

## **NUEVA AGENDA URBANA ¿ES POSIBLE AVANZAR EN SU IMPLEMENTACIÓN EN UNA POLÍTICA HABITACIONAL Y URBANA NEOLIBERAL?**

### **Rubén Sepúlveda Ocampo**

Departamento de Arquitectura. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de [rsepulve@uchilefau.cl](mailto:rsepulve@uchilefau.cl)

### **Felipe Núñez Orrego**

Departamento de Arquitectura. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de [felipenunez.uch@gmail.com](mailto:felipenunez.uch@gmail.com)

### **Resumen**

En la actual coyuntura donde una mayoría de los países de Latinoamérica, dan señales de transitar hacia un modelo de desarrollo sustentado en el neoliberalismo, la experiencia chilena en materia de políticas habitacionales y urbanas impuesta desde 1975, en que se define un rol al Estado eminentemente subsidiario, que justifica apoyar a las familias más vulnerables con subsidios (bonos) altamente focalizados para la adquisición de viviendas ofertadas por el mercado, que ha sido exitosa en la producción de unidades habitacionales disminuyendo el déficit cuantitativo e incorporando a las familias más vulnerables en los circuitos del consumo urbano, que demandan nuevas requerimientos urbanos y sociales, se constituye en una experiencia interesante de analizar y ver como se avanza en la aplicación de la Nueva Agenda Urbana, surgida en el marco de la ritualidad internacional. Sin lugar a dudas, su implementación genera una tensión entre el paradigma dominante que incentiva el individualismo y acciones que se sustentan en un paradigma más ciudadano, que entiende la construcción del hábitat residencial como un proceso complejo producto de la acción de diversos actores, con dimensiones sociales, culturales, políticas y económicas que requieren de un trabajo interdisciplinario por su complejidad, una acción multiactoral y una demanda de participación política activa de los ciudadanos, con adecuada información sobre sus derechos y deberes.

La pregunta que uno debe hacerse, es si en el actual modelo chileno global basado en el individualismo, el mercado y la competencia, la Nueva Agenda Urbana significara un efectivo avance hacia un paradigma ciudadano.

**Palabras clave:** Políticas públicas, Neoliberalismo, Hábitat Residencial

### **INTRODUCCION**

Los postulados indicados en la Nueva Agenda Urbana, corresponden a un proceso que partió en la Primera Conferencia de Hábitat I en Vancouver (1976) y la segunda, 20 años después, en Estambul (1996), que han sentado las bases para un pacto de los países dentro de la denominada “*ritualidad de los acuerdos*”, que siempre generan por una parte, miradas controversiales y por otra, conceptualizaciones que tienden a banalizarse y que en las evaluaciones posteriores que se realizan, facilitan que los países cumplan o avancen en las temáticas planteadas, como por ejemplo, en los procesos de participación ciudadana, en el efectivo derecho a la ciudad, en la regulación de la renta urbana, en el abordaje de la fragmentación espacial y social, etc.

Es por ello, que parece interesante ver como la experiencia chilena basada en un modelo que le define al Estado un rol eminentemente subsidiario y altamente focalizado cuya existencia como política de Estado ha cumplido ya 40 años, enfrenta los desafíos que plantea la Nueva Agenda Urbana versus las políticas de carácter universal sustentadas en un modelo neo desarrollista y de gobierno, que han caracterizado la Región, especialmente, cuando en la actualidad, un porcentaje significativo de países dan señales de transitar hacia un modelo de desarrollo sustentado en el neoliberalismo.

La pregunta que uno debe hacerse, es si en el actual modelo chileno global basado en el individualismo, el mercado y la competencia, la Nueva Agenda Urbana significara un efectivo avance hacia un paradigma ciudadano.

### **ALGUNOS ANTECEDENTES TEORICOS.**

La Política Habitacional y Urbana Chilena implementada hace 40 años, como toda política pública se encuentra sustentada en lo que denominamos referencial o paradigma, reconociendo que en una determinada coyuntura habrá un referencial dominante y otros, que entraran en tensión con aquel que es hegemónico. Dentro del contexto chileno enmarcado en el modelo de economía neo-liberal, que define un rol al Estado eminentemente subsidiario, la carencia de vivienda se entiende que debe resolverse a través de subsidios (bonos) a la demanda, definida por instrumentos de evaluación socio económica que permita focalizarse en las familias más vulnerables para la adquisición de viviendas ofertadas por el mercado,

Es necesario reconocer que el espacio y el territorio son la expresión de la tensión entre distintos actores que están participando en la construcción de él. Por tanto, uno puede identificar en una ciudad, en un espacio urbano, en la forma en que se conforma un conjunto habitacional, cual es el principal actor dominante: el privado con fines de lucro que privilegia la reproducción del capital o el actor político cuya lógica de intervención es la reproducción del poder político o los habitantes privilegiando la reproducción de la vida, o un sinnúmero de mixturas de relaciones entre actores. Según la capacidad de negociación e influencia de estos actores, será el tipo de política pública que se definirá, en que el Estado en su rol de avanzar en la cohesión social debe generar los espacios para la negociación entre los intereses confrontados<sup>1</sup>

Las políticas públicas se pueden entender como el *“lazo entre el Estado y la Sociedad, el instrumento de concretización de sus objetivos, ya que la sociedad no se cambia por decreto”*<sup>2</sup>. Este lazo se puede expresar como *“cursos de acción y flujos de información relacionados con un objeto político definido en forma democrática; los que son desarrollados por el sector público y, frecuentemente, con la participación de la comunidad y el sector privado. Una política pública de calidad incluirá orientaciones o contenidos, instrumentos o mecanismos, definiciones o modificaciones institucionales, y la previsión de sus resultados”*<sup>3</sup>

La política habitacional y urbana es un instrumento del Estado, como toda política pública con las cuales a través del gobierno, ejerce la acción para alcanzar sus fines, en este caso, a través de la subsidiaridad con que se pretende resolver el problema de la carencia habitacional y urbana de la sociedad.

Esta política habitacional y urbana chilena impuesta por la fuerza, es un componente de la denominada Revolución Neoliberal que aplicó la dictadura militar en la década de los setenta, donde se desarticulan las políticas de carácter universal en todos sus planos (educación, salud, seguridad social, etc.), se desarma la institucionalidad pública y se genera una nueva estructura administrativa que le da soporte al modelo de subsidio a la demanda. Sin estas profundas transformaciones difícilmente se logran alcanzar las metas con un relativo éxito. Un ejemplo de ello, corresponde a la privatización de la seguridad

---

<sup>1</sup> Sepúlveda R., Fernández R., 2006.

<sup>2</sup> Roth A., 2003, pág. 115

<sup>3</sup> Lahera, E, 2008, pág.8

social, que permitió al sistema financiero privado otorgar créditos hipotecarios a tasas razonables y a largo plazo.

La subsidiariedad para abordar el tema de la carencia de viviendas y la ciudad, con dicho modelo cambiaron totalmente el paradigma que venía aplicándose hasta el año 1978 en Chile, pasando desde un enfoque centralmente planificado a uno que incorpora al mercado y al esfuerzo personal sobre el quehacer colectivo. Se apuesta por una política habitacional vivendista centrada en la producción de unidades habitacionales entendidas como una mercancía que se adquiere en el mercado y que el Estado ayuda en forma solidaria a las familias de menores recursos para su adquisición.

La implementación en 1978 del subsidio a la demanda, implicó dismantelar importantes estructuras del Estado, abolir restricciones urbanas (por ejemplo, Plan Metropolitano de Santiago) y generar nuevas propuestas institucionales para operar en este escenario. Es clave liberar de toda restricción la oferta de suelo urbano (DS MINVU 420 1979 Áreas de Expansión Urbana) o el D. S. 3516 del 19 nov 1980 que libera suelo rustico, permitiendo subdividir hasta 5000 m<sup>2</sup>

En ese marco se encuentra el Plan de Erradicación de Campamentos 1979-1985, cuya finalidad fue recuperar suelo urbano de gran valor inmobiliario expulsando a las familias de los asentamientos precarios a las periferias donde el suelo urbano es de menor calidad y de paso, dismantelar cualquier atisbo de organización social.

Para comprender si es factible de incorporar los postulados de la Nueva Agenda Urbana en la actual realidad es necesario dar cuenta en forma breve las adaptaciones que ha tenido esta política habitacional y urbana, incluso llegando a tensionar sus fundamentos paradigmáticos.

## **FASES DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA**

Esta política habitacional basada en el subsidio a la demanda nace previamente y se fortalece al alero de lo que serían las directrices del Consenso de Washington y sus posteriores revisiones de propuestas para el ajuste y desarrollo de las economías latinoamericanas<sup>4</sup>. Dicho ajuste significó la reducción del Estado proteccionista, una democracia menos participativa y el fomento de la mercantilización e individualización, con una política habitacional fundada en lo estatal pero de ejecución privada, entendida como el modelo más eficiente para abordar el alto déficit habitacional existente cuando se implementó en el marco de las profundas transformaciones acaecidas en 1975, donde se generó las condiciones normativas, financieras y técnicas que permitieran una producción sostenida de unidades habitacionales.

Su implementación ha tenido diversas fases que en forma sintética se pueden mencionar las siguientes:

### **Etapla 1. Consolidación del Modelo (1978-1990)**

En esta etapa la política habitacional se concentró en el desarrollo de los derechos de propiedad privada, financiamiento hipotecario, subsidios a la demanda focalizados, infraestructura para el desarrollo del suelo urbano, reforma de la normativa, organización de la industria de la construcción y desarrollo institucional. Por otra parte, nadie puede cuestionar los avances en la reducción del déficit habitacional cuantitativo del país, consolidando un sistema financiero y administrativo que ha permitido una producción habitacional sobre 100000 soluciones anuales.

Entre 1980-2000, el parque habitacional nuevo alcanzó a dos millones de unidades, de las cuales unas quinientos mil corresponden a viviendas económicas normalmente segregadas, sin equipamientos ni servicios, nula o escasa conectividad, homogeneidad social, generando territorios excluidos con unidades habitacionales, que progresivamente han pasado de estándares mínimos constructivos con superficies de 24 o 36 m<sup>2</sup> localizados en la periferia de las ciudades en la década de los noventa, a viviendas de más de

---

<sup>4</sup> Gilbert, A., 2003

60 m<sup>2</sup> en localizaciones urbanas insertas en el tejido urbano en el periodo actual, avanzándose significativamente en la construcción de un hábitat residencial.

Este periodo consolidó el concepto de **propiedad individual del bien raíz**, factible de comercializar en el mercado, pero que por su calidad residencial difícilmente dinamizó un mercado de vivienda social.

Se pueden mencionar como casos más emblemáticos los conjuntos habitacionales de Bajos de Mena en Puente Alto, la población Parinacota en Quilicura o Los Alerces en Puerto Montt.

En este periodo hay una gran hegemonía de los actores privados de la industria de la construcción, los cuales a través del lobby fueron influyendo para flexibilizar las normativas constructivas y urbanas, que permitieran incrementar las rentabilidades de los capitales invertidos.

Esta política habitacional fundamentalmente vivierendista, se ha considerado en esta fase, una experiencia exitosa desde una perspectiva cuantitativa cumpliendo con muchas de las metas que países en desarrollo aún la tienen como objetivo lejano, tales como disminuir las invasiones de terreno, dotación de servicios básicos a casi la totalidad de la población, contar con un sistema de gestión institucional pública y financiamiento maduro, etc., que le han valido un gran reconocimiento internacional,

### **Etapas 2: Crisis de los resultados alcanzados por una política habitacional “lobbista” (1990-1997)**

El exitismo de esta política habitacional lobbista, recomendada por las agencias internacionales, oculta algunos efectos no deseados por los objetivos fijados en la política habitacional del subsidio a la demanda, tales como la mala calidad residencial, el incremento de la segregación urbana, conflictos sociales emergentes, homogenización social en sectores de las ciudades, expansión indiscriminada de ellas, etc. que queda en evidencia en el invierno de 1997, cuando producto de un temporal de lluvia salió a la opinión pública el caso de las denominadas Casas COPEVA, en la comuna de Puente Alto, Población El Volcán, que debido a sus escasos estándares constructivos se llovieron a tal punto, que debieron ser cubiertas por plástico para que el agua no siguiera entrando en ellas, lo que llevó a que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, introdujera mejoras en la reglamentación del subsidio que perfeccionara los mencionados estándares constructivos.

Al final del periodo, se incorporan acciones para enfrentar la carencia habitacional de la población en situación de pobreza, especialmente, aquellos alojados en asentamientos precarios, lo que lleva a realizar un primer Catastro Nacional de Asentamientos Precarios y al diseño de un interesante programa denominado Programa Chile Barrio, que fue una acción gubernamental chilena creada en 1997, que tuvo por objetivo contribuir a la superación de la pobreza de familias de escasos recursos residentes en asentamientos precarios a través de un mejoramiento sustancial de la calidad de su hábitat y de sus oportunidades de inserción social y laboral. Este esfuerzo reorienta, modifica y articula programas y servicios sectoriales existentes, para su aplicación de acuerdo a la realidad de los distintos asentamientos precarios a través del país, en los cuales al municipio les cabe el rol de articulador de la inversión pública, privada y el aporte de las propias comunidades beneficiadas, enfatizando no solamente en la habilitación física del asentamiento (muchos ejemplos existen en Iberoamérica, ya que reportan beneficios políticos cortoplacistas), sino también, en la habilitación social y laboral (proceso complejo y de más largo plazo), que permita transformar a los excluidos en ciudadanos.

### **Etapas 3: Ajustes cosméticos de la política habitacional “lobbista” (1997-2006)**

Junto a las denominadas casas COPEVA, otro hito ocurre en 1999 con una invasión de terrenos en la Comuna de Peñalolén, en que 1700 familias se tomaron los terrenos del empresario chileno Miguel Nasur, que demandaban viviendas en la comuna donde habían estado viviendo, valorando la localización y el equipamiento.

La Toma de Peñalolén, marca un hito en la organización social por la vivienda en nuestro país, ya que se suma a las visiones académicas que venían criticando fuertemente el modelo con que se estaban desarrollando viviendas y barrios desde la política pública. Es la expresión organizada de habitantes sin casas que demandan viviendas en una localización con buenos equipamientos y servicios y no solo un objeto vivienda.

Esta crisis del modelo de subsidio a la demanda obligó a los operadores públicos a introducir un conjunto de acciones “compensatorias” frente a las demandas habitacionales y urbanas, con un cierto intento de integralidad en las acciones emprendidas, pero sin modificar sustancialmente el paradigma que lo sustenta.

#### **Etapa 4: Avance de la política habitacional y urbana hacia acciones de integración social y urbana (2006-2018)**

Se reconoce que la política habitacional ha sido una exitosa en su componente financiero, pero que requiere profundos cambios en base a tres ejes: cantidad, calidad e integralidad con componentes redistributivo.

A partir del año 2006, mediante ajustes reglamentarios vía Decretos Supremos del MINVU (por ejemplo: DS 174 del 2016, se profundiza con el DS 49 del 2012 que se vuelve a ahondar con el Decreto Supremo MINVU 105 del 2015, modificado en 2017 con el Decreto Supremo 174), se va avanzando en cambios desde una mirada vivandista a una mirada más integral, donde importa cómo se construye barrio y tejido de ciudad con espacios de participación ciudadana, sin afectar los elementos estructurales de la subsidiaridad.

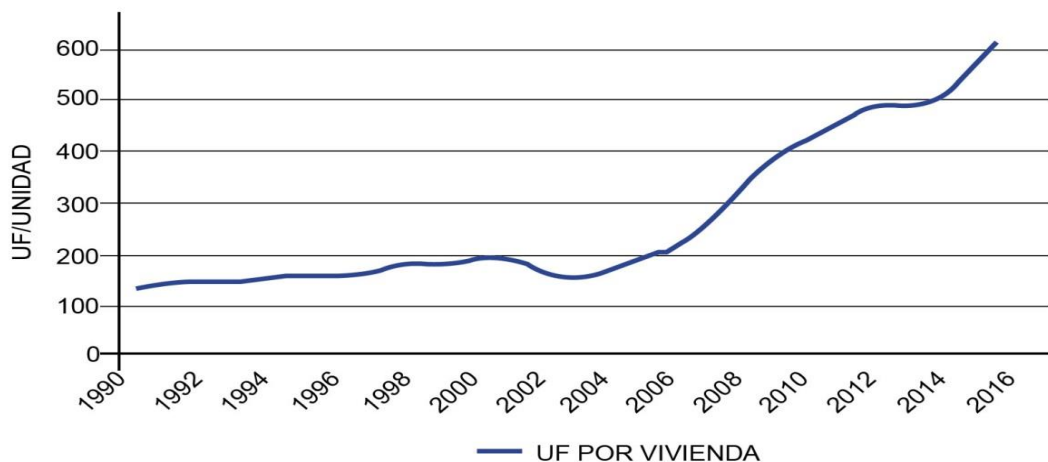
Desde un Ministerio sectorial se impulsan acciones para lograr que las ciudades avancen en el camino de ser equitativas y justas. No importa en el barrio donde alguien viva, todas las personas, en todos los barrios, deben tener buena calidad residencial.

Este periodo demuestra que sin cambiar el paradigma que sustenta la política habitacional y urbana, por la presión de sectores de la sociedad insatisfechos con las respuestas vivandistas, se ha logrado que se introduzcan modificaciones en su operatoria y aplicación con una mayor participación del Estado, como quedan ejemplificados en ajustes a programas habitacionales vigentes, la creación de nuevos programas como el Programa de Integración Social, el subsidio al Alquiler, el subsidio a la Eficiencia Energética, el Programa de Mejoramiento de Barrios “*Quiero Mi Barrio*”, el Programa de Regeneración de Condominios Sociales o los Planes Maestros definido en algunas Regiones, todo ello acompañado de Mejoramiento de bienes públicos de la Ciudad (vialidad urbana, ciclovías de alto estándar), Programa de Parques, Gestión de Riesgos de Desastres o las modificaciones legales tales como la Ley de Financiamiento Urbano Compartido o la Ley 20958/2016 que establece un Sistema de aportes al Espacio Público y la creación del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.

En ese sentido esta Política Habitacional y Urbana Chilena basada en el paradigma neoliberal, ha dado pasos hacia un modelo más ciudadano, que facilita el avanzar en el cumplimiento de los compromisos asumidos en la Nueva Agenda Urbana: políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas municipales e implementación local.

En definitiva, la decisión de intervención o construcción de un determinado hábitat residencial es una decisión política y desde esa perspectiva debe analizarse las acciones que se realizan y que permitirá avanzar en el cumplimiento de los acuerdos definidos en la Nueva Agenda Urbana.

#### **Gráfico N°1 Costo por Vivienda o Subsidio por año. (Sectores Vulnerables)**



**Fuente:** Elaboración propia en Documento COVIP que se basó en MINVU- Observatorio Urbano

**Nota:** Para los sectores vulnerables el costo de la vivienda en 1990 era de US\$ 8800.- y en 2016, fue de US\$ 35.200.- promedio ( 1 UF es igual a US\$ 44).

En el Gráfico 1 se observa un incremento sostenido del valor del costo de las unidades habitacionales, debido por una parte, por los cambios normativos y de estándares introducidos por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y por otra, al incremento del costo del suelo, por las demandas de la población por viviendas en localizaciones que tengan buenos atributos (por ejemplo, conectividad, acceso a equipamientos y servicios, trabajo, áreas verdes, etc.), que se ha traducido en una menor cantidad de viviendas efectivamente construidas versus los subsidios otorgados.

Los constantes cambios que se han introducidos en la política habitacional chilena tensionan al modelo, en un aspecto que es crucial por su incidencia en el costo de las unidades habitacionales, que es el mercado de suelos, que presiona al alza sostenida de sus valores, si no se produce una intervención del Estado, lo que llevaría a una crisis del modelo vigente. Las soluciones habitacionales actuales bien localizadas y con una mirada de barrio, tienen un valor de suelo altamente subsidiado, ya sea porque es de propiedad municipal o estatal, pero que no es capaz de escalar si no se interviene dicho mercado.

Lo anterior lleva a la demanda sobre las políticas estatales de planificación, administración y gestión del suelo, que debe garantizar el acceso a las familias más vulnerables. Sino la disputa por terrenos con mayores atributos será una batalla perdida para dichas familias, ya que ganaran los grandes promotores inmobiliarios.

## SITUACIÓN ACTUAL DE LA POLITICA HABITACIONAL Y URBANA

De acuerdo al último Censo realizado en 2017, en Chile se cuenta con una población de 17.574.003 habitantes, de los cuales el 51,1% son mujeres (8.972.014 mujeres), con un incremento de la proporción de adultos mayores (65+ años), que en 1992 era 6.6% y en el 2017, es 11.4%, que demanda de las políticas públicas nuevas acciones, en especial, de la política habitacional y urbana.

Las viviendas efectivamente censadas fueron 6.499.355 unidades, de las cuales el 89,1% son viviendas particulares. De ellas se observa un incremento de las viviendas particulares desocupadas, que pasaron de 7.1% en 1992 a 10,7% en 2017.

Con respecto a 2002, el nivel de hacinamiento en Chile bajó del 17 al 7% en 2017, mientras que aumentó la cantidad de hogares en más de cinco millones y bajó el número de personas por hogar, que en 2017 promedia 3,1 personas, cayendo desde 3,6 personas en 2002.

Por otra parte, el tipo de hogar, muestra un incremento de hogares unipersonales que aumentó de 480.647 a 1.004.161 en los últimos 15 años, pues mientras en 2002 representaban 11,6% del total, en 2017 equivalen a 17,8% del total.

En tanto, el 58% de los hogares declaró que el jefe de hogar es un hombre, mientras que el 41% declaró como jefa de hogar a una mujer. De los hogares monoparentales, el 85% corresponde a hogares donde solo hay una madre.

Por otra parte, el Censo 2017 indica que la población está alcanzando un mayor nivel educativo. Así, entre 1992 y 2017, la proporción de personas de 25 años o más que ha aprobado al menos un curso de la educación superior, se incrementó de 11,7% a 29,8 %.

El promedio de años de escolaridad de la población de 25 años o más también aumentó, pasando de 8,23 en 1992 a 11,05 en 2017. En las mujeres, el promedio creció de 8,08 a 10,95 en el mismo lapso y el de hombres, de 8,39 a 11,16.

La población que declaró ser perteneciente a algún pueblo indígena u originario fue 12,8% lo que equivale a 2.185.792 personas. Hay nueve regiones que están por arriba de ese porcentaje; las tres con mayor proporción respecto al total de población son Arica y Parinacota (36%), La Araucanía (34%) y Aysén (29%).

En tanto, el mayor porcentaje (91%) de la población que se consideró perteneciente a un pueblo indígena u originario se distribuye entre Mapuche (79,8%), Aymara (7,2%) y Diaguita (4,1%).

Por otro lado, 746 mil migrantes fueron efectivamente censados en abril de 2017 y además, se evidencia que dos tercios de los migrantes que viven actualmente en Chile llegaron entre 2010 y 2017.

Adicionalmente, la tendencia a la baja sostenida de las familias viviendo en asentamientos precarios que en el 2007 eran 28.578 familias en 533 asentamientos, según el catastro realizado por TECHO en el 2017, se ha incrementado sustancialmente a 40.541 familias en 702 asentamientos precarios. Un caso paradigmático, lo constituye la Comuna de Antofagasta en que en los últimos seis años, los asentamientos precarios se han incrementado en un 487%, con 6.771 familias, compuestas por chilenos y migrantes.

Estos antecedentes censales y catastrales dan cuenta de nuevas demandas que se le hace a la Política Habitacional Chilena relativo por ejemplo, a Viviendas para el Adulto Mayor, el incremento de los hogares monoparentales, cambios en la composición familiar, la llegada masiva de población migrante, que demandan viviendas bien localizadas y una seguridad en la tenencia, que no necesariamente corresponde a la propiedad privada del bien raíz, la recuperación de barrios y zonas patrimoniales, los procesos de gentrificación en áreas centrales y pericentrales, las demandas ciudadanas por una mayor participación en los procesos de implementación de las políticas, etc.

La Política Habitacional y Urbana Chilena con los cambios normativos introducidos especialmente a partir del 2006, han mejorado cualitativamente los resultados, pero ello tiene un límite dado por la necesidad de abordar el tema del suelo, la necesaria intersectorialidad para el programa de integración social, la descentralización efectiva de los programas y la generación de espacios de concertación de actores, que permita sustentar un desarrollo urbano y territorial sostenible e integrado centrado en el ser humano.

## **IMAGEN 1 y 2: Población Las Viñitas. Comuna Cerro Navia y Conjunto Neo Cite. Comuna Santiago**



FUENTE: Rubén Sepulveda Ocampo

**Nota:** Dos ejemplos de unidades habitacionales, el primero la Población Las Viñitas con apartamentos de 36 m<sup>2</sup>, localizadas en un área periférica de la ciudad de Santiago (actualmente demolidas) y la otra, Conjunto Neo Cite con apartamentos de casi 60 m<sup>2</sup> en el área central de la Comuna de Santiago.

## REFLEXIONES FINALES

Con respecto a la interrogante planteada como título de esta ponencia, debemos responder afirmativamente, ya que el modelo de subsidio a la demanda en estos cuarenta años de implementación ha demostrado que se puede adecuar a las nuevas exigencias que han surgido de los habitantes, que contradictoriamente valoran aspectos del modelo neoliberal (consumismo, individualismo, fragmentación, etc.), pero que demandan garantías sociales (seguridad social, educación gratuita y de calidad, viviendas bien localizadas, etc.).

Si bien es cierto, que las autoridades políticas declaran su compromiso por un cambio del paradigma urbano que integre las dimensiones indivisibles del hábitat residencial, ello se dificulta cuando la inclusión social, la lucha por erradicar la pobreza, se topa con la segregación y exclusión social expresada espacialmente y que tiene que ver por la no intervención del mercado de suelo, la carencia de mecanismos



de intersectorialidad entre los diversos sectores del Estado, una descentralización efectiva y políticas territoriales, sociales y económicas que promuevan la cohesión social, la inclusión y las oportunidades.

Por otra parte, surgen nuevas demandas que tienen que ver con el incremento sostenido de los migrantes, el envejecimiento de la población chilena y su baja tasa de natalidad, la población joven con escasas oportunidades de desarrollo, sumado a los problemas del narcotráfico, que generan barreras que serán serios obstáculos para alcanzar las metas planteadas.

Para lograr una efectiva coordinación de los niveles centrales, regionales y locales, que generen espacios de concertación de actores, pasa por una disputa del poder político, ya que la realidad indica que ningún actor está dispuesto a ceder cuotas de poder. A su vez, es necesario cambiar la cultura institucional ya que la resistencia voluntaria o involuntaria de las estructuras y de los agentes técnicos, políticos y administrativos para implementar una transición desde un sectorialismo a un trabajo compartido, significa cambiar hábitos y cuotas de poder.

En la actual política habitacional y urbana vigente si se han generado instancias para la realización progresiva del derecho a la vivienda adecuada, con espacios de participación y colaboración de las comunidades, rescatando identidades y generando espacios para habitantes en situaciones de vulnerabilidad y/o discapacidad. Se han generado instancias para la producción social del hábitat, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y también, hay iniciativas que incentivan el uso de energía renovable y asequible.

Son grandes desafíos el tema de la seguridad de la tenencia de las unidades residenciales, que no deben asociarse en forma exclusiva a la propiedad individual y por las características de las nuevas demandas habitacionales (migrantes, adultos mayores, mujeres jefas de hogar, etc.), se deberá generar nuevas propuestas.

Un gran desafío es intervenir el mercado de suelo, que va en contradicción con la conceptualización del modelo liberal, que entrelaza propiedad, derecho y ciudadanía.

La construcción del hábitat residencial es un proceso complejo producto de la acción de diversos actores, con dimensiones sociales y culturales y no una mera mercancía, que requiere de un trabajo interdisciplinario por su complejidad y que demanda una Participación Política activa de los ciudadanos, con adecuada información sobre sus derechos u deberes.

## **BIBLIOGRAFIA**

- GILBERT, Alan (2003) "Poder, Ideología y el Consenso de Washington: Desarrollo y Expansión de la Política Chilena de Vivienda". En: REVISTA INVI N°47. Volumen 18. Ed. INVI. FAU U. de Chile. Santiago. Páginas 133-156.
- HIDALGO, R. et AL (2017): "Estado y Propiedad. La Política de Vivienda Social y la Construcción de rutas hacia el neoliberalismo en América Latina y Chile". En: Revista de Ciencias Sociales. Segunda Época N° 32. Primavera 2017. Santiago, Chile. Pp. 11-33.
- LAHERA, E (2008): "Introducción a las Políticas Públicas". Ed. Breviarios. Segunda Edición. ISBN 9789562890632. México.
- MARIN, R. (2017): ¿Hacia dónde va la vivienda en Chile? Nuevos desafíos en el hábitat residencial. Santiago; Instituto de la Vivienda. FAU. Universidad de Chile.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, Chile (2005): "Un siglo de políticas en vivienda y barrio". Pehuén Editores, Santiago, Chile.
- MINVU (2016): "Informe Nacional Hábitat III". Ed. MINVU. Santiago, Chile. Marzo.
- NACIONES UNIDAS (2017): "Nueva Agenda Urbana". Español. ISBN: 978-92-1-132736-6. Ecuador.
- ROLNIK R, (2017): "La guerra de los Lugares. La colonización de la Tierra y la Vivienda en la era de las Finanzas". LOM Ediciones. ISBN 978-956-00-1009-4. Santiago, Chile.
- ROTH ANDRE, NOEL (2003): "Introducción para el análisis de las políticas públicas". Cuadernos de Administración. Universidad del Valle. Número 30. Colombia. Diciembre.

- RODRÍGUEZ A., RODRÍGUEZ P. (2014): “El MINVU (2010-2014):”Un poco, Un poco Oscuro”, Barómetro de Política y Equidad n° 8, mayo 2014, Cambio de paradigma. Nuevas relaciones Mercado-Estado. Fundación Equitas. Santiago, Chile.
- SABATINI, F. (2002): “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas” en EURE (Santiago de Chile) N° 85.
- SABATINI, F., VÁSQUEZ, H., ROBLES, S., & RASSE, A., (2010): “Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago”. En F. Sabatini, R. Salcedo, G. Wormald & G. Cáceres (Eds), Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas. Análisis censal 1982–200 (pp. 165–184). Santiago: Instituto Nacional de Estadísticas y Pontificia Universidad Católica de Chile.
- SEPÚLVEDA OCAMPO, RUBÉN; FERNÁNDEZ WAGNER, RAÚL (2006): “Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina”. ISBN. 9968-9513-3-1. Ed. Centro Cooperativo Sueco. San José, Costa Rica.
- SEPÚLVEDA, R. (2016): “Producción de Vivienda Nueva. La Experiencia de una Política Habitacional Basada en el Subsidio a la Demanda”. En libro “Experiencias Habitacionales Significativas en Latinoamérica y España”. ISBN 978 987 459 67-4-1. Ed. FAU UNNE. Resistencia, Argentina. Pág. 189-212.
- SUGRANYES, A Y RODRIGUEZ, A. (2005): “Los con Techo, un desafío para la política de vivienda social”. Sur Consultores. ISBN No 956-208-074-9.
- VIGNEAUX JUAN PABLO (2013): “Arremetida neoliberal: Gobierno intenta consolidar la ‘planificación con condiciones’ de las ciudades”. CIPER, 22 de noviembre de 2013 (<http://bit.ly/1g32lig>).

**ISBN 978-987-4415-46-2**

