



invi
INSTITUTO DE LA VIVIENDA


Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Políticas habitacionales en América Latina y su relación con programas que contemplan evolutividad del hábitat

Ricardo Tapia Zarricueta

Arquitecto Instituto de la Viviendaⁱ

ⁱ En: Jornadas iberoamericanas sobre hábitat evolutivo y producción social del hábitat: tecnologías y herramientas de apoyo. Cartagena de Indias, Colombia. 28 de Agosto al 1 de Septiembre 2006. Curso II seminario 3. Programas y políticas que contemplan la progresividad del hábitat de interés social tanto en áreas centrales como en la periferia.

JORNADAS IBEROAMERICANAS SOBRE HABITAT EVOLUTIVO Y PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT: TECNOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS DE APOYO. Cartagena de Indias, Colombia. 28 de Agosto al 1 de Septiembre 2006.

Curso II seminario 3. Programas y políticas que contemplan la progresividad del hábitat de interés social tanto en áreas centrales como en la periferia.

Políticas habitacionales en América latina y su relación con programas que contemplan evolutividad del hábitat.

Autor: Ricardo Tapia Zarricueta.¹

1. Consideraciones generales.

En América Latina, A.L, en sus procesos habitacionales y las políticas a las que ellos responden están presentes dos modelos de producción habitacional que en síntesis, responden a dos formas de atención al déficit habitacional. Tales modelos se asocian a las políticas económicas y sociales vigentes y que condicionan la gestión habitacional en la región.

Los dos modelos mencionados se pueden clasificar, primero, en una forma de producción formal, regulada dentro de los marcos legales, crediticios y con políticas de vivienda "llave en mano", terminadas, con un protagonismo fundamental del sector privado y enfoque sectorial de intervención, y otra, informal, fuera de los marcos legales, crediticios, llamadas también "soluciones alternativas" o formando parte de "políticas no convencionales" (Ramírez, R. 2002). La vivienda en régimen de arrendamiento es otra modalidad -motivo de estudios específicos- es una tercera forma de acceso a la vivienda, que en los sectores socialmente vulnerables adquiere la categoría de "arriendo, subarriendo o alquiler popular". Este régimen de accesibilidad en A.L. se diferencia de la modalidad europea en que los gobiernos locales actúan como administradores de un alquiler o una subvención que a los segmentos más pobres en varios países les permite gozar de una accesibilidad conveniente a este satisfactor que para varios Estados, es un derecho.

Sin embargo, los logros cuantitativos en cuanto a reducción del déficit habitacional en función de las grandes demandas que provienen de los países de A.L. aun no son suficientes para la obtención de resultados eficaces puesto que detrás de las carencias en hábitat, está el fenómeno de la pobreza, principalmente urbana y las necesidades del ser humano para el que la vivienda es solo uno de sus satisfactores. Los resultados y estudios sobre la materia indican que las carencias

¹ Ricardo Tapia Zarricueta. Académico. Profesor Asistente, del Instituto de la Vivienda, INVI. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Arquitecto. Representante chileno en la Red CYTED XIV-G. "Hábitat en Riesgo". www.invi.uchile.cl

se mantienen y solo con la aplicación del primer modelo, los déficits siguen aumentando; de allí la necesidad de seguir perfeccionando los logros del segundo junto con propiciar la tercera modalidad, el alquiler.

En el abordaje del problema y el encaramiento de sus soluciones, desde el accionar en el hábitat de los asentamientos humanos aun no se termina de considerar la multidimensionalidad de la pobreza y la multisectorialidad de las intervenciones en las políticas y metodologías - y dentro de ellas, los dos primeros modelos mencionados - que se adoptan hacia ese propósito, entendiendo por multidimensionalidad un enfoque comprensivo más cualitativo y multidimensional (factores culturales, de estructura económica, sociales, locales, de vulnerabilidades ambientales, etc.) del problema el cual se intenta resolver sectorialmente; por lo que existe una desconexión entre la unidad de la experiencia y la diversidad institucional de las respuestas.

Lo anterior quiere destacar que los resultados obtenidos no terminan de enmarcarse dentro de políticas integrales para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, fin último a los que aspiran los gobiernos para sus gobernados.

Es por ello pertinente revisar, en base a información reciente y fuentes secundarias lo que esta ocurriendo en nuestros países para contextualizar y analizar las potencialidades, limitaciones y oportunidades que existen para el desarrollo del hábitat evolutivo en A.L.

2. Revisión acerca del estado del arte de las políticas habitacionales en América Latina. Algunos antecedentes.²

La mayoría de sus países han vivido procesos políticos comunes, pero han tenido diferentes políticas habitacionales. Se asiste, como tendencia, a procesos de transformación y renovación urbana en la región que generan situaciones de "gentrificación" en las ciudades en contrapartida con los asentamientos informales que se siguen reproduciendo y hoy el concepto de vivienda esta en relación con el contexto de la época que se expresa en otro, la globalización. Desde el punto de vista de los instrumentos financieros, en la actualidad el Banco Mundial, BM, apoyan la regularización dominial para "facilitar" el trabajo y accionar del mercado y no como para incentivar el derecho a un lugar en la ciudad.

Primera y segunda generación de políticas.

A juicio de Sepúlveda y Fernández (Sepúlveda, R; Fernández, R, 2006) en A.L, se pueden distinguir tres generaciones de políticas habitacionales. En los años 50 en

² Basada en la publicación: Sepúlveda, R; Fernández R. *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. Editor: Centro Cooperativo Sueco. 148 p. ISBN: 9968-9513-3-1. San José, Costa Rica. 2006.

adelante, se distingue la primera generación, de escala nacional, definida desde las superestructuras centrales. Se manifiesta la urbanización de la pobreza dándose a ella una respuesta de urbanismo "moderno": Se erradican los asentamientos irregulares mediante políticas *llave en mano* (años 50-60), de poca cobertura e impulsadas centralizadamente desde el Estado.

En los 70 se ubican las "políticas alternativas" o de segunda generación, (años 70) basadas principalmente en la radicación de asentamientos precarios y que por lo general involucraban a los habitantes en la solución del problema, rasgo principal de una segunda generación de políticas, en vista que las primeras no terminaron por resolver el problema y desde la cual se inspiran las políticas que contemplan la progresividad del hábitat. Estudios sociales y de campo, por esa época, concluían que era mejor erradicar a la población empezándose a definir a la vivienda como un *proceso*. Entre el 60% al 70% de la población era expresión de procesos de urbanizaciones populares, en vista del fracaso de la primera generación de políticas. Ya Naciones Unidas reconoce ese hecho- los procesos populares- y crea su Programa de Asentamientos Humanos, UNCHS., desarrollándose el campo de las metodologías participativas, base de la producción social de hábitat.

El BM, en la década de los 80 apoya estas políticas mediante los programas de lotes con servicios y mejoramientos de barrios. De allí en adelante, coexisten ambos lineamientos de políticas.

En el período 80-90, se expresan las crisis de los Estados-nación latinoamericanos: reformas de los Estados y aplicación de políticas de ajuste, siguiendo el Consenso de Washington y las acciones de ambas generaciones entran en conflicto. Aparece la lógica del financiamiento al sector vivienda, el problema urbano y la expresión de la pobreza urbana.

Tercera generación de políticas.

Finalmente en los últimos 15 años, 90 en adelante, se puede hablar de una tercera generación de políticas cuya expresión esta relacionada con la reconversión productiva, cambios en las condiciones del trabajo, supremacía del mercado financiero y reforma del Estado, apareciendo una nueva tendencia: las políticas de regularización. Algunos rasgos principales que caracterizan este período son:

- ajuste estructural y reforma del Estado,
- desmontaje del Estado de Bienestar.

Los Estados se reducen y aumentan su deuda externa, principalmente ante el BM y el FMI, instituciones que influyen en las agendas urbanas. El espacio económico y cultural más calificado es el de las ciudades, aumenta la pobreza urbana y el proceso explosivo de urbanización tiende a quedarse estacionario. Aparecen los programas sociales "focalizados".

En síntesis, puede afirmarse que las políticas de "alivio a la pobreza" se orientan a evitar que ellas permitan el accionar más eficiente del mercado causando una reconfiguración de lo público y lo privado, una polarización de lo social, fragmentación socio espacial y posibilitando el que las regiones y ciudades compitan entre sí. De este modo y mediante la gobernanza urbana los flujos de capital pueden operar mejor y el Estado se define como uno del tipo "facilitador".

3. Síntesis de las Políticas habitacionales en A. Latina. Grandes rasgos.

Situación urbana y habitacional en la Región.

Nivel del Proceso de Urbanización	Países
Proceso de urbanización avanzado (80% y más de población, urbana)	Argentina, Chile, Uruguay, Venezuela.
En pleno proceso de urbanización (menos del 80% y más del 70% de población urbana)	Brasil, Colombia, Cuba, México.
En proceso de urbanización modesto (entre el 50% y 70% de población urbana)	Bolivia, Ecuador, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica.
En proceso de urbanización rezagado (menos del 50%)	Guatemala, Haití, Honduras.

Autor, basado en: Sepúlveda, R; Fernández R. *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. Editor: Centro Cooperativo Sueco. 148 p. ISBN: 9968-9513-3-1. San José, Costa Rica. 2006.

Ciudades con crecimiento de la informalidad: Bogotá, con 59% de familias viviendo en asentamientos informales; Caracas, 50% y Buenos Aires, 10%. Alta vulnerabilidad urbana y habitacional ante eventos y amenazas naturales.

Pobreza urbana: Según CEPAL, un 43% de la población L.A., en situación de pobreza; 18% en situación de indigencia. 7 de cada 10 empleos generados, son del sector informal, apreciándose además, una desigualdad exagerada en la distribución de los ingresos.

Diagnósticos y medición del déficit habitacional. El déficit es mayoritariamente cualitativo, un 55% aproximadamente. A 1998 faltaban cerca de 38 millones de unidades en la región. En lo cualitativo, la dimensión territorial y las características socioculturales no se consideran. No distinguen entre lo rural y lo urbano.

Calidad de la vivienda y valores de mercados. La superficie promedio de la vivienda nueva para sectores de ingresos bajos. Argentina, 56 m²; Los menores, Chile, 35 m²; Brasil, 28 a 50 m². México, 45 m².

Costos promedio de vivienda nueva. (valor m², incluye valor del lote, obras de urbanización o costos de construcción). Los más altos en México (US\$ 453) y Argentina (US\$ 400). Los más bajos, Paraguay (US\$ 100), Bolivia (US\$ 80) y Guatemala (US\$ 66).

Costos de alquiler. Los más altos en Chile (US\$ 137). México (US\$ 134). Los más bajos en Paraguay (US\$ 25) y Bolivia (US\$ 20-40).

Servicios de saneamiento básico. El rasgo y tendencia más común, es su privatización. Mayoritariamente, servicios públicos: Brasil, Costa Rica, El Salvador y Nicaragua. En el otro extremo, con la tendencia a mayor privatización están Chile y Argentina.

Suelo. Presión del mercado, baja capacidad de gestión de los gobiernos y carencias de recursos públicos. Destaca el caso de Colombia en que los gastos de infraestructura del Estado implican un cobro de porcentaje de plusvalía en la compra de terrenos.

Formas alternativas de administraciones de políticas habitacionales. Debilidad del movimiento cooperativo. Acción de las ONG's, fundaciones, corporaciones que no logran dar cuenta de la dimensión psicosocial, territorial y político-económico del hábitat.

Marco regulatorio. Las primeras legislaciones habitacionales en la primera mitad del siglo XX (Argentina, Chile, Uruguay). Más recientes, Costa Rica, México, Paraguay, en la década de los 50. En las constituciones por país la vivienda parece como un factor "dignificante" pero con un sesgo más de objeto que de proceso. No se evidencia la armonía entre política de vivienda, desarrollo urbano y ordenamiento territorial. Ciudad y vivienda no están adecuadamente enlazados.

Sector financiero. Se ha ido transitando de fondos estatales a financiamiento de instituciones internacionales (especialmente para los más pobres). Ejemplo, caso del Programa de Mejoramiento de Barrios, PMB del BID, programas de viviendas evolutivas, recuperación de áreas deterioradas, centros históricos y patrimoniales (CEE). Las instituciones con más aportes en temas habitacionales en centroamérica, son el BID y el BCIE.

Principales programas públicos. Mejoramiento de asentamientos precarios, para población en situación de pobreza y regularización dominial, subsidio directo a la demanda, coexistiendo políticas habitacionales de primera y segunda generación.

Componentes comunes en los principales programas públicos de la región.

- Orientados a resolver el déficit habitacional.
- Disminución del rol del Estado desde ejecutor a financiero.
- Creciente participación del sector privado.
- Financiamiento del sector vivienda bajo, en relación a otros componentes del gasto social. Incremento en la dependencia del financiamiento internacional.
- Enfoque sectorialista.
- Prioridad, lo urbano, lo rural, desperfilado.

- Para las familias pobres, programas de radicación y mejoramiento de asentamientos precarios, incentivando la ayuda mutua y la autoconstrucción.
- Viviendas nuevas en propiedad individual.
- Pocas definiciones de estándares de habitabilidad.
- Procesos de ocupaciones irregulares de terrenos urbanos.
- En áreas periféricas de ciudades, de nula calidad ambiental y en condiciones de vulnerabilidad sin acceso a servicios básicos (agua potable, acantarillado, drenajes, etc).

Modalidades:

- Tomas de parcelas colectivas, organizadas.
- Tomas de parcelas colectivas, por un núcleo que luego se extiende.
- Tomas de parcelas colectivas en forma individual.
- Tomas de parcelas individuales.
- Densificación de barrios irregulares ya existentes.
- Ocupación de edificios en áreas centrales y periféricas.
- Otros casos. Tierras ejidales en México.

4. Principales Conclusiones acerca de las políticas habitacionales en A.L.

Tendencias de los últimos 15 años.

Las políticas habitacionales tienden a seguir operando en un contexto institucional aun poco desarrollado o maduro, con programas sectoriales de corta duración, sin políticas de Estado para el largo plazo, y más bien discontinuadas, centralizadas dirigidas a la construcción de viviendas nuevas, con poco control del mercado -a excepción de Brasil y Colombia- con instrumentos apropiados para su manejo con fines sociales. Desde mediados de los 80, con un mayor protagonismo de los gobiernos locales. En el mercado financiero, se han ido privatizando los bancos hipotecarios nacionales a favor de la banca internacional. El BM y el BID incentivan programas "enlatados" que distorsionan las políticas habitacionales y bajo el nuevo paradigma de "lucha contra la pobreza" se regulariza lo irregular, por lo que se puede afirmar que las políticas van detrás del proceso de urbanización popular. Se observa además, un comportamiento "lobbysta" de los actores económicos y poca o mínima participación de los habitantes.

Al parecer, no habría relación entre los tipos de programas- con acento en la construcción de viviendas nuevas- y el tipo de déficit predominante, para el caso, el cualitativo.

Características comunes de las políticas habitacionales de A. Latina.

Característica de "facilitación" (para el mercado). Ejemplos de ellos son el sistema de subsidio directo a la demanda en Paraguay, Chile y México.

Políticas sociales "focalizadas", puntuales, dirigidas a grupos específicos.
Privatización de bancos hipotecarios. Disminución de oferta de créditos blandos para sectores medio-bajo. Expansión del mercado mediante el instrumento del crédito hipotecario.

Fomento de la microfinanciación para los sectores de más bajos ingresos.
Promoción de programas de regularización dominial urbana de los asentamientos informales para asegurar la gobernabilidad urbana.

Crecen los programas con financiamiento internacional (caso BID, de lotes con servicio) que en varios casos desdibujan las políticas nacionales.

Privatización de servicios públicos (agua, gas, alcantarillado, etc).

Las ong y empresas sociales, promueven la vivienda nueva y el mejoramiento habitacional a través de acciones integrales.

En síntesis, las políticas habitacionales han estado fuertemente influidas por la globalización financiera, mercantilizándose los bienes y servicios del hábitat por lo que no han sido eficientes para reducir la brecha e inequidad social.

5. Políticas de hábitat evolutivo.

Algunos autores, como ya se indicó, se refieren a la producción del hábitat evolutivo, representante de políticas de segunda generación, como una forma de producción de la vivienda de tipo *informal*, o de *soluciones alternativas*, - fuera de los marcos legales y crediticios-, para distinguirla de la producción *formal*, regulada dentro de los marcos legales, crediticios y de las políticas de *vivienda completa o terminada*.

El arquitecto Pelli (Pelli, 1999) un perfil de las soluciones alternativas:

- Sus metas formuladas en términos de necesidades habitacionales básicas a satisfacer, diferenciándolas de aquellas otras referidas a metas de acuerdo a número de unidades de vivienda construidas.
- Construcción progresiva de la vivienda, como una intervención externa a los pobladores en un proceso prolongado y continuo, cualquiera sea la escala y nivel de complejidad de la intervención.
- Acción descentralizada. Tendencia a incrementar el rol de los gobiernos locales y las Ong's.
- Intermediación de lucro reducido. Tendencia a disminuir el desvío de recursos y el lucro excesivo entre los operadores y ejecutores de las acciones.
- Participación de los habitantes. Aquellos participan en diferentes grados en la gestión de las acciones y programas.

- Concertación/negociación entre actores. Compatibilización de intereses, propósitos y recursos entre ellos.

De los resultados obtenidos por la publicación utilizada como base de referencia al 2006, se concluye que las políticas que directa o indirectamente fomentan la construcción del hábitat como proceso, lo están haciendo a través de programas de radicación y mejoramiento de asentamientos precarios incentivando la ayuda mutua y la autoconstrucción, pero con escasa definición de estándares de habitabilidad relativos a un mejoramiento de la calidad residencial y no solo constructiva. A continuación se expone un cuadro que destaca aquellos programas que consideran el perfil sugerido por Pelli.

Principales Programas públicos habitacionales que contemplan componentes de Producción social del hábitat en algunos países de A.L.

País	Nombre del Programa	Solución entregada
Argentina	PROMEBA	Infraestructura, regularización dominial, equipamiento urbano, ambiental, social, legal.
Bolivia	1. Viv. Social productiva 2. Viv. Saludable	1. Construcción, mejora o ampliación de un ambiente destinado a una actividad económica autosostenible. 2. Mejoramiento de vivienda: sensibilización de la comunidad
Brasil	1. Financiamiento de lotes urbanizados. 2. Financiamiento de mat. de construcción. 3. PROMORAR. 4. FAVELA BARRIO	1. Urbanización y regularización de lotes irregulares. 2. Provisión de materiales de construcción. 3. Entrega de un conjunto de productos dirigidos a la urbanización de favelas, muros de construcción, viv. Semilla, etc. 4. Obras de urbanización y equipamiento, como acciones de mejoramiento físico y social.
Chile	1. Vivienda Social Dinámica Sin Deuda. 2. CHILEBARRIO 3. Fondo Concursable para proyectos habitacionales solidarios.	1. Subsidio financiero a 1º etapa de una vivienda de 30m ² , extendibles a 50 m ² y más. 2. Saneamiento a través de radicación o erradicación de asentamientos precarios urbanos y rurales. 3. Construcción de vivienda nueva en terrenos vacíos, ya ocupados (densificación) o en edificios a adaptar; mejoramiento de viv. existente; asistencia técnica.
Colombia	Subsidio Familiar de vivienda	Mejoramiento de Vivienda; regularización dominial.
Costa Rica	Programa RAMT.	Mantención de viviendas; sustitución parcial o total de componentes; ampliaciones.
El Salvador	Desarrollo y promoción habitacional.	Mejoramiento de barrios precarios. Servicios en las zonas marginales urbanas.
Guatemala	1. Mejoramiento Barrial 2. Ejecución de subsidios	1. Se ejecuta en la ciudad capital. Remodelaciones, mejoras y ampliaciones de vivienda. 2. Vivienda nueva autoproducida.
Honduras		No contempla programas de vivienda evolutiva.
México	1. Trabajadores asalariados (INFONAVIT). 2. Programa subsidio "Tu Casa". Programa VIVAH.	1. Ampliación y mejoramientos de viviendas, entre otras líneas. 2. En más de un 10%, para lotes con servicios; viviendas incompletas, mejoramiento.
Nicaragua	1. PRODEL. 2. Renovación urbana. PRU.	1. Mejoramiento habitacional con crédito y asistencia técnica; crédito a microempresa y dotación de infraestructura barrial. Mejoramiento de vivienda existente; remodelaciones, mejoras y ampliaciones. 2. Reordenamiento urbano. Reasentamiento de población en riesgo.
Paraguay	Programa N° 2.	Ayuda mutua. Vivienda por ayuda mutua.
Uruguay	PIAI (programa integrado de asentamientos irregulares)	Recursos para ampliaciones y mejoramiento de viviendas existentes.

Autor, basado en: Sepúlveda, R; Fernández R. *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. Editor: Centro Cooperativo Sueco. 148 p. ISBN: 9968-9513-3-1. San José, Costa Rica. 2006.

La situación por país, de acuerdo al listado precedente y en cuanto a programas que poseen componentes de evolutividad tiene como elementos comunes la regularización dominial, de radicación de asentamientos precarios, fomento de programas de lotes con servicios incentivando la ayuda mutua y autoconstrucción y el mejoramiento habitacional. Hay escasa definición de estándares de habitabilidad relativos a un mejoramiento de la calidad residencial el cual idealmente debería considerar factores socioculturales, políticos económicos y territoriales. Continúa primando un enfoque sectorial para un fenómeno multidimensional -la pobreza urbana- lo que hace insuficientes los resultados finales. La expresión de políticas de segunda generación se ve obstaculizada por la ausencia de políticas de suelo equitativas.

En la recuperación y mejoramiento de áreas centrales hay pocos programas desde la perspectiva del hábitat evolutivo. Los casos existentes forman parte de políticas, planes y programas de recuperación de centros históricos y las acciones asociadas a ello. Al respecto, como casos referenciales, se pueden citar los casos de La Habana, Montevideo, Ciudad de México, sobre los cuales ya se ha evaluado en el programa CYTED y otras redes afines. Las dificultades para un mayor desarrollo del enfoque progresivo en estas áreas tienen que ver con la aplicación de las políticas de primera y tercera generación, las que favorecen preferentemente la acción del mercado en los suelos expulsando a los habitantes de menores ingresos los cuales no pueden acceder a pagar los altos costos de los terrenos centrales.

El siguiente esquema propone hacia donde se debería tender con las políticas futuras en la región, considerando los problemas que atiende y desde el punto de vista del enfoque evolutivo del hábitat.

Problemas existentes	Políticas actuales (2006)	Políticas futuras
Déficit cualitativo	Políticas y Programas de mejoramiento habitacional. De asentamientos precarios. Hábitat residencial en Centros urbanos.	Mejoramiento de la calidad residencial. Políticas y programas multisectoriales.
Déficit cuantitativo	Programas de lotes con servicio. Vivienda semilla o evolutiva. Hábitat residencial en Centros urbanos	Políticas y programas multisectoriales.
Suelo urbano y rural	Estado "facilitador" del mercado.	Estado regulador y garante de equidad social.
Tipo de gestión	Centralizadas v/s descentralizadas	Modelos articulados desde el nivel central al local.

Fuente: Tapia, R. 2006.

Para el logro de lo anterior, sería conveniente fomentar la aplicación de programas que sean diseñados tomando en cuenta el *hábitat residencial* como un **proceso** en el que las dimensiones espaciales o territoriales y la política económica son parte de otras -principales- las socioculturales o experienciales, donde el habitante

es el centro último de las políticas. Involucrando en su gestión a las fases de prospección, planificación, diseño, construcción, provisión, uso y administración. Muchas buenas iniciativas que contienen adecuados desarrollos de una determinada dimensión, desmerecen cuando una o más de las fases de gestión no han estado bien resueltas.

Dado que A.L., es un continente en riesgo ante amenazas naturales, la prevención ante la ocurrencia de éstas calamidades puede transformarse en oportunidad a la hora de enfrentar la emergencia y la reconstrucción desde el enfoque progresivo. Hay bastante literatura y ejemplos de mejoramiento de asentamientos precarios y planes de reconstrucción a partir de lotes con servicios, densificaciones, etc, con buenos logros a partir de un contexto de escasez de materiales de construcción mucha mano de obra disponible y desempleada, necesidad de alojamiento y un potencial de organización que se exagera ante lo adverso. Allí, la batería de las tecnologías sociales y la producción social del hábitat, tiene un campo abierto, más aun si consideramos a nuestros territorios como aquellos afectados por la emergencia crónica de la pobreza.

En síntesis, la coyuntura de la región presenta principalmente desventajas debido a los modelos económicos aplicados y su relación con el proceso urbano habitacional. Las políticas públicas en general, contemplan escasamente la gestión del hábitat urbano a escala local con un insuficiente desempeño de los gobiernos a esa escala, siendo aun la participación una aspiración más que una realidad. Se requiere profundizar los análisis desde un enfoque vivendista a otros multifactorial para hacer reacomodos hacia una efectiva producción social del hábitat.

Bibliografía.

Mac Donald, J. *Vivienda Progresiva*. Cap. 5: *El Arquitecto y el Modelo Progresivo*. Ed. C.P.U. 1987. Santiago, Chile, Pp.131-156.

Quintana, L. *Casos relevantes de políticas y programas sociohabitacionales*. Capítulo de libro. En: *Formulación de Políticas Socio habitacionales*. P. 101- 129. Curso Internacional de Posgrado. Facultad de Arquitectura y urbanismo. U. Nacional de Tucumán. CYTED. Autor: Mac Donald, J. Et al.Tucumán, Argentina. 1999.

Pelli, V. *Formulación de políticas socio habitacionales y el habitante*. Capítulo de libro. En: *Formulación de Políticas Socio habitacionales*. P. 130- 142. Curso Internacional de Posgrado. Facultad de Arquitectura y urbanismo. U. Nacional de Tucumán. CYTED. Autor: Mac Donald, J. Et al.Tucumán, Argentina. 1999.

Ramírez, R. *Evaluación social de políticas y programas de vivienda: Un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana*. Artículo. En: *Revista INVI* N° 45. Vol N° 17. P 9-57. Santiago. Chile. 2002.

Sepúlveda O. Rubén; De la Puente L. Patricio; Torres R. Emilio; Muñoz S. Patricia. Autores. Tapia Z. Ricardo; Contreras C. Cristían. Colaboradores. Estudio de casos. *Progresividad Residencial. Un Estudio Sociofísico del Programa de mejoramiento de Barrios*. Editores: Instituto de la Vivienda.

Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Departamento de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales. U de Chile. 1994. Santiago, Chile. 212 págs. En línea: www.invi.uchile.cl

Sepúlveda, R; Fernández R. *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. Editor: Centro Cooperativo Sueco. 148 p. ISBN: 9968-9513-3-1. San José, Costa Rica. 2006.

Tapia Z., Ricardo. Mesías G., Rosendo. *Hábitat Popular Progresivo. Vivienda y Urbanización*. Red CYTED. RED XIV.B. SUBPROGRAMA HABYTED. ISBN N° 956-8263-00-4. INVI-FAU U. de Chile. 2001.