tipología edificatoria, era la mejor opción al momento de plantear una ampliación de los departamentos existentes en tres niveles de altura, ya que otras alternativas, frente al comportamiento sísmico encarecían considerablemente el costo de la propuesta.



Foto N°39. Interior ampliación dormitorio

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda. Población Los Quillayes

Requerimientos financieros

Primero hay que tener en cuenta que las viviendas básicas que corresponden a la tipología analizada, no pueden ser sujetos a un nuevo subsidio habitacional.

Se plantearon dos propuestas de 121 UF y de 205 UF respectivamente, que deberían ser costeadas a través de un crédito hipotecario complementado por un ahorro previo.

Requerimientos de postulación

Se propone como característica específica de este programa, la postulación grupal, dado el régimen de copropiedad a las que están afectos los condominios de vivienda social, para este fin se estima emplear, los requisitos típicos sobre postulación que tiene el MINVU y el SERVIU para sus programas habitacionales.

Requerimientos de Roles y funciones de las instituciones y agentes involucrados.

Se propone mantener roles y funciones similares a las que tienen las instituciones y agentes que intervienen en la gestión de los actuales programas habitacionales, de manera de no encarecer la propuesta instaurando a nuevos participantes con nuevas

funciones. Sin embargo, se considera un agente encargado de la asesoría técnica organizacional y del diseño del proyecto de ampliación y de mejoramiento.



Foto N°40 Resultado final

Fuente: Estudio Instituto de la Vivienda. Población Los Quillayes

Requerimientos operativos y de gestión.

En este aspecto también se buscó el ahorro de los recursos, mediante la adaptación del proyecto a los requerimientos operativos y de gestión ya existentes en los actuales programas habitacionales. Se propone un fondo de recursos concursables en el financiamiento al programa y al cual se accede mediante un proceso de selección que define grupos ganadores.

4.2.3.2.- Movilidad Habitacional

Con respecto a la movilidad habitacional, la propuesta no la considera como un factor determinante, ya que el proyecto se centra en mejorar la calidad de vida de las familias residentes del conjunto, de manera de establecer parámetros para posteriores intervenciones de este tipo. Sin embargo, en el estudio se considera esta posibilidad, como una solución posible para la gente que sienta que su vivienda, en cuanto a superficie y calidad, le es insuficiente y que al mejorar sus ingresos, y teniendo una mayor capacidad de ahorro, pudiesen vender sus casas a otras familias utilizando también un subsidio habitacional, de manera de optar a una mejor vivienda en el mercado secundario de vivienda usada.

En el estudio de diagnóstico realizado por el INVI, los habitantes mostraron total disposición a endeudarse, al menos en 10 UF mensuales, aspecto que se verifica, cuando los propietarios invierten más de 300 UF para realizar ampliaciones en sus departamentos.

Sin embargo, se estimó que un gran porcentaje de la población desea quedarse en el

sector que habitan, ya sea por el arraigo con el lugar generado, la satisfacción y el agrado de vivir ahí, las buenas relaciones con los vecinos, la adecuada inserción de su conjunto en la trama urbana, la consolidación barrial en cuanto a servicios y equipamiento y a la cercanía a su fuente laboral.

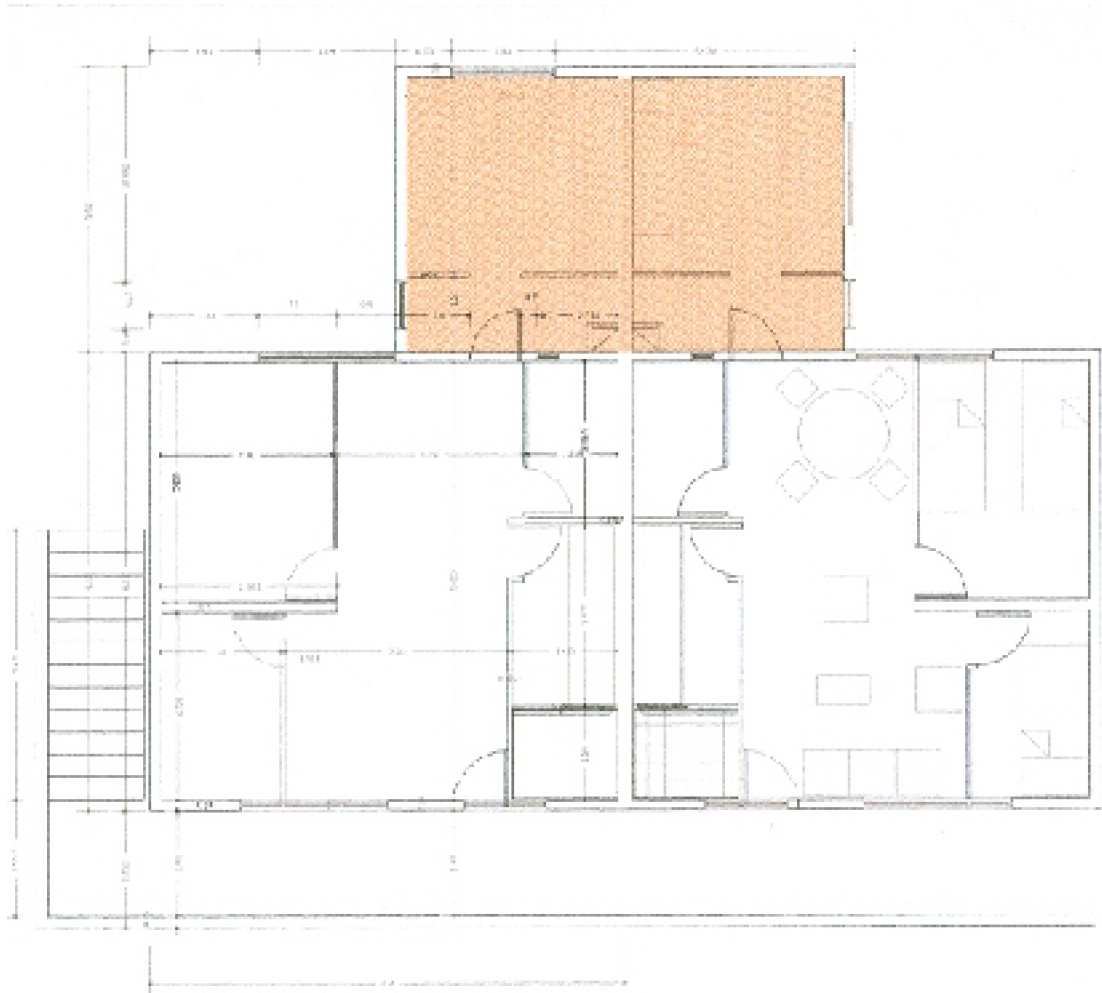


Figura. Propuesta de ampliación Esc. 1:100

Mejoramiento habitacional del parque existente.

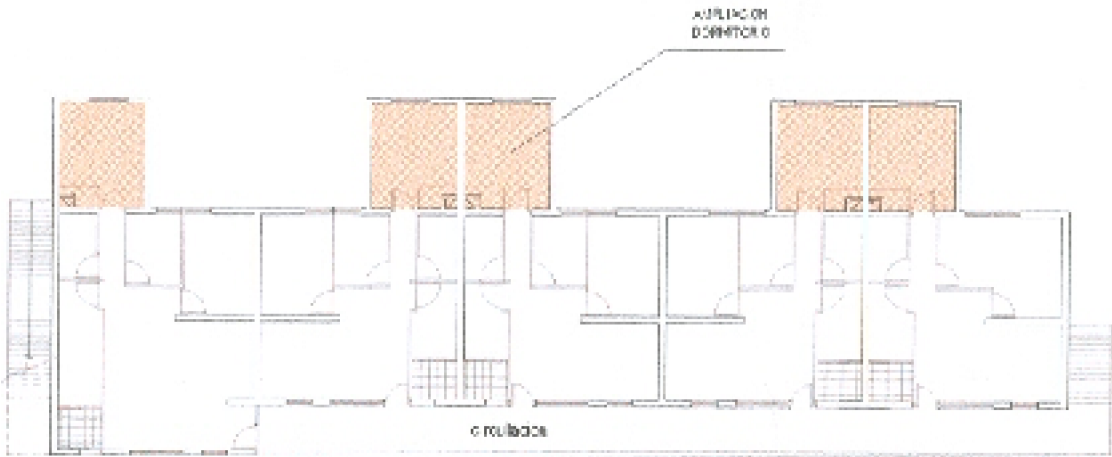


Figura. Planta del bloque propuesta de mejoramiento habitacional Esc. 1:200

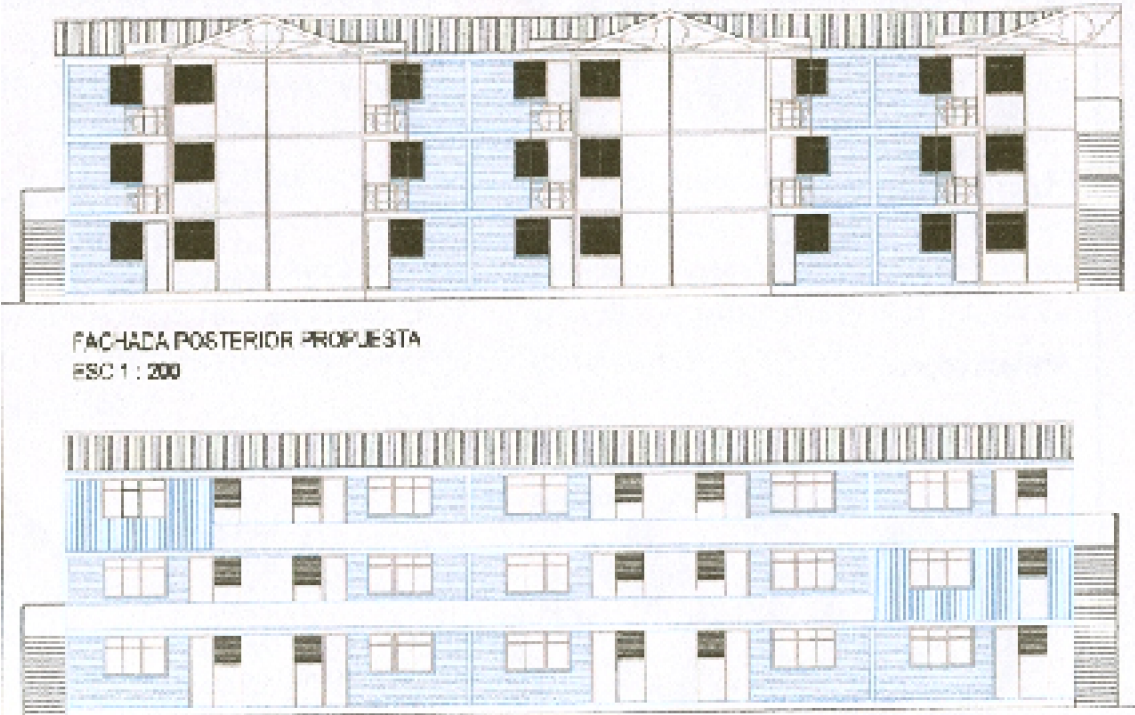


Figura. Fachada posterior propuesta Esc: 1:200



Figura. Fachada delantera propuesta Esc: 1:200

Fig N° 6
Síntesis de la ampliación realizada

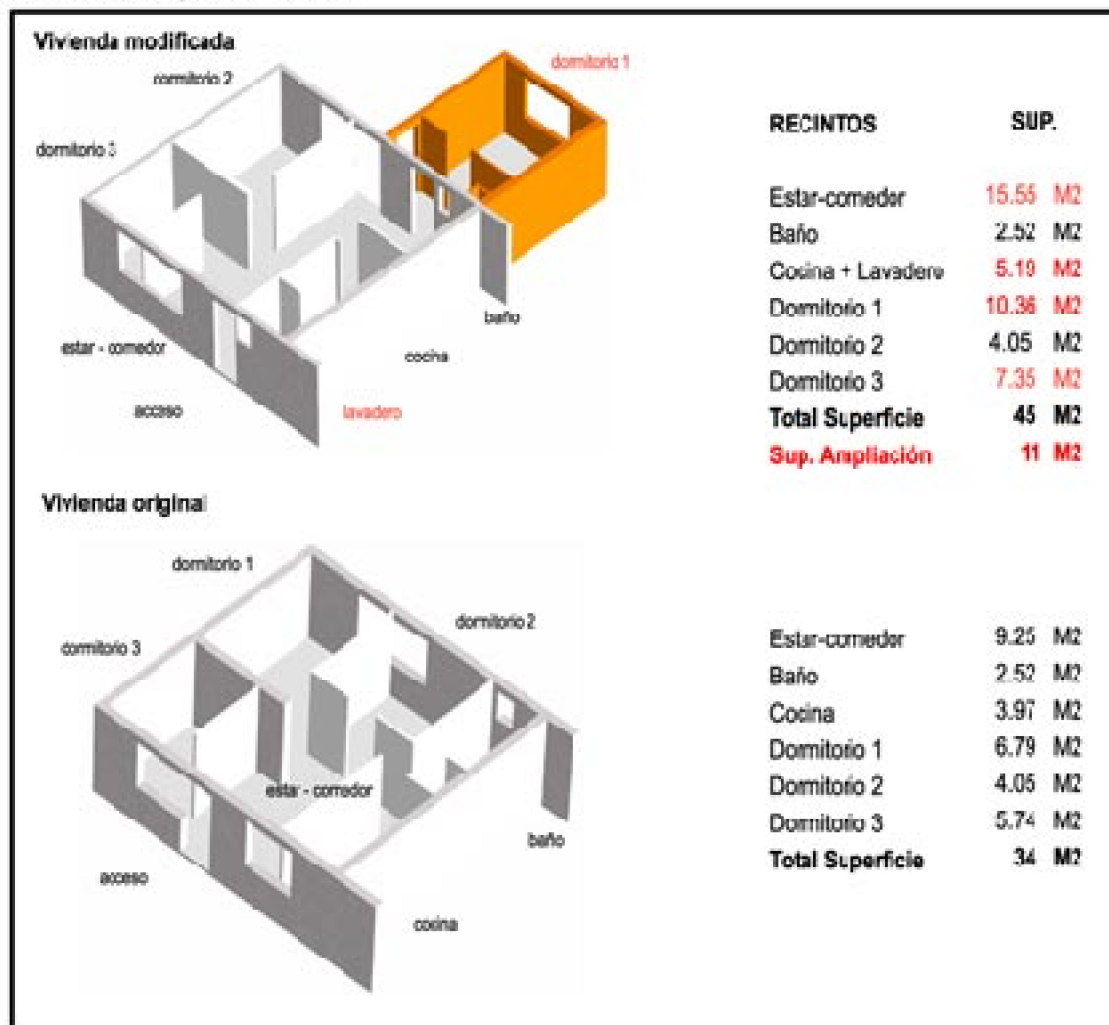


Figura N°6 Síntesis de la ampliación realizada

4.2.4.- PERCEPCION DE LOS BENEFICIARIOS

Debido a la naturaleza de la intervención, que se desarrolló en un sólo bloque de viviendas, afectando a 15 familias, se utilizó otro método exploratorio para medir el grado de satisfacción que tienen los beneficiarios con la propuesta desarrollada. Para este fin se realizó una entrevista a una informante clave del proceso, la Presidenta del Comité Administrativo del Sector 5b y tesorera de la junta de vecinos del Sector 5 de la población Los Quillayes, que participó en el proceso desde sus inicios. De manera que a través de este instrumento, sea posible establecer la percepción de los demás residentes, teniendo como conclusiones las reuniones y juntas que han tenido en el sector sobre este tema.

Vivienda

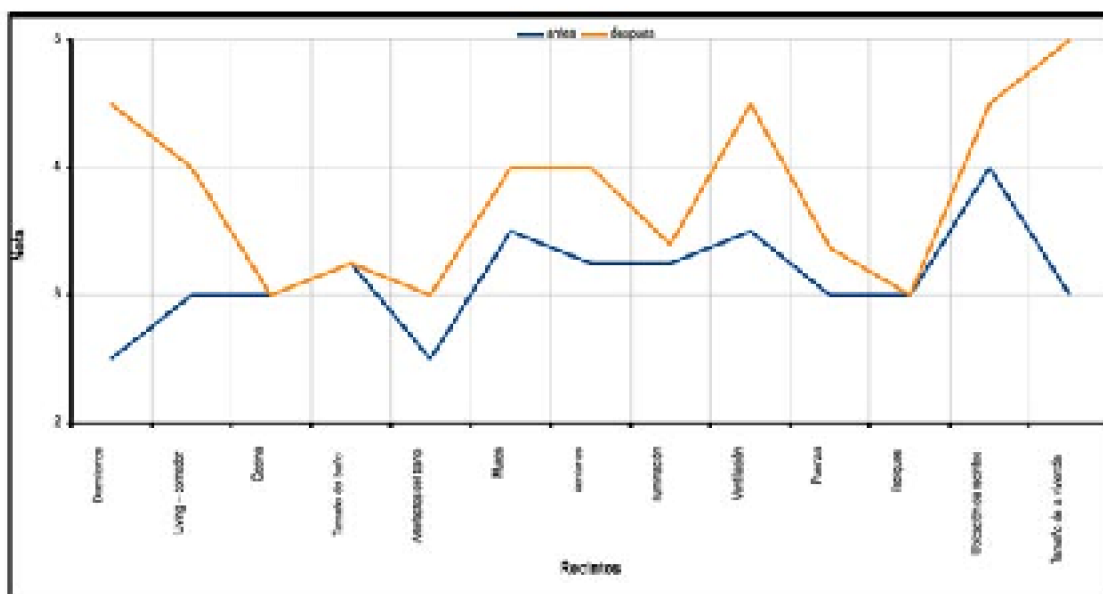
En el caso de la vivienda se estimó la apreciación de los recintos, anteriores al mejoramiento y que representaban las demandas que tenían los habitantes con respecto a sus viviendas, y se realizó luego, una comparación de recintos con el mejoramiento realizado.

No se consideró en esta parte del estudio, el recinto Loggia o lavadero, ya que en un comienzo no estuvo considerado dentro de la solución habitacional.

Al respecto se pudo apreciar, según el Cuadro N°11, que los habitantes sienten un mayor agrado con el el estado actual de los dormitorios, con el mejoramiento de ventilación de la vivienda y en general con el tamaño de esta.

Se debe considerar, que para estas mejoras los habitantes a la vez, también desarrollan modificaciones tanto en sus propias viviendas como en su entorno, por lo que se aprecia que en el resto de los recintos, aunque no hayan sido considerados directamente en la propuesta, se produce un mejoramiento de estos, por parte de los propios habitantes.

Cuadro N° 11
Grado de Satisfacción de la vivienda



Fuente: Encuesta a Presidente del Comité Administrativo del Sector 5b Los Quillayes.

Notas: 1 Muy Malo, 2 Malo, 3 Regular, 4 Bueno y 5 Muy Bueno.

Cuadro N°11 Grado de satisfacción con la vivienda

Fuente: entrevista a Presidenta del Comité Administrativo del sector 5B Los Quillayes

Notas: 1 Muy malo, 2 Malo, 3 Regular, 4 Bueno y 5 Muy bueno

Entorno inmediato / bloque

Para verificar mejorías en el bloque de viviendas y el conjunto en general, se optó por un análisis a través de observaciones en terreno y de las conclusiones obtenidas a través de la entrevista realizada, ya que la influencia del proceso de mejoramiento y ampliación de estas viviendas no es lo suficiente amplio para poder obtener conclusiones que realmente sirvan para medir algún grado de satisfacción.

Si bien los residentes, se encuentran conformes con las transformaciones realizadas en sus viviendas, se ha observado que gran parte de los residentes a comenzado a ampliar aún más sus viviendas, utilizando el espacio entre los dormitorios ampliados en todos los niveles de piso. Este procedimiento detectado en los habitantes, no se produce por una insatisfacción total de la vivienda, si no mas bien, de una preocupación por mejorar su calidad de vida, sintiendo un mayor arraigo con su bloque, de manera que se trata de mejorar más.

Este fenómeno, también se produjo por la percepción de la gente, de que estos procesos no son tan difíciles de realizar según normativa. Además el bloque presenta un alto nivel de participación de comuneros, por lo que, en conjunto han planteado estos proyectos, funcionando como una copropiedad.



Foto N°41 Estado actual del bloque intervenido

Foto autor

Conjunto Habitacional

Dentro del conjunto habitacional del sector 5b, de la población Los Quillayes, no se perciben grandes cambios espaciales o socioculturales, pero si se pudo observar que se siente cierto grado de envidia o recelo por parte de los otros pobladores del conjunto que no pudieron ser beneficiados con este proyecto. En todo caso, el sector estudiado presenta una muy buena organización y predisposición a realizar proyectos en común para mejorar el sector, ya sea a través de la plantación de árboles, mejoramiento de las áreas verdes, instalación de estacionamientos pavimentados y la construcción de una propia sede social, además de proyectos culturales para los niños de la comunidad.



Foto N°42 Muestra las ampliaciones realizadas por los residentes, luego del mejoramiento

Foto autor



Foto N°43 Muestra viviendas todavía sin ampliaciones agregadas

Foto autor



Foto N°44 Muestra viviendas todavía sin ampliaciones agregadas

Foto autor



Foto N°45 Relación del bloque con el entorno

Foto autor

CONCLUSIONES

5.1 Conclusiones de los casos de investigación

Las conclusiones de los casos estudiados se plantean bajo dos parámetros, básicamente:

- Al entender a la vivienda como sistema, el proceso de mejoramiento se analiza en los tres aspectos señalados anteriormente: conjunto habitacional, bloque de departamentos y vivienda.
- Con el objetivo de evidenciar la influencia del mejoramiento realizado, se verán las repercusiones que afectaron a la calidad residencial de los habitantes, por lo que se utilizarán los factores que inciden en su medición, y que fueron explicados anteriormente en el capítulo III.

5.1.1.- Caso N°1. Plan Piloto de Movilidad Habitacional

Según la encuesta realizada y las conversaciones que se produjeron con los pobladores de La Villa El Volcán San José 2, en general, los beneficiados por este Plan de Piloto de Movilidad Habitacional, se sienten satisfechos y conformes por las mejoras realizadas en

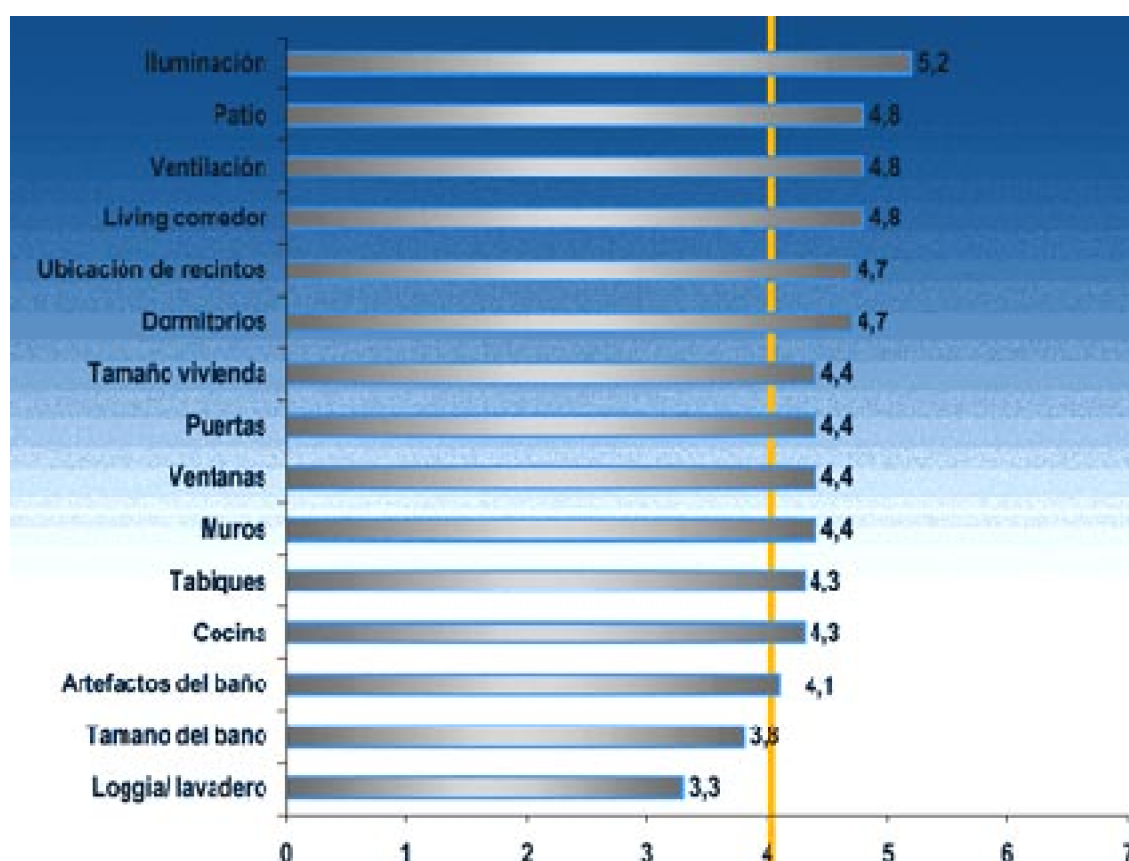
sus viviendas, existiendo inconvenientes en algunos casos como cuando familias habían invertido una cantidad importante de dinero y tiempo en mejorar sus viviendas, perdiendo todo ese esfuerzo al momento de entregar su vivienda para realizar las reparaciones. También se notó, que un porcentaje importante hubiese preferido que se demolieran los bloques y se entregaran unos nuevos, principalmente por los problemas de superficie de los recintos y por la ubicación de estos (es el caso del baño, que se encuentra junto al acceso de la vivienda y hacia el espacio entre las naves).

Con respecto a la Movilidad Habitacional del proceso, si bien favorece de cierta manera a los problemas que abandonan sus hogares en busca de uno mejor, como también a los que llegan (en el caso de la población El Volcán, producto de una erradicación de un campamento), el problema mayor se puede apreciar, fue el de la gente que se quedó en la población, por los problemas de inseguridad y delincuencia que surgieron a su llegada.

Vivienda

Dentro del proceso de mejoramiento, en los casos estudiados, la vivienda y la familia es la más beneficiada por las características de las propuestas.

En el caso del P.P.M.H., se propone mejorar principalmente el factor de vivienda y diseño de esta, para lograr un mayor bienestar para sus habitantes, mejorando instalaciones, artefactos y terminaciones, además de la incorporación de una loggia al exterior de la vivienda, lo que posibilita la instalación de una red de gas y un calefont, además de un espacio para lavar y colgar ropa. Con relación a este factor se puede apreciar en el Cuadro N° 12 que, existe una cierta congruencia entre el mejoramiento propuesto, ya que se modifican los tres aspectos peor evaluados por la gente.



Cuadro N°12 Promedio de evaluación de recintos de la vivienda

Fuente: “Diagnóstico sistema medición de satisfacción beneficiarios de vivienda básica. Informe Consultoría”. INVI-FAU-UCH.

También se detecta un leve mejoramiento en el aspecto socio-cultural de los habitantes, los que valoran estos cambios cuidando y manteniendo las mejoras realizadas. En el factor de localización también se propone un mejoramiento, ya que dentro del proceso, se da a la familia la posibilidad de optar a una localización distinta de la actual, ya sea dentro de la misma comuna (dentro de la misma tipología de Vivienda Básica) o una en el sector privado, pudiendo mejorar su calidad residencial mediante la Movilidad Habitacional.

Con respecto al tamaño de la vivienda, es importante señalar que, la mayoría de los encuestados, si es que ya no lo ha hecho, pretenden realizar algún tipo de ampliación a su vivienda, lo que evidencia que existen problemas aún que no se han solucionado, como es el crecimiento de la familia y así la flexibilidad propia de la vivienda, en esta tipología.

Los factores de equipamiento y urbanización, en esta escala, no son influenciados por el proceso.

Bloque de departamentos

El factor que se ve afectado mayormente en este caso es el mejoramiento de las características constructivas y estructurales, como son la reparación y revestimiento

Mejoramiento habitacional del parque existente.

extra, en los muros más expuestos de los bloques, la reparación de techumbres y aleros, y el refuerzo estructural de muros, losas y cadenas. (esta última característica de refuerzos estructurales, se vio más claramente en el caso de las construcciones realizadas en Quilicura en la población Parinacota).

También se aprecia un crecimiento parcial en el factor socio-cultural de los vecinos del bloque, ya que en la mayoría de los casos se realizan proyectos de mejoramiento y mantención del entorno, a través de reuniones organizadas por los mismos frente a estos cambios. Aunque esto conduce a producir un mayor arraigo con el lugar y por ende se comienzan a producir ampliaciones, que podrían deteriorar dentro de un plazo no tan extenso nuevamente el bloque habitacional.

Conjunto Habitacional

Dentro de las mejorías, se aprecia una mejor imagen del conjunto, ya sea por las nuevas pinturas aplicadas y por las ampliaciones realizadas, hacen que el conjunto se vea renovado, limpio y con una mayor belleza. Apreciación que puede cambiar durante el transcurso de los años, ya que todavía persisten problemas espaciales causantes del deterioro de este tipo de conjuntos, que no fueron considerados en la propuesta, como es la seguridad y la apropiación adecuada de los espacios públicos del conjunto habitacional.

Cuadro N°13
Síntesis del mejoramiento realizado y su influencia en la calidad residencial
según escalas de intervención

Escala \ Factores	Localización	Urbanización	Vivienda	Equipamiento	Diseño	Relato-Ambiental	Social y Cultural
Familia / Vivienda	Da la posibilidad de cambio de localización, a través de la libre movilidad habitacional	Decadencia de la Movilidad Habitacional	Ampliación de superficie y mejor aprovechamiento de los recursos	Dependiente de la Movilidad Habitacional	Mejoría en la funcionalidad de la vivienda, no se aprecian grandes cambios en su flexibilidad y adaptabilidad.	Mejor educación o talleres externos, talleres, talleres y talleres	Mejor valoración de la vivienda y cuidado de esta
Vecinos / Entorno inmediato Bloques de departamentos	No se perciben cambios	No se perciben cambios	Las ampliaciones realizadas generan un mayor valor a los bloques habitacionales	No se perciben cambios	Mejoría en los ambientes y espacios comunitarios	Mejor educación a talleres externos, talleres y talleres	Mejor relación entre vecinos y realización de proyectos conjuntos
Conjunto Habitacional Barrio	No se perciben cambios	No se perciben cambios	No se perciben cambios	No se perciben cambios	Mejoría en la imagen urbana que genera el conjunto	No se perciben cambios	Se detectan conflictos entre los habitantes, producto de los nuevos residentes

Cuadro N°13 Síntesis del mejoramiento realizado y su influencia en la calidad residencial según escalas de intervención

5.1.2 Caso N°2. Ampliación y mejoramiento en Población Los Quillayes

Vivienda

El caso de mejoramiento del bloque de la Población Los Quillayes, responde en una primera instancia a las necesidades y propuestas que tuvo la propia gente, por lo que se diferencia del caso anterior en el sentido del origen de los parámetros a mejorar. Por esto el proceso se basó en una ampliación de superficie considerable de la vivienda, reflejada en un dormitorio adicional de 11 m² aproximadamente, y un lavadero, además de un balcón en la vivienda del segundo y tercer piso.

Por esta razón los factores incidentes fueron el cambio en la vivienda (superficie) y en su diseño, mejorando la funcionalidad de los recintos y así también la calidad residencial.

También en este caso, se observa un crecimiento en el factor socio-cultural de la familia, al cuidar y valorar la vivienda junto con las modificaciones realizadas.

Bloque de departamentos

El cambio en el bloque se percibe por las ampliaciones y las pinturas aplicadas, que dan una buena imagen al bloque, pero no se consideran grandes transformaciones en el proyecto para los espacios comunitarios de este que puedan remediar los problemas que presenta el sector en general.

Sin embargo, es posible observar una gran participación por parte de los vecinos por cuidar y mantener su bloque habitacional y el entorno de este, proponiendo otros proyectos de mejoramiento al municipio, sean arquitectónicos, sociales o culturales.

Conjunto Habitacional

Por la escala de la intervención, no se pudieron percibir grandes transformaciones dentro del sector 5b, el único impacto considerable fue la opinión de los vecinos de los otros bloques habitacionales que ven con recelo esta mejoría al no poder ellos acceder ellos a esta. Lo que en unos pocos casos, ha motivado a residentes de los otros bloques a iniciar proyectos de esta índole.

Mejoramiento habitacional del parque existente.

Cuadro N° 14
Síntesis del mejoramiento realizado y su influencia en la calidad residencial según escalas de intervención.

Escala	Factores	Localización	Urbanización	Vivienda	Equipamiento	Diseño	Ritmo-Ambiental	Social y Cultural
Familia / Vivienda		No se considera la posibilidad de cambio de localización como una alternativa	No se perciben cambios	Ampliación importante de superficie y mejor aprovechamiento de los recintos	No se perciben cambios	Mejora en la funcionalidad de la vivienda.	Mejor ventilación e iluminación de la vivienda	Mejor valoración de la vivienda y cuidado de esta
Vecinos / Entorno inmediato (Barrío o departamentos)		No se perciben cambios	No se perciben cambios	Las ampliaciones realizadas mejoran un mayor uso de la plaza y los departamentos	No se perciben cambios	Mejoría en el aspecto e imagen del bloque	La ampliación consideró los aspectos en la construcción de la ampliación	Mejor relación entre vecinos y realización de proyectos conjuntos
Conjunto Habitacional Barrio		No se perciben cambios	No se perciben cambios	No se perciben cambios	No se perciben cambios	No se perciben cambios	No se perciben cambios	Se detecta cierta necesidad por parte de los que no pudieron ser beneficiados por el mejoramiento.

Cuadro N°14 Síntesis del mejoramiento realizado y su influencia en la calidad residencial según escalas de intervención

5.2 Conclusiones y recomendaciones generales

La presente Investigación abordó el problema de deterioro en que se encuentran una gran cantidad de Viviendas Básicas tipología C en Santiago, produciendo serios problemas en las familias residentes y en la estructura y crecimiento de la ciudad. Con respecto al problema planteado en la presente investigación, mediante la revisión de antecedentes y el análisis de los casos de estudio, se concluye que si es factible realizar experiencias de mejoramiento habitacional, con resultados bastantes favorables, en cuanto al objetivo de mejorar la calidad de vida de las familias beneficiadas y resolver, en cierta medida, los problemas principales que causan el deterioro progresivo de Viviendas Básicas a media altura.

Estas experiencias de Mejoramiento Habitacional estudiadas, nos hacen pensar que es posible reutilizar y revalorizar la Vivienda Básica, al comprobar en terreno que se genera una cierta demanda por estas viviendas o por el proceso en si mismo, lo que supone una buena acogida por parte de otros sectores o regiones por este tipo de iniciativas.

En relación a la interrogante planteada, de que la Vivienda Básica pase a formar parte de un mercado secundario de vivienda usada, la investigación no pudo determinar con certeza esta posible condición, ya que se necesitan estudios de mercado y economía, que tomen en cuenta otros factores y antecedentes, que la presente investigación no consideró por la razón de centrarse en aspectos mas bien

arquitectónicos, espaciales, urbanos y socio-culturales.

Al revisar el estudio de los casos, se aprecia que si bien existen notables mejorías en la Calidad Residencial de la vivienda, existen ciertos factores que, o no se tomaron en cuenta en la gestión de las propuestas o que no tuvieron una gran repercusión, y si consideramos a la vivienda como un sistema integrado, estos vacíos dentro del proceso de mejoramiento de transforman en potenciales factores de deterioro de las mismas. Por lo que para realizar propuestas a futuro, se debe comprender los roles que juegan cada uno de estos factores del "sistema - vivienda" dentro del proceso de mejoramiento para asegurar la satisfacción de necesidades de las familias beneficiadas y la eficacia del programa de mejoramiento a realizar.

En relación al aumento del valor de la vivienda mejorada y a la movilidad habitacional sugerida en un comienzo, se pudo percatar en el análisis de los casos, que los beneficiarios si perciben este mejoramiento y lo valoran, ya sea manteniendo o mejorando su vivienda, y en algunos casos el entorno inmediato a estas. Este aumento de valor percibido, también se manifiesta en el aspecto económico, lo que facilita al propietario arrendar o vender su casa para optar a otra más acorde a sus necesidades, lo que podría entenderse como un aumento en la movilidad habitacional de las familias de este sector de la población. Sin embargo, el estudio arrojó que si bien la gente entiende y valora estas posibilidades de cambio de vivienda, no se detectaron una gran cantidad de casos en que efectivamente, se produjera este fenómeno. Es por esto que como cualquier iniciativa que comienza a gestarse, existen problemas para adaptarse, tanto por parte de los beneficiarios como por parte de los agentes ejecutores, ya sea frente al mejoramiento físico de la vivienda como también por las repercusiones que conlleva.

Siempre dentro del marco exploratorio de la investigación, con respecto a estos problemas surgidos, es prudente señalar que, aún no es posible saber con exactitud las repercusiones reales que tiene la instauración de un proceso de mejoramiento habitacional, por lo nuevo y por la cantidad de factores que inciden en la experiencia. Si es posible sugerir, al revisar los casos pilotos estudiados, ciertos parámetros o antecedentes que ayuden al debate y posterior consolidación de un programa de Mejoramiento Habitacional:

- Considerar dentro del proceso de mejoramiento la Movilidad Habitacional como instrumento importante para mejorar la calidad de vida de las familias, no tan solo para la que abandona la vivienda, sino también para la que llega, por lo que se sugiere incentivar esta acción a través de subsidios concursables en que las familias puedan optar a una vivienda de mejor calidad o en una mejor ubicación de acuerdo con sus necesidades (ya sea cercanía al trabajo, colegios u otros equipamientos), activando de esta forma un mercado de vivienda secundaria que hoy en día se encuentra estancado.
- Con relación a este tema, hay que tener claro que inciden factores sociales y culturales que también afectan en este proceso. Esto sumado a los recursos invertidos en transformaciones y mejorías aplicadas a sus viviendas, imposibilita aún más la movilidad como una opción válida de mejoramiento.

- Capacitar e informar a las familias de la importancia y significación del proceso a realizar, definir consecuencias y compromisos por parte de los beneficiarios.
- Considerar a los beneficiarios dentro del proceso de gestación de la propuesta, mediante instrumentos eficaces que permitan saber con certeza y priorizar cuales son las necesidades habitacionales del grupo humano a intervenir.
- Dentro de las propuestas deben considerarse además de las transformaciones físicas de las viviendas, el mejoramiento de los espacios públicos, semi-públicos, circulaciones, vías de locomoción y mobiliario urbano en general, que ayuden a controlar y lograr una apropiación adecuada de los habitantes de estos espacios.
- Mejorar las formas de conectar estos conjuntos con las redes urbanas, de manera de incorporarlos a la ciudad, promocionando un mejoramiento colectivo de todo el barrio.
- Para la mayoría de los conjuntos habitacionales periféricos del Gran Santiago, que se encuentran desconectados de las redes urbanas, con vialidad desestructurada, espacios públicos no apropiados adecuadamente y con una escasez de equipamientos necesarios, se debe proponer una rehabilitación o mejoramiento de estas condiciones para el desarrollo y sustentación posterior de posibles planes de movilidad y mejoramiento de las viviendas.
- Fomentar el desarrollo socio-cultural de los pobladores, especialmente niños y jóvenes, a través de actividades, instalación de juegos o sedes sociales relacionadas con este fin, para generar actividades que relacionen y vinculen a los habitantes con su espacio comunitario.
- Ante la cantidad y complejidad de los factores relacionados, sean sociales, culturales, económicos, administrativos, físicos, arquitectónicos y urbanos, de gestión y relación con el mercado inmobiliario, es necesario generar un debate para instaurar una política por parte del Estado y entes privados, para fomentar un mercado secundario de vivienda usada.
- Definir objetivos claros y decidir de que forma se van a considerar los factores influyentes dentro de la Calidad Residencial.
- Que el Estado participe de forma activa dentro del proceso, distribuyendo de mejor manera el presupuesto de vivienda, en favor de programas de mejoramiento habitacional, dejando un poco de lado el plan de generar nuevas viviendas, a través de los actuales Programas.
- Mayor información y difusión de los actuales programas de mejoramiento habitacional realizado por el Estado, de los cuales destacan: Programa de mejoramiento y reparación de viviendas SERVIU, Programa Equipamiento Comunitario, Programa Parques Urbanos y Programa Espacios Urbanos Seguros, y también del actual Sistema de Movilidad Habitacional, facilitando e incentivando la participación de familias beneficiadas por el Programa de Vivienda Básica.
- Desarrollo de propuestas de ampliación y adecuación de las viviendas, dependiendo de las características espaciales, ambientales y urbanas en que estén emplazadas.
- El fomento y preparación técnica de micro y pequeñas empresas de servicios para el

mejoramiento de las viviendas.

Estas recomendaciones están dirigidas a consolidar, junto con futuros estudios sobre el tema, un programa de acción frente a los problemas evidenciados en la presente investigación, a continuación se plantean algunas interrogantes que ayudarían a concretar este fin académico:

- En relación a la postura del Estado y del sector privado frente a los problemas planteados, ¿de que manera se podría fortalecer el rol del habitante en el proceso de mejoramiento de las viviendas, entornos inmediatos y barrios?
- Ante la necesidad de rehabilitar el parque de Viviendas Básicas deterioradas, ¿cómo podrían favorecer los avances tecnológicos y constructivos para procesos de mejoramiento y ampliaciones en este tipo de viviendas? ¿podría aplicarse en otras tipologías de vivienda?.
- ¿Es posible considerar como opción, en la Vivienda Básica tipología C, la autoconstrucción guiada. Con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de la vivienda? ¿cómo se controlaría este proceso?

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

“II Seminario Internacional sobre mejoramiento y reordenamiento de asentamientos urbanos precarios”; 1998.

Araya, Daniel; “Segregación urbana de la vivienda social”; Facultad de arquitectura y Urbanismo; Santiago; 2002.

Crespo, G.; Gross, P.; Hernández, M.; Truco, C.; “Consulta sobre la política Habitacional en Chile: Informe Final”; USAID-RUDO/LAC; 2000.

CEPAL; “La producción de la vivienda en América Latina y El Caribe”; Comisión Económica para América Latina y El Caribe; 1996.

Corbella, Carlos Martínez; “La vivienda de interés Social; conceptos y características de un nuevo tipo de arquitectura”; Facultad de arquitectura y Urbanismo; Santiago; 2001.

Ducci, María Elena; “Chile el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”; en Revista EURE N° 69; Julio; 1997; pp. 99 a 115.

Greene, Margarita; De la Lastra, Carolina; Durán, Luis; Arraigada, Camilo; “Vivienda

- Básica mejoramiento de Barrios: Un Estudio comparado de calidad habitacional en ambos programas; CPU; 1992.
- Haramoto, Edwin; Moyano, E.; Kliwadenko, I.; "Espacio y comportamiento, estudio de casos de mejoramiento inmediato a la vivienda social"; CEDVI; 1992.
- INVI - FAU; "Sistema medición de Satisfacción beneficiarios Vivienda Básica"; 2002.
- Mc Donald, Joan; "Dotación Básica en vivienda social: hacia una fundamentación de las decisiones"; CPU; 1985.
- Mc Donald, Joan; "Vivienda Social"; 1983.
- Mc Donald, Joan; "Preparación de proyectos de vivienda en el nivel local"; CPU, Documento.
- Melo, Rodrigo / Tapia. Ricardo; "Participación como principio de la Búsqueda de identidad en la vivienda"; Facultad de Arquitectura y Urbanismo; Santiago; 2002
- MINVU; "Espacio urbano, vivienda y seguridad ciudadana"; 1999.
- Pérez Cortes, Sergio Enrique; "Desarrollo de la industria de movilidad habitacional"; 1998.
- Poblete, Carolina; "Mejoramiento de los espacios comunitarios"; Facultad de Arquitectura y Urbanismo; Santiago; 2001.
- Sepúlveda, Rubén; De la Puente, Patricio; Torres, Emilio; Muñoz, Patricia; "Progresividad residencial, un estudio socio físico del programa de mejoramiento de barrios"; FAU INVI FCS Departamento de Sociología; Universidad de Chile; 1994.
- Tapia, Ricardo; "Ampliación de vivienda Básica a media altura en conjuntos habitados", Población Los Quillayes, La Florida. Informe Primera etapa e Informe final; INVI, Universidad de Chile; Ilustre Municipalidad de La Florida.

REVISTAS

- Boletín INVI N° 17; "Mejoramiento de Barrios".
- Boletín INVI N° 20; "Calidad Vivienda Social".
- Boletín INVI N° 35; "Mejoramiento de las condiciones del hábitat".
- Mc Donald, Joan; CA N° 70; "Déficit"; 1992
- Revista de Arquitectura N° 9; Facultad de arquitectura y Urbanismo; Santiago

PÁGINAS DE INTERNET CONSULTADAS:

www.minvu.cl

www.serviu.cl

www.copeva.cl

www.gobiernodechile.cl

ANEXOS

Anexo N°1 ENCUESTA MEDICION DE CALIDAD RESIDENCIAL

En viviendas mejoradas.

La evaluación se basará en notas apreciativas, teniendo de mayor a menor, lo siguiente: Muy Bueno (MB), Bueno (B), Regular (R), Malo (M) y Muy Malo (MM).

1Características de la vivienda anterior

1.1Antecedentes

1.1.1Datos generales (n° de hogares, edades de los habitantes, ocupación, etc.)

1.1.2¿dónde quedaba su anterior vivienda?

1.1.3¿cuál era el tipo de esta?

1.1.4¿cuántas personas vivían en la vivienda anterior?

1.1.5¿cuántas camas poseían?

1.1.6¿cuantos recintos tenia su anterior vivienda? (enumerar)

1.1.7En estos recintos ¿qué actividades realizaban?

1.2 Satisfacción

1.3 Grado de satisfacción de los recintos

a. Dormitorios

b. Living – comedor

c. Cocina

d. Tamaño del baño

e. Artefactos del baño (ducha, WC, lavamanos)

f. Muros

g. Ventanas

h. Iluminación

i. Ventilación

j. Puertas

k. Tabiques

l. Ubicación de recintos

m. Tamaño de la vivienda

n. Logia / lavadero

Comentarios:

1.3.1 ¿realizaron transformaciones a la anterior vivienda? ¿cuáles fueron estas?

1.3.2 ¿cuáles le hubiese gustado hacer?

1.3.3 ¿qué calificación le pondría a su anterior vivienda?

2 Evaluación de la vivienda actual

2.1 Antecedentes

2.1.1 Datos generales (n° de hogares, edades de los habitantes, ocupación, etc.)

2.1.2 ¿cómo es su situación de financiamiento de la vivienda (arrendador o propietario) y mediante qué proceso la obtuvo?

2.1.3 ¿cuántas personas viven en su vivienda?

2.1.4 ¿cuántas camas poseen?

2.1.5 ¿cuántos recintos tiene su vivienda? (enumerar)

2.1.6 ¿qué actividades realizan en estos recintos?

2.2 Vivienda / familia

2.2.1 Grado de satisfacción de los recintos

a. Dormitorios

b. Living – comedor

c. Cocina

- d.Tamaño del baño
- e.Artefactos del baño (ducha, WC, lavamanos)
- f.Muros
- g.Ventanas
- h.Iluminación
- i.Ventilación
- j.Puertas
- k.Tabiques

l.Ubicación de recintos

m.Tamaño de la vivienda

n.Logia / lavadero

Comentarios:

2.3 Sobre el Mejoramiento Habitacional

2.3.1 ¿esta conforme con la vivienda?

2.3.2 ¿realizo o realizaría algún tipo de modificación? / ¿cuál? (especificar)

2.3.3 ¿ que opinión tiene de las ampliaciones realizadas?

2.3.4 ¿le hubiese gustado otro tipo de solución?

2.4 Sobre la Movilidad Habitacional

2.4.1 ¿esta en la situación de optar a otra vivienda?

2.4.2 ¿le gustaría cambiarse de casa? (si / no)

a.A una del mismo tipo, pero en un mejor barrio

b.A una del mismo tipo, pero refaccionada

c.A una de otro tipo (tipología AB)

d.A una del sector privado

e.No quiere cambiarse

¿ ha pensado la posibilidad de arrendar o vender su vivienda para optar a otra?

¿qué nota le pone a su vivienda?

2.5 Entorno inmediato / vecinos

2.5.1 ¿cómo es la convivencia con sus vecinos?

2.5.2 ¿posee un cierto grado de privacidad con respecto a sus vecinos?

2.5.3 ¿pertenece a alguna organización comunitaria o participa de reuniones vecinales?

2.5.4 ¿siente cierto grado de “rechazo o envidia” por parte de los vecinos, por poseer un inmueble mejorado? (sólo caso Quillayes)

2.5.5 ¿que calificación le pone a su entorno?

2.6 Conjunto residencial / barrio

2.6.1 ¿le gusta su barrio?

2.6.2 ¿se siente orgulloso de su barrio?

2.6.3 Grado de satisfacción

a. Tranquilidad

b. Seguridad

c. Privacidad

d. Belleza

e. Limpieza

¿participa en alguna actividad (para ver utilización de equipamiento adicional)?

¿qué le agregaría a su barrio para que fuera más agradable?

2.6.6 ¿que nota le pone a su barrio?

2.7 Situación de copropiedad

Ley de copropiedad: es una norma que regula el uso de las edificaciones y las áreas comunes, que los vecinos administran a través de las organizaciones comunitarias. Dichas edificaciones y áreas comunes corresponden a circulaciones, recintos y espacios abiertos, que la comunidad de vecinos usa y comparte

2.7.1 ¿usted conoce esta Ley?

2.7.2 ¿la gente respeta esta Ley en este conjunto habitacional?

Firma encuestado _____

17 de Junio 2003.