

XXIX CURSO INTERNACIONAL SOBRE DESARROLLO,  
PLANIFICACION Y POLITICAS PUBLICAS

Organizado por el Instituto Latinoamericano  
y del Caribe de Planificación Económica y  
Social (ILPES) con la colaboración de la  
Comisión Económica para América Latina y el  
Caribe (CEPAL) y el Programa de las  
Naciones Unidas para el Desarrollo y el  
apoyo financiero del Gobierno de los Países  
Bajos.

Santiago, 6 de junio al 2 de diciembre de 1988

Mención en Planificación Social

POLITICAS DE VIVIENDA

Programa y Bibliografía

Profesor: Andrés Necochea

Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social

Curso Regional de Planificación

Mención Políticas Sociales

Programa del módulo de políticas de vivienda

I. OBJETIVOS

El ciclo de charlas sobre políticas de vivienda trata de otorgar una visión sintética y general de las dimensiones de las políticas habitacionales en América Latina desde una triple perspectiva: (1) Los antecedentes de las políticas de vivienda; (2) Las dimensiones del problema habitacional; y (3) criterios para el diseño de políticas.

- 1.1. Los antecedentes de las políticas de vivienda serán cubiertos desde una doble perspectiva:
  - a. Los antecedentes históricos de las políticas habitacionales: formas de articulación entre el Estado y la sociedad en las políticas habitacionales. S. XIX y comienzos del XX. El surgimiento de los diversos actores sociales involucrados y su inserción en los grandes procesos sociales.
  - b. La situación de las políticas de vivienda como políticas de múltiple objetivo. Efectos macroeconómicos de las políticas habitacionales.
- 1.2. Las dimensiones del problema habitacional. Donde se pretende situar el concepto de déficit en términos de su utilidad para generar programas habitacionales, en su calidad de instrumento de presión política y en su capacidad de negociación de asignación de recursos al sector.
- 1.3. La inclusión de la discusión del conjunto de criterios para el diseño de políticas de vivienda tienen como objetivo relativizar los aspectos "técnicos" de las políticas habitacionales y develar su trasfondo político.

## II. PROGRAMA DE LOS CURSOS

El espacio destinado a la presentación de las políticas de vivienda en América Latina dentro de la mención destina cinco clases al tema. En función de este espacio se han dimensionado las exposiciones sobre los temas planteados arriba.

### 2.1. SESION I

Conceptualización del tema de la vivienda: El problema de la vivienda latinoamericana en una perspectiva histórica: el rancho como forma generalizada de acceso de los pobres a vivienda; el surgimiento del sector obrero y el surgimiento del arriendo como forma de acceso a vivienda formal; la renta y las dinámicas políticas: movimientos de arrendatarios, las huelgas de arrendatarios y la dinámica de los movimientos sociales urbanos. El concepto de salario y el pago del arriendo como parte del mismo. La internalización del problema de la vivienda por las empresas, las cooperativas habitacionales derivadas de las mutuales, los esquemas de previsión social y el programa de financiamiento de vivienda. El variante rol del Estado: de una posición tolerante de la informalidad, a una posición de generador de normas de vivienda, a una de árbitro de los conflictos para terminar en el centro de las presiones de reivindicación de la vivienda en propiedad. En función de este rol variante se adecúa un sector privado inmobiliario en busca de formas de renta rentista, al comienzo, para terminar en formas de ganancia derivadas de la gestión inmobiliaria. La presentación, por lo tanto, termina en la discusión del rol del Estado en la provisión de vivienda en propiedad para los diversos sectores sociales. La racionalidad de los diversos actores involucrados y la captación del excedente.

### 2.2. SESION II

Los sectores sociales y el sector vivienda. Donde se trata se situar el proceso de formulación de políticas de vivienda en propiedad en el contexto de la formulación de políticas macroeconómicas. Las políticas de vivienda como políticas de reactivación económica, como políticas de empleo, como políticas de redistribución de ingresos, como políticas de subsidio a producción, entre otros. Las políticas habitacionales y los distintos segmentos sociales: extrema pobreza, informalidad, pobreza, sectores medios y sector de demanda autónoma: la apropiación de los beneficios de los subsidios habitacionales: mecanismos y captación privada del excedente.

### 2.3. SESION III

El deficit habitacional. Concepto de déficit como un parámetro cultural y política. La conceptualización del déficit como un parámetro técnico, como un elemento de denuncia política, como un instrumento de negociación de recursos. Deficit y distribución de ingresos, distribución de subsidios y problema habitacional. El problema de la vivienda como una insuficiencia de ingresos familiares. Discusión de la pregunta ¿Cuánto es el déficit? en un momento dado. El caso chileno a partir de las cifras del Censo de 1982 y modificado por la Encuesta CASEN de 1985. Dinámica futura del déficit habitacional.

### 2.4. SESION IV

Políticas de vivienda y formación urbana. La formación de la ciudad se compone fundamentalmente de viviendas. Las bases de racionalidad de la localización de vivienda : el mercado de tierra urbana como elemento articulador entre actores. La racionalidad normativa de la planificación urbana: los instrumentos de planificación física y la captación del excedente de inversión en vivienda y de inversión pública en desarrollo urbano: formas de captación de plusvalía y causación circular sobre el mercado de la tierra. La segregación espacial y acceso diferencial a bienes y servicios urbanos. Equidad y políticas urbanas. La municipalización y el proceso urbano.

### 2.5. SESION V

La presete coyuntura y las perspectivas de las políticas habitacionales. La crisis y sus efectos sobre el sector habitacional. Las opciones del sistema político. El rol de los agentes internacionales de fianciamiento. Una opción de cambio en las prioridades de atención para las políticas de vivienda: la derivación de los sectores medios hacia el mercado financiero hipotecario y la concentración de los recursos estatales en los progamas para pobreza y pobreza extrema habitacional. El rol posible de los agentes descentralizados de acción estatal: municipio y vivienda y la potencialidad de una acción descentralizada.

## III. BIBLIOGRAFIA DE REFERENCIA

- Arellano, José Pablo (1981) "Políticas de vivienda 1975-1981, financiamiento y subsidios", en Revista EURE, vol. X, No. 28.
- Gilbert, Alan (1987) "Arrendatarios y autoconstrucción: selección y retriicciones en el mercado de vivienda en los países de menores ingresos", en Revista EURE, vol. XIII-XIV, No. 39-40.
- Harth-Deneke, Alberto et. al. (1980) "Los tres mercados informales o populares de vivienda en El Salvador", en Revista SIAP, vol. XIV, No. 54.
- Huelsz, Antonio (1987) "FONHAPO: Nuevos sistemas de financiamiento para la vivienda popular", en Revista SIAP, Vol. XXI, No. 83-84.
- Nahoum, Benjamín (1987) "El problema de la habitación en los países capitalistas periféricos: sobre sus reales causas y posibles soluciones", en Revista EURE, vol. XIII-XIV, Nos. 39-40.
- Necochea, Andrés (1987) "Los allegados: una estrategia de sobrevivencia solidaria en vivienda" en Revista EURE, vol. XIII-XIV, No. 39-40.
- Palma, Eduardo et. al. (1979) "Políticas estatales en condiciones de movilización social: las políticas de vivienda en Chile (1964-1973)" en Revista EURE, vol. VI, No. 16.
- Rodríguez, Alfredo (1987) "Veinte años de las poblaciones de Santiago" en Revista Proposiciones, No. 14.
- Touraine, Alain (1987) "Marginalidad, movimientos sociales y democracia", en Revista Proposiciones, No. 14.

- Torche, Aristides (1987) "Distribuir el ingreso para satisfacer las necesidades básicas", en Larrain, Felipe, Desarrollo económico en democracia : proposiciones para una sociedad libre y solidaria, Santiago, Ediciones Universidad Católica de Chile.
- Touraine, Alain (1987) "La centralidad de los marginales" en Revista Proposiciones, No. 14.