

MEJORA EN LA VIVIENDA SOCIAL EN EL GOBIERNO DE BACHELET: EL CASO DE LA REGIÓN METROPOLITANA 2006 – 2010

Leonora Vial*

Resumen: La política habitacional chilena ha estado guiada por un paradigma cuantitativo, cuyo motor ha sido terminar con el déficit habitacional existente a través de un sistema de subsidio para la obtención de la casa propia. Este motor ha hecho que prime la construcción de viviendas de manera masiva a bajo costo, sacrificando el tamaño de las mismas y optando por su ubicación en terrenos baratos que en su mayoría se encuentran en la periferia, produciendo otras problemáticas como el hacinamiento y segregación social. Estas problemáticas han sido objeto de crítica para la política habitacional, y ha sido ampliamente desarrollada por la bibliografía sobre vivienda social. En este artículo se observará cómo estos fenómenos han sido integrados en la política habitacional enfocada a los sectores de escasos recursos por los gobiernos del 2000 al 2010 en la Región Metropolitana. Se comprueba que en el cuatrienio de la presidenta Bachelet se producen mejoras en la política.

Palabras claves: Chile, Política Habitacional, Vivienda, Localización, Tamaño.

Abstract: Chilean housing policy has been guided by a quantitative paradigm whose goal has been ending the housing shortage through a subsidy system to obtain homeownership. This objective has made housing first massively at low cost, sacrificing the size of thereof and opting for cheap land location in which mostly are in the suburb, leading to other problems such as overcrowding and social segregation. These problems have been criticized for housing policy, and have been extensively analyzed and written in the literature about social housing. In this article we will see how these phenomena have been integrated into the housing policy aimed at low-income sectors by governments from 2000 to 2010, basing the study in the metropolitan area. Is found that in the four years of President Bachelet are improvements in politics.

Keywords: Chile, housing policy, housing, location and size.

* Cientista Político de la Universidad Alberto Hurtado

Introducción: cantidad sin calidad

La Política Habitacional que Chile desarrolló en los años noventa fue catalogada exitosamente en términos cuantitativos, al reducir el déficit habitacional existente en 1992 en un 50%¹, pero este sistema de subsidios antepuso la cantidad de viviendas por sobre la calidad, para alcanzar una mayor cobertura se sacrificó su calidad, tamaño y se localizaron en terrenos de bajo costo que principalmente se ubicaban en la periferia urbana, las consecuencias colaterales de este proceso quedaron de manifiesto en el libro “Los Con Techo”² que dejó a la luz los problemas de hacinamiento, las ampliaciones informales debido a su estrecho tamaño y por otro lado, la segregación social producida por la mala localización de las viviendas.

Hoy, Santiago se instala como una de las ciudades más segregadas a lo que el arquitecto Iván Poduje³ atribuyó como producto de la propia política habitacional, que localizó y concentró a los sectores más pobres en la periferia, sin un adecuado equipamiento, servicio de transporte público, con escasos servicios públicos, lejos de la oferta de trabajo, comunas que aglomeraron la mayor cantidad de vivienda social hoy son administradas por municipios con escasos recursos. El Estado pronto se tendrá que hacer cargo del drama social que se vive en aquellas poblaciones que son verdaderos guetos⁴ que produjo tal segregación y el escaso espacio para el desarrollo y convivencia de las familias dentro de sus casas, se deberá invertir en tratar de revertir los efectos negativos que de ahí surgieron.

Pese a la alerta sobre esta problemática el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sigue enfocado en terminar con el déficit habitacional a través de la producción masiva de nuevas viviendas, como lo hace desde 1987 cuando el problema principal eran los allegados y la erradicación de campamentos, esta producción seguirá amenazada por la falta de terreno urbano bien localizado ya que éste se encuentra por sobre la unidad de fomento por metro cuadrado que contempla la vivienda económica.

Si nos basamos en el enfoque de derechos, los Derechos Económicos Sociales y Culturales instalan la vivienda como uno de los ejes a considerar para garantizar un nivel de vida adecuado de las personas. Por ello, debe ser

¹ Hidalgo, 2004, p. 235.

² Rodríguez & Sugranyes, 2005.

³ Poduje, 2013.

⁴ ATISBA, 2010.

abordado por el Estado a través de políticas sociales⁵. El Estado Chileno tiene pleno consenso desde inicios del siglo XX en hacerse cargo del déficit habitacional, pero hoy no es solo garantizar una vivienda en sí, hay que poner mayor énfasis en las condiciones de la vivienda y de su entorno⁶ y no cometer los mismos errores de la década de los noventa que hoy están instalando estas nuevas problemáticas.

En el año 2000 había ciertas presiones en el contexto socio político que impulsaban la realización de cambios en las políticas sociales enfocadas a los sectores más pobres, el empate electoral de las elecciones presidenciales de 1999 entre Lagos y Lavín, donde el candidato de la alianza obtuvo buenos resultados en los sectores populares, hacía ver que se debían realizar reformas para dar respuestas a sus demandas y re encantar a estos sectores. Este apoyo que obtuvo la oposición se debió entre otros factores a los efectos que tuvo el impacto de la crisis asiática de 1997 en nuestro país, que produjo una recesión económica y a su vez un aumento en la tasa de desempleo⁷.

Por otro lado, el invierno de 1997 hizo visible la mala calidad de las viviendas que se estaban entregando con la política habitacional, es el emblemático caso de las "casas copeva" o "casas de nylon" de la Villa El Volcán II de Puente Alto y de Villa Los Puertos de Pudahuel, que recién entregadas a sus propietarios quedaron anegadas con las lluvias⁸. Junto a esto, a finales de los noventa existía también un descontento generalizado de los propios beneficiarios con la política habitacional de la época, ya que tuvieron que endeudarse con el SERVIU o con la banca privada y terminarían pagando grandes sumas de dinero para obtener viviendas pequeñas y de mala calidad, evaluadas hoy en más o menos cuatro millones de pesos. Este descontento se materializó en las coordinadoras de deudores de diferentes comunas que luego pasaron a ser parte de una sola agrupación llamada ANDHA Chile (Agrupación Nacional de Derechos Habitacionales). Así, la necesidad de re encantar a los votantes de los sectores populares y los nefastos resultados de la política de vivienda que estaban quedando a la vista, hacían indicar que los gobiernos siguientes debían implementar reformas que arrojaran mejores resultados.

En esta investigación abordaremos los cambios de la política habitacional desde los años 2000 al 2010 bajo los Gobiernos de Ricardo Lagos y Michelle Bachelet, poniendo énfasis en la superficie de las viviendas construidas y su

⁵ PNUD, 2000.

⁶ Golay & Ozden, s/f, p.3.

⁷ Navia, 2000.

⁸ VID nota 2.

localización, para ver si éstas han mejorado o no, en comparación a lo realizado en los dos gobiernos anteriores de la concertación. Para ello, primero revisaremos cómo fue la política habitacional de los años noventa, la localización y el tamaño de las viviendas construidas en nuevos terrenos y cuáles fueron las principales consecuencias para las familias beneficiarias. Luego, revisaremos los cambios en la política habitacional para los sectores más pobres desde los años 2000 al 2005 y del 2006 al 2010, en qué medida fueron integrados al discurso político estos temas y cuáles fueron las reformas enfocadas en la localización y tamaño de las nuevas viviendas a construir y sus resultados.

Para ello, se recopiló la información acerca de donde se ubicaron y el tamaño de las viviendas de los proyectos habitacionales de los noventa y sobre los siguientes periodos, se recopiló información de donde se ubicaron las viviendas con el subsidio diferenciado de localización, las adquiridas a través del subsidio de vivienda usada y de cuánto fue el tamaño promedio de las viviendas sociales. Los presentes datos servirán para verificar si se han registrado mejoras en la localización de las viviendas y su tamaño en la Región Metropolitana. La investigación observa que tras la crisis 1997 – 1999, la concertación en sus dos gobiernos siguientes se enfocó en realizar cambios en la política habitacional.

La política habitacional de los noventas

En el gobierno de transición a la democracia se planteó dar respuesta al déficit habitacional y a los allegados que había en el país a la fecha, de manera rápida a través de la construcción masiva de viviendas económicas. Esto se abordó a través de los programas de Vivienda Progresiva y de Vivienda Básica.

Uno de los principales programas fue el Programa Vivienda Progresiva implementado desde 1990, el cual integraba tanto el subsidio, el ahorro y el endeudamiento de los beneficiarios con un crédito hipotecario con el SERVIU. El programa cuenta de dos etapas, en la primera con un subsidio de 132UF⁹ donde se le entrega al beneficiario una caseta sanitaria con cocina y baño, en un sitio urbanizado con su título de dominio. Esta caseta tiene que ser ampliada progresivamente por sus beneficiarios que tienen la oportunidad luego de 2 años de optar a un segundo subsidio de 18 o 35UF y a un crédito complementario por un monto de máximo 47UF a plazos de 8, 12 o 15 años para la segunda etapa de la vivienda con el fin de incorporar dormitorios y sala de estar-

⁹ Ministerio de Hacienda, 1999.

comedor.

La superficie de las viviendas de este programa rondaron entre los 10 a 15m²¹⁰, sobre todo cuando se realizaba a través de la modalidad SERVIU, donde este organismo licitaba la construcción de las viviendas a empresas constructoras que cumplieran con los requisitos mínimos de calidad y a la vez, contemplaran un menor costo. La modalidad privada tuvo mejores resultados en el tamaño de las viviendas que en su mayoría fue de 25 a 35m² ya que los propios beneficiarios aportan el sitio donde será construida la vivienda. En esta modalidad, el subsidio otorgado por el SERVIU tuvo un mayor impacto en la vivienda a diferencia de la primera modalidad donde los recursos se repartían entre la construcción de la vivienda, la compra del terreno y su urbanización¹¹.

El otro programa utilizado en la época para terminar con el déficit habitacional de manera rápida fue el Programa Vivienda Básica creado en 1984 que siguió vigente en los 90. Este programa también integra el subsidio de 140UF, el ahorro de los beneficiarios de 10UF y un crédito hipotecario de 80UF otorgado por el SERVIU a un plazo de 8, 10 o 15 años o por otra entidad como el banco. La vivienda construida por este programa puede ser de un piso, dos pisos o un block de 3 pisos cuya superficie podía ser de 38 a 42m²¹².

Superficie de la vivienda: hacinamiento y ampliaciones informales

Las familias requieren de un espacio adecuado para vivir¹³ y disponibilidad de un espacio íntimo¹⁴ pero quizás no hay un consenso claro en definir cuál es ese espacio adecuado donde deben vivir las personas, pero sí está claro que la superficie de la vivienda social de los años noventa, que en promedio osciló entre los 35 a 42m² (Tabla n°1) no fueron los adecuados para el tipo de familias beneficiadas en esa época, al producirse altos niveles de hacinamiento que tuvo como consecuencia que las familias tuviesen que recurrir a ampliaciones de tipo informales, incluso aquellas que residían en blocks¹⁵.

¹⁰Greene, 2004, p.22.

¹¹ Ibid.

¹² MINVU, 2004.

¹³ Observación general n°4, 1991.

¹⁴ Encina & Tabilo, 2005.

¹⁵ Vid nota 2.

Tabla n°1: Metros Cuadrados promedios de la vivienda social por año en Chile.

Años	Superficie Promedio
1990	35,56m ²
1991	37,67m ²
1992	39,31m ²
1993	39,41m ²
1994	39,76m ²
1995	40,65m ²
1996	41,90m ²
1997	42,70m ²
1998	41,74m ²
1999	44,56m ²
2000	42,46m ²
2001	42,04m ²

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos obtenidos de Chile. Un siglo de políticas de vivienda y barrio del MINVU.

El hacinamiento va en relación al número de habitantes y el espacio que estos disponen dentro de la vivienda¹⁶, las familias de vivienda social vivían en situación de hacinamiento ya que residían en promedio de 4,5 personas por vivienda, y convivían en la mayoría dos núcleos familiares, tenían más habitantes que la cantidad de dormitorios y camas disponibles¹⁷.

Este factor generó otro tipo de consecuencias negativas en la convivencia familiar como la violencia intrafamiliar, bajo desarrollo educativo de los niños y jóvenes ya que no tienen un espacio adecuado para estudiar, vagancia de los jóvenes al preferir estar en la calle a estar hacinados en sus casas, que repercute en la tasa de delincuencia juvenil¹⁸. Por otro lado, muchas familias tuvieron que recurrir a ampliar sus casas de manera informal, en muchos casos con materiales no aptos que solo ponen a las familias en riesgos ante sismos o incendios. Los casos más alarmantes fueron las ampliaciones de los departamentos sociales (Block) que no tienen previsto en su diseño ningún tipo de ampliación proyectada.

¹⁶ Lentini & Palero, 1997.

¹⁷ Vid nota 2.

¹⁸ Vid nota 16.

Localización de la vivienda social y la segregación social del Gran Santiago

La calidad de la vivienda está influenciada por su ubicación dentro de la ciudad, una buena localización en la propuesta del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile es su construcción en suelo con acceso a servicios urbanos como el agua potable, electricidad, gas y teléfono. A esto se le suma los servicios públicos de educación y salud; el equipamiento del sector con áreas verdes, centros deportivos, seguridad, etc. incluyendo el transporte, considerando su costo y tiempo. Junto a esto, la vialidad que los conecte con el resto de la ciudad¹⁹. A lo que también alude María Elena Ducci²⁰ agregando el acceso a la actividad y el trabajo.

La vivienda social se ubicó principalmente en la periferia urbana de Santiago, las cuales se encontraban distante del centro de la ciudad donde se concentra el trabajo. Los servicios públicos de esas comunas no daban abasto con la nueva demanda que instalaba los nuevos conjuntos de viviendas y faltaba un sistema de transporte que los integrara con el centro de la ciudad de manera rápida y a bajo costo. Este fue el caso de las comunas de Puente Alto, Quilicura, San Bernardo y La Pintana dentro de la Región Metropolitana, que fueron receptoras de conjunto habitacionales de gran densidad (Tabla n°2) sin incluir proyectos de equipamiento, mejoras en el transporte para estas grandes poblaciones, creación servicios públicos como colegios, hospitales, comisarías junto con impulsar el comercio dentro de estas comunas para que la gente pudiese encontrar empleo más cerca de sus hogares sin un costo adicional de traslado, ya que erradicar los campamentos hacia estos sectores, significó un encarecimiento en el desplazamiento hacia sus antiguos empleos pasando a ser no rentables.

Tabla n°2 Conjuntos Habitacionales con alta densidad de población: Principales Comunas de la Región Metropolitana en los años noventa.

Comuna	Barrio	Habitantes
Puente Alto	Bajos de Mena	122.278
Quilicura	Lo Marcoleta – El Mañío	60.229
San Bernardo	Cerro Negro	57.189
La Pintana	Santa Marta – Andrés I y II – Santo Tomas	37.470

Fuente: Elaboración Propia, partir de los datos obtenidos del Reporte "Estudio Guetos en Chile" ATISBA.

¹⁹ Jirón & otros, 2003.

²⁰ Ducci, 1997.

Lo mencionado sólo produjo la segregación social que hoy presenta Santiago, concentrando los sectores más pobres de manera homogénea en las poblaciones periféricas, lo que impactó y deterioró estas familias, creando bolsones de delincuencia, violencia y drogadicción²¹.

Gobierno de Ricardo Lagos: Nueva política habitacional.

En los gobiernos siguientes con Ricardo Lagos (2000-2006) y Michelle Bachelet (2006-2010), se llevaron a cabo reformas en la política habitacional. En el primer caso, se reformó la política existente quitando la masividad de las soluciones habitacionales y se disminuyó la densidad de los proyectos hasta las 300 unidades. El Estado focalizó sus recursos en los más pobres a través del Programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda, el déficit de las familias que se instalaban por sobre la línea de la pobreza lo asumiría el sector privado con créditos hipotecarios con la banca junto a un subsidio para la clase media²². Así, el SERVIU dejó de ser el promotor de la vivienda social pasando a tener un rol subsidiario y de elección de sus beneficiarios. Existió una clara descentralización en el proceso integrando al sector privado, ONGs y municipios.

El Programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda se concentró en las familias más pobres que no tenían posibilidad de optar a un crédito hipotecario, con un subsidio de 280 UF (180 UF para la construcción y 120 UF para el terreno y su urbanización)²³ y el ahorro de las familias, se le otorgaba una vivienda de aproximadamente 25m² que con el esfuerzo de sus beneficiarios debía ser terminada y podía proyectarse una ampliación de por lo menos 50m².

También está el Fondo Solidario de Vivienda enfocado en los sectores más pobres que no pueden optar por un crédito hipotecario, la solución en este caso es una vivienda terminada. Los postulantes deben estar organizados en grupos de 10 a 300 familias, contar con un ahorro de 10 UF y el subsidio que les entrega el SERVIU es de 280 UF, se puede optar también a un subsidio adicional de equipamiento que agrega siete unidades de fomento por cada familia²⁴.

²¹ Figueroa & otros, 2009.

²² Casgrain, 2010.

²³ MINVU, 2004.

²⁴ Ministerio de hacienda, 2006.

En el 2004 se integra el Subsidio General enfocado a los sectores medios. Este consta de un subsidio cuyo monto depende del costo de la vivienda, el ahorro del beneficiario y el resto es cubierto por un crédito hipotecario adquirido con la banca privada.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo no integró al discurso la localización de las nuevas viviendas y persistió la construcción en el sector de la periferia de nuevos proyectos. A pesar de ello, se agregan dos nuevos tipos de subsidio que impulsarían una mejor localización como es la compra de vivienda usada y la densificación predial dentro del Fondo Solidario de Vivienda. Por otro lado, se potencia el programa Chile Barrio que buscaba mejorar el problema de calidad residencial en los barrios ya existentes, mejorando su estructura urbana, potenciar el capital humano y social de sus habitantes.

Gobierno de Michelle Bachelet: Nueva política habitacional chilena de mejoramiento de la calidad e integración social.

Por otro lado, en la Nueva Política Habitacional de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social 2006 – 2010 del cuarto gobierno de la concertación, se plantearon desafíos que apuntaban directamente a los temas que competen a la calidad e integración social, donde la propuesta no era solo disminuir el déficit habitacional de los sectores más pobres sino que además, poner énfasis en garantizar la calidad de estas viviendas y promover la integración social enfocados en la idea de barrio y ciudad. Por calidad, la propuesta contemplaba el aumento del subsidio del Fondo Solidario de Vivienda en 50 UF para obtener un mayor tamaño, una mayor fiscalización a los proyectos y su construcción y regular las Entidades de Gestión Inmobiliaria social.

Por integración, se presentó el incentivo a la adquisición de casa usada, el subsidio diferenciado de localización y el subsidio para equipamiento para nuevos proyectos. Por otro lado, el programa Quiero mi Barrio orientado a mejorar la calidad de vida de habitantes de barrios vulnerables y con deterioro urbano recuperando sus espacios públicos.

El mencionado subsidio diferenciado de localización se destina a costear el terreno donde se ubicará el proyecto siempre que este cumpla con ciertos requisitos como estar dentro del límite urbano en una ciudad con más de 30 mil

habitantes, donde opere una empresa sanitaria, con acceso a transporte y vía pública, que cuente con un sistema público como educación y salud y por último, que un 60% de los beneficiarios del proyecto provengan de la misma comuna donde se ubica el terreno. El subsidio para equipamiento integra cinco unidades de fomento por cada familia del proyecto de construcción en un nuevo terreno destinado a obras de equipamiento y mejoras del entorno urbano.

Principales críticas a los cambios en la Política habitacional

La nueva política habitacional del gobierno de Ricardo Lagos fue criticada principalmente al no integrar al debate la localización de los nuevos proyectos habitacionales, pese a los nefastos resultados que estaba arrojando en esta área la política desarrollada en los años anteriores, que generaba otro tipo de problemáticas como la mala calidad de vida de sus habitantes, la delincuencia, narcotráfico, deserción escolar, etc.²⁵.

Además, esta política fue catalogada como la continuidad de la antigua política habitacional que sólo ponía mayor énfasis en la focalización en los sectores más pobres a través del Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda, que a la vez, sólo era otra versión del Programa de Vivienda Progresiva de los noventa, entregándole una vivienda de tamaño reducido, en este caso de 25 m², la cual debía ser ampliada de manera dinámica por las familias beneficiadas. Tampoco esta política se enmarca en un aumento de la superficie construida de las viviendas, ya sea por los escasos metros cuadrados que contemplaba el Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda en su primera etapa y por la construcción de casetas sanitarias en este período de 6 y 12 m².

En el panorama sobre política habitacional la crítica recién comienza a ver reales cambios, por lo menos a nivel del discurso, en la nueva política habitacional chilena de mejoramiento de la calidad e integración social del 2006, ya que aborda temas que no habían sido tomados en cuenta como la localización y la integración social, junto con hacer un intento claro por mejorar el tamaño de las viviendas a través del aumento en el subsidio. Así, es reconocida por sus inminentes mejoras de la vivienda social al “priorizar la calidad de la vivienda y su localización, por sobre el número de subsidios otorgados (...) deja avances notables: viviendas más grandes, que pueden ampliarse y valorizarse en el tiempo, recursos para mejorar espacios públicos y

²⁵ Vid nota 2.

subsidios que premian la construcción de proyectos cercanos e integrados”²⁶.

No obstante, el aumento de 50 UF en el monto de los subsidios en el Fondo Solidario de la Vivienda también ha sido criticado; Sepúlveda en “Limitaciones y desafíos de una política habitacional integral”²⁷ indica que este sólo estaría pagando el excesivo valor del suelo urbano y no es una inversión directa para mejorar la calidad y tamaño de las viviendas. El autor pone énfasis en la necesidad de controlar la especulación de suelo y desde esa base, poder avanzar en mejorar las soluciones de vivienda²⁸. Como también lo expresaron Brain, Cubillos y Sabatini, señalando que “la evidencia indica que aumentar el valor del subsidio no redundará en un mayor tamaño de la vivienda ni en una mejor localización ya que el aumento del subsidio es absorbido casi en su totalidad por el suelo”²⁹.

El valor del suelo en Chile ha estado marcado históricamente por el alza y las especulaciones. En el gobierno militar se iniciaron variados procesos de liberación de los mercados entre ellos el de suelo, bajo la premisa que el encarecimiento de éste era producto de las excesivas restricciones y regulaciones. El Estado en 1979 a través del Decreto Supremo 420 amplió el límite urbano agregando nueva periferia urbana a la ciudad, el desarrollo y planificación urbana quedaría en manos del sector inmobiliario privado según las exigencias de la oferta y la demanda, y la disminución de regulación haría tender a la baja del precio del suelo lo que favorecería a la construcción de vivienda social para los sectores más pobres. El Estado por su parte optó por liquidar sus reservas de suelo y no ocupar un rol activo en la compra de terreno, salvo en los casos de dos grandes tomas, los campamentos cardenal Raúl Silva Henríquez y Monseñor Juan Francisco Fresno en 1983, donde el SERVIU tuvo un rol más activo en la solución para estas familias, debido a las dimensiones y resistencia de ambos.

Los sectores populares fueron los más perjudicados ya que los campamentos fueron erradicados de aquellos terrenos de alto valor y fueron desplazados a esta nueva periferia de bajo costo que se agregó al radio urbano, sin una debida planificación urbana que los dotara de mejores servicios, equipamiento, transporte público y vías de acceso. Por esto es difícil dejar fuera el tema del excesivo valor del suelo urbano en Chile al momento de pensar en reformar la política de vivienda y pretender obtener mejoras en localización y

²⁶ Poduje, 2010.

²⁷ Sepúlveda, 2008.

²⁸ Ibid.

²⁹ Brain & otros, 2007, p.7.

tamaño, más aún cuando solo el terreno se puede estar llevando casi el 60%³⁰ del subsidio habitacional provocando otros problemas como la mala calidad de la vivienda. Es decir, el Estado baja los precios de suelo o invierte mayores recursos en localización.

Resultados en la localización de las viviendas

Según la tabla n°3, en los años noventa la vivienda social se ubicó principalmente en las comunas surponiente de Puente Alto, La Pintana, El Bosque y San Bernardo, y norponiente como Pudahuel y Quilicura. Todas estas comunas son parte de la periferia urbana, alejadas del centro de la ciudad y que a la vez concentran mayor cantidad de población perteneciente a un bajo nivel socioeconómico. Este ordenamiento llevó a Santiago a convertirse en una de las ciudades más segregadas dentro de los países que integran la OCDE³¹. A pesar de que a finales de los años noventa ya se podía ver este resultado, la Política Habitacional del 2002 no impulsó mejoras sobre la localización de las viviendas sociales que se construirían en este periodo. El énfasis en la localización sólo será integrado en el gobierno siguiente.

Tabla n°3 Principales comunas de la Región Metropolitana receptoras del Programa Vivienda Básica en la década de los noventa.

Comuna	Conjuntos	Viviendas
Puente Alto	28	10.377
La Pintana	20	7.478
Pudahuel	15	4.748
Quilicura	10	5.016
El Bosque	10	2.734
San Bernardo	10	2.542

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en el artículo Programas de Viviendas Básicas en la Región Metropolitana 1990 – 1995: Un análisis crítico de una perspectiva local.

Si bien en el año 2006 se continúa con el mismo sistema subsidiario y con la meta de terminar con el déficit habitacional a través de la construcción de nuevas viviendas, se reconoce la necesidad de mejorar la localización y equipamiento de las viviendas sociales, integrando el subsidio diferenciado a la localización que promueve la ubicación de los nuevos proyectos en terrenos que cuenten con servicios básicos, con un servicio de transporte para una mejor

³⁰ Smolka & Sabatini, 2000, p. 279.

³¹ ATISBA, 2013.

conexión con el centro de la ciudad, etc. agregando 100 UF al subsidio, destinado a habilitar para la construcción terrenos baratos con buena localización. Este junto al subsidio de equipamiento que como mencionamos agrega cinco unidades de fomento por familia para equipar el proyecto habitacional.

Por otro lado, podemos ver que del 2007 al 2010 (tabla n°4) con plena vigencia del subsidio diferenciado de localización, la ubicación de la vivienda social ha variado. Aparecen como principales receptoras las comunas de Conchalí, Renca y Peñalolén, las cuales son más cercanas al centro de Santiago. Sigue figurando Puente Alto con una cantidad importante de Proyectos Habitacionales, aunque hay que rescatar que esta comuna se ha integrado con el tiempo a la gran ciudad debido a las mejoras en conectividad a través del sistema de transporte público como el Metro y el Transantiago. Aun así, falta mejorar este sistema dentro de la comuna junto al de otros servicios públicos con la creación de más y mejores establecimientos de salud y educación. Llama la atención que dentro del listado de las 15 comunas con más Proyectos figuren comunas como Colina, Melipilla, El Monte, Paine, Isla de Maipo y Lampa lo que nos da como resultado que la vivienda social, que históricamente se ubicó en la periferia, se ha trasladado en los últimos años hacia aquella periferia más lejana del centro de la ciudad, que aún no tiene acceso al sistema de transporte público.

Otro dato relevante a considerar es que de las 15 comunas (tabla n°4) seis de ellas Renca, Lampa, San Ramón, Puente Alto, Melipilla y Cerro Navia están entre las 12 comunas que tiene un alto porcentaje de población que está bajo el nivel de pobreza nacional según los resultados de la Encuesta Casen 2011³². Junto a ello, las comunas de Cerro Navia, Puente Alto, El Bosque, Pedro Aguirre Cerda, San Ramón, Melipilla, Peñalolén, Conchalí, Lampa y Renca de la misma tabla n°4, se encuentran bajo el promedio nacional en el índice de calidad de vida urbana (ICVU)³³ desarrollado por el Núcleo de Estudios Metropolitanos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile y la Cámara Chilena de la Construcción³⁴; este índice integra aspectos como el trabajo, vivienda y entorno, salud, conectividad, ambiente de negocio y condiciones socioculturales.

³² Peña, 2013.

³³ NEM & CHCC, 2013.

³⁴ Ibid.

Tabla nº4: Cantidad de proyectos de vivienda social: Principales comunas de la Región Metropolitana

Comuna/Años	2007	2008	2009	2010	Total
Conchalí	4	2	11	4	21
Puente Alto	3	11	2	5	21
Renca	5	11	3	1	20
Peñalolén	8	3	3	4	18
Colina	14	1	3	0	18
Melipilla	7	4	6	1	18
Cerrillos	4	8	2	0	14
El Monte	6	3	2	1	12
Paine	6	1	1	3	11
San Ramón	4	2	0	3	9
Cerro Navia	4	3	1	1	9
Isla de Maipo	9	0	0	0	9
Pedro Aguirre Cerda	2	6	0	0	8
El Boque	3	1	0	4	8
Lampa	2	2	1	3	8

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos del Observatorio Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Estos datos evidencian que el subsidio de localización no ha significado que las viviendas sociales se ubiquen en comunas más céntricas de la Región Metropolitana y que otorguen mejores oportunidades a sus residentes. Esto ocurre porque la ubicación de las viviendas sociales y su desplazamiento hacia comunas más periféricas responde por un lado al excesivo valor del suelo urbano en la Región Metropolitana, que incrementa en el sector centro y en las comunas del sector nororiente fluctuando entre 15 a 23 UF el metro cuadrado respectivamente. En cambio, el valor del suelo disminuye hacia las periferias norponiente y surponiente que fluctúa entre 14 a 4 UF el metro cuadrado. Para construir viviendas sociales, se estima un valor del metro cuadrado de una unidad de fomento lo que sólo se puede encontrar en comunas como Lampa, Tiltil, Buin, Melipilla, Talagante, etc.³⁵. Esto explica la continuada tendencia a ubicar la vivienda social en una periferia cada vez más alejada, en suelo de mala calidad o cerca de lugares poco atractivos para el sector inmobiliario privado como terrenos cerca de cementerios, basurales, etc. pese al aumento de los subsidios para incentivar mejor ubicación.

³⁵ Diario financiero, 2013.

Tabla n°5 Cantidad de viviendas adquiridas con el subsidio de vivienda usada: Principales comunas de la Región Metropolitana 2007 – 2010.

Comuna/Años	2007	2008	2009	2010	Total
Puente Alto	510	617	474	268	1869
Maipú	387	609	459	311	1766
La Florida	366	341	241	167	1015
Pudahuel	267	294	156	75	792
Quilicura	123	190	130	77	520
San Bernardo	140	143	66	42	391
La Granja	122	136	64	49	371
Conchalí	90	117	101	55	363
Peñalolén	118	138	60	46	362
El Bosque	93	117	47	42	299
Recoleta	71	104	58	34	267
Cerro Navia	95	92	50	26	263
Pedro Aguirre Cerda	90	96	49	21	256
Lo Prado	90	96	46	18	250
Estación Central	48	96	56	46	246

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos del Observatorio Habitacional de Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Otro instrumento percibido para mejorar la localización de los beneficiarios a la hora de terminar con el déficit habitacional es el subsidio para la compra de vivienda usada, que se puso en marcha el año 2001 pero no tuvo grandes resultados ya que, en el período 2001 – 2005 sólo se adquirieron 590 viviendas, se le da mayor énfasis a este subsidio en el período 2006 – 2010 donde se llegan a adquirir 39.445 viviendas³⁶. Junto a ello, se promueve además que las viviendas aquí adquiridas cuenten con buena localización, ya que como requisito este subsidio fijaba que la casa que se adquiría debía contar con servicios básicos, ser cercana a servicios públicos como centros de asistencia médica, escuelas, seguridad, transporte, etc.

Observando la tabla n°5 que presenta las 15 comunas donde más se utilizó el subsidio para la compra de vivienda usada, se ve que este si arrojó mejores resultados sobre la localización en la vivienda adquirida, con la

³⁶ Olivera, 2012.

presencia de comunas más cercanas al centro de la ciudad y escasa compra de viviendas en comunas sin acceso al transporte público y con menos niveles de pobreza. Pero en su mayoría las viviendas que se adquirieron fueron viviendas sociales.

Resultados en el tamaño de las viviendas

En lo que respecta al gobierno de Ricardo Lagos, no se puso mayor énfasis en el tamaño de las viviendas y el aumento del gasto público en esta área se orientó a continuar con la construcción masiva de viviendas para acabar con el déficit habitacional, como lo mencionaba en el mensaje presidencial del 21 de mayo del 2002 “vamos a construir 94.500 viviendas más de lo presupuestado para el período 2002 – 2006 (...) configura el programa de vivienda más ambicioso que jamás hayamos tenido en Chile”³⁷. Así, priorizando la cantidad, el tamaño de las viviendas se mantuvo en los 42m² en promedio, como se venía dando desde mediados de los años noventa (Tabla n°6). Lo que si se estipuló para el caso del Programa de Viviendas Social Dinámica sin Deuda, es que se tenía que contemplar una capacidad de ampliación apta para llegar hasta los 50m², aunque su construcción inicial podía ser de aproximadamente 25m².

Tabla n°6 Tamaño de la vivienda social según período.

Período	M2 Promedio de la Vivienda Social
1990 – 1994	38,35
1995 – 1999	42,31
2000 – 2002	42,25
2003 – 2006	42,57
2007 – 2010	46,81

Fuente: Elaboración Propia, a partir de los datos obtenidos del resumen de evaluación de impacto del Programa Fondo Solidario de Vivienda I y II del Minvu 2012 y Chile. Un siglo de políticas de vivienda y barrio del Minvu.

En el período de Michelle Bachelet, se aumenta el subsidio en 50 UF con el fin de obtener mejores resultados en el tamaño de las viviendas. Si observamos la tabla n°6 se ve que el promedio de las viviendas aumentaron 4,24m² en comparación al período anterior lo que podría equivaler fácilmente a una pieza y si comparamos los resultados de este período con lo que se

³⁷ Lagos, 2002, p, 19.

desarrolló a inicios de los años noventa, la vivienda social habría aumentado en un total de 8,46m². En este período además se fijó como requisito mínimo que las viviendas sociales cuenten con sala de estar-comedor, cocina, baño y dos dormitorios con la proyección de ampliación para un tercer dormitorio cuando se trate de casas y en el caso de los departamentos, éstos deben incluir el tercer dormitorio ya que no se pueden ampliar. Junto a ello, la proyección de ampliación en el diseño debía considerar 55m² finales agregando 5m² más de lo que estaba fijado anteriormente.

Sobre el tamaño de las viviendas, también arroja buenos resultados el subsidio para la adquisición de vivienda usada ya que el 2007 este subsidio, dentro del Programa Fondo Solidario de Vivienda título I destinado al primer quintil, logró un promedio de 43,16m² y en el 2010 llegó a los 52,27m². Con respecto a el Fondo Solidario de Vivienda título II destinado al segundo quintil, en el 2007 logró 46,32m² y en el 2010 56,27m²³⁸. En este último año supera casi en los 10m² al promedio que obtuvo la modalidad de construcción de viviendas en nuevos terrenos.

Un dato relevante a tomar en cuenta cuando analizamos el tamaño de las viviendas y cual debiese ser este, es que tenemos que pensar en el tipo de familia a la que nos enfrentamos. Los hogares chilenos con el tiempo son más pequeños, en 1992 el Censo arrojaba que en Chile en promedio habían 4,2 personas por hogar, los que disminuyó a 3,57 en el Censo 2002 y a 3,28 en el 2012. Por otro lado, en 1992 era mayor la cantidad de viviendas en la que convivía más de un hogar lo que también ha tendido a la baja³⁹. El tamaño conseguido hasta el momento de la vivienda social arrojaría mejores resultados que hace 20 años, ya que por un lado aumentan los tamaños de las viviendas y por otro disminuye el tamaño de los hogares y el allegamiento.

Conclusiones

Con respecto a la localización de las viviendas sociales, los gobiernos de la concertación han tendido a ubicar la política habitacional a los sectores más pobres en la periferia, similar a lo que se venía desarrollando en el periodo autoritario, pero que se agudizó en los noventas con la construcción masiva de vivienda social.

³⁸ Vid nota 36.

³⁹ INE, 2013.

Como vimos en esta investigación existía un contexto socio político que podía prever que el gobierno de Ricardo Lagos desarrollaría una reforma en la política habitacional que se orientara a corregir los malos resultados obtenidos en los gobiernos anteriores. Pero dichas reformas apuntaban en focalizar recursos hacia los sectores más pobres a través de un nuevo programa que entregara viviendas sin deudas a sus beneficiarios y el SERVIU dejaría de otorgar préstamos hipotecarios que en su mayoría no eran cancelados, generando otra problemática para el Estado, con los llamados deudores habitacionales. No se integraron reformas encaminadas a mejorar la localización de las viviendas, así quiénes sólo pueden acceder a los subsidios destinados a los primeros quintiles, que como producto obtienen viviendas económicas de más menos 400UF, siguen ubicándose en comunas de la región más lejanas del centro de Santiago.

Ahora bien, es importante destacar que podemos percibir un verdadero cambio en el discurso con la nueva política habitacional chilena de mejoramiento de la calidad e integración social impulsada por el gobierno de Michelle Bachelet el año 2006 que ponía en la palestra la necesidad de mejorar la localización e integración de los conjuntos sociales, aunque con iniciativas de poco impacto, que se deben potenciar aún más y seguir avanzando en esta línea.

Si en los noventas los proyectos habitacionales se concentraron en su mayoría en la comuna de Puente Alto, sus pares del surponiente y norponiente, estas hoy siguen siendo una de las principales receptoras de estas viviendas aunque se agregan nuevas comunas ubicadas en una periferia aún más lejana, pese al funcionamiento del subsidio diferenciado de localización cuyo objetivo era mejorar la ubicación de los nuevos proyectos.

Este subsidio fue una de las iniciativas más importantes del período que como requisito tiene el acceso y cercanía con los servicios básicos, servicios públicos y transporte, pero no significó necesariamente que no se ubique en la periferia o en comunas que ya están saturadas de vivienda social segregada como el caso de Puente Alto, ya que el subsidio no toma en cuenta la oferta laboral cercana y el desarrollo del comercio, o la distancia con antiguos parques habitacionales que concentran altos niveles de pobreza, delincuencia y drogadicción. Otro factor que hace que este subsidio no obtenga el impacto deseado es que el monto que contempla, que difícilmente logra costear suelo bien localizado ya que por el alza de los terrenos se hace casi imposible encontrar terreno que ronde la unidad de fomento que contempla la vivienda económica.

Por otro lado, a raíz de los resultados revisados, es importante seguir fortaleciendo la compra de vivienda usada ya que ha tenido buenos resultados en localización y tamaño. Esta, además de los requisitos que posee, debería premiar la adquisición de viviendas más cercanas al centro de Santiago agregando más unidades de fomento al subsidio base según la distancia, ya que podemos encontrar viviendas muy periféricas que cuenten con accesos a servicios básicos, públicos y al transporte. Este subsidio es una buena manera de dar solución al déficit sin necesidad de requerir una inversión en nuevos terrenos y construcción, además que esta promueve la movilidad habitacional ya que se ha utilizado para comprar vivienda social y así se aprovecha el stock ya existente.

En lo que respecta al tamaño, el promedio de las viviendas sociales en los años noventa oscilaron entre los 35 hasta los 42m², lo cual es bastante reducido si tomamos en cuenta que en esta década las familias chilenas eran más numerosas según los datos del CENSO de 1992, donde vivían en promedio 4,2 personas por hogar y en los sectores más pobres aumentaba a 4,5, junto a esto tendían a convivir más de un hogar dentro de la misma vivienda, las familias chilenas vivían hacinadas dentro de estas viviendas que fueron incluso catalogadas como “cajas de fósforos”. En el gobierno de Ricardo Lagos se aprecia un breve aumento en el tamaño de las soluciones habitacionales que llegaron a rodear los 43m².

Sobre el tamaño de las viviendas, de nuevo los resultados arrojan mejorías en el gobierno de Michelle Bachelet, ya que entre los años 2006 – 2010 el promedio de la superficie construida de la vivienda social tuvo un aumento de más de cuatro metros cuadrados, junto a esto se fijaron los espacios que debe contemplar las casas y departamentos, en el primer caso con dos dormitorios y con el espacio para la ampliación de un tercero llegando a los 55m² o más y en los departamentos tiene que contar con los tres dormitorios construidos y como mínimo una superficie de 55m². Mejor aún fueron los resultados obtenidos con el subsidio de compra de vivienda usada masificado en este gobierno, que en el 2010 su tamaño en promedio llegó a los 56m².

Recomendaciones

A la luz de los resultados arrojados en este estudio podemos ver que con la continua alza del m² en la Región Metropolitana y mientras la construcción de la vivienda este determinada por el libre mercado y el valor del terreno, lo más probable es que la vivienda social siga siendo desplazada a la periferia. Hasta que no se tomen otro tipo de medidas, como regular el uso del suelo y reservar

terreno bien localizado para uso residencial y exclusivamente para vivienda social. A la espera de verdaderas reformas en estas áreas, se debe aumentar los subsidios de tal forma que logre costear la compra de terreno bien localizado sin a su vez, sacrificar la calidad en la construcción de las viviendas o su tamaño.

Y es importante hacer hincapié en la regulación de suelo urbano, sobre todo cuando es vista como una de las soluciones para el problema de la escases de suelo urbano barato. La propuesta del PRMS 100, que consiste en ampliar el radio urbano para agregar más hectáreas (aproximadamente 9.600) y el 65% de estas sean destinadas a uso residencial poniendo como exigencia que los proyectos inmobiliarios en terrenos de 60 hectáreas destinen un 8% para vivienda social⁴⁰. Bajo nuestro punto de vista, la modificación del PMRS no asegura la construcción de viviendas sociales en estas hectáreas ya que lo más probable es que los propietarios de estos nuevos terrenos urbanos eleven el precio de manera automática.

Por otro lado, es importante que los nuevos proyectos habitacionales deban llevar consigo una intervención integral, la construcción de las viviendas deben estar vinculadas en sus inicios a proyectos de conectividad vial, mejoras en el transporte, equipamiento, creación de más servicios públicos como centros de salud y educación que den respuesta a la demanda de la población, impulsar el comercio y crear más oportunidades laborales. Que no se repita el tipo de construcción de los noventa que construyó parques habitacionales de gran densidad de manera aislada, dejando a su población segregada a la espera de las intervenciones en estos aspectos.

Una forma de aprovechar el escaso terreno bien localizado es impulsando la construcción en altura, aunque los departamentos sociales están bajo un cierto estigma debido a la experiencia de los llamados blocks. En el caso de que se invierta en departamentos con buena materialidad y terminaciones, más amplios y con un mejor diseño semejante a los del sector privado, estos serán una buena solución para terminar con el déficit habitacional, otorgando mejor calidad de vida para sus beneficiarios.

En el Programa Fondo Solidario de Elección de vivienda aprobado recién el año 2011, se agrega el subsidio de densificación en altura de 110UF que se suman al subsidio base para fomentar la creación de este tipo de proyectos habitacionales. Este subsidio junto al de renovación urbana que promueve la compra de viviendas nuevas en zonas de renovación urbana y de desarrollo prioritario, debieran multiplicarse para fomentar la localización de los beneficiarios en los centros de las ciudades.

⁴⁰ ATISBA, 2013.

Referencias Bibliográficas

- ATISBA. Informe OCDE sobre política habitacional y urbana. {En línea} marzo 2013 {Fecha de consulta: 9 junio 2013}. Disponible en: <http://atisba.cl/2013/03/informe-ocde-sobre-politica-habitacional-y-urbana/>
- ATISBA. PRMS 100. Estimación de plazos de habilitación de suelos. {En línea} enero 2013 {Fecha de consulta: 1 junio 2013}. Disponible en: http://atisba.cl/wp-content/uploads/2013/01/Reporte-Atisba_PRMS100.pdf
- ATISBA; Reporte “Estudio guetos en Chile”. {En línea}. ATISBA. Noviembre, 2010. {Fecha de consulta: 25 Marzo 2013}. Disponible en: http://atisba.cl/wp-content/uploads/2011/06/Reporte_Guetos_en_Chile2010.pdf
- BRAIN, Isabel; CUBILLOS, Gonzalo; SABATINI Francisco. Integración social urbana en la nueva política habitacional. Santiago de Chile, Dirección de asuntos públicos Pontificia Universidad Católica de Chile. 2007. 18 p.
- CASGRAIN, Antoine. La apuesta del endeudamiento en la política habitacional chilena. {En línea} Revista INVI. Volumen 25 (68): 155 – 182 p. mayo 2010. {Fecha de consulta: 20 marzo 2013}. ISSN 0718-8358. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582010000100006>
- DIARIO FINANCIERO. Alza en el valor del suelo en el Gran Santiago llega hasta 257% en diez años. {En línea} Diario Financiero. Febrero 2013 {Fecha de Consulta: 28 mayo 2013}. Disponible en: http://w2.df.cl/alza-en-el-valor-del-suelo-en-el-gran-santiago-llega-hasta-257-en-diez-anos/prontus_df/2013-02-08/214312.html
- DUCCI, María Elena; Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa. Revista EURE. Volumen XXIII (69): 16 p. Santiago de Chile. Julio 1997.
- ENCINA, Jenny; TABILO, Manuel. Evolución de déficit habitacional en los más pobres CENSO 1992 – 2002. Santiago de Chile, CEME. 2005. 103 p.

- FIGUEROA, Juan Pablo; FOUILLIOUX, Matías; SULLIVAN, Jorge. Vivir y/o morir en una zona ocupada de Santiago. Santiago de Chile, CIPER. 2009.
- GOLAY, Christophe; OZDEN, Melik. El derecho a la vida: un derecho humano fundamental estipulado por la ONU y reconocido por tratados regionales y por numerosas constituciones nacionales. CETIM. S/f. 64 p.
- GREENE, Margarita. Estudio de buenas prácticas en vivienda económica El Programa de Viviendas Progresiva Chile 1990 – 2002. Santiago de Chile, CEPAL. 2004. 63 p.
- HARAMOTO, Edwin; JADUE, Daniel, TAPIA, Ricardo. Programa de Viviendas Básicas en la Región Metropolitana 1990 – 1995: Un análisis crítico desde una perspectiva global. Boletín del Instituto de la Vivienda. Volumen 16 (44): 77 – 87 p. Noviembre 2002. ISSN 0716-5668.
- HIDALGO, Rodrigo; La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. En: Mattos, Carlos; Ducci, María; Rodríguez, Alfredo; Yáñez Gloria. Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad? Santiago de Chile, Ediciones Sur. 2004. P. 219 – 241. ISBN nº 956-208-072-2.
- INE. Síntesis de resultados. Instituto Nacional de Estadísticas. Santiago de Chile. 2013. 24p.
- JIRÓN, Paola; CARRACO, Gustavo; LAREAS, Jorge; SEPÚLVEDA, Rubén; TORRES, Mario; ZÁRATE, Enrique. Localización de vivienda en la comuna de Temuco. Santiago de Chile, Documento de trabajo INVI. 2003. 142 p.
- LAGOS, Ricardo. Mensaje al país del Presidente de la República. Valparaíso. Mayo 2002. 35 p.
- LENTINI, Mercedes; PALERO, Delia. El hacinamiento: la dimensión no visible del déficit habitacional. {En línea} Boletín del Instituto de la Vivienda. Volumen 12 (31): p. 23 – 32, Agosto 1997. {Fecha de consulta: 20 marzo 2013}. Disponible en: <http://www.revistas.uchile.cl/index.php/INVI/article/viewFile/8572/8374>

MINISTERIO DE HACIENDA, Dirección de presupuesto. Síntesis ejecutiva Programa fondo Solidario de la Vivienda. DIPRES. Santiago de Chile. Junio 2006. 10 p.

MINISTERIO DE HACIENDA, Dirección de presupuestos. Informe síntesis n°17, Programa de Viviendas Progresivas. Modalidad Privada Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. MINVU. Santiago de Chile. 1999. 4 p.

MINVU. La vivienda social en la nueva política habitacional, tercer gobierno de la concertación 2000 - 2006. En: Chile: Un siglo de políticas en vivienda y barrio. Santiago de Chile, 2004. 300 - 359 p.

MINVU. La Vivienda social en los gobiernos de la concertación de la década de los noventa. En: Chile: Un siglo de políticas en vivienda y barrio. Santiago de Chile, 2004. 230 - 295 p.

NAVIA, Patricio; JOIGNANT, Alfredo. Las elecciones presidenciales de 1999: La participación electoral y el nuevo votante chileno. En: ROJAS, Francisco. Nuevo gobierno: desafíos de la reconciliación Chile 1999 – 2000. Santiago de Chile, Flacso. 2000. P. 119 – 145. ISBN n° 9789562051507.

NEM; CCHC. Indicador de calidad de vida urbana (ICVU). Santiago de Chile, Núcleo de Estudios Metropolitanos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile y la Cámara Chilena de la Construcción. Mayo 2013. 34 p.

OBSERVATORIO HABITACIONAL, Mapas Interactivos. 2013. Disponible en: <http://geoclip.minvu.cl/carto.php?gcdebug=1>

OLIVERA, María. Resumen ejecutivo – Informe final Evaluación de impacto Programas Fondo Solidario de vivienda I y II del MINVU. Santiago de Chile, Guernica Consultores. 40p.

PEÑA, Nicolle. Doce comunas de la Región Metropolitana superan tasa de pobreza nacional de 14,4%. {En línea} La Tercera. Febrero 2013. {Fecha de consulta: 5 mayo 2013}. Disponible en: <http://papeldigital.info/lt/2013/02/12/01/paginas/038.pdf>

- PNUD; Derechos que facultan a las personas para combatir la pobreza. En: Informe sobre desarrollo humano. Madrid, Barcelona y México, Editorial Mundi - Prensa. 2000. P. 73 – 88.
- PODUJE, Iván. Arquitecto culpó a la política de vivienda social por segregación en Santiago. {En línea}. Cooperativa.cl. Marzo 2013. {Fecha de consulta: 10 abril 2013}. Disponible en: <http://www.cooperativa.cl/noticias/pais/ciudades/santiago/arquitecto-culpo-a-la-politica-de-vivienda-social-por-segregacion-en-santiago/2013-03-04/130324.html>
- PODUJE, Iván. Desafíos urbanos del nuevo gobierno. {En línea}. Latercera.com. Febrero 2010, {Fecha de consulta: 15 abril 2013}. Disponible en: http://www.latercera.com/contenido/895_222415_9.shtml
- RED INTERNACIONAL PARA LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. Observación general n°4. {En línea}. RED – DESC. Diciembre 1991. {Fecha de consulta: 10 marzo 2013}. Disponible en: <http://www.escr-net.org/docs/i/428687>
- RODRÍGUEZ, Alfredo; SUGRANYES, Ana. Los Con Techo: Un desafío para la política de vivienda social. Santiago de Chile, Ediciones Sur. 2005. 265 p. ISBN n° 956-208-074-9.
- SEPÚLVEDA, Rubén. Limitaciones y desafíos de una política habitacional integral. En: ARAVENA, Susana; SANDOVAL, Alejandra. Política habitacional y actores urbanos. Santiago de Chile, Ediciones SUR. 2008.
- SMOLKA, Martim; SABATINI, Francisco. El debate sobre la liberación del mercado de suelo en Chile. En: SMOLKA, Martim; MULLAHY, Laura. Perspectivas Urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Estados Unidos, Lincoln Institute. 2007. 278 – 283 p. ISBN-13: 978-1-55844-163-7.