

## financiamiento del desarrollo

# **P**erfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa

Raquel Szalachman



NACIONES UNIDAS



Unidad de Financiamiento para el desarrollo  
División de Comercio Internacional y Financiamiento  
para el Desarrollo

Santiago de Chile, septiembre de 2000

Este documento fue preparado por la señora Raquel Szalachman, Oficial de Asuntos Económicos de la Unidad de Financiamiento de la División de Comercio Internacional y Financiamiento del Desarrollo, CEPAL. El procesamiento de la Encuesta de Hogares estuvo a cargo de Nora Ruedi, consultora de esa Unidad. Este trabajo forma parte de las actividades del Proyecto Conjunto CEPAL/Gobierno de Holanda "Políticas Financieras para incrementar el ahorro y promover la equidad". La autora agradece los valiosos comentarios de Luis Felipe Jiménez y Günther Held.

Las opiniones expresadas en este documento, el cual no ha sido sometido a revisión editorial, son de la exclusiva responsabilidad de la autora y pueden no coincidir con las de la Organización.

---

**Publicación de las Naciones Unidas**

LC/L.1417-P

ISBN: 92-1-321641-6

Copyright © Naciones Unidas, septiembre de 2000. Todos los derechos reservados

Nº de venta: S.00.II.G.89

Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile

---

La autorización para reproducir total o parcialmente esta obra debe solicitarse al Secretario de la Junta de Publicaciones, Sede de las Naciones Unidas, Nueva York, N. Y. 10017, Estados Unidos. Los Estados miembros y sus instituciones gubernamentales pueden reproducir esta obra sin autorización previa. Sólo se les solicita que mencionen la fuente e informen a las Naciones Unidas de tal reproducción.

## Índice

---

<b>Resumen</b> .....	7
<b>Introducción</b> .....	9
<b>I. Información utilizada y características de las viviendas</b> .....	15
<b>II. Estimaciones de déficit de vivienda</b> .....	19
A. Déficit cuantitativo .....	19
B. Déficit cualitativo .....	21
<b>III. Características socioeconómicas de los hogares y déficit de vivienda</b> .....	27
A. Pobreza y déficit .....	27
B. Características del jefe de hogar y déficit .....	35
<b>IV. Inversión en vivienda y políticas habitacionales</b> .....	47
<b>V. Consideraciones finales</b> .....	51
A. Los déficit .....	52
B. Déficit cuantitativo y características socioeconómicas del jefe del hogar.....	53
C. Déficit cualitativo y características socioeconómicas del jefe del hogar.....	55
D. Algunas sugerencias de política.....	57
<b>Bibliografía</b> .....	61
<b>Anexo estadístico</b> .....	63
<b>Serie financiamiento del desarrollo: números publicados</b> ..	67

## Índice de cuadros

Cuadro 1	Tipo y tenencia de las viviendas.....	16
Cuadro 2	Número de cuartos y número de dormitorios en el hogar .....	16
Cuadro 3	Categorización de viviendas según materiales utilizados en paredes, pisos y/o techos; o según características cualitativas .....	18
Cuadro 4	Comparación de déficit cuantitativos, sector urbano.....	20
Cuadro 5	Hogares con y sin servicios públicos y categorización de viviendas total sector urbano .....	22
Cuadro 6	Disponibilidad de baño y cocina, total sector urbano.....	23
Cuadro 7	Déficit por hacinamiento, sector urbano .....	24
Cuadro 8	Comparación de déficit cualitativos, sector urbano.....	25
Cuadro 9	Distribución de hogares e ingreso en relación con la línea de pobreza .....	28
Cuadro 10	Distribución de hogares e ingreso total disponible promedio del hogar según pobreza y género del jefe del hogar .....	30
Cuadro 11	Régimen de ocupación de la vivienda según estrato socioeconómico de los hogares.....	31
Cuadro 12	Hogares por vivienda según estrato socioeconómico.....	32
Cuadro 13	Disponibilidad de servicios y hacinamiento según estrato socioeconómico .....	33
Cuadro 14	Déficit de vivienda y pobreza.....	34
Cuadro 15	Déficit de vivienda, género y edad del jefe del hogar .....	38
Cuadro 16	Déficit de vivienda, educación y condición de actividad del jefe del hogar .....	41
Cuadro 17	Déficit de vivienda, pobreza, género y categoría ocupacional de los jefes de hogar ocupados .....	44
Cuadro 18	Déficit de vivienda e índice relativo del ingreso disponible de los jefes de de hogar ocupados .....	46
Cuadro 19	Índices de incidencia para los déficit cuantitativos según condición de actividad y categoría ocupacional del jefe del hogar.....	53
Cuadro 20	Índices de incidencia para los déficit cualitativos según condición de actividad y categoría ocupacional del jefe de hogar.....	56

## Índice de gráficos

Gráfico 1	Categorización de viviendas según calidad de materiales y/o estado de los mismos .....	18
Gráfico 2	Situación deficitaria.....	21
Gráfico 3	Distribución de déficit cualitativos.....	26
Gráfico 4	Distribución de hogares en relación con la línea de pobreza .....	28
Gráfico 5	Pobreza e índice relativo del ingreso disponible promedio del hogar .....	29
Gráfico 6	Distribución de hogares urbanos según categorías socioeconómicas y tipos de déficit .....	36
Gráfico 7	Edad e índice relativo del ingreso del trabajo del jefe del hogar.....	37
Gráfico 8	Régimen de tenencia de la vivienda según edad del jefe del hogar.....	40
Gráfico 9	Déficit de vivienda y educación del jefe del hogar .....	43
Gráfico 10	Déficit de vivienda e índice relativo del ingreso disponible de los jefes de hogar ocupados.....	46

## Índice de cuadros anexo

Cuadro 1	Categorización y número de hogares por vivienda .....	65
Cuadro 2	Distribución de hogares según diferentes tipos de déficit .....	66



---

## Resumen

---

El diseño de una política de vivienda depende, entre otros factores, de estimaciones confiables de la magnitud de la discrepancia entre cantidad de viviendas existentes y la totalidad de la población de un país (déficit cuantitativo) y de la medida en que las viviendas existentes cumplen con ciertos estándares mínimos que permitan ofrecer una calidad de vida adecuada a sus habitantes (déficit cualitativo).

Este documento es el resumen de una serie de cuatro estudios relacionados con el tema en la región y para los que se ha utilizado información de las encuestas de hogares. Estos trabajos forman parte del Proyecto Conjunto CEPAL/Gobierno de Holanda “Políticas financieras para incrementar el ahorro y promover la equidad”, en torno al ahorro y el acceso a la vivienda de los estratos de menores ingresos en la región.

El objetivo de este estudio es realizar estimaciones de los déficit de vivienda tanto cuantitativos como cualitativos para cuatro países: Bolivia, Colombia, Chile y Uruguay. Para ello se construyen indicadores sobre la base de conceptos nuevos y utilizando información que no se había ocupado para este propósito con anterioridad.

Posteriormente, con el objeto de poder identificar el grupo de hogares en que se concentran éstos déficit, los indicadores se asocian con los niveles de pobreza de los hogares, y otras características socio-

económicas del jefe del hogar, tales como género, estructura de edad, educación, condición de actividad y categoría ocupacional.

Los resultados de éstas asociaciones permiten arribar a conclusiones relacionadas con los distintos tipos de déficit de vivienda y por ende a sugerencias en torno a la política habitacional en estos países.

## Introducción

---

La vivienda juega un decisivo papel en la calidad de vida de las personas y conlleva, en la mayoría de los casos, al acceso a servicios hoy considerados esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar. En adición a lo anterior, representa la principal inversión y el patrimonio más importante de las familias de ingresos medio y bajo; y, en algunos casos constituye incluso una fuente importante de ingresos. No obstante, gran parte de la región muestra fuertes déficit habitacionales entre las familias de menores ingresos, lo que se expresa tanto en la carencia absoluta de vivienda (déficit cuantitativo) como en la habitación de viviendas de calidad muy deteriorada o que no ofrecen los servicios básicos (déficit cualitativo).

Este documento es el resumen de una serie de trabajos que utilizan un enfoque distinto a los estudios tradicionales relativos a la carencia de vivienda y realizan un aporte al tema al menos en dos direcciones. En primer lugar se basan en la información obtenida de Encuestas de Hogares que, desde hace algunos años se realizan en forma más o menos sostenida en diversos países de América Latina. Esta información no ha sido utilizada con anterioridad en ninguno de los estudios relativos al tema, por lo que se entregan aquí una gran cantidad de antecedentes inéditos y, a pesar de algunas limitaciones, son útiles como herramienta de análisis y de actualización de la situación en materia de vivienda en los países de la región. En segundo lugar, se utilizan indicadores construidos sobre la base de conceptos diferentes, que muestran facetas del problema habitacional que

generalmente han quedado encubiertas en el análisis tradicional. Así por ejemplo, además de los usuales análisis de acceso a servicios de agua, eliminación de excretas y luz eléctrica, se establecen niveles de calidad de las viviendas en base a la materialidad y/o estado de conservación del techo, muros y/o suelo. La posibilidad de evaluar grados de precariedad habitacional considerando la presencia de una o más deficiencias habitacionales permite además calificar a los hogares carenciados según la gravedad de su problema habitacional<sup>1</sup>.

Una de las limitaciones que presenta este estudio se relaciona con la falta de uniformidad para efectos de comparación entre países. Los antecedentes utilizados se basan en encuestas centradas principalmente en ingresos y empleo, lo que implica que las preguntas no han sido elaboradas específicamente para un estudio relativo a la problemática de vivienda. Por esta razón no existe uniformidad en cuanto al tipo de información, cobertura y periodicidad. Así, en algunos países la información es únicamente urbana, en tanto que en otros cubre los sectores urbano y rural; además, como las preguntas referidas a vivienda no se realizan todos los años, hay diferencias en cuanto a los períodos que se consideran en cada país, si bien en todos los casos la información corresponde a la última década.

Finalmente, las diferencias relacionadas con características nacionales, dificultan definir conceptos uniformes, válidos para todos los países. Así por ejemplo, el tipo de materiales utilizados en la construcción de viviendas varía, dependiendo de condiciones climáticas y de la abundancia o escasez de materiales en cada caso. A modo de ilustración, los muros de ladrillo se utilizan en Colombia en la mayoría de las viviendas, sean estas precarias o no, en tanto que en otros países sólo se ocupan en construcciones de calidad superior. En consecuencia no es posible, por ejemplo, definir la calidad de las viviendas utilizando los muros de ladrillo como criterio uniforme para todos los países.

A pesar de estas dificultades, se han construido indicadores que sin ser idénticos, son al menos comparables, contribuyendo así a una mejor visión de la situación de vivienda y permitiendo realizar comparaciones entre países en algunas áreas.

La eficiencia de las políticas de vivienda depende de una adecuada focalización de los instrumentos que se utilicen. Para ello el ideal es identificar el grupo de hogares en que se concentran los déficit. La información respecto de ingresos familiares, y características socioeconómicas del jefe del hogar tales como género, edad y nivel de educación que entrega la encuesta de hogares, permite relacionar los déficit con los niveles de pobreza, y con estas características socioeconómicas. Al dimensionar con mayor precisión las necesidades habitacionales, es posible establecer programas diferenciados en función de determinadas características del grupo familiar.

## **Algunos conceptos previos**

Para determinar hasta qué punto las necesidades de vivienda de la población están satisfechas, se requiere tomar en cuenta dos factores. En primer lugar se debe estimar en qué medida la cantidad de viviendas existentes es suficiente para albergar a la totalidad de la población de un país. En segundo lugar se requiere que las viviendas cumplan con ciertos estándares mínimos con el objeto de ofrecer una calidad de vida adecuada a sus habitantes. A continuación se discute el modo en que se ha recogido la incidencia de estos dos aspectos sobre la situación de déficit de vivienda.

---

<sup>1</sup> Véase Series Financiamiento del Desarrollo N° 76, 79, 83, y 92.

## 1. Déficit cuantitativo

La definición tradicional de “déficit cuantitativo” de vivienda se basa en la comparación entre el número de hogares y el de viviendas permanentes. El monto en el cual la primera de estas cifras supera la segunda es lo que en la mayoría de los textos se designa como déficit cuantitativo. Sin dejar de reconocer la importancia de la anterior definición, este trabajo sostiene que ésta es tan sólo una primera buena aproximación a esta medida.

Al tomar en cuenta únicamente el número de viviendas se dejan de lado consideraciones tales como los materiales utilizados en su construcción o su estado de conservación. Si bien a simple vista pareciera ser que estas variables son de carácter más bien cualitativo, tienen un trasfondo que trasciende este aspecto. Una vivienda cuyo techo es de un material tan precario que no impide la entrada de lluvias y temporales, no cumple con el objetivo de proteger a sus moradores contra las inclemencias del tiempo, por lo que esta situación debiera considerarse como parte del déficit cuantitativo.

Este trabajo utiliza un enfoque un tanto más amplio para la definición del déficit cuantitativo. Para ello se parte tomando en consideración el tipo de materiales utilizado en la construcción del techo, muros y suelo de las viviendas. Luego, realizando combinaciones entre materiales sólidos y precarios se clasifican las viviendas, desde aquellas que utilizan los materiales más sólidos hasta las que utilizan materiales totalmente precarios. En países en que no existe información disponible respecto de estos tres elementos, se utiliza una aproximación basada en los datos existentes. Por ello en algunos casos se toma en consideración únicamente el techo y los muros, en tanto que en otras el suelo y los muros.

Sobre la base de estas combinaciones, se establecieron tres categorías de vivienda recurriendo exclusivamente a materiales de construcción. La Categoría I es la más sólida y de mejor calidad, por estar compuesta de los materiales más resistentes<sup>2</sup>. Esta Categoría no presenta ningún tipo de déficit. En el otro extremo está la Categoría III, que incluye las viviendas construidas con los materiales más precarios<sup>3</sup>. En este trabajo se considera suficiente para que la vivienda forme parte de la Categoría III, que alguno de los componentes de la vivienda (techo, muro o piso) sea de material precario. Además, dado su carácter precario, en la mayoría de los casos, las viviendas que pertenecen a esta categoría forman parte del déficit cuantitativo, siguiendo la definición más amplia descrita anteriormente. Entre ambas categorías se encuentra la II que agrupa a aquellas viviendas compuestas por materiales de construcción sólidos pero de calidad inferior a los de la Categoría I<sup>4</sup> y claramente superiores a los de la Categoría III, o bien una combinación entre materiales de excelente calidad (como los de la Categoría I) y otros no tan buenos. En esta categoría existe en general una alta concentración de viviendas que presentan déficit cualitativos, es decir, de calidad insuficiente.

En síntesis, se considera que el déficit cuantitativo incluye tanto los hogares que comparten una vivienda, como aquellos que ocupan viviendas de un carácter muy precario.

---

<sup>2</sup> En general esto corresponde a techos de teja o loza; paredes de ladrillo, adobe revocado, cemento y hormigón; y pisos de madera pulida, mosaico o radier revestido.

<sup>3</sup> En general estas son viviendas con techo de paja, caña, palma, fonolita o materiales de desecho; los muros son de caña, palma, barro, madera, troncos u otro material sin revestir; y los pisos son de tierra o algún material sin revestir. En otras palabras hay una combinación de materiales muy precarios o de desecho.

<sup>4</sup> Los techos aquí son de calamina o plancha; las paredes incluyen adobe sin revocar o maderas; y los pisos son de cemento recubierto con materiales de baja calidad.

## 2. Déficit cualitativo

Este concepto es en sí mismo de carácter cualitativo y está también muy ligado a características propias de cada país. Al igual que en gran parte de los estudios relativos al tema, en este trabajo se ha asociado el déficit cualitativo a tres tipos de variables: la disponibilidad de servicios, la calidad y el estado de la construcción de la vivienda, y el hacinamiento.

En cuanto a la disponibilidad de servicios, se considera en primer lugar el acceso a servicios públicos tales como agua, luz y alcantarillado. Si bien hay algunas diferencias entre los países en la definición de disponibilidad de cada uno de estos servicios, se ha denominado “ALEX”<sup>5</sup> al conjunto de estos y se considera que parte del déficit cualitativo en cualquier país está formado por aquellas viviendas que no disponen de ALEX (de acuerdo con la definición específica de cada país) en áreas urbanas<sup>6</sup>.

En segundo lugar, en aquellos casos en que existe información, se ha agregado la disponibilidad de baño y cocina dentro de la vivienda, como un indicador de calidad de la vivienda, distinguiendo en lo posible servicios de “uso exclusivo” o “compartido”. Por lo tanto, en la medida que la información lo permite, también en este caso se emplea una definición de disponibilidad de servicios más amplia que la tradicional.

La calidad de la construcción, es la variable que resulta más difícil de definir en forma uniforme para todos los países. En primer lugar, la información es muy asimétrica y está sujeta a diferencias relacionadas con la disponibilidad de materiales o el estilo de construcción de cada país. En segundo lugar, para determinar la calidad de una vivienda, además de establecer el tipo de materiales utilizados en su construcción, también es necesario poseer información respecto de su estado de conservación. Lamentablemente estos antecedentes no siempre están disponibles. En casi todos los países las deficiencias en cuanto a calidad se encuentran en las viviendas de Categoría II. Sin embargo, dada la enorme variedad de viviendas que agrupa esta categoría, no todas presentan problemas de calidad. En algunos casos, además de la información relativa a los materiales utilizados en la construcción de suelos, muros y techos, se cuenta con información respecto de la calidad de los mismos.

El concepto de hacinamiento se refiere a una comparación entre el número de cuartos y el de personas que habita una vivienda. Puede ser estimado considerando tanto el “número de personas por dormitorio” como el “número de personas por habitación”. Se ha utilizado este último concepto, por ser relativamente menos ambiguo, y se consideran hogares hacinados aquellos en que hay dos o más personas por habitación, excluyendo la cocina y el baño.

En la siguiente sección se realiza una descripción de la información utilizada y de las características de la vivienda; en la segunda parte se describe la construcción de los indicadores de calidad, se definen los déficit y se estiman sobre la base de la información relevante. Las definiciones de déficit cuantitativo y cualitativo, así como su caracterización, llevan a interrogantes respecto del tipo de familias y jefes de hogar que habitan estas viviendas. Esta es la razón por la que en la tercera sección se identifican variables tales como pobreza y tamaño del grupo familiar. Otras variables consideradas están relacionadas con el jefe del hogar, tales como: género, edad,

---

<sup>5</sup> La disponibilidad de ALEX que se refiere a Agua, Luz y Descarga de Excretas no es totalmente comparable entre países. En algunos países “disponer de servicio de excretas” significa tener descarga instantánea, en otros en tanto, significa disponer únicamente de una caseta sanitaria. Esta es una variable que está muy relacionada con el nivel de desarrollo general del país.

<sup>6</sup> En aquellos casos en que existe información disponible, este concepto se ha ampliado agregando el origen de la distribución de agua (si proviene de dentro o fuera del hogar).

educación, condición de actividad, y categoría de ocupación<sup>7</sup>. El cuarto capítulo es un breve resumen de las políticas habitacionales seguidas y de la inversión realizada en vivienda por estos cuatro países en las últimas décadas. Finalmente, en la última parte se establecen algunas conclusiones y se sugieren recomendaciones de política.

---

<sup>7</sup> El ideal en esta sección habría sido analizar el acceso al financiamiento y relacionarlo con las variables socioeconómicas recién señaladas. Lamentablemente este análisis sólo fue posible para Chile, ya que es el único país cuya encuesta de hogares contiene alguna información al respecto.



## I. Información utilizada y características de las viviendas

---

La información utilizada en los cuatro estudios realizados está basada en las Encuestas de Hogares del año 1994 para Colombia, Chile y Uruguay, y del año 1992 para Bolivia, disponibles en el Banco de Datos de la División de Estadística y Proyecciones Económicas de la CEPAL. Los datos son únicamente del sector urbano, con excepción de Chile en que se cuenta con información tanto del sector urbano como rural.

Con respecto al tipo de vivienda, en los cuatro países analizados, el mayor porcentaje de los hogares habita en casas (independientes, en condominio o en cité), o en apartamentos; siendo Colombia y Uruguay los que presentan el porcentaje más elevado. El resto habita en piezas, cuartos, conventillos, mediaguas, etc. Llama la atención que cerca de un 46% de los hogares en Bolivia habiten en “cuartos”. En cuanto a la tenencia, en los cuatro países más de la mitad de los hogares son propietarios de las viviendas que ocupan, porcentaje que llega a casi un 70% en Uruguay. En Colombia la proporción de viviendas arrendadas es muy alta, llegando a cerca de un 36%; en tanto que en Bolivia un 21% de las viviendas son cedidas por servicios (cuadro 1).

Respecto del tamaño, la evidencia indica que las viviendas en Colombia, Chile y en Uruguay son en promedio bastante espaciosas. Así al menos un 72% de los hogares en estos países habita en viviendas que cuentan con tres o más cuartos, en comparación con un 42% de los hogares bolivianos. Además, en Chile y en Colombia más de un 42% de los hogares ocupa viviendas con tres o más dormitorios (cuadro 2).

**Cuadro 1**  
**TIPO Y TENENCIA DE LAS VIVIENDAS**  
(Porcentajes del total de hogares)

	Bolivia	Colombia	Chile a/	Uruguay
<b>I Tipo de vivienda</b>				
Todas las viviendas	100	100	100	100
Casa b/	46.3	67.7	84.8	96.5
Departamento	7.0	28.1	7.0	-- c/
Pieza d/	45.8	1.2	3.4	3.4
Otro e/	1.0	3.0	4.8	0.2
<b>II Tenencia de la vivienda</b>				
Todas las viviendas	100	100	100	100
Vivienda propia pagada	51.5	52.1	54.7	60.3
Vivienda propia/pagando f/	n.e.	7.7	8.5	8.8
Vivienda de propiedad conjunta g/	n.e.	n.e.	2.1	n.e.
Arrendada	20.3	35.5	17.6	19.9
Cedida por servicios	20.9	n.e.	4.4	n.e.
Otro h/	7.3	4.8	12.7	11.5

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Notas:** a/ Incluye tanto el sector urbano como el rural, b/ Casa independiente, en cité o en condominio, c/ No existe información separada para casa y departamento, d/ Pieza o cuarto en casa, departamento o casa antigua, e/ Conventillo; mediagua o mejora; rancho, ruca o choza; y otras (móvil, carpa, o cueva). En el caso colombiano incluye el "inquilinato", f/ En Bolivia no se hizo la distinción entre viviendas pagadas y pagándose, g/ Esta categoría sólo existe para Chile, h/ Usufructo, ocupación irregular (de hecho), cedida por familiar o amigo, etc. Para el caso de Bolivia corresponde al "anticrético".

**Cuadro 2**  
**NÚMERO DE CUARTOS Y NÚMERO DE DORMITORIOS EN EL HOGAR**  
(Porcentajes del total de hogares)

	Bolivia	Colombia	Chile b/	Uruguay
<b>Cuartos a/</b>				
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Un cuarto	35.7	11.0	9.0	3.9
Dos cuartos	23.5	16.8	14.0	17.9
Tres cuartos	17.1	22.5	29.6	40.0
Cuatro cuartos ó más	23.7	49.7	47.4	38.2
<b>Dormitorios</b>				
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Ninguno	36.8	0.3	4.2	1.5
Un dormitorio	28.5	24.8	17.5	30.0
Dos dormitorios	19.8	33.7	33.3	46.6
Tres dormitorios	10.5	27.0	31.9	18.7
Cuatro dormitorios ó más	4.5	14.2	13.2	3.3

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Notas:** a/ Número total de piezas habitables del hogar, se excluyen baño y cocina, b/ Total sectores urbano y rural.

Como se indicó en un comienzo, las encuestas de hogares han tomado en cuenta diversos elementos relacionados con la calidad de las viviendas. En Bolivia, la encuesta de hogares considera el material predominante en los pisos, techo y paredes y define seis calidades para los primeros dos elementos y siete para el material de las paredes. Estas calidades han sido agrupadas en tres tipos para cada uno de los componentes, con el objeto de facilitar el análisis. De esta forma, se ha considerado viviendas de calidad superior a las que tienen piso de madera, mosaico, baldosas o ladrillo; techo de teja (cemento, arcilla, fibro-cemento, etc.) o loza de hormigón armado; y paredes de adobe revocado, ladrillo, cemento, hormigón o piedra. Las de calidad intermedia tienen piso de cemento, techo de calamina o plancha, y paredes de adobe sin revocar o madera; y por último las de calidad más baja tienen piso de tierra, independientemente de los materiales utilizados en el techo y las paredes<sup>8</sup>.

En Colombia, la encuesta de hogares considera el material predominante en el piso, y las paredes y define cinco calidades del primer elemento y siete para el material de las paredes. Estas calidades han sido agrupadas en tres tipos para cada uno de los componentes, de esta forma, se considera de calidad superior los pisos de madera o baldosín; los de cemento como de calidad intermedia; y los de tablón o tierra como de calidad más baja. Las paredes de mejor calidad son de ladrillo; las de calidad intermedia de adobe o bahareque revestido; y las de baja calidad de bahareque sin revestir, guadua, madera, o tela<sup>9</sup>.

Para el caso de Chile, la encuesta considera el material predominante en el piso, muros y techo y define cinco tipos para el primer elemento, y siete para el material de los otros dos. Se estableció que las viviendas de calidad superior exhibían piso de radier revestido, muros de ladrillo, concreto o albañilería en piedra, y techo de teja, loza, zinc o fibro-cemento con cielo interior. A su vez, las viviendas de calidad muy insuficiente corresponden a aquellas que en su mayoría exhiben muros de adobe o tabique sin forro interior, barro, quincha o material de desecho y techo de zinc sin cielo, fonolita, paja, coirón, o material de desecho. Las viviendas restantes, de calidad intermedia, corresponden a la Categoría II, intermedia<sup>10</sup>.

En Uruguay, la encuesta de hogares ha recurrido a dos variables para caracterizar las viviendas: su calidad y el estado de conservación. La primera de estas variables clasifica las viviendas en cuatro tipos: confortable, mediana, modesta y precaria. En tanto que para la segunda las definiciones son: necesita reparaciones importantes, necesita reparaciones pequeñas y no necesita reparaciones. A partir de esas variables se han definido las tres categorías de vivienda. La primera de ellas agrupa a los hogares que habitan viviendas definidas como confortables, que no necesitan reparación o que necesitan reparaciones pequeñas, y a viviendas definidas como medianas pero que no necesitan reparación. La categoría II agrupa a los hogares que habitan viviendas medianas que necesitan reparaciones pequeñas, o viviendas modestas que no necesitan reparación o necesitan reparaciones pequeñas. Por último, la categoría III corresponde a hogares que habitan todas aquellas viviendas definidas como precarias, de las cuales un 99% necesitan reparaciones importantes, y a las viviendas medianas y modestas que necesitan reparaciones importantes<sup>11</sup>.

Si bien las categorías así definidas no son idénticas para todos los países, claramente las viviendas de Categoría I son las de mejor calidad y mejor estado de conservación; las viviendas de Categoría II muestran una calidad y/o un estado de conservación intermedios; en tanto que las viviendas de Categoría III se encuentran en mal estado de conservación y son las de peor calidad. El cuadro 3 y los gráficos a continuación ilustran esta situación.

---

<sup>8</sup> Para más detalle véase "Un perfil del déficit de vivienda en Bolivia, 1992", Serie de Financiamiento N° 79, mayo 1999.

<sup>9</sup> Para más detalle véase "Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994", Serie de Financiamiento N° 83, julio 1999.

<sup>10</sup> Para más detalle véase "Un perfil del déficit de vivienda en Chile, 1994", Serie de Financiamiento N° 92, marzo 2000.

<sup>11</sup> Para más detalle véase "Un perfil del déficit de vivienda en Uruguay, 1994", Serie de Financiamiento N° 76, enero 1999.

**Cuadro 3**

**CATEGORIZACIÓN DE VIVIENDAS A/ SEGÚN MATERIALES UTILIZADOS EN PAREDES, PISOS Y/O  
TECHOS; O SEGÚN CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS a/**  
(Distribución de hogares como proporción del total)

Total sector urbano	Bolivia <sup>b/</sup>	Colombia <sup>c/</sup>	Chile <sup>d/</sup>	Uruguay <sup>e/</sup>
<b>Total</b>	100	100	100	100
Categoría I	19.4	69.5	44.7	29.8
Categoría II	65.1	26.1	47.8	49.9
Categoría III	15.5	4.2	7.5	20.3

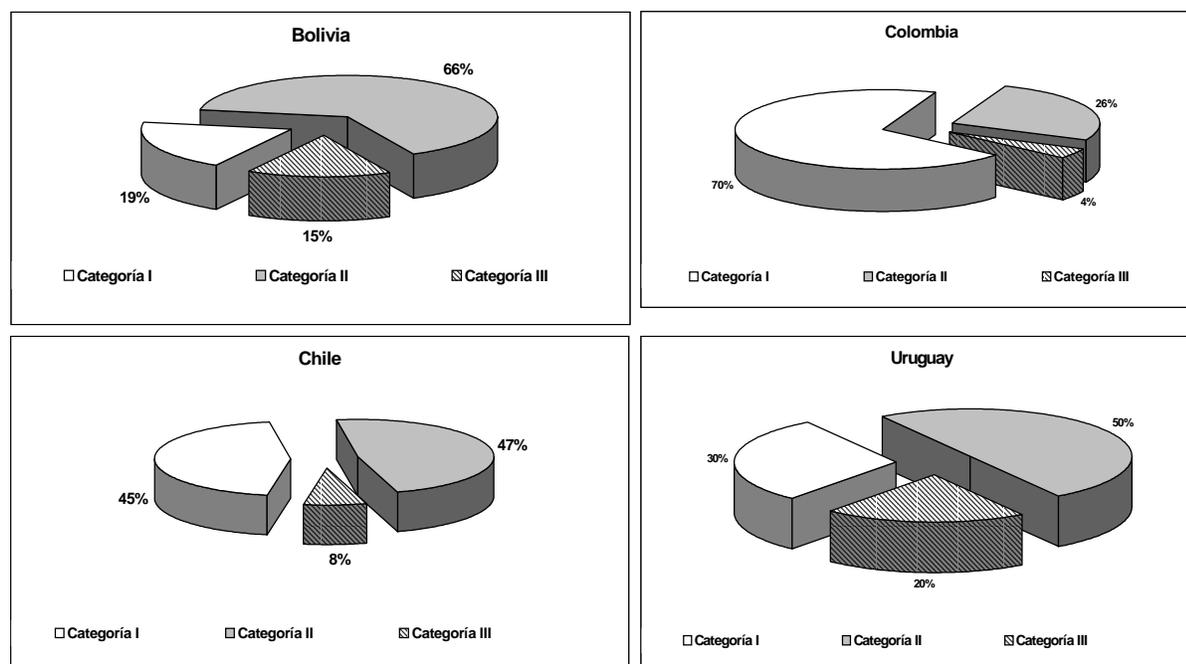
**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Notas:** a/ Para mayor detalle respecto de la categorización, véase Serie Financiamiento del Desarrollo No. 76, 79, 84 y 92. b/ Las categorías se definieron en base a los materiales preponderantes del piso, techo y muros. c/ Las categorías fueron definidas en base a los materiales preponderantes del piso y los muros. d/ Las categorías se definieron en base a los materiales preponderantes del piso, los muros y el techo. e/ Las categorías se definieron en base a aspectos cualitativos relacionados con la calidad y estado de conservación de las viviendas.

Como se observa, en Colombia y Chile al menos un 45% de los hogares habitan en viviendas de Categoría I, mientras que en Bolivia esta proporción alcanza sólo a un 20% y en Uruguay a un 30%. Además, Bolivia y Uruguay muestran el mayor porcentaje de hogares que habita viviendas de Categoría III (15% y 20% respectivamente).

**Gráfico 1**

**CATEGORIZACIÓN DE VIVIENDAS  
SEGÚN CALIDAD DE MATERIALES Y/O ESTADO DE LOS MISMOS**



## **II. Estimaciones de déficit de vivienda**

---

A continuación se presentan estimaciones del déficit habitacional para los cuatro países analizados, tomando en cuenta tanto sus aspectos cuantitativos como aquellos de carácter cualitativo. Una vez realizadas estas estimaciones independientes, se ha procedido a calcular el aporte de cada componente (cualitativo y cuantitativo) al déficit total, evitando las duplicaciones que se presentan en aquellos casos en que una determinada vivienda exhibe carencias en ambos sentidos.

### **A. Déficit cuantitativo**

En el cuadro 4 se presentan dos estimaciones de déficit: la primera de ellas siguiendo la definición tradicional (comparación entre el número de hogares y el número de viviendas establecidas) y la otra incorporando una definición adicional, basada en la calidad y/o estado de deterioro de la vivienda. La información se basa en los datos del Cuadro 1 del Anexo Estadístico y de las Series de Financiamiento No. 76, 79, 83 y 92.

**Cuadro 4**  
**COMPARACIÓN DE DÉFICIT CUANTITATIVOS**  
**SECTOR URBANO**  
(Porcentajes)

Déficit/países	Bolivia a/	Colombia	Chile	Uruguay
Déficit cuantitativo Total	(30)15.5%	25.4%	14,3%	6.8%
- Tradicional	(15.4%)	22.3%	10,2%	3.6%
- Categoría III	15.5%	4.2%	4,7%	3.5%

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares de CEPAL.

**Nota:** a/ Las cifra para Bolivia corresponde a estimaciones realizadas en base al Censo de 1992, ya que por falta de información no ha sido posible realizar este cálculo directamente.

Con respecto al déficit tradicional, el déficit más alto corresponde a Colombia, país en el que más de un 22% de los hogares comparten su vivienda con otros, comparado con un 15,4% en Bolivia, 10,2% en Chile y 3,6% en Uruguay<sup>12</sup>.

Sin desmerecer la estimación tradicional, pero tomando en cuenta que la mayoría de las viviendas que pertenecen a la Categoría III no ofrecen las condiciones mínimas de habitabilidad para las personas que las ocupan<sup>13</sup>, este estudio incorpora una definición adicional al déficit cuantitativo.

Así en Bolivia se considera que cualquier vivienda cuyo piso es de tierra (o algún otro material de desecho) no ofrece las condiciones mínimas de habitabilidad para las personas que lo ocupan. Por esta razón, al déficit cuantitativo tradicional, se incorpora un 15,5% adicional que corresponde a los hogares que habitan viviendas de Categoría III<sup>14</sup>, con lo cuál el déficit cuantitativo en Bolivia estaría comprendido entre un 15,4% y un 29,9%. Siguiendo este razonamiento, en Colombia el déficit cuantitativo sería superior al 25%. Sin embargo, en este caso las cifras correspondientes a la categoría III deben tomarse con cautela debido a la alta proporción de urbanizaciones no autorizadas o “piratas”. En Chile se incorpora a la definición tradicional aquella proporción de viviendas de Categoría III que además han sido definidas como de “mala calidad global”, con lo cuál, el déficit cuantitativo para el sector urbano estaría comprendido entre 4,7% y 15%. En Uruguay se considera dentro del déficit cuantitativo a todos aquellos hogares que habitan viviendas de categoría III y que son además de carácter precario, con lo cual el déficit cuantitativo de viviendas sería cercano al 7%.<sup>15</sup>

Lo anterior queda más claro en los gráficos a continuación:

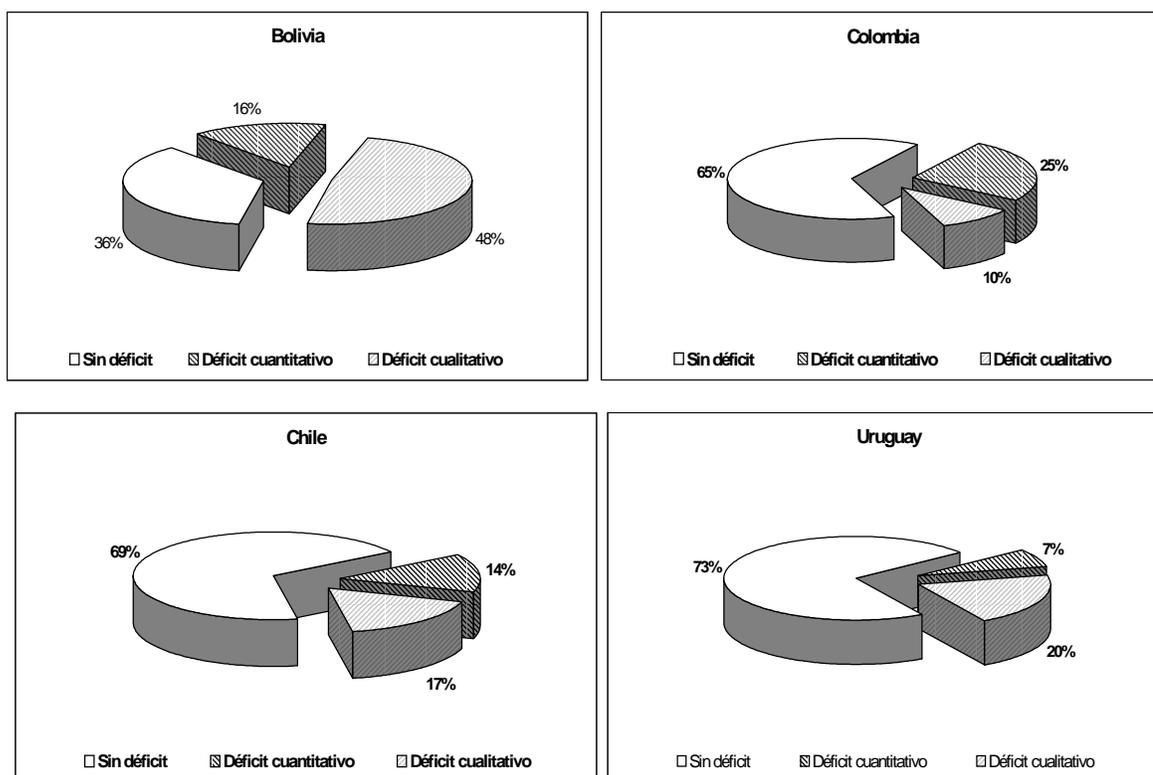
<sup>12</sup> El análisis por categoría habitacional que figura en el Cuadro 1 del Anexo Estadístico, nos muestra que del total de hogares que comparten su vivienda, en Uruguay cerca de la mitad corresponde a viviendas de muy mala calidad, mientras que en Colombia y Chile esta proporción es entre un 5% y 8%.

<sup>13</sup> Ya sea porque tiene piso de tierra, o de madera o plástico colocados directamente sobre la tierra; o porque sus muros son muy débiles por ser de barro, quincha o algún material de desecho; o porque el techo no ofrece la adecuada aislación por ser de fonolita, paja, coirón o algún material de desecho; o porque simplemente son de “mala calidad global”.

<sup>14</sup> Un 99% de las cuales tienen un piso de tierra.

<sup>15</sup> Para ninguno de los países el déficit total corresponde a la suma de ambos déficit, puesto que cierto porcentaje de hogares queda incluido en ambas definiciones.

Gráfico 2  
SITUACIÓN DEFICITARIA



## B. Déficit cualitativo

La definición clásica de déficit cualitativo engloba a aquellas viviendas que son de calidad insatisfactoria en relación con ciertos criterios básicos. Tres variables se toman habitualmente en cuenta para caracterizar éste déficit: la disponibilidad de servicios públicos, el estado material de la construcción y el hacinamiento. Las tres variables por sí solas o en conjunto son determinantes claves de la calidad de vida de las personas y cuando presentan insuficiencias convierten a quienes habitan este tipo de viviendas en demandantes potenciales de vivienda.

En este estudio se considera que es condición suficiente para la existencia de un déficit cualitativo la deficiencia en alguna de las variables señaladas. A modo de ejemplo, se supondrá que presenta déficit cualitativo toda vivienda que presente problemas en la calidad de su construcción, aún cuando disponga de los otros servicios y no existan problemas de hacinamiento.

### 1. Estimación de insuficiencia de servicios

Tal como se explicó en la introducción, se denominó *ALEX* a un indicador de la disponibilidad conjunta de servicios públicos (agua, luz y alcantarillado). Se considera que la vivienda dispone de agua siempre que ésta provenga de una red pública (o privada para Bolivia) o de un pozo o noria (Chile). La disponibilidad de luz esta asociada a la conexión con energía eléctrica proveniente de red pública, siempre que disponga de medidor ya sea particular o común. La disponibilidad de sistema de eliminación de excretas se define como la disponibilidad de servicio higiénico, de sanitario o de WC, conectado a alcantarillado o a fosa séptica.

Como se observa en el Cuadro 5, de todos los servicios públicos la disponibilidad de servicio higiénico es la que presenta un déficit mayor en los cuatro países analizados, y con excepción de Chile, la conexión a la energía eléctrica es la menos deficitaria.

Bolivia presenta la situación más deficitaria en lo que a servicios públicos se refiere, tanto si consideramos estos en forma conjunta como si los tomamos individualmente. En este país, sólo un 64% de los hogares ocupan viviendas que cuentan con *ALEX*, en el entendido que cuentan con los tres servicios básicos *en forma simultánea*. El análisis de los servicios en forma independiente muestra que del total de hogares, un 89% dispone de agua, un 94% cuenta con luz y un 71% cuenta con servicios higiénicos (más de la mitad de los cuáles son compartidos).

**Cuadro 5**  
**HOGARES CON Y SIN SERVICIOS PÚBLICOS Y CATEGORIZACIÓN DE VIVIENDAS**  
**TOTAL SECTOR URBANO**  
(Porcentajes respecto del total en cada categoría)

	Total	ALEX		SI AGUA			SI EXC c/			SI LUZ	NO AGUA	NO EXC	NO LUZ
		SI	NO	total	red a/	pozo b/	total	alcant. d/ privado	fosa e/ compartido	f/	g/	h/	i/
Bolivia	100	63.8	36.2	89.0	35.6	53.4	70.6	40.3	30.2	93.6	11.0	29.4	6.4
Colombia	100	96.4	3.3	98.1	96.7	1.5	97.4	94.0	3.3	99.5	1.6	2.3	0.2
Chile	100	88.6	11.4	99.5	99.0	0.5	89.5	86.5	3.0	97.8	0.5	10.5	2.2
Uruguay	100	90.2	9.8	98.6	93.3	5.3	90.9	88.5	2.4	99.0	1.4	9.1	1.0

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Notas:** a/ En Bolivia, agua de red pública o privada dentro de la vivienda; en Colombia agua de red pública; en Chile agua de red pública; en Uruguay agua de red. b/ En Bolivia agua de red, fuera de la vivienda pero dentro del edificio, o agua proveniente de una pileta fuera del edificio; en Colombia agua proveniente de tubería; en Chile agua proveniente de pozo o noria; en Uruguay agua de red fuera de la vivienda. c/ Disponibilidad de servicio higiénico o sanitario para la vivienda. d/ Para Bolivia y Uruguay se refiere a servicio higiénico privado; para Colombia y Chile, WC conectado a red de alcantarillado, e/ Para Bolivia y Uruguay, servicio higiénico compartido con otras viviendas; para Colombia y Chile, WC conectado a fosa séptica. f/ En Chile se refiere a energía eléctrica proveniente de red pública con medidor particular o común. g/ Agua proveniente de otras fuentes como río, vertiente, estero, lago u otras fuentes naturales; pozo o noria; carro repartidor o carro tanque o aljibe. h/ No dispone de sistema de eliminación de excretas, o dispone de letrina sanitaria, cajón sobre pozo negro, acequia, o canal. i/ No dispone de electricidad o dispone de red pública sin medidor, generador propio o comunitario, u otra fuente.

Como contraste, en Colombia sólo un 3,3% de los hogares ocupa viviendas que no cuentan con los tres servicios básicos en forma simultánea, y de éstos sólo un 0,2% no disponen de luz, un 2,3% no disponen de servicio sanitario y un 1,6% obtienen agua de fuentes distintas a una red pública<sup>16</sup>.

Además de la disponibilidad de servicios públicos básicos, en algunos países la encuesta de hogares también contiene información respecto de la disponibilidad de baño y cocina. Como se observa en el Cuadro 6 un 91% del total de hogares en Colombia ocupa viviendas que disponen de ambos servicios en forma simultánea, en comparación con un 52% de los hogares en Bolivia y un 80% de los hogares en Chile<sup>17</sup>. De otro lado, más de un 94% de las viviendas de Categoría I en Colombia y Chile cuentan con baño y cocina, comparado con un 71% en Bolivia.

<sup>16</sup> De acuerdo con el Anuario Estadístico (CEPAL, 1998) Colombia y Chile figuraban como los países menos deficitarios en términos de servicios, de la región. Sin embargo, en el caso colombiano es preciso poner una nota de cautela puesto que lo más probable es que las viviendas construidas en barrios ilegales, en zonas de alto riesgo, y que tienen serias deficiencias urbanísticas y de servicios, no estén incorporadas en la encuesta.

<sup>17</sup> Lamentablemente esta información no está disponible para Uruguay.

**Cuadro 6**  
**DISPONIBILIDAD DE BAÑO Y COCINA**  
**TOTAL SECTOR URBANO**

	Total	Baño y cocina	Sólo baño	Sólo cocina	No baño ni cocina	Total	Baño y cocina	Sólo baño	Sólo cocina	No baño ni cocina
<b>Bolivia</b>										
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>51.7</b>	<b>18.9</b>	<b>16.0</b>	<b>13.4</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	100	71.4	20.1	4.0	4.5	19.4	26.8	20.6	4.9	6.5
Categoría II	100	54.4	18.4	16.9	10.4	65.1	68.5	63.3	68.7	50.5
Categoría III	100	15.7	19.6	27.3	37.4	15.5	4.7	16.1	26.4	43.1
<b>Colombia</b>										
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>90.6</b>	<b>1.2</b>	<b>6.8</b>	<b>1.1</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	100	95.4	0.3	4.1	0.1	69.5	73.1	42.6	19.2	8.5
Categoría II	100	83.6	2.8	11.7	2.0	26.1	24.1	45.2	60.0	45.0
Categoría III	100	61.3	6.0	20.0	12.8	4.2	2.8	12.3	20.9	46.5
<b>Chile</b>										
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>79.6</b>	<b>3.4</b>	<b>7.6</b>	<b>9.3</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	100	93.8	1.5	1.1	3.6	44.7	52.7	19.2	6.6	17.2
Categoría II	100	73.3	4.7	11.1	10.9	47.8	44.0	65.1	69.8	55.9
Categoría III	100	35.1	7.3	24.0	33.7	7.5	3.3	15.7	23.6	27.0

Fuente: CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

## 2. Estimación del grado de hacinamiento

El hacinamiento se define relacionando dos variables: el número de habitaciones (cuartos o dormitorios) y el número de personas que las ocupan. En este estudio se considera que viven en condiciones de hacinamiento los hogares donde hay más de dos personas por cuarto. Como se observa en el Cuadro 7, un 41% del total de hogares en Bolivia vive en estas condiciones, comparado con 15%, 10% y 5% para Colombia, Chile y Uruguay, respectivamente. Nótese que del total de hogares con problemas de hacinamiento, en Colombia y Chile alrededor de la mitad ocupa viviendas de calidad intermedia, proporción que supera el 60% en Bolivia. En cambio en Uruguay el mayor índice de hacinamiento se presenta en viviendas de mala calidad.

## 3. Estimación de insuficiencia de calidad

La calidad de las viviendas en general se define sobre la base de dos componentes: el material ocupado en la construcción de los pisos, muros y techos, y la calidad de los mismos. Por definición las viviendas de categoría I no pueden ser calificadas como deficitarias en cuanto a su calidad, dado que el material preponderante ocupado en la construcción de techos, muros y pisos es el más sólido. Sin embargo, aún disponiendo de los mejores materiales de construcción, es posible que el piso, muros o suelo de estas viviendas se encuentren en un estado tal de deterioro que se traduzca en una muy mala calidad de las viviendas. En el otro extremo se encuentran las viviendas de categoría III. En rigor todas ellas deberían formar parte del déficit cualitativo ya que los materiales ocupados en su construcción son los más precarios y los hogares que las habitan las consideran en su mayoría como de mala calidad global. Sin embargo, por su precariedad misma, las viviendas de esta

categoría que han sido catalogadas además como de mala calidad en términos globales, ya se han definido como formando parte del déficit cuantitativo en este estudio. La categoría II agrupa viviendas que no se encuentran en ninguno de los dos extremos, en las que en sólo una pequeña proporción de las mismas los materiales utilizados son de calidad precaria, en tanto que en su mayoría se combinan materiales sólidos e intermedios. Por estas razones, es la categoría II la que engloba el grueso de las viviendas que presentan déficit de calidad.

**Cuadro 7**  
**DÉFICIT POR HACINAMIENTO**  
**SECTOR URBANO**

	Número de personas por cuarto							
	Total	Menos de 1	de 1 a 2	Más de 2	Total	Menos de 1	de 1 a 2	Más de 2
<b>Bolivia</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>27.7</b>	<b>31.0</b>	<b>41.2</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	100	42.7	29.0	28.3	19.4	29.9	18.1	13.3
Categoría II	100	27.3	34.4	38.3	65.1	64.2	72.1	60.5
Categoría III	100	10.7	19.6	69.7	15.5	6.0	9.8	26.2
<b>Colombia</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>48.1</b>	<b>36.9</b>	<b>14.8</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	100	56.0	35.0	9.1	69.5	80.9	65.9	42.7
Categoría II	100	30.9	43.0	26.1	26.1	16.8	30.4	46.1
Categoría III	100	26.9	33.2	39.9	4.2	2.3	3.7	11.3
<b>Chile</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>53.8</b>	<b>36.7</b>	<b>9.5</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	100	64.4	31.6	4.1	44.7	53.5	38.5	19.2
Categoría II	100	48.3	40.7	11.0	47.8	42.9	53.1	55.3
Categoría III	100	26.2	41.4	32.3	7.5	3.6	8.4	25.4
<b>Uruguay</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>68.5</b>	<b>26.9</b>	<b>4.6</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	100	79.9	19.3	0.8	29.8	34.7	21.6	4.9
Categoría II	100	68.6	28.0	3.4	49.9	49.9	52.0	37.0
Categoría III	100	51.5	35.2	13.3	20.3	15.3	26.4	58.9

Fuente: CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

Por problemas de información, sólo las encuestas de Chile y Uruguay permiten extraer conclusiones respecto del estado de los materiales y/o la calidad de la construcción de las viviendas. En Chile un 3,9% de los hogares del sector urbano ocupa viviendas de mala calidad, en tanto que para Uruguay esta proporción es de un 15,5%<sup>18</sup>.

#### 4. Estimación de déficit cualitativo total

Excluyendo los hogares que entran en la definición de déficit cuantitativo, las anteriores estimaciones del déficit cualitativo permiten extraer conclusiones respecto del déficit cualitativo

<sup>18</sup> Para mayor detalle respecto de las estimaciones véanse los estudios de Chile y Uruguay ya mencionados.

total<sup>19</sup>. Además, la acumulación de déficit cualitativos permite calificarlos en términos de “grados”, en el supuesto que los hogares que habitan viviendas que adolecen de dos o tres déficit cualitativos enfrentan un problema más serio que las que ocupan viviendas que presentan sólo uno de estos. El cuadro 8 presenta la distribución de los hogares, para los cuatro países analizados, según el tipo y número de déficit que los afectan<sup>20</sup>.

**Cuadro 8**  
**COMPARACIÓN DE DÉFICIT CUALITATIVOS**  
**SECTOR URBANO**  
(Porcentajes)

Déficit/países	Bolivia	Colombia	Chile	Uruguay
DEFICIT CUALITATIVO TOTAL	48.7%	10.1%	17.1%	20.2%
1 déficit	19.2%	7.7%	12.5%	15.3%
2 déficit	17.6%	1.9%	3.8%	4.1%
3 déficit	11.9%	0.5%	0.8%	0.8%
- NO ALEX	36.2%	3.3%	11.4%	9.8%
- No agua	11.0%	1.6%	0.5%	1.4%
- No luz	6.4%	0.2%	2.2%	1.0%
- No descargas	29.4%	2.3%	10.5%	9.1%
- NO BAÑO Y COCINA	48.3%	9.4%	20.4%	n.i.
- HACINAMIENTO	41.2%	14.8%	9.5%	3.3%
- CALIDAD	n.i.	n.i.	3.9%	15.5%

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares de CEPAL.

Así en Bolivia, en 1992 un 48,7% de los hogares ocupaba viviendas con uno o más déficit cualitativos. De éstos un 12% presentaba tres déficit simultáneos (*no ALEX, no baño y cocina en forma simultánea, y hacinamiento*) y 17,6% dos déficit simultáneos.

En Colombia<sup>21</sup>, sólo un 10,1% de los hogares ocupaba viviendas con déficit cualitativo, de los cuáles un 7,7% presentaba un sólo déficit, 2% dos déficit simultáneos y 0,5% tres déficit. Es importante recordar, sin embargo, que en esta información están excluidas las viviendas construidas sin autorización, y que tienen serias deficiencias en cuanto a servicios.

En Chile, 17%<sup>22</sup> de los hogares ocupaba viviendas con uno o más déficit cualitativos. De éstos, un 12,5% habitaba viviendas con sólo uno de los déficit cualitativos considerados en este estudio; 3,8% viviendas con dos déficit cualitativos; y 0,8% viviendas con los tres déficit cualitativos en forma simultánea (*no ALEX, hacinamiento y calidad global mala de sus pisos, muros y techos*).

<sup>19</sup> El déficit cualitativo total no corresponde a la suma de los tres déficit ya que esto supondría la ausencia total de solapamiento entre los tres indicadores de déficit. Así, implicaría que ninguna de las viviendas que carecen de ALEX presenta además problemas de hacinamiento o de calidad de sus materiales.

<sup>20</sup> Recuérdese que en lo que se refiere a números de déficit hay algunas diferencias por países debido a la disponibilidad de información.

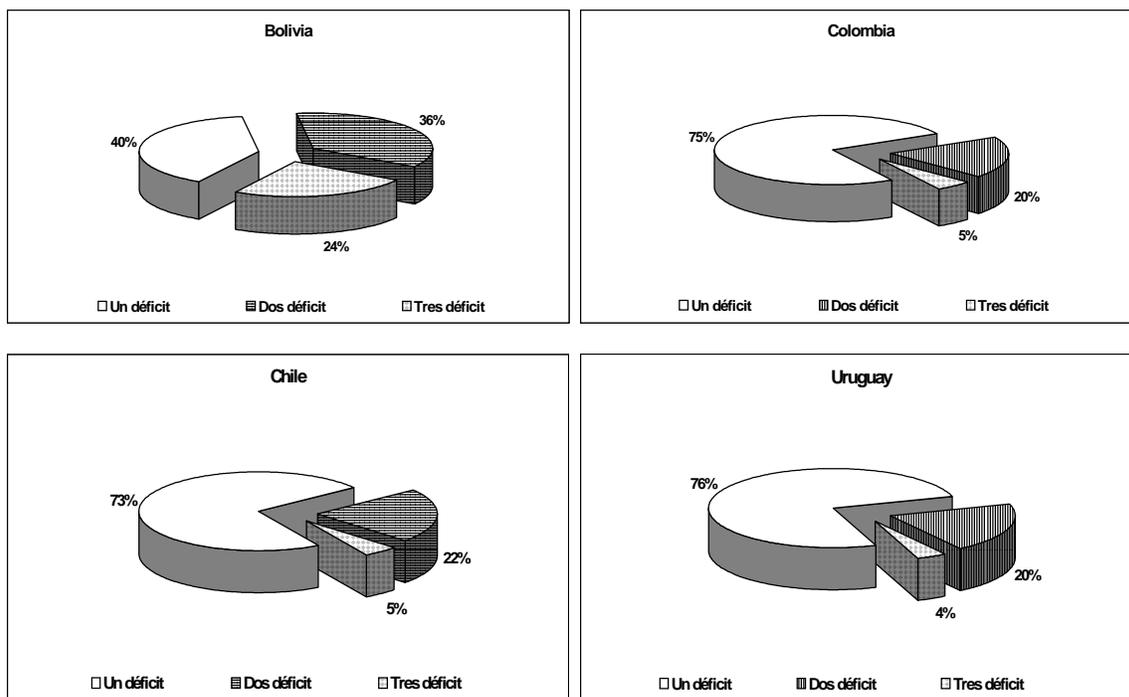
<sup>21</sup> Para el caso Colombiano no se cuenta con información relativa a la calidad de los materiales y/o la construcción de las viviendas, por lo tanto, el déficit cualitativo total está subestimado.

<sup>22</sup> Chile figuraba en 1995 entre los países con déficit cualitativo “moderado”. Véase CEPAL, 1996 y CELADE, 1996.

Por último en Uruguay, el déficit cualitativo total alcanzaba a un 20,2%, y correspondía a un 15,3% de viviendas con un sólo déficit, 4,1% con dos déficit y 0,8% con tres problemas simultáneamente: *no ALEX, problemas con la calidad de la construcción, y hacinamiento*.

Gráficamente la distribución de los déficit cualitativos es la siguiente:

Gráfico 3  
DISTRIBUCIÓN DE DEFICITS CUALITATIVOS



### III. Características socioeconómicas de los hogares y déficit de vivienda

---

Una vez cuantificados los déficit habitacionales, es importante identificar en qué grupo de hogares se concentran éstos, con el objeto de poder orientar las políticas de vivienda. En lo que sigue, en primer lugar se examina la asociación entre déficit de vivienda y pobreza; y posteriormente, empleando la información relativa a los jefes de hogar, se indaga en la relación entre esas características socioeconómicas y los déficit habitacionales.

#### A. Pobreza y déficit

Los hogares de la muestra se han dividido en tres categorías: no pobres, pobres no indigentes e indigentes, de acuerdo con la clasificación utilizada por CEPAL<sup>23</sup> <sup>24</sup>. Para 1994, según estimaciones de CEPAL (1998), un 34% de los hogares de las regiones urbanas de América Latina se hallaba en situación de pobreza. La correspondiente cifra para los hogares en situación de indigencia era de 12%. La distribución de la totalidad de los hogares con relación a la línea de pobreza queda más clara en el cuadro a continuación:

---

<sup>23</sup> La línea de indigencia se ha definido sobre la base del costo de una canasta de alimentos cuya composición cubre las necesidades nutricionales mínimas por persona, y considera los hábitos de consumo predominantes, la disponibilidad efectiva de alimentos y los precios de los mismos para cada país. Para estimar la línea de pobreza, al valor de esa canasta se adiciona una estimación de los recursos requeridos por los hogares para satisfacer el conjunto de otras necesidades básicas no alimentarias.

<sup>24</sup> "Magnitud de la pobreza en América Latina en los años ochenta", en Estudios e Informes de la CEPAL 81, Santiago de Chile 1991.

Cuadro 9

**DISTRIBUCIÓN DE HOGARES E INGRESO EN RELACIÓN CON LA LÍNEA DE POBREZA**

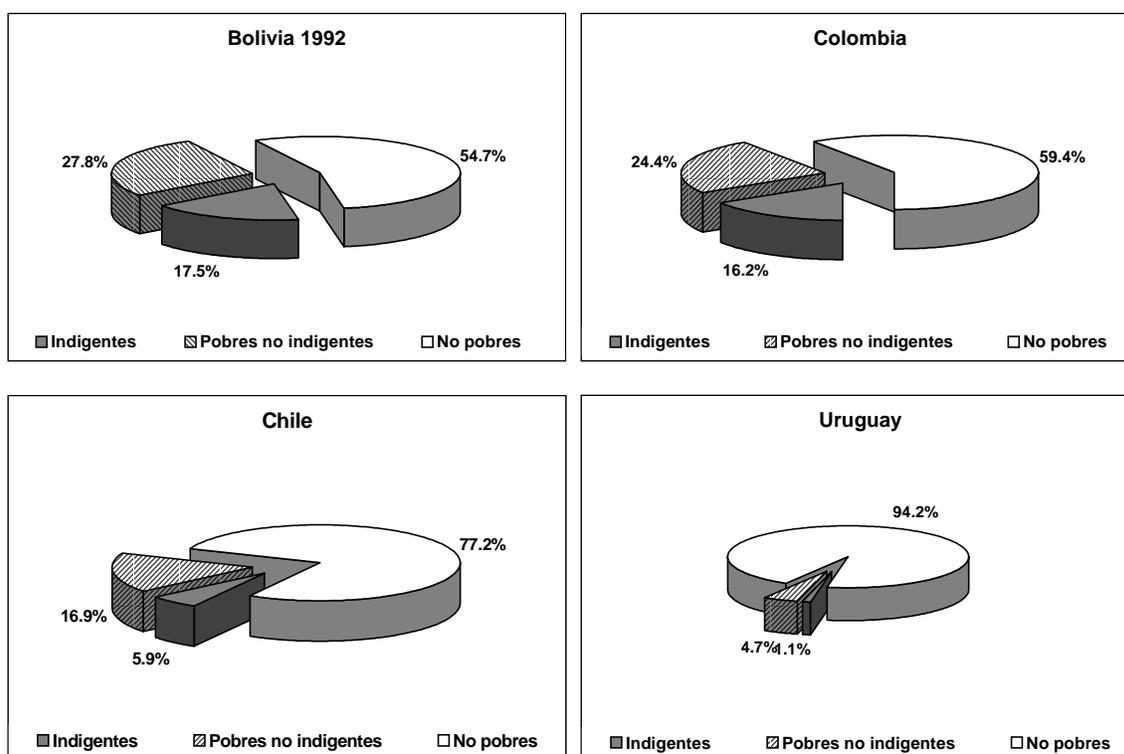
Promedio Región 1994	Bolivia 1992	Colombia 1994	Chile 1994	Uruguay 1994	
<b>Distribución de hogares (Porcentaje)</b>					
-Indigentes	12%	17.5	16.2	5.9	1.1
-Pobres no indigentes	34%	27.8	24.4	16.9	4.7
-No pobres	54%	54.7	59.4	77.2	94.2
Total	100%	100	100	100	100
<b>Índice del ingreso total disponible per capita del hogar</b>					
-Indigentes	100	100	100	100	100
-Pobres no indigentes	191	238	214	200	200
-No pobres	656	925	871	578	578

Fuente: Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares de CEPAL.

Como se puede observar, comparativamente en 1994 la incidencia de la pobreza era considerablemente menor en Chile y en Uruguay que en el resto de la región. Los gráficos a continuación, ilustran la distribución de la totalidad de los hogares en los cuatro países analizados, con relación a la línea de pobreza.

Gráfico 4

**DISTRIBUCIÓN DE HOGARES EN RELACIÓN CON LA LÍNEA DE POBREZA**

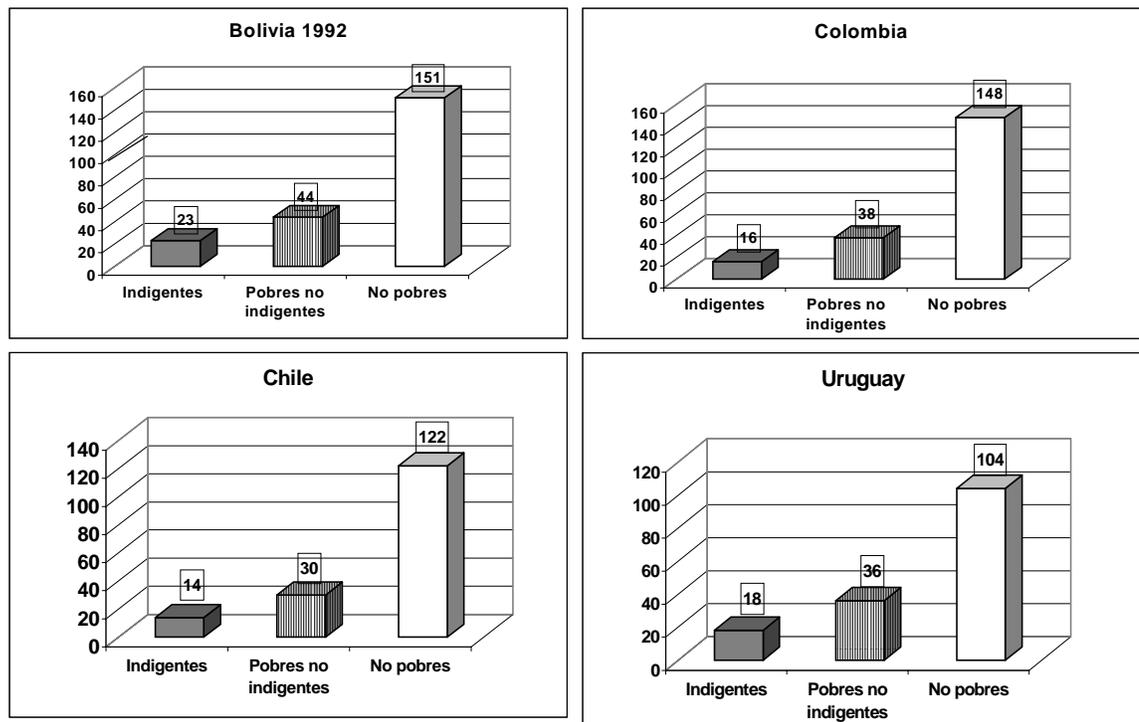


En relación con el ingreso total disponible per cápita del hogar, los hogares “pobres no indigentes” perciben en promedio el doble o más que los hogares “indigentes”, en tanto que el ingreso de los hogares “no pobres” es entre seis (Uruguay) y más de nueve veces (Colombia) el de los hogares “indigentes”.

En el Cuadro 10 se presentan las relaciones entre el ingreso total per cápita promedio y el que perciben los distintos estratos socioeconómicos. En comparación con el ingreso total per cápita promedio, los no pobres perciben entre un 4% (Uruguay) y un 51% (Bolivia) por encima de la media, en tanto que los “pobres no indigentes” perciben entre un 56% y un 70% menos que el promedio, y los “indigentes” entre un 77% y un 86% menos que el promedio, respectivamente. Estas relaciones quedan más claras en el siguiente gráfico.

Gráfico 5

**Pobreza e índice relativo del ingreso disponible promedio del hogar  
(Promedio Total = 100)**



Considerando el régimen de ocupación (tenencia) de la vivienda, se aprecian importantes contrastes entre aquellos hogares en situación de pobreza *vis a vis* el resto. Así, como se desprende del cuadro 11, en los cuatro países analizados los hogares “no pobres” ocupan al menos un 60% de las viviendas propias (ya sea que están totalmente pagadas o que se están pagando). En tanto que las viviendas cedidas por servicios o por parentesco, o en calidad de usufructo o invasor, son ocupadas principalmente por hogares “pobres no indigentes” e “indigentes”.

Lo anterior significa que entre los grupos de menores ingresos es mayor la proporción de aquellos que arriendan u ocupan la vivienda por servicios o parentesco, lo que es un indicio de la magnitud del déficit cuantitativo en estos hogares. Esto se refuerza con la información del cuadro 12. Obsérvese que en Uruguay, un 14% de los hogares que comparten su vivienda son “pobres”, en tanto que en Chile más de un 30% de los hogares que comparten su vivienda son “indigentes” o “pobres no indigentes”, y en Colombia esta proporción alcanza un 53%. En contraste, estos grupos representan sólo un 5,8%, 23% y un 40% respectivamente, del total de los hogares de Uruguay, Chile y Colombia.

**Cuadro 10**

**DISTRIBUCIÓN DE HOGARES E INGRESO TOTAL DISPONIBLE PROMEDIO DEL HOGAR  
SEGÚN POBREZA Y GÉNERO DEL JEFE DEL HOGAR**

*(Distribución de hogares)*

Países	Total	Total			Hombres				Mujeres			
		Indigentes	Pobres no indigentes	No pobres	Total	Indigentes	Pobres no indigentes	No pobres	Total	Indigentes	Pobres no indigentes	No pobres
<b>Bolivia</b>	<b>100</b>	17.5	27.8	54.7	82.2	13.8	22.7	46	17.8	3.8	5.1	9.0
<b>Colombia</b>	<b>100</b>	16.2	24.4	59.4	75.8	12.3	18.6	44.9	24.2	3.9	5.8	14.5
<b>Chile a/</b>	<b>100</b>	6.2	17.0	76.8	78.7	4.6	13.7	60.4	21.3	1.6	3.4	16.4
<b>Uruguay</b>	<b>100</b>	1.1	4.7	94.2	72.9	0.9	3.6	68.5	27.1	0.2	1.1	25.7

*(Índice relativo del ingreso disponible promedio del hogar)  
(promedio total = 100)*

Países	Total	Total			Hombres				Mujeres			
		Indigentes	Pobres no indigentes	No pobres	Total	Indigentes	Pobres no indigentes	No pobres	Total	Indigentes	Pobres no indigentes	No pobres
<b>Bolivia</b>	<b>100</b>	23	44	151	107	25	46	159	68	15	34	108
<b>Colombia</b>	<b>100</b>	16	38	148	106	17	39	159	81	13	35	117
<b>Chile a/</b>	<b>100</b>	14	30	122	106	14	31	130	77	11	27	94
<b>Uruguay</b>	<b>100</b>	18	36	104	111	18	37	116	71	18	34	73

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Nota:** a/ Sector urbano y rural.

**Cuadro 11**

**RÉGIMEN DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO DE LOS HOGARES**

	Total	Indigen- tes	Pobres	No pobres	Total	Indigen- tes	Pobres	No pobres
<b>Bolivia</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>17.5</b>	<b>27.8</b>	<b>54.7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Propia	100	16.5	24.7	58.8	51.5	48.4	45.9	55.4
Alquilada o contrato mixto	100	18.2	32.1	49.7	20.3	21.1	23.4	18.4
En anticrético a/	100	13.5	18.5	68.0	7.3	5.6	4.9	9.1
Cedida por servicios	100	20.0	33.1	46.9	5.1	5.8	6.1	4.4
Cedida por parentesco	100	21.2	34.8	44.0	15.8	19.1	19.8	12.7
<b>Colombia</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>16.2</b>	<b>24.4</b>	<b>59.4</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Propia pagada	100	15.1	23.0	61.9	52.1	48.4	49.2	54.2
Propia pagando	100	10.2	19.4	70.4	7.7	4.9	6.2	9.2
En arriendo	100	17.4	26.6	56.0	35.5	38.1	38.8	33.4
Usufructo	100	30.0	29.3	40.6	4.1	7.5	4.9	2.8
Invasor	100	36.8	41.3	21.9	0.4	0.8	0.6	0.1
<b>Chile b/</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>6.2</b>	<b>17.0</b>	<b>76.8</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Propia pagada	100	4.8	14.7	80.5	54.7	42.0	47.3	57.3
Propia pagando	100	3.3	12.3	84.4	8.5	4.5	6.1	9.4
Propia conjunta	100	9.3	22.7	68.0	2.1	3.1	2.8	1.9
Arrendada	100	6.2	17.1	76.6	17.6	17.7	17.7	17.5
Cedida por servicios	100	6.2	18.0	75.8	4.4	4.4	4.7	4.4
Otro c/	100	13.8	28.7	57.6	12.7	28.3	21.4	9.5
<b>Uruguay d/</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>		<b>5.8</b>	<b>94.2</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
Propia	100		3.7	96.3	60.3		38.7	61.6
Propia pagando	100		3.3	96.7	8.8		5.0	9.0
Arrendada	100		9.0	91.0	19.2		29.8	18.5
Usufructo	100		12.5	87.5	11.3		24.4	10.5

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Notas:** a/ Modalidad de arriendo que consiste en la entrega de cierto capital por parte del arrendatario a cambio de la ocupación de la vivienda, sin un costo adicional, durante un período de tiempo establecido de común acuerdo con el propietario. Una vez vencido el plazo, el arrendatario recibe de vuelta el capital entregado inicialmente. b/ Incluye el total de sectores urbano y rural c/ Viviendas ocupadas en calidad de usufructo, ocupación de hecho o cedidas por familiares o amigos d/ Se han agrupado en una sola categoría los hogares "indigentes" y "pobres no indigentes".

Cuadro 12  
HOGARES POR VIVIENDA SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO a/

	Total	Indigen-tes	Pobres	No pobres	Total	Indigen-tes	Pobres	No pobres
<b>Colombia</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>16.2</b>	<b>24.4</b>	<b>59.4</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
1 hogar	100	14.7	22.4	63.0	77.4	70.0	71.0	82.0
2 ó más hogares	100	21.6	31.3	47.1	22.3	29.8	28.6	17.7
<b>Chile b/</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>6.2</b>	<b>17.0</b>	<b>76.8</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
1 hogar	100	5.9	16.6	77.5	90.5	86.3	88.1	91.3
2 ó más hogares	100	8.9	21.3	69.8	9.5	13.7	11.9	8.7
<b>Uruguay c/</b>								
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>		<b>5.8</b>	<b>94.2</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
1 hogar	100		5.5	94.5	95.9		91.2	96.2
2 ó más hogares	100		14.0	86.0	3.6		8.6	3.3

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Notas:** a/ No se cuenta con esta información para Bolivia, b/ Incluye el total de sectores urbano y rural, c/ Se han agrupado en una sola categoría los hogares "indigentes" y "pobres no indigentes".

Ambas situaciones hacen más vulnerable el bienestar de estos grupos poblacionales ante variaciones en el valor real de los arriendos y de los ingresos, los que en etapas de ajuste macroeconómico, por lo general, exhiben cambios en detrimento de la capacidad de pago de los sectores de menores ingresos. Ahora bien, dentro de este grupo es particularmente relevante la proporción de hogares que arriendan las viviendas que ocupan; puesto que esto sería indicativo de cierta capacidad de pago de estas familias, que podría canalizarse ya sea hacia ahorro previo o al pago de dividendos para la adquisición de una vivienda.

Algo similar ocurre en relación los déficit cualitativos. Como se observa en el cuadro 13, la proporción de hogares "no pobres" que no cuentan con ALEX, o no cuentan ni con baño ni cocina, es mucho más baja que las de los hogares "pobres no indigentes" e "indigentes"<sup>25</sup>. Por último, entre un 23% (para Colombia y Chile) y un 56% (Bolivia) de los hogares "pobres no indigentes" y entre un 33% (Chile) y un 60% (Bolivia) de los hogares "indigentes" presentan problemas de hacinamiento; comparados con entre un 3% (Uruguay) y un 27% (Bolivia) de los hogares "no pobres"<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> Como reflejo de lo anterior, es muy superior la proporción de los hogares "pobres no indigentes" e "indigentes" que no disponen de servicio sanitario o cuentan únicamente con letrina, como también los que no disponen de baño y cocina, véase Series Financiamiento del Desarrollo N° 76, 79, 83 y 93.

<sup>26</sup> Obsérvese que Bolivia presenta el índice global más alto de hacinamiento: 41%, en comparación con un 15% para Colombia, 10% para Chile y 5% para Uruguay.

Cuadro 13

**DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y HACINAMIENTO SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO a/**

	Total	Indigentes	Pobres	No pobres	Total	Indigen-tes	Pobres	No pobres
								<b>Bolivia</b>
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>17.5</b>	<b>27.8</b>	<b>54.7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Servicios públicos</b>								
Si ALEX	100	11.9	23.4	64.7	63.8	43.4	53.8	75.5
No ALEX	100	27.5	35.5	37.0	36.2	56.6	46.2	24.5
<b>Baño y cocina</b>								
Ambos	100	11.2	22.5	66.4	51.7	32.9	41.8	62.7
Sin baño y/o cocina	100	24.3	33.5	42.2	48.3	67.1	58.2	37.3
<b>Hacinamiento</b>								
1 persona p/c	100	9.1	16.0	74.9	27.7	14.4	16.0	38.0
1 a 2 personas p/c	100	14.3	25.0	60.7	31.0	25.2	28.0	34.5
2 o más personas p/c	100	25.7	37.8	36.5	41.2	60.4	56.1	27.6
								<b>Colombia</b>
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>16.2</b>	<b>24.4</b>	<b>59.4</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Servicios públicos</b>								
Si ALEX	100	15.2	24.1	60.7	96.4	90.6	95.4	98.5
No ALEX	100	45.7	31.8	22.5	3.3	9.2	4.3	1.2
<b>Baño y cocina</b>								
Ambos	100	14.4	23.8	61.8	90.6	80.8	88.4	94.2
Sin baño y/o cocina	100	33.8	30.2	36.0	9.1	19.0	11.3	5.5
<b>Hacinamiento</b>								
hasta 2 personas p/c	100	12.5	22.0	65.6	85.0	65.4	76.5	93.8
2 o más personas p/c	100	37.7	38.2	24.0	14.8	34.4	23.1	6.0
								<b>Chile</b>
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>6.2</b>	<b>17.0</b>	<b>76.8</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Servicios públicos</b>								
Si ALEX	100	4.4	14.5	81.1	77.4	55.2	66.0	81.8
No ALEX	100	12.3	25.6	62.0	22.6	44.8	34.0	18.2
<b>Baño y cocina</b>								
Ambos	100	3.7	12.8	83.5	70.2	41.4	52.9	76.3
Sin baño y/o cocina	100	12.2	26.9	60.9	29.8	58.6	47.1	23.7
<b>Hacinamiento</b>								
hasta 2 personas p/c	100	4.6	14.5	80.8	90.0	67.4	76.8	94.7
2 o más personas p/c	100	20.2	39.4	40.4	10.0	32.6	23.2	5.3
								<b>Uruguay b/</b>
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>		<b>5.8</b>	<b>94.2</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Servicios públicos</b>								
Si ALEX	100		3.7	96.3	90.2		57.0	92.3
No ALEX	100		25.6	74.4	9.8		43.0	7.7
<b>Hacinamiento</b>								
1 persona por cuarto	100		1.3	98.7	68.5		15.4	71.7
2 o más personas p/c	100		45.2	54.8	4.6		36.1	2.7

Fuente: CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

Notas: a/ No se incluye información respecto de la calidad o estado de los materiales, b/ No se cuenta con información respecto de la disponibilidad de baño y cocina y se han agregado en una sola categoría los hogares "indigentes" y "pobres no indigentes".

Proporcionalmente entonces, tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo son mucho mayores para los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes”. Así, como se observa en el cuadro 14 b, en Bolivia, entre un 20% y 26% de los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes” tienen déficit cuantitativo, proporción que sube en ambos casos a cerca de un 60% para el déficit cualitativo. En Colombia más de un tercio de los hogares en situación de pobreza presentan déficit cuantitativo, y entre 14% y 20% déficit cualitativo. En tanto que en Chile entre un 23% y un 34% de los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes” tienen un déficit cuantitativo, y alrededor de un 39% de estos hogares presenta algún déficit de calidad. Finalmente en Uruguay, un cuarto de los hogares en situación de pobreza presenta déficit cuantitativo y más de la mitad de estos hogares déficit cualitativo. En contraste, un 75%, 68% y 75% de los hogares “no pobres” de Colombia, Chile y Uruguay, respectivamente, no presentan ningún déficit, aunque esta proporción es sólo de 49% en Bolivia. Una visión gráfica de la distribución de los déficit según categorías socioeconómicas se presenta en el gráfico 6.

Todo esto señala la importancia de una política de vivienda que otorgue especial apoyo a los grupos de menores ingresos. En especial si tomamos en consideración que el ingreso per cápita que perciben los hogares que tienen déficit ya sea cuantitativo o cualitativo es al menos un 30% inferior al promedio (cuadro 14). En consecuencia, será más difícil para estos hogares superar esta situación de carencia sobre la base de sus propios medios. Las políticas de apoyo serán claves en lograrlo.

Cuadro 14 a  
DÉFICIT DE VIVIENDA Y POBREZA

	Total hogares	Pobreza			Ingreso relativo a/	Tamaño del hogar
		indigentes	pobres	no pobres		
<b>Bolivia</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>17.5</b>	<b>27.8</b>	<b>54.7</b>	<b>100</b>	<b>4.5</b>
Sin déficit	100	7.5	17.6	74.9	154	4.1
Déficit cualitativo	100	21.2	32.9	45.9	70	4.6
Déficit cuantitativo	100	29.1	35.4	35.5	66	4.9
<b>Colombia</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>16.2</b>	<b>24.4</b>	<b>59.4</b>	<b>100</b>	<b>4.2</b>
Sin déficit	100	10.8	20.0	69.2	124	4.2
Déficit cualitativo	100	32.7	34.2	33.1	65	5.7
Déficit cuantitativo	100	23.2	31.5	45.3	53	3.8
No informa	100	13.8	29.3	56.9	68	4.4
<b>Chile b/</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>6.2</b>	<b>17.0</b>	<b>76.8</b>	<b>100</b>	<b>3.9</b>
Sin déficit	100	2.8	10.9	86.3	134	3.9
Déficit cualitativo	100	10.1	27.2	62.7	51	4.2
Déficit cuantitativo	100	13.3	24.8	61.9	46	3.5
<b>Uruguay c/</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>		<b>5.8</b>	<b>94.2</b>	<b>100</b>	<b>3.2</b>
Sin déficit	100		2.0	98.0	113	3.1
Déficit cualitativos	100		14.5	85.5	69	3.8
Déficit cuantitativos	100		21.0	79.0	55	3.3
Ignorado	100		2.2	97.8	95	3.1

Fuente: CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

Notas: a/ Es el ingreso total disponible per capita del hogar. b/ Incluye el total de sectores urbano y rural. c/ Se han agrupado en una sola categoría los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes”.

Cuadro 14 b  
DÉFICIT DE VIVIENDA Y POBREZA

	Total hogares	Pobreza			Ingreso relativo a/	Tamaño del hogar
		indigentes	pobres	no pobres		
<b>Bolivia</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>4.5</b>
Sin déficit	35.8	15.3	22.7	49.1	154	4.1
Déficit cualitativo	48.7	58.9	57.6	40.9	70	4.6
Déficit cuantitativo	15.5	25.7	19.7	10.1	66	4.9
<b>Colombia</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>4.2</b>
Sin déficit	64.2	42.9	52.7	74.7	124	4.2
Déficit cualitativo	10.1	20.4	14.2	5.6	65	5.7
Déficit cuantitativo	25.4	36.4	32.8	19.4	53	3.8
No informa	0.3	0.2	0.3	0.3	68	4.4
<b>Chile b/</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>3.9</b>
Sin déficit	60.1	26.8	38.5	67.6	134	3.9
Déficit cualitativo	24.2	39.5	38.6	19.7	51	4.2
Déficit cuantitativo	15.7	33.8	22.9	12.7	46	3.5
<b>Uruguay c/</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>3.2</b>
Sin déficit	72.5		21.6	75.0	113	3.1
Déficit cualitativos	20.2		53.3	19.0	69	3.8
Déficit cuantitativos	6.8		24.9	5.5	55	3.3

Fuente: CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

Notas: a/ Es el ingreso total disponible per capita del hogar, b/ Incluye el total de sectores urbano y rural, c/ Se han agrupado en una sola categoría los hogares "indigentes" y "pobres no indigentes".

En cuanto a la comparación por países, el cuadro 14b muestra que los déficit cuantitativos y cualitativos son muy superiores en Bolivia<sup>27</sup>, cualquiera sea la categoría socioeconómica del hogar. En ese país llama especialmente la atención, la elevada proporción de hogares que presentan algún déficit cualitativo, cualquiera sea el estrato socioeconómico al que pertenece. Además, el ingreso relativo de los hogares sin déficit es más de un 50% superior al promedio, proporción mucho más elevada que la que muestran los otros tres países. A excepción de Bolivia, un 30% o más de los hogares "no pobres" no presenta problemas de déficit, y Colombia muestra la mayor proporción de hogares de este estrato con déficit cuantitativo (19,4%).

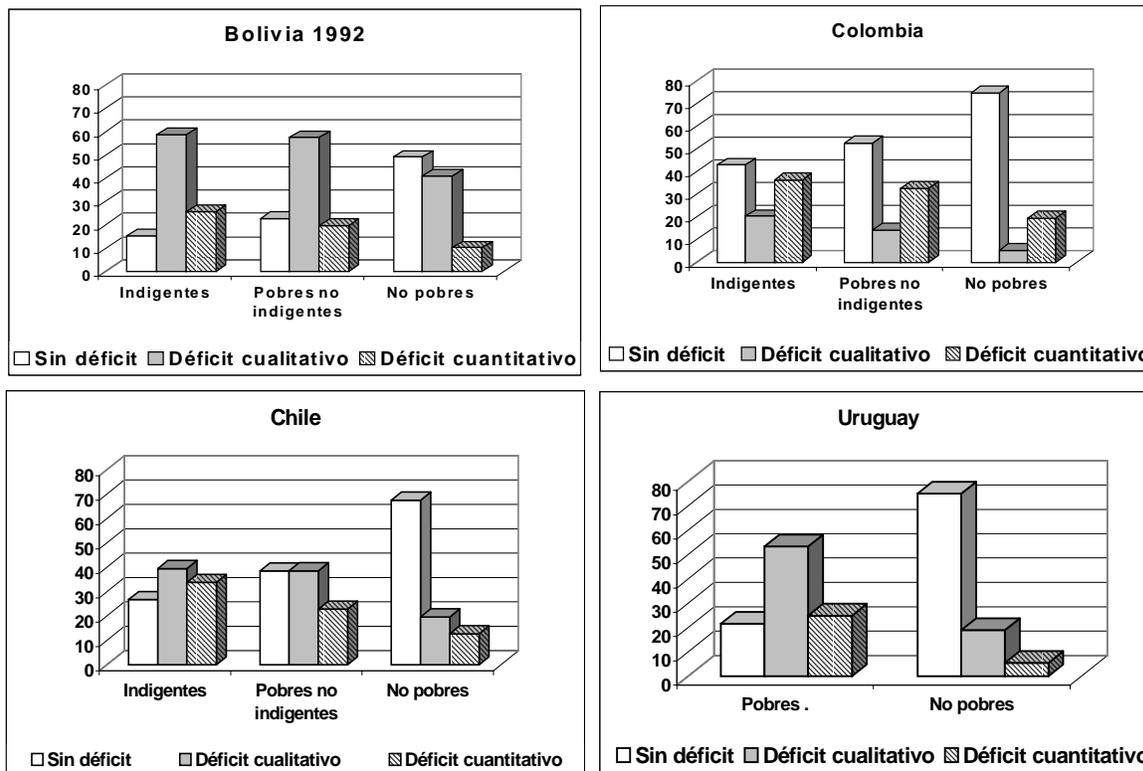
## B. Características del jefe del hogar y déficit

La encuesta de hogares contiene cierta información relativa al género, estructura de edad, educación, condición de actividad y categoría ocupacional de los jefes de hogar. Algunas de estas variables no muestran una asociación significativa con el déficit habitacional, en tanto que otras muestran algunas relaciones que permiten establecer una mejor visión del problema.

<sup>27</sup> Recuérdese que el déficit cuantitativo esta subestimado y que si se incluye la definición tradicional, la cifra sería cercana al 30%.

Gráfico 6

**DISTRIBUCIÓN DE HOGARES URBANOS SEGÚN CATEGORÍAS SOCIOECONÓMICAS Y TIPOS DE DÉFICIT**



## 1. Género <sup>28</sup>

Al menos en un 73% de los hogares el jefe de hogar es hombre, y la proporción más alta se da en Bolivia (82%) (cuadro 15). Las diferencias en términos de edad, ocupación, categoría ocupacional y educación entre hogares con jefes de uno u otro género son muy marcadas. En promedio, los jefes de hogar de sexo femenino son mayores que los de sexo masculino. Esto último se refleja en parte, en una proporción superior de inactivos y jubilados entre los jefes de sexo femenino y en una mayor proporción de ocupados entre los jefes de hogar de sexo masculino.

Respecto de la instrucción formal, las diferencias en cuanto a género son bastante pronunciadas. Con excepción de Uruguay<sup>29</sup>, los jefes de hogar de sexo masculino tienen más años de instrucción formal, que los con jefes mujeres. En cuanto a categoría ocupacional, entre los jefes de hogar mujeres hay una menor proporción de empleadores o patrones, trabajadores por cuenta propia, y obreros y empleados; en cambio, la proporción de empleadas domésticas es mayor.

Como reflejo tanto de las diferencias en cuanto a educación como en lo que se refiere a categoría ocupacional y condición de actividad de los jefes de hogar, los ingresos *totales* del jefe del hogar están por *encima* de la media cuando el jefe es de sexo masculino, y por *debajo* de la media cuando el jefe del hogar es mujer.

<sup>28</sup> En esta sección y en las que siguen, se ha tratado de evitar el exceso de información estadística. Para mayores detalles recurrirse a los estudios originales, es decir, Series Financiamiento del Desarrollo N° 76, 79, 83 y 92.

<sup>29</sup> En ese país, es algo mayor la proporción de jefes mujeres que han seguido estudios superiores, en comparación con los jefes hombres, pero mucho menor la proporción de jefes mujeres que han concluido la enseñanza media.

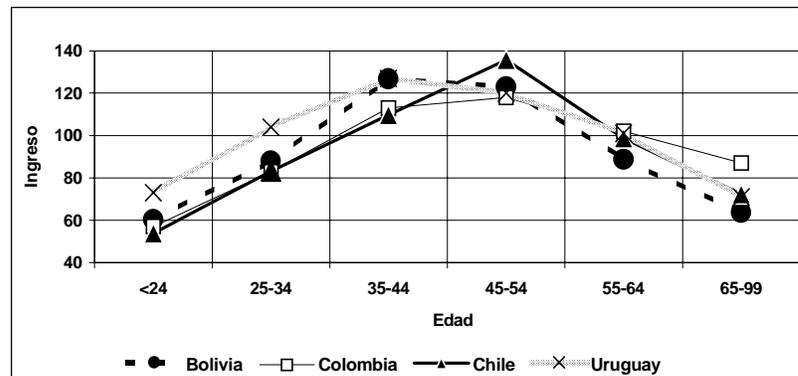
Sin embargo, con excepción de Bolivia el género no marca diferencias de importancia en cuanto a la magnitud de los déficit. La proporción de hogares con jefes mujer que tiene déficit cualitativo es levemente inferior a la de los hogares con jefes hombre, en tanto que lo contrario ocurre con el déficit cuantitativo. En Bolivia en cambio, la proporción de hogares en situación deficitaria en general es superior para aquellos hogares con jefes de sexo masculino.

## 2. Estructura de edad

Respecto de la estructura de edad del jefe del hogar, Colombia y Chile muestran distribuciones muy similares y uniformes de su población, mientras que los jefes de hogar en Bolivia son relativamente más jóvenes<sup>30</sup> y Uruguay<sup>31</sup> exhibe una población más envejecida en lo que a jefes de hogar se refiere (cuadros 15a y 15b).

Como se observa en el gráfico 7, para los cuatro países analizados, la estructura de edades de los jefes de hogar, asociada a la distribución del ingreso total disponible del jefe de acuerdo con su edad, reproduce la teoría del ciclo de vida. Los jefes de hogar con edades de entre 35 y 54 años, que es la edad más productiva, tienen el ingreso total del trabajo más alto: entre un 13% y 36% por encima de la media. Los jefes con edades entre 25 y 34 años o entre 55 y 64 años, tienen un ingreso total del trabajo que es entre un 17 % inferior y un 4 % superior a la media. En tanto que los jefes de hasta 24 años, y mayores de 65 años, etapas de la vida en que más se desahoga, tienen un ingreso total entre un 27% y 46% inferior a la media. Este comportamiento del ingreso en relación con la edad del jefe se mantiene independientemente del género o de la situación de pobreza del jefe del hogar.

**Gráfico 7**  
**EDAD E ÍNDICE RELATIVO DEL INGRESO**  
**DEL TRABAJO DEL JEFE DEL HOGAR**  
**(MEDIA = 100)**



<sup>30</sup> Un 9% de los hogares tienen jefes menores de 24 años, 63% jefes de hogar de 44 años o menos, y sólo 20% jefes mayores de 55 años.

<sup>31</sup> Sólo un 1,9% de los hogares tienen jefes de hogar con menos que 24 años, y cerca de un 50% jefes de hogar de 55 o más años de edad. Por ello que no es de extrañar que cerca de un tercio de los hogares tengan jefes pensionados o jubilados.

Cuadro 15 a  
DÉFICIT DE VIVIENDA, GÉNERO Y EDAD DEL JEFE DEL HOGAR

Bolivia							
	Total	Género		Edad			
		Hombres	Mujeres	< 24	25-44	45-54	>55
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>82.2</b>	<b>17.8</b>	<b>9.0</b>	<b>54.0</b>	<b>17.1</b>	<b>19.9</b>
Sin déficit	100	78.3	21.7	3.6	44.4	22.1	29.9
Déficit cualitativos	100	83.6	16.4	12.6	59.3	14.3	13.9
Déficit cuantitativos	100	86.9	13.1	10.1	59.4	14.5	16.0

Colombia								
	Total	Género		Edad				
		Hombres	Mujeres	<24	25-34	35-44	45-54	55+
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>75.8</b>	<b>24.2</b>	<b>4.5</b>	<b>22.8</b>	<b>26.6</b>	<b>20.3</b>	<b>25.8</b>
Sin déficit	100	75.5	24.5	2.5	18.8	27.6	22.4	28.7
Déficit cualitativo	100	79.2	20.8	4.5	24.4	28.2	21.0	21.9
Déficit cuantitativo	100	75.1	24.9	9.4	32.2	23.4	14.9	20.2
No informa	100	69.9	30.1	7.5	16.4	32.8	17.2	26.0

Chile a/								
	Total	Género		Edad				
		Hombres	Mujeres	<24	25-34	35-44	45-54	55+
Total hogares	100	78.7	21.3	3.6	18.7	23.0	21.5	33.2
Sin déficit	100	78.6	21.4	1.8	14.7	24.2	24.2	35.1
Déficit cualitativo	100	81.2	18.8	4.7	23.4	22.6	18.8	30.5
Déficit cuantitativo	100	75.3	24.7	8.6	26.9	19.3	15.6	29.6

Uruguay						
	Total	Género		Edad		
		Hombres	Mujeres	< 24	25-54	>55
Total hogares	100	72.9	27.1	1.9	48.7	49.5
Sin déficit	100	72.8	27.2	1.5	47.0	51.5
Déficit cualitativos	100	74.5	25.5	2.1	54.5	43.4
Déficit cuantitativos	100	70.9	29.1	4.8	48.8	46.4
ignorado	100	66.1	33.9	0.0	52.6	47.4

Fuente: CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

Nota: a/ Incluye el total de sectores urbano y rural.

Acompaña al descrito perfil de ingresos un comportamiento concomitante de la propiedad de la vivienda. En efecto, a partir de las edades más productivas se aprecia un paulatino incremento en la propiedad de la vivienda. Así sólo un 17% de los hogares con jefes de hasta 24 años son propietarios de las viviendas que ocupan, y esta proporción va aumentando conjuntamente con la edad del jefe del hogar hasta llegar a un 74% para los hogares con jefes de 55 o más y a más de un 86% para los hogares con jefes de 65 o más años. Consecuentemente, entre un 72% y un 83% de los hogares con jefes de hasta 24 años y un entre un 55% y un 65% de los con jefes entre 25 y 34 años, habitan en viviendas cedidas (por servicio o por familiares o amigos), en calidad de usufructo u ocupación irregular, o viviendas alquiladas o arrendadas. De otro lado, del total de viviendas propias que se están pagando (y además para Bolivia las viviendas en anticrético), un alto porcentaje está concentrado en hogares con jefes cuyas edades fluctúan entre los 35 y 54 años<sup>32</sup>. Lo anterior queda más claro en el gráfico 8.

<sup>32</sup> Las etapas de vida más productivas y con mayores ingresos, y por ende con mayores posibilidades de disponer del capital necesario para el aporte inicial para la adquisición de una vivienda o para el anticrético.

**Cuadro 15 b**  
**DÉFICIT DE VIVIENDA, GÉNERO Y EDAD DEL JEFE DEL HOGAR:**

<b>Bolivia</b>							
	Total	Género		Edad			
		Hombres	Mujeres	< 24	25-44	45-54	>55
Total hogares	100	100	100	100	100	100	100
Sin déficit	35.8	34.1	43.7	14.4	29.5	46.3	53.7
Déficit cualitativos	48.7	49.5	45.0	68.2	53.5	40.5	33.9
Déficit cuantitativos	15.5	16.4	11.4	17.4	17.0	13.1	12.4

<b>Colombia</b>								
	Total	Género		Edad				
		Hombres	Mujeres	<24	25-34	35-44	45-54	55+
Total hogares	100	100	100	100	100	100	100	100
Sin déficit	64.2	64.0	64.9	36.1	53.0	66.6	70.7	71.3
Déficit cualitativo	10.1	10.6	8.7	10.3	10.9	10.7	10.4	8.6
Déficit cuantitativo	25.4	25.2	26.1	53.1	35.9	22.3	18.6	19.8
No informa	0.3	0.3	0.4	0.5	0.2	0.4	0.2	0.3

<b>Chile a/</b>								
	Total	Género		Edad				
		Hombres	Mujeres	<24	25-34	35-44	45-54	55+
Total hogares	100	100	100	100	100	100	100	100
Sin déficit	60.1	60.0	60.4	30.2	47.2	63.1	67.5	63.7
Déficit cualitativo	24.2	24.9	21.3	31.6	30.2	23.7	21.1	22.2
Déficit cuantitativo	15.7	15.1	18.2	38.2	22.6	13.2	11.4	14.0

<b>Uruguay</b>							
	Total	Género		Edad			
		Hombres	Mujeres	< 24	25-54	>55	
Total hogares	100	100	100	100	100	100	
Sin déficit	72.5	72.3	73.0	59.9	70.0	75.4	
Déficit cualitativos	20.2	20.7	19.1	22.7	22.7	17.7	
Déficit cuantitativos	6.8	6.6	7.3	17.4	6.8	6.4	
ignorado	0.5	0.4	0.6	0.0	0.5	0.5	

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

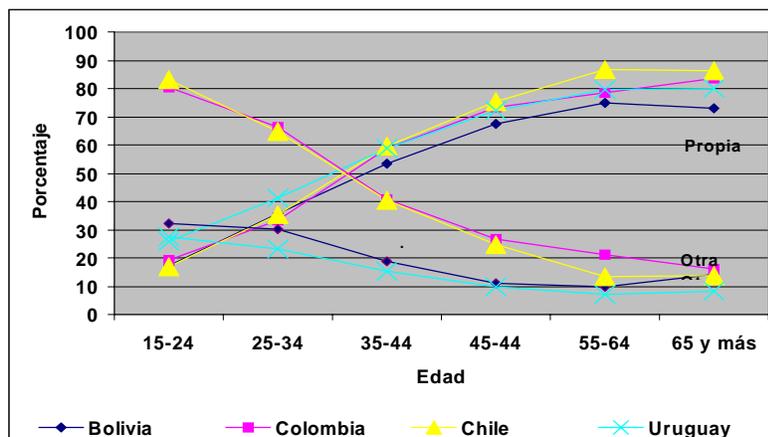
**Nota:** a/ Incluye el total de sectores urbano y rural.

Lo anterior también se relaciona con una mayor concentración del déficit cuantitativo entre aquellos hogares en que el jefe tiene menos de 45 años. En efecto, las cifras indican que del total de hogares que tienen algún déficit de vivienda, un alto porcentaje tienen jefes de hogar de hasta 44 años, en otras palabras, jefes que se encuentran en la etapa más productiva de su vida.

### 3. Educación del jefe de hogar

Entre un 15% y un 18% del total de hogares tienen jefes de hogar que han recibido tres o menos años de instrucción formal; entre un 35% y un 53% de los hogares los jefes han recibido entre 4 y 9 años de instrucción formal; entre un 18% y 29% han recibido entre 10 y 12 años de educación; y entre un 10% y 19% tienen más de 13 años de estudios (Cuadro 16).

Gráfico 8  
RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA  
SEGÚN EDAD DEL JEFE DEL HOGAR



Fuente: Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares, CEPAL.

Notas: a/ Vivienda propia ya pagada, que se encuentra en proceso de pago, o en anticrético (Bolivia). b/ Se refiere a: viviendas cedidas por servicio o por parentesco (Bolivia), viviendas arrendadas, cedidas, en calidad de usufructo o de ocupación irregular (Colombia y Chile), viviendas ocupadas (Uruguay).

Los jefes de aquellos hogares que presentan déficit, ya sea cualitativo o cuantitativo, exhiben en promedio un menor nivel educacional. Así, como se aprecia en el cuadro 16 a, entre un 66% y un 92% de los hogares con déficit cuantitativo, y entre un 56% y un 85% de los con déficit cualitativo, está encabezado por un jefe con menos de 9 años de educación. En contraste con entre 1,4% y 8% de déficit cuantitativo y entre 3,7% y 12,6% de déficit cualitativo para los hogares encabezados por jefes con más de 13 años de instrucción formal. En suma, los hogares en situación de déficit no sólo presentan un menor stock de capital físico, sino que también una menor acumulación de capital humano.

#### 4. Condición de actividad y categoría ocupacional

Entre un 73% y un 81% de los jefes de hogar están ocupados y el resto son inactivos o están desempleados, con excepción de Uruguay, donde sólo un 63% de los jefes de hogar están ocupados y un 37% son inactivos o desocupados (cuadro 16). En los hogares cuyo jefe esta desocupado se presenta la mayor proporción de déficit cuantitativo<sup>33</sup> y cualitativo<sup>34</sup>.

En el caso de los jefes inactivos, la baja incidencia del déficit total<sup>35</sup> se asociaría, de acuerdo a su estructura de edades, al hecho de ser jubilados o pensionados, o jubilados que atravesaron previamente la fase de acumulación de activos, la vivienda entre ellos<sup>36</sup>.

<sup>33</sup> Entre 24% y 28% de los hogares cuyo jefe esta desocupado tiene déficit cuantitativo.

<sup>34</sup> Con excepción de Colombia, donde un 50% de los hogares con jefes ocupados presentan déficit cualitativo.

<sup>35</sup> Entre 61% y 75% de los hogares con jefes inactivos no presenta déficit, con excepción de Bolivia donde esta cifra alcanza a sólo 49%.

<sup>36</sup> Recordemos que un alto porcentaje de los hogares en que el jefe es mayor de 65 años ocupa viviendas propias ya pagadas, pagándose, o que están en un régimen de propiedad conjunta.

**Cuadro 16 a**  
**DÉFICIT DE VIVIENDA, EDUCACIÓN Y CONDICIÓN DE ACTIVIDAD DEL JEFE DEL HOGAR:**

<b>Bolivia</b>									
	Total	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desem-pleados	Inactivos
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>15.5</b>	<b>35.2</b>	<b>28.5</b>	<b>20.2</b>		<b>81.3</b>	<b>3.1</b>	<b>15.6</b>
Sin déficit	100	9.4	22.9	29.7	37.6		76.0	2.5	21.5
Déficit cualitativos	100	16.2	39.9	30.6	12.6		84.3	2.8	12.8
Déficit cuantitativos	100	27.1	48.9	19.3	4.0		83.6	5.7	10.7
<b>Colombia</b>									
	Total	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desem-pleados	Inactivos
Total hogares	100	17.0	48.1	21.2	13.4	0.4	78.2	2.3	19.5
Sin déficit	100	13.3	43.8	23.9	18.6	0.4	76.4	2.0	21.6
Déficit cualitativo	100	27.9	53.9	14.0	3.7	0.4	80.2	3.1	16.7
Déficit cuantitativo	100	22.1	56.5	17.0	4.0	0.4	82.2	2.7	15.1
No informa	100	14.2	53.1	25.2	7.6	0.0	68.1	0.0	31.9
<b>Chile a/</b>									
	Total	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desem-pleados	Inactivos
Total hogares	100	15.5	36.0	28.6	18.9	1.0	73.0	2.4	24.6
Sin déficit	100	9.7	29.4	32.5	27.2	1.2	73.2	1.9	24.9
Déficit cualitativo	100	25.2	47.8	21.2	5.1	0.6	73.5	2.9	23.6
Déficit cuantitativo	100	22.8	43.1	25.0	8.2	0.8	71.5	3.6	24.9
<b>Uruguay</b>									
	Total	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desocupa-dos	Inactivos
Total hogares	100	18.3	53.3	18.3	10.1		62.6	2.2	35.2
Sin déficit	100	15.7	50.2	21.4	12.7		61.8	1.8	36.5
Déficit cualitativos	100	25.3	59.4	11.4	3.9		65.7	2.7	31.6
Déficit cuantitativos	100	24.9	67.5	6.2	1.4		62.6	5.0	32.4
ignorado	100	25.1	53.9	14.9	6.1		61.2	0.0	38.8

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Nota:** a/ Incluye el total de sectores urbano y rural.

**Cuadro 16 b**  
**DÉFICIT DE VIVIENDA, EDUCACIÓN Y CONDICIÓN DE ACTIVIDAD DEL JEFE DEL HOGAR**

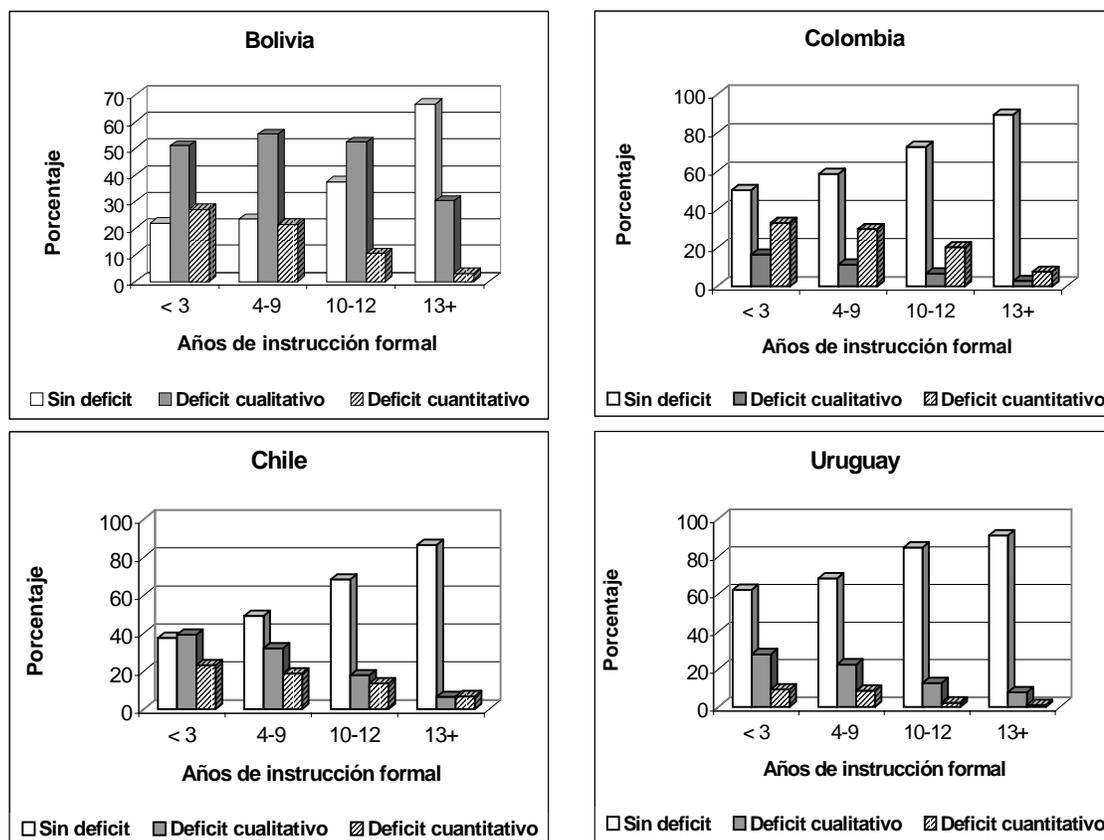
<b>Bolivia</b>									
	<b>Total</b>	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desempleados	Inactivos
Total hogares	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Sin déficit	<b>35.8</b>	21.9	23.3	37.3	66.6		33.5	28.1	49.3
Déficit cualitativos	<b>48.7</b>	51.0	55.2	52.2	30.3		50.5	43.6	40.1
Déficit cuantitativos	<b>15.5</b>	27.1	21.5	10.5	3.0		15.9	28.2	10.6
<b>Colombia</b>									
	<b>Total</b>	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desempleados	Inactivos
Total hogares	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Sin déficit	<b>64.2</b>	50.1	58.5	72.6	89.4	62.2	62.7	56.1	71.2
Déficit cualitativo	<b>10.1</b>	16.6	11.3	6.7	2.8	11.0	10.4	13.8	8.7
Déficit cuantitativo	<b>25.4</b>	33.0	29.8	20.4	7.6	26.8	26.7	30.1	19.7
No informa	<b>0.3</b>	0.2	0.3	0.3	0.2	0.0	0.3	0.0	0.5
<b>Chile a/</b>									
	<b>Total</b>	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desempleados	Inactivos
Total hogares	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Sin déficit	60.1	37.6	49.1	68.3	86.6	71.6	60.3	47.3	60.9
Déficit cualitativo	24.2	39.3	32.1	17.9	6.5	15.5	24.3	28.9	23.2
Déficit cuantitativo	15.7	23.2	18.8	13.7	6.9	12.9	15.4	23.8	15.9
<b>Uruguay</b>									
	<b>Total</b>	Educación					Condición de actividad		
		< 3	4 - 9	10 - 12	13 +	n.i.	Ocupados	Desocupados	Inactivos
Total hogares	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Sin déficit	<b>72.5</b>	62.1	68.3	84.7	91.1		71.5	59.2	75.1
Déficit cualitativos	<b>20.2</b>	28.0	22.6	12.6	7.7		21.2	25.2	18.1
Déficit cuantitativos	<b>6.8</b>	9.3	8.6	2.3	0.9		6.8	15.6	6.3
Ignorado	<b>0.5</b>	0.7	0.5	0.4	0.3		0.5	0.0	0.5

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Nota:** a/ Incluye el total de sectores urbano y rural.

Estas últimas relaciones se ven más claramente en el gráfico a continuación:

Gráfico 9  
DÉFICIT DE VIVIENDA Y EDUCACIÓN DEL JEFE DEL HOGAR



La interpretación acerca de la influencia de la variable relativa a la condición de actividad requiere cierta cautela, en particular porque sólo entre 2,2% y 3,1% de los casos, el jefe de hogar aparece como desocupado. Dentro de dicha limitación, la mayor incidencia de los déficit entre estos hogares, en comparación con aquellos en que el jefe está ocupado o es inactivo, se relacionaría con el hecho de no estar percibiendo un ingreso que permita hacer frente a gastos habitacionales<sup>37</sup>.

De las tres categorías ocupacionales más representativas, una alta proporción de los hogares con jefes de hogar que son patrones o empleadores no presenta problemas deficitarios; por el contrario, una alta proporción de los hogares con jefes que son obreros, empleados o trabajadores por cuenta propia tiene algún déficit. La mayor incidencia de déficit se presenta en aquellos hogares con jefes que son trabajadores familiares no remunerados, temporeros o empleados domésticos<sup>38</sup> (Cuadro 17).

<sup>37</sup> Según CEPAL 1998, la tasa de desempleo abierta urbana en Bolivia alcanzaba a un 5,4% en 1992; en Colombia un 8,9% en 1994; en Chile un 8,3% en 1994; y en Uruguay un 9,2% en 1994. En línea con la experiencia regional, en todos los casos con una incidencia mayor entre mujeres y entre los más jóvenes. CEPAL, 1998, Anuario Estadístico de América Latina y el Caribe. Edición 1997.

<sup>38</sup> En el otro extremo, la mayor parte de los hogares con jefes que son profesionales independientes o pertenecientes a las Fuerzas Armadas y de orden (para el caso de Chile), no presenta problemas deficitarios pero representan un porcentaje muy bajo de la población.

**Cuadro 17**  
**DÉFICIT DE VIVIENDA, POBREZA, GÉNERO Y CATEGORÍA OCUPACIONAL DE LOS JEFES DE HOGAR OCUPADOS**

<b>Bolivia</b>													
	Total	Pobreza			Genero		Categoría ocupacional						
		Indigentes	Pobres	No pobres	Hombres	Mujeres	Obr/emp a/	Patrones b/	TCP c/	TFNR d/	ED e/	PI f/	
Total jefes ocupados	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Sin déficit	<b>33.5</b>	10.7	17.6	46.3	32.8	38.3	32.3	52.7	29.6	18.9	13.4	88.3	
Déficit cualitativo	<b>50.5</b>	62.6	60.9	42.8	50.7	49.5	52.1	36.4	52.2	54.3	72.5	11.7	
Déficit cuantitativo	<b>15.9</b>	26.7	21.5	10.8	16.5	12.1	15.7	10.9	18.2	26.7	14.1	0	
<b>Colombia</b>													
	Total	Pobreza			Genero		Categoría ocupacional						
		Indigentes	Pobres	No pobres	Hombres	Mujeres	Obr/emp a/	Patrones b/	TCP c/	TFNR d/	ED e/		
Total jefes ocupados	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Sin déficit	<b>62.7</b>	40.1	50.6	73.9	62.9	61.5	62.4	80.8	60.1	48.9	27.6		
Déficit cualitativo	<b>10.4</b>	21.3	14.1	5.9	10.7	8.6	9.8	6.5	12.0	0.0	18.4		
Déficit cuantitativo	<b>26.7</b>	38.5	35.0	20.1	26.1	29.8	27.5	12.4	27.5	51.1	54.0		
<b>Chile</b>													
	Total	Pobreza			Genero		Categoría ocupacional						
		Indigentes	Pobres	No pobres	Hombres	Mujeres	Obr/emp a/	Patrones b/	TCP c/	TFNR d/	ED e/	Temporero	FFAA f/
Total jefes ocupados	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Sin déficit	60.3	23.3	36.0	68.0	59.8	63.5	60.0	89.1	57.8	59.6	48.3	22.4	91.5
Déficit cualitativo	24.3	41.2	40.4	19.7	25.3	17.3	24.3	8.1	26.9	21.8	26.0	40.8	5.3
Déficit cuantitativo	15.4	35.5	23.6	12.4	14.9	19.2	15.6	2.8	15.3	18.6	25.7	36.8	3.2
<b>Uruguay</b>													
	Total	Pobreza			Genero		Categoría ocupacional						
		Pobres	No pobres		Hombres	Mujeres	Obr/emp a/	Patrones b/	TCP c/	TFNR d/			
Total jefes ocupados	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Sin déficit	<b>71.5</b>	21.6	75.0		71.6	71.0	69.5	91.0	70.5	88.6			
Déficit cualitativos	<b>21.2</b>	53.3	19.0		21.5	19.9	22.9	7.9	21.2	11.4			
Déficit cuantitativos	<b>6.8</b>	24.9	5.5		6.5	8.5	7.1	0.8	7.9	0.0			
Ignorado	<b>0.5</b>	0.3	0.5		0.4	0.6	0.5	0.2	0.4	0.0			

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Notas:** a/ Obreros y empleados, b/ Empleador o patrón, c/ Trabajadores por cuenta propia, d/ Trabajadores no remunerados, e/ Servicio doméstico, empleados domésticos o de hogar, f/ Profesionales independientes, g/ Fuerzas Armadas y de Orden.

## 5. Resumen

De acuerdo con la información disponible, el género del jefe del hogar no exhibiría una asociación sistemática con la situación de vivienda. En cambio la incidencia del déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, es mayor en tanto más joven el jefe de hogar y en tanto menor el nivel educacional logrado por este. Las dos variables mencionadas, edad y educación, exhiben por lo general una alta correlación con las medidas de ingreso. En otras palabras, tras la mayor incidencia de déficit de vivienda entre los hogares encabezados por jefes de menor edad y calificación, se encuentra el ingreso, factor decisivo en la capacidad de ahorro y, frecuentemente, como determinante del acceso al crédito.

La condición de actividad del jefe de hogar también exhibe una influencia relevante. Así, en comparación con aquellos hogares cuyo jefe está ocupado, aquellos encabezados por un jefe inactivo son los menos deficitarios, en tanto que los que tienen un jefe desempleado exhiben mayores déficit. Esta asociación resulta interesante por cuanto las variables empleadas para determinar las situaciones de déficit, no son afectadas grandemente por fluctuaciones de corto plazo del nivel de actividad. En contraste, la ocupación efectivamente suele responder a dichas fluctuaciones, así como también a tendencias de largo plazo. En consecuencia, esta asociación entre desocupación y mayor incidencia de los déficit de vivienda sugiere que estos hogares deficitarios estarían encabezados por jefes crónicamente desempleados. La situación de desempleo no sería un fenómeno transitorio, si no que sería más bien uno de carácter prolongado<sup>39</sup> que limita su capacidad de largo plazo para ahorrar (y acceder al crédito), con el fin de superar sus carencias habitacionales entre otros.

Además, de acuerdo al tipo de ocupación, se advierte una mayor incidencia de los déficit entre hogares cuyos jefes son trabajadores por cuenta propia, empleados temporales o domésticos. En relación con este punto, es interesante observar el comportamiento de los ingresos con relación al promedio, para las distintas categorías ocupacionales. Los hogares con jefes de hogar que son patrones, perciben ingresos por su trabajo que exceden el promedio, cualquiera sea su situación deficitaria. Así, su ingreso es entre un 74% y un 75% superior al promedio si presentan déficit cualitativo o cuantitativo, y más de 200% superior a dicho promedio si no presentan ningún déficit. Como contraste, cuando los jefes de hogar son empleados temporales, empleados domésticos, obreros y empleados, o trabajadores por cuenta propia, el ingreso del trabajo del jefe del hogar equivale a la mitad, o menos, del ingreso promedio del trabajo en los hogares en que existe déficit cuantitativo; y las cifras son muy similares para los hogares que ocupan viviendas con algún déficit cualitativo<sup>40</sup>.

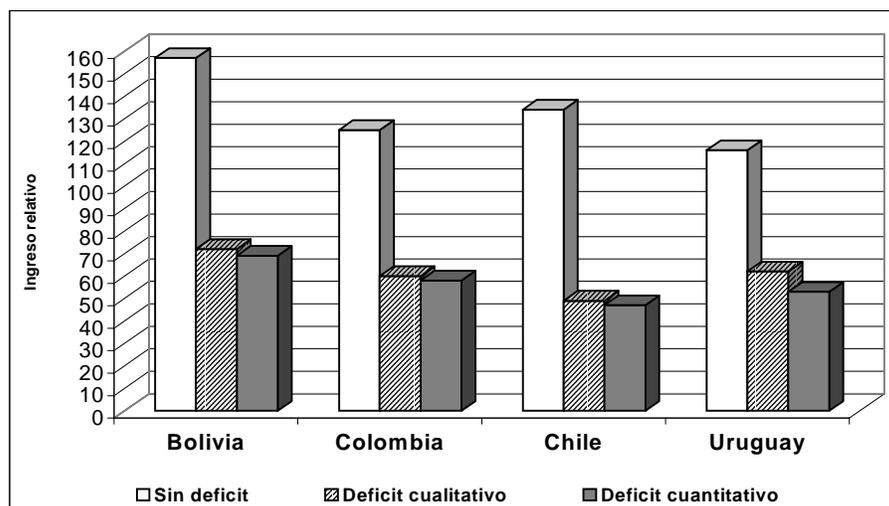
Todo lo anterior estaría indicando una fuerte concentración de los déficit en aquellas categorías ocupacionales que perciben ingresos inferiores al promedio, y queda más claro observando el gráfico 10 y el cuadro 18.

Como se aprecia, los jefes de hogar ocupados que no presentan una situación deficitaria en lo referente a vivienda, perciben un ingreso que es entre un 16% y 57% superior al ingreso promedio. En contraste, los jefes de hogar que tienen algún déficit relacionado con la vivienda, perciben un ingreso entre un 30% y un 50% inferior al promedio. En otras palabras, la situación deficitaria que presenta un alto porcentaje de los hogares, se explicaría porque los jefes de hogar no disponen de un ingreso suficiente para hacer frente a las necesidades habitacionales de su grupo familiar. Esto estaría sugiriendo la necesidad de reevaluar la política habitacional, en particular en lo concerniente a subsidios estatales para las familias de ingresos más bajos.

<sup>39</sup> La tasa de desempleo abierto urbano en Bolivia cayó sólo en un punto, desde un 5,4% en 1992 a un 4,6% entre 1992 y 1996. En Colombia, se ha mantenido por encima del 8,6%, y un promedio cercano al 10% en la última década. En Chile se ha mantenido por encima del 7% (con excepción del año 93 en que cayó a 6,2%), y un promedio de 7,8% en la última década. En Uruguay se mantuvo alrededor del 9% entre 1990 y 1994 y posteriormente, en 1995 y 1996, el desempleo se expandió al 10%. En otras palabras, el desempleo no sería un fenómeno transitorio. CEPAL, 1998, Anuario Estadístico 1997.

<sup>40</sup> En el caso de los empleados domésticos, equivale a sólo un cuarto del ingreso promedio de los jefes de hogar ocupados.

**Gráfico 10**  
**DÉFICIT DE VIVIENDA E ÍNDICE RELATIVO DEL INGRESO**  
**DISPONIBLE DE LOS JEFES DE HOGAR OCUPADOS**



**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares, CEPAL.

**Cuadro 18**  
**DÉFICIT DE VIVIENDA E ÍNDICE RELATIVO DEL INGRESO DISPONIBLE**  
**DE LOS JEFES DE HOGAR OCUPADOS**  
**(INGRESO PROMEDIO = 100)**

	Bolivia	Colombia	Chile	Uruguay
Sin déficit	157	125	134	116
Déficit cualitativo	72	60	49	62
Déficit cuantitativo	69	58	47	53

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares, CEPAL.

## IV. Inversión en vivienda y políticas habitacionales

---

En muchos de los países de la región, existen desde hace varios años políticas de vivienda encaminadas a solucionar los problemas deficitarios, en especial de las familias de estratos de ingreso más bajo. Así, en Colombia en el período 1990-94 se dio inicio a un nuevo Plan de Vivienda y en 1991 empezó a operar el Subsidio Familiar de Vivienda, consistente en la entrega de subsidios directos para aquellas familias de hasta cierto nivel de ingresos. Además, se desvinculó al Estado de la construcción directa de viviendas y se incorporó al sector privado a la construcción de vivienda social. Una de las exigencias para la entrega del subsidio era disponer de un ahorro previo equivalente a entre un 5% y 30% del valor de la solución habitacional, en tanto que el crédito hipotecario podía financiar hasta un máximo de 70% del valor de la vivienda. Sin embargo, los resultados de esta política no fueron muy positivos, y tanto el déficit cualitativo como el cuantitativo continuaron aumentando<sup>41</sup>. Además, para las viviendas que no contaban con la totalidad de servicios públicos, surgía la necesidad de ampliación de redes de agua potable, alcantarillado y tendido eléctrico, ya sea directamente por el Estado o a través de licitaciones públicas. La ley de servicios públicos aprobada en 1994 permite la participación del sector privado en el ofrecimiento de estos servicios, y los programas de mejoramiento prácticamente se iniciaron ese año.

---

<sup>41</sup> El primero como consecuencia del tipo de soluciones habitacionales (se adjudicó en forma excesiva subsidios para los lotes con servicios, que posteriormente no se convirtieron en una solución efectiva de vivienda) y el segundo por el bajo porcentaje de cobros efectivos de subsidio y la brecha de tiempo entre la adjudicación y el cobro. Esto último tendría su explicación en la dificultad para cumplir con las metas de ahorro debido al bajo nivel de ingresos de este grupo poblacional. CEPAL, 1997 "Serie de Financiamiento del Desarrollo N° 61".

En Chile existe desde 1978 un sistema de subsidios a la demanda, que consiste en un aporte total o parcial que el Estado otorga sin cargo y por una sola vez a las familias de ingreso bajo y medio que no son propietarias, para que adquieran una vivienda<sup>42</sup>. El sistema fija límites a los valores de las viviendas a ser subsidiadas, lo que a su vez constituye el mecanismo utilizado para focalizar este beneficio en la población de menores ingresos. Para poder acceder al subsidio, se exige un ahorro previo y se toma en consideración tanto el monto acumulado como la antigüedad. Complementariamente, el sistema bancario de mercado permite acceder a un mecanismo de crédito hipotecario. Las personas que no son sujetos de crédito para el sector privado utilizan créditos provenientes de recursos públicos. Hay seis modalidades para la entrega del subsidio habitacional, dependiendo del estrato socioeconómico y otras variables del grupo familiar. El sistema de postulación se basa en una ficha que toma en consideración, además del monto y antigüedad del ahorro previo, diversas características socioeconómicas del grupo familiar, discriminando positivamente hacia grupos vulnerables como familias más numerosas, adultos mayores o mujeres jefas de hogar. De acuerdo con la información contenida en el estudio referido a Chile<sup>43</sup>, la ayuda fiscal ha estado muy focalizada en los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes”.

En Uruguay, a partir del segundo semestre de 1993, se ha venido implementando una política habitacional basada en la entrega de subsidios (focalizada en las familias más pobres) y requisitos de ahorro previo. Para acceder al subsidio las familias deben estar inscritas en el Registro Nacional de Postulantes y contar con un mínimo de ahorro previo establecido de acuerdo al nivel de subsidio que aspira y antes de cierta fecha previamente fijada. El Registro contiene información sobre: la composición del grupo familiar, el ingreso mensual del hogar y el perfil socioeconómico de las familias. La selección de las familias beneficiarias se efectúa en función de un puntaje, cuya determinación toma en cuenta, por una parte, el esfuerzo y la antigüedad del ahorro y, por otra, el tamaño del grupo familiar. El nivel de ingresos mensuales determina el tipo de solución habitacional al cual el núcleo familiar puede acceder así como el monto del subsidio, basándose en un esquema altamente progresivo. Los grupos con baja o escasa capacidad de pago son subsidiados casi en un 100%, el resto es cubierto por un ahorro previo. En la medida que se asciende en la escala de ingresos aumentan los requisitos de ahorro previo a la vez que va decreciendo el monto del subsidio, llegando a un 21% para el último tramo de ingreso sujeto a subsidio. Por encima de este nivel de ingresos se identifica a las familias como sujetos de crédito por su capacidad de ahorro y de pago y que por lo tanto deben concurrir a los esquemas inmobiliarios y financieros de mercado.

En Bolivia, en cambio, no existe un sistema de subsidios habitacionales, ni requisitos de ahorro previo para viviendas de tipo social, y el país ha adolecido tradicionalmente de falta de mecanismos de financiamiento para este tipo de viviendas. El sistema público de financiamiento de la vivienda de interés social está compuesto por el Fondo Social de Emergencia (FSE), el Instituto de Vivienda Social (IVS) y el Fondo Nacional para la Vivienda Social (FONVIS). Los fondos del FONVIS provienen del 3% del salario del trabajador, un tercio de los cuales es aportado por el trabajador y el resto por el empleador. En el sector privado formal, existen tres subsistemas que participan en el financiamiento de la vivienda: el mutual de ahorro y préstamo, el cooperativo y el bancario. La reestructuración de la política nacional de vivienda iniciada a mediados de 1987, consistente en reducir la participación del Estado y aumentar la del sector privado, insufló un nuevo dinamismo al sistema de financiamiento habitacional. Sin embargo, considerando la magnitud de las necesidades habitacionales, el sistema no ha logrado un nivel de actividad suficiente. Organismos como el Banco Interamericano de Desarrollo, Banco Mundial, y la Corporación Andina de Fomento, han decidido no conceder más créditos para financiar viviendas. Como consecuencia de lo anterior, en la actualidad Bolivia está tratando de implementar la titularización en el mercado habitacional, con el objeto de

---

<sup>42</sup> Entre 1990 y 1999 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo entregó cerca de 912,000 subsidios habitacionales. MINVU, noviembre 1999.

<sup>43</sup> CEPAL, 2000 “Serie de Financiamiento del Desarrollo N° 92”.

utilizar estos fondos en la financiación de créditos hipotecarios. Para ello cuenta, desde marzo de 1998 con un marco legal y con cerca de 300 millones de dólares provenientes de la cartera hipotecaria de las asociaciones mutuales, además de la cartera hipotecaria del sistema bancario<sup>44</sup>.

Respecto de los recursos destinados a solucionar el problema habitacional, en Bolivia la inversión total en vivienda alcanzó un 2,2% del PIB en 1992, cifra inferior al 2,9% correspondiente al promedio para la región para el mismo año. De acuerdo con estimaciones realizadas, Bolivia requería en 1995 de una inversión equivalente al 42% del PIB de 1992 únicamente para absorber el déficit cuantitativo total, y un 21,6% de ese PIB para solucionar el déficit cualitativo<sup>45</sup>. Por lo tanto, estas consideraciones señalan la importancia de aumentar los recursos destinados a solucionar el problema habitacional en este país.

En Colombia la inversión total en vivienda alcanzó un 2,5% del PIB en 1994, cifra inferior al correspondiente promedio para la región para el mismo año. De acuerdo con estimaciones realizadas, en 1995 Colombia requería una inversión equivalente al 26% del PIB para superar el déficit cuantitativo, es decir 10 veces la inversión promedio en vivienda, en tanto que para cubrir el déficit cualitativo se requería 13% del PIB, es decir cinco veces la inversión promedio en vivienda<sup>46</sup>. Esto lleva implícita la necesidad de movilizar una cantidad de recursos suficientes para financiar esta inversión y la de desarrollar mecanismos especiales de financiación que sean lo suficientemente flexibles como para alcanzar al sector informal.

En Chile en cambio, la inversión total en vivienda alcanzó a un 4,3% del PIB en 1994, y fue la más alta de la región. Aún más, de continuar la tendencia actual, en lo que a construcción anual de viviendas de tipo social se refiere, el déficit cuantitativo tendería a desaparecer en el lapso de 10 años a 15 años<sup>47</sup>. Ello sugiere que en este país, más que un aumento de los recursos destinados a este objetivo, la solución del problema habitacional requiere de una reasignación de los mismos. Una revisión de la política habitacional debería tomar en cuenta la alternativa de intensificar la aplicación de subsidios habitacionales a viviendas usadas, así como destinar una mayor cantidad de recursos al mejoramiento de viviendas existentes. Ambas medidas favorecerían a los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes” que demandan viviendas de menor valor. Esto lleva implícita la necesidad de reasignar cierta cantidad de recursos para financiar esta inversión y la de desarrollar mecanismos especiales de financiación, suficientemente flexibles como para alcanzar al sector informal.

En Uruguay la inversión total en vivienda fue equivalente al 3% del PIB en 1994, algo superior al promedio de la región. Sin embargo, de acuerdo con estimaciones realizadas, este país requería de una inversión equivalente al 4,4% del PIB en 1995, únicamente para solucionar el problema del déficit cualitativo<sup>48</sup>.

---

<sup>44</sup> UNIAPRAVI, 1998, “XXI Convención Instituto Jurídico UNIAPRAVI”.

<sup>45</sup> CEPAL, 1996 “Situación de vivienda en América Latina y el Caribe”.

<sup>46</sup> CEPAL, 1996 “Situación de vivienda en América Latina y el Caribe”.

<sup>47</sup> Almarza, Sergio, 1997 y Pérez-Iñigo, Alvaro, 1999.

<sup>48</sup> CEPAL, 1996 “Situación de vivienda en América Latina y el Caribe”.



## V. Consideraciones finales

---

Estimaciones fidedignas de los déficit de vivienda y de los grupos afectados por estos son importantes para el diseño de una adecuada política de vivienda de interés social. Las encuestas de hogares entregan antecedentes de enorme utilidad en relación con los déficit habitacionales ya que con frecuencia éstos están subestimados. Sin embargo un trabajo más sistemático en este plano, requeriría reestructurar el cuestionario referido a vivienda y hacer preguntas más precisas, con el objeto de construir indicadores más acuciosos, por una parte y por otra, cubrir aspectos tan relevantes como el financiamiento de las viviendas de interés social. De esta forma sería posible el diagnóstico de los déficit en el ámbito de unidades administrativas pequeñas, por ejemplo, utilizando indicadores que integren el déficit cuantitativo y el cualitativo, e identificando además a los grupos afectados por estos déficit.

Por lo expuesto en este trabajo, los déficit cualitativos son numéricamente tanto o más importantes que los cuantitativos. Aunque ambos déficit están relacionados, las políticas encaminadas a solucionar uno u otro, son muy diferentes. En un caso se trata principalmente de construcciones nuevas; en el otro de mejoramientos, ampliaciones y reparaciones de vivienda. Por ello la política orientada a grupos de menores ingresos debería considerar también la posibilidad de apoyo a viviendas que requieren de importantes reparaciones, ampliaciones y mejoramientos.

## A. Los déficit

A nivel de países, Bolivia muestra uno de los mayores déficit, tanto cuantitativos como cualitativos, con relación al resto de los países de la región<sup>49</sup>. Así, de acuerdo con cifras de CEPAL, en 1995 el déficit cuantitativo total (urbano y rural) asciende a 72,3 viviendas por cada 1.000 habitantes, en comparación con 48,7 para el promedio de la región. El déficit cualitativo en tanto, es equivalente a un 33,3% del stock de viviendas permanentes, en comparación con un 28,6% para el promedio de la región<sup>50</sup>. Además, la tasa de crecimiento urbano, 4,6%, es la más rápida entre los países de la región<sup>51</sup>.

En Colombia, el principal problema en 1994, en cuanto a situación habitacional se refiere, era el déficit cuantitativo urbano. Por razones tanto de carácter demográfico como de modificaciones en la política habitacional, la diferencia entre el número de hogares y el de viviendas se triplicó entre 1964 y 1993, y las proyecciones apuntaban a un aumento continuo de este déficit hasta el 2015<sup>52</sup>. El déficit cualitativo en tanto, también aumentó entre 1985 y 1993, aparentemente debido al tipo de soluciones ofrecidas y a la disminución del gasto social en vivienda<sup>53</sup>.

Chile en cambio, aumentó el gasto en vivienda como proporción del gasto social total desde un 6% en 1989 a un 9,1% en 1994. Como consecuencia de lo anterior, este país ha visto disminuir el déficit habitacional cuantitativo en forma sistemática. Sin embargo, el principal problema habitacional que se aprecia en la presente década, es el incremento en el déficit cualitativo. Esto se explicaría en parte por el deterioro que han venido experimentando las viviendas ya existentes, y por la fijación de estándares de calidad demasiado bajos en la construcción de nuevas viviendas a partir de la década de los 70. Lo anterior, unido a las tasas de crecimiento sostenidas que ha experimentado la economía chilena en los últimos años, se ha traducido además, en un cambio en la composición del déficit cuantitativo de forma tal que este estaría centrado en viviendas de nivel medio (entre US\$ 13,000 y US\$ 66,000). Por lo tanto, es cada vez mayor la proporción de hogares que habitan viviendas de una calidad inferior a la que desean y pueden financiar<sup>54</sup>.

Uruguay muestra la distribución de ingresos más igualitaria y el déficit cuantitativo más bajo (tanto siguiendo la definición tradicional, como la que se agregó en este estudio) por lo que éste no parece constituir un problema serio. Dada la política habitacional que se ha venido implementando a partir de 1993 y que se basa en subsidios focalizados en familias más pobres, este déficit pasa a ser problemático en la medida que abarque a los hogares “no pobres” y que no cuentan con ningún apoyo estatal.

Según la información utilizada en este estudio, un 30%, 25,4%, 14,3%, y 6,8% del total de hogares urbanos de Bolivia, Colombia, Chile y Uruguay, respectivamente, presentaba un *déficit cuantitativo* de vivienda, en el sentido que compartían esta vivienda con otras familias o bien la calidad de la vivienda era tal que no cumplía con los requisitos mínimos de habitabilidad. Esto significa que se habría necesitado construir 97,000, 1.170.000, 555,000 y 60,000 viviendas para Bolivia, Colombia, Chile y Uruguay, respectivamente, para suplir la carencia de viviendas urbanas existente en 1994 (1992 para Bolivia).

---

<sup>49</sup> Bolivia muestra los mayores déficit de América del Sur, pero inferiores a las de muchos países de América Central y el Caribe.

<sup>50</sup> CEPAL, 1996 “Situación de la vivienda en América Latina y el Caribe”.

<sup>51</sup> CEPAL, 1996 “Producción de vivienda en América Latina y el Caribe: áreas de interés para una política habitacional innovativa”.

<sup>52</sup> CEPAL, 1997 “Serie de Financiamiento 61”.

<sup>53</sup> El gasto social en vivienda cayó de 0,53% del PIB en 1990 a 0,34% del PIB en 1994, CEPAL, 1997 “Serie de Financiamiento 61”.

<sup>54</sup> Almarza, Sergio, 1997 y Perez-Iñigo, Alvaro, 1999.

En los cuatro países analizados, los déficit cuantitativo y cualitativo son proporcionalmente mayores para los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes”<sup>55</sup>. De hecho, alrededor de la mitad de estos hogares arriendan u ocupan viviendas con carácter irregular, o cedidas ya sea por servicios o por parentesco; y al menos un cuarto de ellos habita en viviendas de calidad sumamente precaria.

Las características socioeconómicas de los jefes de hogar tales como género, edad, categoría ocupacional y educación, muestran asociaciones con los déficit habitacionales. El conocimiento de estas características posibilita una focalización más adecuada de los subsidios. Particularmente relevante es la información referida al tamaño del grupo familiar, puesto que los procesos de asignación de subsidios deberían entregar suficiente ponderación a esta variable, además de los requisitos de ahorro previo. De otro lado, la edad del jefe del hogar demuestra que en un alto porcentaje de los hogares deficitarios, el jefe del hogar se encuentra en la etapa más productiva de su vida, y por ende en la de mayor capacidad de endeudamiento.

## B. Déficit cuantitativo y características socioeconómicas del jefe del hogar

Algunas de estas relaciones referidas al déficit cuantitativo quedan más claras al observar los Índices de Incidencia<sup>56</sup> que se presentan en la tabla a continuación:

**Cuadro 19**

**INDICES DE INCIDENCIA PARA LOS DÉFICIT CUANTITATIVOS SEGÚN  
CONDICIÓN DE ACTIVIDAD Y CATEGORÍA OCUPACIONAL DEL JEFE DEL HOGAR**

	Bolivia	Colombia	Chile	Uruguay
Indigentes	166,3	143.2	214,5	-----
Pobres no indigentes	127,3	129.1	145,9	250,0
No pobres	64,9	76.3	80,6	90,8
Ocupados	102,8	105.1	97,9	100,0
Desocupados	183,9	117.4	150,0	250,0
Inactivos	68,6	77.4	101,2	92,0
Empleadores o patrones	68,7	46.8	18,0	n.d.
Obreros/empleados	98,4	103.0	101,4	n.d.
Trabajadores por cuenta propia	114,1	103.0	99,2	n.d.
Trabajadores familiares no remunerados	175,0	200.0	116,7	n.d.
Empleados domésticos	91,7	183.0	166,8	n.d.
Temporeros	n.d.	n.d.	238,0	n.d.
Fuerzas Armadas	n.d.	n.d.	20,8	n.d.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de las Encuestas de Hogares disponibles en CEPAL.

<sup>55</sup> Aunque los hogares “no pobres” también tienen importantes déficit cualitativos.

<sup>56</sup> El índice de incidencia corresponde a la razón entre el porcentaje del déficit que recae sobre cierto grupo y la participación de ese grupo en la población total. Si este excede el 100% señala que, una parte del déficit mayor a su participación en la población, recae sobre determinado grupo, y viceversa.

Como se aprecia, en comparación con los hogares “no pobres”, la incidencia de este tipo de déficit es entre 1,8 y 2,8 veces superior entre los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes”. Nótese que si bien en Uruguay la incidencia del déficit cuantitativo entre los hogares pobres es la más alta, en términos absolutos su importancia numérica es menor, dado que representan únicamente el 5,8% del total de la población<sup>57</sup>.

De otro lado, la incidencia del déficit cuantitativo es mucho mayor para los hogares con jefes desempleados y en lo que a categoría ocupacional se refiere, los mayores índices de incidencia corresponden a trabajadores familiares no remunerados (y para Chile además a temporeros) y los más bajos a empleadores o patrones (y a las Fuerzas Armadas y de orden para el caso chileno).

Ahora bien, debe tenerse presente que, de acuerdo a las cifras del cuadro 9, en los hogares “indigentes” o “pobres no indigentes” el jefe percibe en promedio un ingreso total que es entre un 86% y un 56% inferior al del promedio poblacional. Igualmente, la incidencia del desempleo es mayor entre éstos. Ambas condiciones pueden dificultar la acumulación del ahorro previo, especialmente entre los pobres, reduciendo la efectividad potencial de programas basados en la acumulación previa de recursos. En razón de ello, una de las alternativas más recomendables en el caso de hogares pobres e indigentes pareciera ser una política de vivienda con un alto contenido redistributivo, basada en un esquema de subsidio directo a la demanda que sea altamente progresivo y permita transformar la demanda potencial en efectiva. Esto significa que si bien es conveniente ligar el acceso al crédito con el propio esfuerzo a través del ahorro, se requiere discriminar positivamente en favor de los deudores que cumplan en forma sistemática y oportuna con las obligaciones contraídas; sin dejar de lado consideraciones socioeconómicas, en especial para los hogares en situación de pobreza extrema.

Con respecto al acceso al financiamiento hipotecario, una de las razones por las que estas actividades no atraen al sector financiero privado, son los elevados costos de transacción en relación con el monto de los créditos. En este plano, se podría asignar parte de los fondos públicos destinados a vivienda social a cubrir subsidios a los costos de transacción de este tipo de crédito. Por otra parte, la morosidad se produce en forma forzada ante el desempleo originado en situaciones recesivas, o ante significativas caídas en el ingreso del deudor con relación al monto de su deuda. En consecuencia, la implementación o el fortalecimiento de seguros de crédito frente al riesgo de no-pago resultan vitales. En la actualidad existe en algunos países un seguro de pérdida máxima con el cual el Estado resguarda a quien otorga un crédito hipotecario, asociado a una vivienda adquirida con subsidio, de las eventuales pérdidas y costos producidos en el proceso de ejecución de un crédito fallido<sup>58</sup>.

En el caso de Bolivia, es interesante notar que el ingreso relativo de los hogares que ocupan viviendas “en anticrético” es un 113% superior al promedio de la población. Esa modalidad es un arriendo que consiste en la entrega de cierto capital por parte del arrendatario, a cambio de ocupar la vivienda, sin un costo adicional, durante un período de tiempo previamente establecido. En otras palabras, pareciera que al menos un 7,6% del total de hogares dispone de recursos suficientes para un ahorro previo que permita acceder a una vivienda propia. Lo anterior podría estar indicando la falta de suficiente oferta de viviendas o bien problemas de accesibilidad a créditos hipotecarios.

---

<sup>57</sup> En efecto en 1994, 4.400 de estos hogares compartían su vivienda con otros, al tiempo que 9.200 de ellos habitaban viviendas precarias que requerían reparaciones importantes, lo que arroja un total de 13.600 viviendas. En el caso de los hogares no pobres, 27.000 de ellos compartían su vivienda y 21.500 habitaban viviendas que requerían reparaciones importantes, lo que arroja un total de 48.550.

<sup>58</sup> Pérez-Iñigo, 1999.

## C. Déficit cualitativo y características socioeconómicas del jefe del hogar

En cuanto a los déficit cualitativos, es importante señalar que el análisis se centra únicamente en el sector urbano y que los déficit cualitativos serían considerablemente superiores si se incluyera además el sector rural. De acuerdo con la información disponible y las definiciones utilizadas en este estudio, entre un 17% y 49% de los hogares ocupa viviendas que presentan uno o más déficit cualitativos<sup>59</sup>. Con excepción de Bolivia, en los otros tres países la solución del déficit cualitativo implica en su mayoría un sólo mejoramiento<sup>60</sup>.

Dada la magnitud de los déficit cualitativos por falta de servicios públicos, hacinamiento, o mala calidad de las construcciones, el diseño de una política que intente solucionar el problema habitacional tendría que considerar la necesidad de apoyar, no sólo a aquellos hogares que no cuentan con una vivienda establecida, si no también a aquellos que tienen una vivienda propia, pero que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad<sup>61</sup>.

Para las construcciones nuevas es de vital importancia la fijación de estándares de calidad adecuados y el establecimiento de mecanismos de control de los mismos, con el objeto de impedir que el déficit cualitativo continúe aumentando. Esto también implica especificar condiciones de entrada para las firmas constructoras y exigir garantías de cumplimiento de los contratos, para los grandes proyectos de construcción de Viviendas de Interés Social. Lo que se persigue en definitiva es que la calidad de las viviendas corresponda a la inversión de largo plazo.

En los cuatro países analizados, el mayor problema en lo que a servicios públicos se refiere, es la falta de sistemas de eliminación de excretas. Para los hogares que ocupan viviendas que no cuentan con la totalidad de servicios públicos, surge la necesidad de que el Estado se encargue de la ampliación de redes de agua potable, alcantarillado y tendido eléctrico, ya sea directamente o a través de licitaciones públicas. En países en que la incidencia de la construcción informal es muy alta, el déficit relacionado con la falta de servicios públicos suele ser considerable<sup>62</sup>. Ahora bien, la viabilidad de mejoras posteriores, tales como la instalación de servicios públicos por ejemplo, pasa por legalizar las construcciones existentes. Sólo acreditando la propiedad es posible garantizar que los recursos provenientes de fondos institucionales fluyan formalmente hacia aquellas viviendas que, justamente por constituir asentamientos precarios, son las que requieren de mejoramientos mayores. En la actualidad se han emprendido diversas acciones para legalizar estas situaciones, en países como Bolivia y Colombia, donde este problema ha ido adquiriendo importantes dimensiones.

El déficit por hacinamiento sugiere además otro tipo de consideraciones para las viviendas urbanas. En la medida que los hogares que sufren problemas de *hacinamiento*, habita en casas construidas con materiales de calidad buena o aceptable, se pueden utilizar esquemas similares a los que intentan solucionar el déficit cuantitativo, es decir otorgar financiamiento para ampliación a través de un esquema combinado de ahorro previo, subsidios y crédito hipotecario. Los subsidios pueden ser tanto en dinero como en especie. Sin embargo, la solución del problema es bastante más compleja cuando las

---

<sup>59</sup> Esta cifra en general subestima el déficit cualitativo, ya que no se dispone de información respecto de todas las variables consideradas para cada uno de los países.

<sup>60</sup> En Bolivia en cambio, la mayor parte de las viviendas deficitarias requieren de dos o tres mejoramientos en forma simultánea.

<sup>61</sup> Esto reviste especial importancia en las zonas rurales por el gran déficit cualitativo en ese sector, como ha sido posible observar en los casos de Colombia y Chile.

<sup>62</sup> Se estima que en Bolivia, entre 45% y 55% de las viviendas urbanas producidas anualmente y más de un 80% de las viviendas construidas en la ciudad de El Alto, han sido construidas informalmente. En Colombia, como consecuencia de la política de vivienda anterior, ha proliferado la construcción de barrios ilegales en zonas de alto riesgo, con graves deficiencias urbanísticas y de servicios. Las familias que habitan este tipo de viviendas están prácticamente marginadas de los subsidios de gobierno y del crédito de las entidades financieras.

viviendas se encuentran ubicadas en departamentos, por cuanto las posibilidades de ampliación son nulas.

Desde luego que en la medida que exista adecuada movilidad habitacional el problema tendería a desaparecer, puesto que las viviendas más pequeñas serían ocupadas por familias recién formadas o de menor tamaño, de forma tal que las familias más numerosas podrían trasladarse a viviendas más amplias<sup>63</sup>. Por tanto resulta importante analizar factores que afectan la movilidad del mercado inmobiliario, con el fin de reforzarla en aquellos casos en que exista rigidez.

Con el objeto de examinar la incidencia de los déficit cualitativos, se presenta la siguiente tabla:

**Cuadro 20**

**INDICES DE INCIDENCIA PARA LOS DÉFICIT CUALITATIVOS SEGÚN  
CONDICIÓN DE ACTIVIDAD Y CATEGORÍA OCUPACIONAL DEL JEFE DEL HOGAR**

	Bolivia	Colombia	Chile	Uruguay
Indigentes	82,5	201,9	162,9	-----
Pobres no indigentes	84,5	140,2	160,0	362,0
No pobres	119,0	55,7	81,6	83,8
Ocupados	103,7	102,6	100,7	104,0
Desocupados	90,3	134,8	120,8	122,0
Inactivos	82,1	85,6	95,9	89,8
Empleadores o patrones	72,3	63,3	32,7	n.d.
Obreros/empleados	103,1	94,7	100,0	n.d.
Trabajadores por cuenta propia	103,3	116,0	110,2	n.d.
Trabajadores familiares no remunerados	100,0	100,0	88,9	n.d.
Empleados domésticos	141,7	208,0	106,7	n.d.
Temporeros	n.d.	n.d.	167,4	n.d.
Fuerzas Armadas	n.d.	n.d.	20,8	n.d.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de tabulados especiales de las Encuestas de Hogares disponibles en CEPAL.

El índice de incidencia para los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes” fluctúa entre 140 y 362, con excepción de Bolivia. En tanto que para los hogares “no pobres” varía entre 56% y 84%. En otras palabras, con respecto a estos últimos, la incidencia del déficit cualitativo es entre 2 y 4,3 veces superior entre los hogares pobres<sup>64</sup>.

El caso de Bolivia merece una mención especial ya que el índice de incidencia de los hogares “no pobres” es al menos un 40% superior al de los hogares pobres. Por ello, la política de subsidios en este caso debería también incluir a estos hogares, estableciendo esquemas en que los subsidios y

<sup>63</sup> El problema de la falta de movilidad ha sido especialmente importante en el caso chileno. Sin embargo, a partir de 1998 el gobierno de Chile ha estado tomando medidas en este sentido, como por ejemplo, eliminar restricciones a la venta de viviendas usadas adquiridas con la ayuda de subsidios habitacionales. En la actualidad los subsidios son neutros respecto de la vivienda usada. Véase Pérez-Iñigo, 1999.

<sup>64</sup> Nótese que también aquí la incidencia del déficit cualitativo para los pobres es más alta para Uruguay, sin embargo, en términos absolutos es numéricamente más importante la cantidad de hogares “no pobres” que tienen algún déficit cualitativo.

requisitos de ahorro previo se ligen además a sistemas de acceso a algún tipo de financiamiento destinado al mejoramiento de las viviendas<sup>65</sup>.

Con respecto a la situación ocupacional, en comparación con los hogares con jefes ocupados, la incidencia de los déficit cualitativos es al menos un 20% superior para los hogares con jefes desocupados, y entre un 5% y un 20% inferior para los hogares con jefes inactivos. Del mismo modo, los mayores índices de incidencia por categoría ocupacional para el déficit cualitativo, corresponden a los empleados domésticos y trabajadores familiares no remunerados; mientras que los más bajos a los empleadores o patrones, profesionales independientes y miembros de las Fuerzas Armadas y de orden (esto último únicamente en Chile).

## D. Algunas sugerencias de política

Por lo visto hasta aquí, la solución de los problemas habitacionales de las familias de menores ingresos pasa por un adecuado diagnóstico en cuanto a los déficit y el acceso al financiamiento de Viviendas de Interés Social. El conocimiento de características socioeconómicas de los jefes de hogar tales como género, edad, categoría ocupacional y educación, que muestran asociaciones con los déficit habitacionales, posibilita una mejor focalización de los instrumentos de política. Todo lo anterior, señala la conveniencia de reestructurar las encuestas de hogares con el objeto de construir indicadores que permitan una adecuada cuantificación del problema habitacional y, por ende, un diseño de la política habitacional más acorde con las necesidades.

En la mayoría de los países de la región, el “trade off” entre calidad y cantidad ha derivado en soluciones que enfatizan aspectos cuantitativos, descuidando otro tipo de consideraciones. Esto se ha traducido en la construcción de viviendas de tamaño muy reducido, o en las que los materiales utilizados son de calidad insuficiente<sup>66</sup>. La fijación de estándares de calidad adecuados daría pie a que las viviendas fueran de una calidad tal que corresponda a una inversión a largo plazo. Esto incluye especificar condiciones de entrada para las firmas constructoras y garantías del cumplimiento de contratos para los grandes proyectos de construcción de viviendas.

En el corto plazo, el hecho que el déficit cualitativo sea tanto o más importante que el déficit cuantitativo sugiere, por una parte, que una política orientada a grupos de menores ingresos debería considerar también la posibilidad de apoyo a viviendas que requieren de importantes reparaciones, ampliaciones y mejoramientos. Además, para los hogares que ocupan viviendas que no cuentan con la totalidad de los servicios públicos, surge la necesidad de que el Estado busque la forma de eliminar estas deficiencias, ya sea directamente o a través de licitaciones públicas, en particular en lo que a sistemas de eliminación de excretas se refiere, ya que en todos los casos es el mayor problema en relación con la falta de servicios públicos.

En los cuatro países analizados, los déficit cuantitativo y cualitativo son proporcionalmente mayores para los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes”. Además, estos muestran una fuerte asociación con la edad, el nivel de instrucción formal, y la categoría ocupacional del jefe del hogar, variables que tienen una alta correlación con el nivel de ingreso. De acuerdo con la información contenida en este estudio, el jefe de hogar percibe en promedio un ingreso 45% inferior al promedio total, cuando existe déficit cuantitativo. Estas consideraciones sugieren la necesidad de buscar mecanismos que permitan romper la transferencia intergeneracional de pobreza.

---

<sup>65</sup> Recuérdese además que un grupo importante de hogares dispone de fondos para “anticrético”.

<sup>66</sup> Uno de los ejemplos más claros en este sentido es el caso chileno. Si bien se ha logrado congelar el déficit cuantitativo, el déficit cualitativo pareciera haber aumentado. En el invierno de 1997 una de las manifestaciones de este problema fue el anegamiento de un conjunto habitacional que había sido entregado a los usuarios un par de meses antes, producto de una fuerte lluvia.

Dado que el problema central es la insuficiencia de demanda efectiva, se requiere fortalecer los sistemas de acceso al financiamiento. Ahora bien, como se señaló en el capítulo anterior, en muchos de los países de la región, existen desde hace varios años políticas de vivienda encaminadas a enfrentar los problemas habitacionales de las familias de menores ingresos. Los países de la región que han tenido un éxito relativo en este ámbito (como Colombia, Costa Rica, Chile y Uruguay) han recurrido a un esquema de financiamiento basado en tres pilares fundamentales: subsidio estatal, ahorro previo y crédito hipotecario.

Respecto del primero de estos elementos, en la actualidad en la mayoría de los países se utilizan subsidios directos a la demanda, que consisten en aportes explícitos que entrega el Estado, por una sola vez y con carácter no reembolsable. Ahora bien, con el objeto de despertar confianza y credibilidad entre los postulantes, una política de subsidios directos a la demanda, debe satisfacer algunos requisitos que garanticen la equidad en el acceso a este beneficio. El primero de ellos es la *adecuada focalización*, es decir, debe llegar al grupo de personas que se desea beneficiar. El segundo requisito es el de la *transparencia*, con el objeto de que las personas que acceden a este tipo de subsidio tengan claras sus alternativas y que cualquier persona que cumpla con los requisitos preestablecidos tenga acceso automático al beneficio. Por último se requiere *progresividad*, con el objeto de favorecer en mayor proporción a los hogares que se encuentran en una situación más necesitada. La experiencia ha demostrado la ventaja de los subsidios directos a la demanda, entre otras cosas, por ser más fácil su focalización y porque al entregar poder de compra a los interesados, respeta las preferencias individuales, permitiendo de este modo algún grado de libre elección<sup>67</sup>.

El ahorro previo abre la posibilidad de que las familias participen en forma activa en la solución de sus propios problemas, lo que lleva a valorar la vivienda como resultado del esfuerzo propio. Por esta razón, los requisitos de ahorro previo requieren de un sistema financiero sólido que asegure rentabilidad, seguridad y liquidez para estos fondos. Esto implica el establecimiento de algún *sistema de indexación de fondos*, o permitir la variabilidad de las tasas nominales de interés, a fin de que reflejen tanto la escasez de fondos como la inflación esperada.

En los estratos más deficitarios, además del bajo nivel de ingresos, también es mayor la incidencia del desempleo, así como la vinculación a trabajos informales. Estos aspectos dificultan a hogares de menores ingresos generar ahorros suficientes para financiar la cuota inicial de su vivienda, acceder al subsidio habitacional (o al crédito) y atender el servicio de la deuda. Si bien la ayuda fiscal en estos países aparentemente está focalizada, de acuerdo con estudios recientes, en términos absolutos en los hogares “indigentes” y “pobres no indigentes”, muchas veces la efectividad de estos programas es muy baja<sup>68</sup>. Por esta razón, se requiere un esfuerzo mayor o una revisión de los programas de subsidio para la adquisición de vivienda, con requisitos de elegibilidad menos estrictos, a fin de ampliar el acceso de estos sectores a estos programas y asegurar que los hogares que se encuentran inscritos en algún programa de subsidio habitacional, accedan efectivamente a este beneficio. Dada la escasez de recursos, esto probablemente implicaría reducir la cobertura para los menos pobres.

La proporción de hogares que arrienda la vivienda que ocupa, sugiere que cierto porcentaje de la población dispone de recursos suficientes para financiar en forma paulatina una vivienda propia. En esos casos, es probable que el problema radique en la falta de acceso a un sistema de financiamiento hipotecario. Esto requiere de una activa intervención por parte del Estado en dos frentes principales: el primero de ellos también se refiere a la protección de los fondos contra la inflación, con el objeto de minimizar la incertidumbre que se origina como consecuencia de inflaciones superiores a los dos dígitos; y el segundo dice relación con el desarrollo de los mercados financieros, con el objeto de ampliar la disponibilidad de fondos de mediano y largo plazo, y evitar

---

<sup>67</sup> Held, Günther, 2000

<sup>68</sup> Véase Serie de Financiamiento N° 92.

así el descalce de plazos que ocurre cuando los créditos hipotecarios para vivienda a largo plazo se sustentan en ahorros a la vista captados por las instituciones financieras intermediarias. Esto implica la expansión del mercado de capitales de largo plazo, y el desarrollo del mercado secundario de hipotecas, lo que además permitiría el desarrollo de la industria de la construcción.<sup>69</sup>

En Chile, la reforma previsional realizada en 1981 dio origen a la creación de una enorme fuente de recursos líquidos de largo plazo, y al desarrollo del negocio de los seguros de vida. Esto permitió expandir de manera espectacular el mercado de capitales. Las letras hipotecarias y los mutuos hipotecarios endosables han sido los instrumentos financieros creados con la reforma del sistema habitacional, necesarios para el financiamiento de esta actividad. Lo anterior destaca la importancia del desarrollo de estos agentes (fondos de pensiones y compañías de seguros), lo que no requiere necesariamente de una reforma al estilo del caso chileno.

El éxito de las políticas arriba señaladas, requiere que tanto los subsidios como el crédito hipotecario cuenten con recursos suficientes para que sean sostenibles en el tiempo y formen parte de condiciones de financiamiento “balanceadas”. Como los sistemas financieros de vivienda deben competir por recursos en el mercado financiero y de capitales, esto implica contar con instrumentos que provean suficientes condiciones de seguridad y liquidez, y que ofrezcan una rentabilidad atractiva.

Uno de los problemas que con frecuencia han enfrentado los países que han adoptado este tipo de políticas es la alta morosidad. Para evitar esta situación y asegurar la amortización de las deudas hipotecarias, la garantía de propiedad de las viviendas subsidiadas debería ligarse al comportamiento de pago de los créditos. Adicionalmente, se requiere un seguro de pérdida máxima con el objeto de resguardar a quién otorga el crédito hipotecario, especialmente para los casos en que la morosidad se produce en forma forzada ante el desempleo originado en situaciones recesivas, o ante significativas caídas en el ingreso del deudor con relación al monto de su deuda. Por permitir reducir nivel de riesgo del prestamista, y en caso de ejecución del seguro, compartir la pérdida financiera con la compañía de seguro, el seguro de crédito hipotecario pasa a ser un instrumento privado de gran utilidad.

En los últimos años ha cobrado fuerza una nueva herramienta que permite la movilización de recursos financieros hacia el sector vivienda. Este instrumento, conocido como securitización, titulización o bursatilización, consiste en el empaquetamiento de créditos o activos hipotecarios individuales con determinados flujos de pago, que sirvan de respaldo para la emisión de título-valores estandarizados y negociables en el mercado secundario, capaces de proporcionar liquidez al originador de dichos créditos, al ser adquiridos por inversionistas institucionales que administran cuantiosos recursos y requieren de instrumentos de inversión financiera de largo plazo. Países como Argentina, Chile, Colombia y México vienen impulsando la utilización de este mecanismo en sus respectivos mercados financieros y de capitales.

Desde el punto de vista del emisor, las ventajas de la securitización de hipotecas son: la disminución del costo del endeudamiento, la multiplicación de la capacidad prestable, la eliminación del descalce financiero de plazos y tasas, y la eliminación del riesgo de iliquidez. Desde el punto de vista del inversionista, la securitización le brinda riesgos diversificados y mensurables y le otorga alta liquidez.<sup>70</sup> Sin embargo, es importante destacar que el desarrollo amplio de este instrumento supone, como primer requisito, un mercado de capitales doméstico de largo plazo que otorgue la suficiente profundidad y liquidez al mercado de título-valores, y que su adecuado funcionamiento es producto de un proceso complejo que engloba aspectos legales, impositivos y

---

<sup>69</sup> UNIAPRAVI, 1998.

<sup>70</sup> UNIAPRAVI, 1995.

contables, además de sofisticados sistemas de información, entre otros<sup>71</sup>. Dentro de estos aspectos es particularmente relevante la calidad de las hipotecas, que a su vez esta condicionada por la solvencia de las entidades emisoras y por la masa de hipotecas que se están transando.

En etapas mas avanzadas de la solución de los problemas habitacionales, se requiere otorgar movilidad al mercado y contrarrestar el déficit cualitativo emergente. Por esta razón, es importante la creación de reglas que otorguen mayor libertad de acción, para que las viviendas adquiridas en propiedad puedan venderse o arrendarse, sujetas a ciertas limitaciones, sin el correspondiente reintegro de los subsidios; y la extensión de los subsidios para la vivienda de grupos de menor ingreso al mercado secundario, es decir para las viviendas usadas.

Ahora bien, como la vivienda tiene un precio muy alto, en relación con el ingreso que perciben las familias de ingresos bajos, muchas veces los recursos con que cuenta el grupo familiar no son suficientes para pagar arriendo y simultáneamente reunir el monto necesario para cumplir con los requisitos de ahorro para vivienda. El desarrollo de un sistema de Leasing Habitacional, que permita ir adquiriendo la vivienda en el largo plazo pagando el equivalente a un arriendo es una forma de solucionar este problema.<sup>72</sup>

El leasing habitacional es un mecanismo abierto a cualquier interesado, pero resulta especialmente atractivo para familias arrendatarias que tienen dificultades para formar, simultáneamente, un ahorro previo para comprar; para trabajadores por cuenta propia y pequeños empresarios, que tienen flujos regulares de ingreso, pero no son sujetos de crédito por la dificultad de acreditarlos; y las familias jóvenes de bajos ingresos, ya que generalmente no existe un mercado de arriendo adecuado para este sector.

Otro de los problemas comunes a varios países de la región y que ha tenido una fuerte incidencia en el déficit cualitativo, se refiere a la escasez de tierras urbanizables, lo que se ha traducido en elevados precios de los terrenos. A modo de ejemplo, como consecuencia de lo anterior, en Colombia ha proliferado la construcción de barrios ilegales en zonas de alto riesgo, con graves deficiencias urbanísticas y de servicios. Las familias que habitan este tipo de viviendas están prácticamente marginadas de los subsidios de gobierno y del crédito de las entidades financieras<sup>73</sup>. A su vez, en Chile el alza en el precio de los suelos ha elevado de tal forma el costo de las viviendas de interés social, que el resultado ha sido la construcción de viviendas de calidad insuficiente, en un intento por abaratar el costo total de la vivienda.<sup>74</sup>

Este problema señala la necesidad de una activa intervención por parte del Estado a través de una política de suelos, que posibilite disminuir la incidencia del valor del suelo sobre el costo de la vivienda social. Una alternativa en este sentido son las reservas de terrenos por parte del Estado o las Municipalidades, los que posteriormente podrían licitarse. Otra posibilidad es traspasar a los dueños de los suelos parte de los costos generados por los gastos en infraestructura en que incurre el gobierno, a través del cobro de un porcentaje de la plusvalía de estos terrenos. En esto último juega un rol clave la existencia de tributos progresivos a la propiedad sobre la base de su valor de mercado.

---

<sup>71</sup> También inciden en esto aspectos macroeconómicos conducentes a evitar una excesiva demanda pública por los recursos del mercado de capitales.

<sup>72</sup> Este mecanismo es un sistema de arrendamiento habitacional con compromiso de compraventa. Consiste en que el interesado arrienda la vivienda, nueva o usada, a una sociedad inmobiliaria debidamente calificada y, simultáneamente va formando un ahorro en una cuenta individual capitalizable, que le permitirá hacerse propietario al término del plazo pactado.

<sup>73</sup> Para intentar resolver estos problemas, a partir de 1994 se diseñó en Colombia una nueva estrategia dirigida a la población de menores ingresos, ofreciendo programas de mejoramiento de vivienda y entorno y una política de tierras para impedir que la valorización de los terrenos excluyera del mercado, por la vía de alzas de precios, a la población más pobre. Como resultado se redujo tanto el déficit cuantitativo, que pasó de 1,1 millones de unidades en 1993 a 0,85 millones en 1997, como el déficit cualitativo (de 3,3 millones en 1993 a 2,9 millones en 1997). CEPAL, 1999 "Serie de Financiamiento del Desarrollo N° 80", UNIAPRAVI, 1994.

<sup>74</sup> De acuerdo con estudios realizados por la Universidad Católica de Chile, la proporción del valor del suelo llega en algunos casos a más de un 60% del costo total de viviendas de tipo social.

## Bibliografía

---

- Held Günther (2000). “Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia”. Serie Financiamiento del desarrollo N° 96, CEPAL, Santiago de Chile.
- Szalachman Raquel (2000). “Un perfil del déficit de vivienda en Chile, 1994”. Serie Financiamiento del desarrollo N° 92, CEPAL, Santiago de Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la República de Chile (1999). Informe presentado en el Foro Internacional de Política y Gestión Habitacional en La Romana, República Dominicana.
- Chiappe de Villa, María Luisa (1999). “La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa”. Serie Financiamiento del Desarrollo N° 80, CEPAL, Santiago de Chile.
- Pérez-Iñigo Alvaro (1999). “El factor institucional en los resultados y desafíos de la política de vivienda de interés social en Chile”. Serie Financiamiento del Desarrollo No 78, CEPAL, Santiago de Chile.
- Szalachman Raquel (1999). “Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994”. Serie Financiamiento del desarrollo N° 83, CEPAL, Santiago de Chile.
- Szalachman Raquel (1999). “Un perfil del déficit de vivienda en Bolivia, 1992”. Serie Financiamiento del desarrollo N° 79, CEPAL, Santiago de Chile.
- Szalachman Raquel (1999). “Un perfil del déficit de vivienda en Uruguay, 1994”. Serie Financiamiento del desarrollo N° 76, CEPAL, Santiago de Chile.
- CEPAL (1998). Panorama Social de América Latina. Edición 1997. Santiago de Chile.

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1998). “Población y vivienda en asentamientos precarios”. Santiago de Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1998). “Chile-Barrio”. Santiago de Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Cooperación Técnica República Federal de Alemania (1994). “Programa de vivienda progresiva segunda etapa”. Santiago de Chile.
- Almarza Sergio (1997). “Financiamiento de la vivienda de estratos de ingreso medios y bajos: la experiencia chilena”. Serie Financiamiento del Desarrollo No 46, CEPAL, Santiago de Chile.
- CEPAL (1997). Anuario Estadístico de América Latina y el Caribe. Edición 1997. Santiago de Chile.
- ICAV (1997). “Logros y desafíos de la financiación a la vivienda para los grupos de ingresos medios y bajos en Colombia”. Serie Financiamiento del Desarrollo No 61, CEPAL. Santiago de Chile.
- González Arrieta Gerardo (1997). “Acceso a la vivienda y subsidios directos a la demanda: experiencias latinoamericanas”. Serie Financiamiento del Desarrollo No 63, CEPAL, Santiago de Chile.
- CEPAL (1996). La producción de la vivienda en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile.
- CEPAL (1996). La industria de materiales de construcción para la vivienda en Chile. Santiago de Chile.
- CEPAL (1996). Intervenciones en vivienda y desarrollo urbano en Chile: Un enfoque integral, Santiago de Chile.
- CEPAL (1996). Construcción de vivienda de bajo costo en Chile: El caso de Rancagua, Santiago de Chile.
- CEPAL y CELADE (1999). Notas de Población. Santiago de Chile.
- CEPAL y CELADE (1996). Déficit habitacional y datos censales sociodemográficos: una metodología. Santiago de Chile.
- Cobo, Juan Francisco (1996). “Costo del crédito hipotecario para la vivienda en Chile”, CEPAL, Santiago de Chile.
- CEPAL (1995). El financiamiento de la vivienda en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile.
- UNIAPRAVI (1998). “Perspectiva del financiamiento de Vivienda en América Latina: Una visión coyuntural y de largo plazo”. Lima, Perú.
- UNIAPRAVI (1995). “Instrumentos de Financiamiento Habitacional en América Latina, tendencias recientes”. Lima, Perú.
- UNIAPRAVI (1995). “Reformas financieras y financiamiento habitacional en América Latina”. Lima, Perú.
- UNIAPRAVI (1994). “Recuperación de créditos hipotecarios y fondos financieros de vivienda, Experiencias Latinoamericanas”. Lima, Perú.
- UNIAPRAVI (1994). “América Latina: organización institucional y reformas en el sector vivienda”. Lima, Perú.
- UNIAPRAVI (1994). “Boletín de estadísticas habitacionales: Chile, el financiamiento de la vivienda, 1980-1993”. Lima, Perú.
- CEPAL (1991). “Magnitud de la pobreza en América Latina en los años ochenta”. Estudios e Informes de la CEPAL 81. Santiago de Chile.

## **Anexo Estadístico**

---



**Cuadro 1**  
**CATEGORIZACIÓN Y NÚMERO DE HOGARES POR VIVIENDA a/**  
*(Porcentaje del total de hogares)*

**Sector Urbano**

<b>Hogares por vivienda</b>						
	<b>Total</b>	<b>uno</b>	<b>dos o más</b>	<b>Total</b>	<b>uno</b>	<b>dos o más</b>
<b>Bolivia a/</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>n.d</b>	<b>n.d</b>	<b>100</b>	<b>n.d</b>	<b>n.d</b>
Categoría I	<b>100</b>	n.d	n.d	<b>19.4</b>	n.d	n.d
Categoría II	<b>100</b>	n.d	n.d	<b>65.1</b>	n.d	n.d
Categoría III	<b>100</b>	n.d	n.d	<b>15.5</b>	n.d	n.d
<b>Colombia</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>77.4</b>	<b>22.3</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	<b>100</b>	79.5	20.5	<b>69.5</b>	71.3	63.9
Categoría II	<b>100</b>	73.3	26.7	<b>26.1</b>	24.7	31.2
Categoría III	<b>100</b>	73.7	26.3	<b>4.2</b>	4.0	4.9
<b>Chile</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>89.8</b>	<b>10.2</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	<b>100</b>	92.3	7.7	<b>44.7</b>	46.0	33.4
Categoría II	<b>100</b>	87.4	12.6	<b>47.8</b>	46.5	58.9
Categoría III	<b>100</b>	89.4	10.6	<b>7.5</b>	7.4	7.7
<b>Uruguay</b>						
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>95.9</b>	<b>3.6</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Categoría I	<b>100</b>	98.4	1.2	<b>29.8</b>	30.5	9.7
Categoría II	<b>100</b>	96.2	3.2	<b>49.9</b>	50.1	44.6
Categoría III	<b>100</b>	91.7	8.1	<b>20.3</b>	19.4	45.7

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.

**Nota:** a/ Para el caso de Bolivia, la encuesta de hogares no entrega esta información.

Cuadro2

**DISTRIBUCIÓN DE HOGARES SEGUN DIFERENTES TIPOS DE DÉFICIT**  
**Total sector urbano**

<b>Déficit de Vivienda</b>	<b>Bolivia</b>	<b>Colombia</b>	<b>Chile</b>	<b>Uruguay</b>
<b>Total hogares</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>99.5</b>
Sin déficit	35.8	64.2	68.6	72.5
Déficit cuantitativo total	15.5	25.4	14.3	6.8
Déficit cualitativo total	48.7	10.1	17.1	20.2
solo 1 déficit	19.2	7.7	12.5	15.3
1. solo no alex	1.9	0.3	4.5	3.1
2. solo hacinamiento	10.4	4.8	2.6	1.4
3. solo calidad	n.d.	n.d.	5.4	10.9
4. Sólo no baño y cocina	6.9	2.6	n.d.	n.d.
dos déficit	17.6	2	3.8	4.1
5. no alex y hacinamiento	1.1	0.1	1.2	0.4
6. no alex y déficit de calidad	n.d.	n.d.	1.7	3.0
7. hacinamiento y déficit de calidad	n.d.	n.d.	0.9	0.8
8.no alex y no baño y cocina	9.5	0.9	n.d.	n.d.
9. Hacinamiento y no baño y cocina	7.0	1.0	n.d.	n.d.
tres déficit	11.9	0.5	0.8	0.8
10. no alex, hacinamiento y déficit de calidad	n.d.	n.d.	0.8	0.8
11. No alex, hacinamiento y no baño y cocina	11.9	0.5	n.d.	n.d.

**Fuente:** CEPAL, sobre la base de tabulados especiales de encuestas de hogares.



Serie

financiamiento del desarrollo

## Números publicados

- 1 Regulación y supervisión de la banca en la experiencia de liberalización financiera en Chile (1974-1988), Günther Held y Raquel Szalachman (LC/L.522), 1989.
- 2 Ahorro e inversión bajo restricción externa y focal. El caso de Chile 1982-1987, Nicolás Eyzaguirre (LC/L.526), 1989.
- 3 Los determinantes del ahorro en México, Ariel Buira (LC/L.549), 1990.
- 4 Ahorro y sistemas financieros: experiencia de América Latina. Resumen y conclusiones, Seminario (LC/L.553), 1990.
- 5 La cooperación regional en los campos financiero y monetario, L. Felipe Jiménez (LC/L.603), 1990.
- 6 Regulación del sistema financiero y reforma del sistema de pensiones: experiencias de América Latina, Seminario (LC/L.609), 1991.
- 7 El Leasing como instrumento para facilitar el financiamiento de la inversión en la pequeña y mediana empresa de América Latina, José Antonio Rojas (LC/L.652), 1991.
- 8 Regulación y supervisión de la banca e instituciones financieras, Seminario (LC/L.655), 1991.
- 9 Sistemas de pensiones de América Latina. Diagnóstico y alternativas de reforma, Seminario (LC/L.656), 1991.
- 10 ¿Existe aún una crisis de deuda Latinoamericana?, Stephany Griffith-Jones (LC/L.664), 1991.
- 11 La influencia de las variables financieras sobre las exportaciones bajo un régimen de racionamiento de crédito: una aproximación teórica y su aplicación al caso chileno, Solange Bernstein y Jaime Campos (LC/L.721), 1992.
- 12 Las monedas comunes y la creación de liquidez regional, L. Felipe Jiménez y Raquel Szalachman (LC/L.724), 1992.
- 13 Análisis estadístico de los determinantes del ahorro en países de América Latina. Recomendaciones de política, Andras Uthoff (LC/L.755), 1993.
- 14 Regulación, supervisión y desarrollo del mercado de valores, Hugo Lavados y María Victoria Castillo (LC/L.768), 1993.
- 15 Empresas de menor tamaño relativo: algunas características del caso brasileño, César Manoel de Medeiros (LC/L.833), 1994.
- 16 El acceso de las pequeñas y medianas empresas al financiamiento y el programa nacional de apoyo a la PYME del Gobierno chileno: balance preliminar de una experiencia, Enrique Román González y José Antonio Rojas Bustos (LC/L.834), 1994.
- 17 La experiencia en el financiamiento de la pequeña y mediana empresa en Costa Rica, A.R. Camacho (LC/L.835), 1994.
- 18 Acceso a los mercados internacionales de capital y desarrollo de instrumentos financieros: el caso de México, Efraín Caro Razú (LC/L.843), 1994.
- 19 Fondos de pensiones y desarrollo del mercado de capitales en Chile: 1980 - 1993, Patricio Arrau Pons (LC/L.839), 1994.
- 20 Situación y perspectivas de desarrollo del mercado de valores del Ecuador, Edison Ortíz-Durán (LC/L.830), 1994.

- 21 Integración de las Bolsas de valores en Centroamérica, Edgar Balsells (LC/L.856), 1994.
- 22 La reanudación de las corrientes privadas de capital hacia América Latina: el papel de los inversionistas norteamericanos, Roy Culpeper (LC/L.853), 1994.
- 23 Movimientos de capitales, estrategia exportadora y estabilidad macroeconómica en Chile, Manuel Agosin y Ricardo Ffrench-Davis (LC/L.854), 1994.
- 24 Corrientes de fondos privados europeos hacia América Latina: hechos y planteamientos, Stephany Griffith-Jones (LC/L.855), 1994.
- 25 El movimiento de capitales en la Argentina, José María Fanelli y José Luis Machinea (LC/L.857), 1994.
- 26 Repunte de los flujos de capital y el desarrollo: implicaciones para las políticas económicas, Robert Devlin, Ricardo Ffrench-Davis y Stephany Griffith-Jones (LC/L.859), 1994.
- 27 Flujos de capital: el caso de México, José Angel Guirría Treviño (LC/L.861), 1994.
- 28 El financiamiento Latinoamericano en los mercados de capital de Japón, Punam Chuhan y Kwang W. Ju (LC/L.862), 1994.
- 29 Reforma a los sistemas de pensiones en América Latina y el Caribe, Andras Uthoff (LC/L.879), 1995.
- 30 Acumulación de reservas internacionales: sus causas efectos en el caso de Colombia, Roberto Steiner y Andrés Escobar (LC/L.901), 1995.
- 31 Financiamiento de las unidades económicas de pequeña escala en Ecuador, José Lanusse, Roberto Hidalgo y Soledad Córdova (LC/L.903), 1995.
- 32 Acceso de la pequeña y microempresa al sistema financiero en Bolivia: situación actual y perspectivas, Roberto Casanovas y Jorge Mc Lean (LC/L.907), 1995.
- 33 Private international capital flows to Brazil, Dionisio Dias Carneiro y Marcio G.P. Gracia (LC/L.909), 1995.
- 34 Políticas de financiamiento de las empresas de menor tamaño: experiencias recientes en América Latina, Günther Held (LC/L.911), 1995.
- 35 Flujos financieros internacionales privados de capital a Costa Rica, Juan Rafael Vargas (LC/L.914), 1995.
- 36 Distribución del ingreso, asignación de recursos y shocks macroeconómicos. Un modelo de equilibrio general computado para la Argentina en 1993, Omar Chisari y Carlos Romero (LC/L.940), 1996.
- 37 Operación de conglomerados financieros en Chile: una propuesta, Cristián Larraín (LC/L.949), 1996.
- 38 Efectos de los shocks macroeconómicos y de las políticas de ajuste sobre la distribución del ingreso en Colombia, Eduardo Lora y Cristina Fernández (LC/L.965), 1996.
- 39 Nota sobre el aumento del ahorro nacional en Chile, 1980-1994, Patricio Arrau Pons (LC/L.984), 1996.
- 40 Flujos de capital externo en América Latina y el Caribe: experiencias y políticas en los noventa, Günther Held y Raquel Szalachman (LC/L.1002), 1997.
- 41 Surgimiento y desarrollo de los grupos financieros en México, Angel Palomino Hasbach (LC/L.1003), 1997.
- 42 Costa Rica: una revisión de las políticas de vivienda aplicadas a partir de 1986, Miguel Gutiérrez Saxe y Ana Jimena Vargas Cullel (LC/L.1004), 1997.
- 43 Choques, respostas de politica economica e distribucao de renda no Brasil, André Urani, Ajax Moreira y Luis Daniel Willcox (LC/L.1005), 1997.
- 44 Distribución del ingreso, shocks y políticas macroeconómicas, L. Felipe Jiménez (LC/L.1006), 1997.
- 45 Pension Reforms in Central and Eastern Europe: Necessity, approaches and open questions, Robert Hollzmann (LC/L.1007), 1997.
- 46 Financiamiento de la vivienda de estratos de ingresos medios y bajos: la experiencia chilena, Sergio Almarza Alamos (LC/L.1008), 1997.
- 47 La reforma a la seguridad social en salud de Colombia y la teoría de la competencia regulada, Mauricio Restrepo Trujillo (LC/L.1009), 1997.
- 48 On Economic Benefits and Fiscal Requirements of Moving from Unfunded to Funded Pensions, Robert Hollzmann (LC/L.1012), 1997.
- 49 Eficiencia y equidad en el sistema de salud chileno, Osvaldo Larrañaga (LC/L.1030), 1997. 
- 50 La competencia manejada y reformas para el sector salud de Chile, Cristián Aedo (LC/L.1031), 1997.
- 51 Mecanismos de pago/contratación del régimen contributivo dentro del marco de seguridad social en Colombia, Beatriz Plaza (LC/L.1032), 1997.

- 52 A Comparative study of Health Care Policy in United States and Canada: What Policymakers in Latin America Might and Might Not Learn From Their Neighbors to the North, Joseph White (LC/L.1033), 1997. [www](#)
- 53 Reforma al sector salud en Argentina, Roberto Tafani (LC/L.1035), 1997. [www](#)
- 54 Hacia una mayor equidad en la salud: el caso de Chile, Uri Wainer (LC/L.1036), 1997.
- 55 El financiamiento del sistema de seguridad social en salud en Colombia, Luis Gonzalo Morales (LC/L.1037), 1997. [www](#)
- 56 Las instituciones de salud previsional (ISAPRES) en Chile, Ricardo Bitrán y Francisco Xavier Almarza (LC/L.1038), 1997.
- 57 Gasto y financiamiento en salud en Argentina, María Cristina V. de Flood (LC/L.1040), 1997.
- 58 Mujer y salud, María Cristina V. de Flood (LC/L.1041), 1997.
- 59 Tendencias, escenarios y fenómenos emergentes en la configuración del sector salud en la Argentina, Hugo E. Arce (LC/L.1042), 1997.
- 60 Reformas al financiamiento del sistema de salud en Argentina, Silvia Montoya (LC/L.1043), 1997.
- 61 Logros y desafíos de la financiación a la vivienda para los grupos de ingresos medios y bajos en Colombia, Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (LC/L.1039), 1997.
- 62 Acesso ao financiamento para moradia pelos extratos de média e baixa renda. A experiência brasileira recente, José Pereira Goncalves (LC/L.1044), 1997.
- 63 Acceso a la vivienda y subsidios directos a la demanda: análisis y lecciones de las experiencias latinoamericanas, Gerardo Gonzáles Arrieta (LC/L.1045), 1997.
- 64 Crisis financiera y regulación de multibancos en Venezuela, Leopoldo Yáñez (LC/L.1046), 1997.
- 65 Reforma al sistema financiero y regulación de conglomerados financieros en Argentina, Carlos Rivas (LC/L.1047), 1997.
- 66 Regulación y supervisión de conglomerados financieros en Colombia, Luis Alberto Zuleta Jaramillo (LC/L.1049), 1997. [www](#)
- 67 Algunos factores que inciden en la distribución del ingreso en Argentina, 1980-1992. Un análisis descriptivo, L. Felipe Jiménez y Nora Ruedi (LC/L.1055), 1997.
- 68 Algunos factores que inciden en la distribución del ingreso en Colombia, 1980-1992. Un análisis descriptivo, L. Felipe Jiménez y Nora Ruedi (LC/L.1060), 1997.
- 69 Algunos factores que inciden en la distribución del ingreso en Chile, 1987-1992. Un análisis descriptivo, L. Felipe Jiménez y Nora Ruedi (LC/L.1067), 1997.
- 70 Un análisis descriptivo de la distribución del ingreso en México, 1984-1992, L. Felipe Jiménez y Nora Ruedi (LC/L.1068), 1997.
- 71 Un análisis descriptivo de factores que inciden en la distribución del ingreso en Brasil, 1979-1990, L. Felipe Jiménez y Nora Ruedi (LC/L.1077 y Corr.1), 1997.
- 72 Rasgos estilizados de la distribución del ingreso en cinco países de América Latina y lineamientos generales para una política redistributiva, L. Felipe Jiménez y Nora Ruedi (LC/L.1084), 1997.
- 73 Perspectiva de género en la reforma de la seguridad social en salud en Colombia, Amparo Hernández Bello (LC/L.1108), 1998.
- 74 Reformas a la institucionalidad del crédito y el financiamiento a empresas de menor tamaño: La experiencia chilena con sistemas de segundo piso 1990-1998, Juan Foxley (LC/L.1156), 1998. [www](#)
- 75 El factor institucional en reformas a las políticas de crédito y financiamiento de empresas de menor tamaño: la experiencia colombiana reciente, Luis Alberto Zuleta Jaramillo (LC/L.1163), 1999. [www](#)
- 76 Un perfil del déficit de vivienda en Uruguay, 1994, Raquel Szalachman (LC/L.1165), 1999. [www](#)
- 77 El financiamiento de la pequeña y mediana empresa en Costa Rica: análisis del comportamiento reciente y propuestas de reforma, Francisco de Paula Gutiérrez y Rodrigo Bolaños Zamora (LC/L.1178), 1999.
- 78 El factor institucional en los resultados y desafíos de la política de vivienda de interés social en Chile, Alvaro Pérez-Iñigo González (LC/L.1194), 1999. [www](#)
- 79 Un perfil del déficit de vivienda en Bolivia, 1992, Raquel Szalachman (LC/L.1200), 1999. [www](#)
- 80 La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa, María Luisa Chiappe de Villa (LC/L.1211-P), Número de venta: S.99.II.G.10 (US\$ 10.0), 1999. [www](#)

- 81 El factor institucional en reformas a la política de vivienda de interés social: la experiencia reciente de Costa Rica, *Rebeca Grynspan y Dennis Meléndez* (LC/L.1212-P), Número de venta: S.99.II.G.11 (US\$ 10.0), 1999. [www](#)
- 82 O financiamento do sistema público de saúde brasileiro, *Rosa María Márques*, (LC/L.1233-P), Número de venta: S.99.II.G.14 (US\$ 10.0), 1999. [www](#)
- 83 Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994, Raquel Szalachman, (LC/L.1234-P), Número de venta: S.99.II.G.15 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 84 Políticas de crédito para empresas de menor tamaño con bancos de segundo piso: experiencias recientes en Chile, Colombia y Costa Rica, Günther Held, (LC/L.1259-P), Número de venta: S.99.II.G.34 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 85 Alternativas de política para fortalecer el ahorro de los hogares de menores ingresos: el caso del Perú. Gerardo Gonzales Arrieta, (LC/L.1245-P), Número de venta: S.99.II.G.29 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 86 Políticas para la reducción de costos en los sistemas de pensiones: el caso de Chile. Jorge Mastrángelo, (LC/L.1246-P), Número de venta: S.99.II.G.36 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 87 Price-based capital account regulations: the Colombian experience. José Antonio Ocampo and Camilo Ernesto Tovar, (LC/L.1243-P), Sales number: E.99.II.G.41 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 88 Transitional Fiscal Costs and Demographic Factors in Shifting from Unfunded to Funded Pension in Latin America. Jorge Bravo and Andras Uthoff (LC/L.1264-P), Sales number: E.99.II.G.38 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 89 Alternativas de política para fortalecer el ahorro de los hogares de menores ingresos: el caso de El Salvador. Francisco Angel Sorto, (LC/L.1265-P), Número de venta: S.99.II.G.46 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 90 Liberalización, crisis y reforma del sistema bancario chileno: 1974-1999, Günther Held y Luis Felipe Jiménez, (LC/L.1271-P), Número de venta: S.99.II.G.53 (US\$10.0), 1999. [www](#)
- 91 Evolución y reforma del sistema de salud en México, Enrique Dávila y Maite Guijarro, (LC/L.1314-P), Número de venta: S.00.II.G.7 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 92 Un perfil del déficit de vivienda en Chile, 1994. Raquel Szalachman (LC/L.1337-P), Número de venta: S.00.II.G.22 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 93 Estudio comparativo de los costos fiscales en la transición de ocho reformas de pensiones en América Latina. Carmelo Mesa-Lago, (LC/L.1344-P), Número de venta: S.00.II.G.29 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 94 Proyección de responsabilidades fiscales asociadas a la reforma previsional en Argentina, Walter Schulthess, Fabio Bertranou y Carlos Grushka, (LC/L.1345-P), Número de venta: S.00.II.G.30 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 95 Riesgo del aseguramiento en el sistema de salud en Colombia en 1997, Humberto Mora Alvarez, (LC/L.1372-P), Número de venta: S.00.II.G.51 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 96 Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia, Günther Held, (LC/L.1382-P), Número de venta: S.00.II.G.55 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 97 Reforma previsional en Brasil. La nueva regla para el cálculo de los beneficios, Vinícius Carvalho Pinheiro y Solange Paiva Vieira, (LC/L.1386-P), Número de venta: S.00.II.G.62 (US\$10.0), 2000.
- 98 Costos e incentivos en la organización de un sistema de pensiones, Adolfo Rodríguez Herrera y Fabio Durán Valverde, (LC/L.1388-P), Número de venta: S.00.II.G.63 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 99 Políticas para canalizar mayores recursos de los fondos de pensiones hacia la inversión real en México, Luis N. Rubalcava y Octavio Gutiérrez (LC/L.1393-P), Número de venta: S.00.II.G.66 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 100 Los costos de la transición en un régimen de beneficio definido, Adolfo Rodríguez y Fabio Durán (LC/L.1405-P), Número de venta: S.00.II.G.74 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 101 Efectos fiscales de la reforma de la seguridad social en Uruguay, Nelson Noya y Silvia Laens, (LC/L.1408-P), Número de venta: S.00.II.G.78 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 102 Pension funds and the financing productive investment. An analysis based on Brazil's recent experience, Rogerio Studart, (LC/L.1409-P), Número de venta: S.00.II.G.83 (US\$10.0), 2000. [www](#)
- 103 Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa, Raquel Szalachman (LC/L.1417-P), Número de venta: S.00.II.G.89 (US\$10.0), 2000. [www](#)

## Otras publicaciones de la CEPAL relacionadas con este número

*Panorama social de América Latina 1998* (LC/G.2050-P), 1999. N° de venta: S.99.II.G.4 (US\$ 25.0).

Intervenciones en vivienda y desarrollo urbano en Chile: un enfoque integral (LC/R.1673), 1996.

Construcción de vivienda de bajo costo en Perú: casos Los precursores y Santa Rosa (LC/R.1675), 1996.

Análisis comparativo de la gestión urbana en las ciudades intermedias de Cusco, Manizales, Ouro Preto, Puerto España y Valdivia (LC/R.1688), 1996.

- 
- El lector interesado en números anteriores de esta serie puede solicitarlos dirigiendo su correspondencia a la Unidad de Financiamiento de la División de Comercio Internacional y Financiamiento para el Desarrollo, CEPAL, Casilla 179-D, Santiago, Chile. No todos los títulos están disponibles.
  - Los títulos a la venta deben ser solicitados a la Unidad de Distribución, CEPAL, Casilla 179-D, Santiago, Chile, Fax (562) 210 2069, [publications@eclac.cl](mailto:publications@eclac.cl).
  - **www:** Disponible también en Internet: <http://www.eclac.cl>

Nombre:.....

Actividad: .....

Dirección: .....

Código postal, ciudad, país:.....

Tel.: ..... Fax: ..... E.mail: .....