



UNIVERSIDAD
DE CHILE

POLICY BRIEF
POLICY • BRIEF

SERIE • DOMESTICAR LA CIUDAD
No. 03 / 2020

**Propuestas para repensar
las viviendas y el habitar
Chile.**

Propuestas para repensar las viviendas y el habitar Chile.

Rosemarie Garay, Facultad de Ciencias Forestales y Conservación de la Naturaleza, Universidad de Chile.

Yasna Contreras, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Jaime Díaz, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Ricardo Herrera, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, Universidad de Chile.

Ricardo Tapia, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

1. RESUMEN EJECUTIVO

El actual contexto de crisis sanitaria producto de la pandemia del COVID-19 ha dejado en evidencia una serie de desigualdades fundamentales en lo que respecta al habitar en un hogar, territorio y comunidad en Chile, donde miles de personas lo hacen en condiciones de alta vulnerabilidad. La abundancia e incremento de asentamientos informales no considerados por la administración central, regional y local, exigen recordar los principios a partir de los cuales se aprobó el 2014 la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), especialmente aquellos referidos a la integración social, equidad y la descentralización en decisiones políticas que deben incorporar las condiciones de habitabilidad tanto en espacios urbanos como rurales.

La normativa vigente en Chile es insuficiente para comprender la multidimensionalidad de la vivienda en dos puntos relevantes. Por una parte, no reconoce las condiciones reales de muchas personas que habitan en viviendas hacinadas y asentamientos informales sufriendo racismo y discriminación, en territorios donde el valor de acceso a la vivienda sea

en propiedad o en arriendo es restrictiva, y no está acorde a sus niveles de ingresos (Contreras, 2015). Por otro lado, al ser considerada la vivienda únicamente como objeto material y no como espacio de habitabilidad relacionada a sus condiciones de ubicación y ubicuidad, se requiere de la elaboración de una lectura interinstitucional en un contexto de pandemia que apunte hacia un análisis que contemple elementos como la salud mental de las familias y las condiciones de habitabilidad (tamaño, precio, confort, proximidad, materialidad, distribución de la vivienda, calidad del entorno; proximidad a servicios, entre otros), entendiendo que el periodo de crisis ha puesto en tensión las relaciones establecidas entre vivienda y habitar, y el abordaje estatal vigente de esas relaciones.

En este ámbito, la mayor discusión se ha centrado en reducir el déficit cuantitativo de viviendas y a aumentar su tamaño (m²). Sin embargo, se deben tener en cuenta otros factores que afectan las condiciones de habitabilidad como lo son, por ejemplo: ventilación, distanciamiento entre personas, ra-

diación solar, iluminación, salubridad, higiene, la necesidad de realizar tareas complementarias como estudiar, recrearse, entretenerse y trabajar desde casa, así como también realizar tareas domésticas. Un tamaño adecuado de vivienda debe ser capaz de reconocer la diversidad de las demandas residenciales de las familias.

Un cambio exclusivamente vinculado al texto normativo no es suficiente, haciéndose necesaria una recuperación del rol social que tiene el Estado en la construcción del parque habitacional, de la ciudad y - en última instancia - de las condiciones de "habitar" que tienen los chilenos y chilenas en distintas comunidades y territorios del país. Para ello, se hace necesario darle temporalidad y definir acciones y actores concretos que materialicen los principios de la actual PNDU, en tanto ella pone en el centro la integración social, la adaptabilidad y la seguridad, dimensiones que resultan claves si deseamos habitar saludablemente.

Hace más de cuatro años que la PNDU advierte los problemas en la concepción de la vivienda, lo que exige estimar criterios y procedimientos periódicos de actualización de las normativas tanto nacional, regional como a escala local, sin lograr un avance expedito. Es necesario volvernos constructores de espacios de innovación en políticas de diseño urbano y habitacional, considerando las diferencias climáticas y en acceso a recursos, así como las condiciones en las que habitan familias allegadas, hacinadas o habitantes de asentamientos precarios, preocupándose del stock de viviendas existente y buscando formas de adaptar o rehabilitar estas viviendas, considerando que no es factible técnica ni económicamente reemplazarlas, dado el costo del precio de suelo, y los mecanismos de especulación de rentistas que ven la vivienda como un negocio y una mercancía especulativa. Paralelamente, es necesario hacernos cargo de cuestionar cómo hacer uso de predios obsoletos, o de propiedad del Estado en centros urbanos nacionales que están disponibles para la construcción de viviendas de interés social (VIS).

Considerando lo anterior, el presente documento plantea la necesidad de replantear la forma en que comprendemos la vivienda en Chile, proponiendo su abordaje a través de una perspectiva que la entienda como un espacio de habitación que debe considerar las realidades de las comunidades, aspectos sanitarios y el bienestar físico y emocional, en conjunto con la seguridad y calidad de las construcciones, cuestionando el rol del Estado en tanto garante de un acceso equitativo y regulado a las viviendas.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Superar el enfoque que comprende a la vivienda sólo como un objeto implica considerar que esta se configura como un activo social, económico, pero también como un capital físico (Moser, C & Felton, A. 2009) y político que exige ser pensando en términos de lo que cada colectivo desea dignificar. Bajo esta línea, es necesario cuestionar cómo la vivienda acoge el habitar, comprendiendo a este último cómo la relación que se establece entre la decisión y/o restricción de vivir en un lugar; así como la forma en la que esa unidad se conecta con otros territorios y da garantías de una habitabilidad acorde a las proyecciones, ingresos y necesidades de familias.

El habitar incorpora la comprensión de la vivienda en relación con los múltiples riesgos a los que se ve expuesta una familia en un lugar determinado, pudiendo entenderse desde una perspectiva multiescalar donde desde una dimensión física sería parte de un poblado, un vecindario, entorno, barrio, población, conjunto habitacional o comuna. Cada una de estas escalas a su vez están constituidas por núcleos familiares, vecinos, colectivos y pobladores. De esta forma, la vivienda y el habitar, finalmente resultan desde una amalgama entre factores físicos, multiescalares y sociales, constituidos por sub-componentes objetivos y subjetivos (Campos y Medic, 2014), lo que explica las diferencias entre observaciones externas a un habitar y la satisfacción o insatisfacción que determinados habitantes puedan percibir de ese mismo hábitat observado (Luhmann, N. 1998).

Las limitaciones derivadas de evadir la comprensión de la vivienda como un espacio multifuncional no únicamente dedicado a la alimentación y el descanso han sido algunos de los factores involucrados en los escasos avances en materia de diseño de vivienda y del habitar. Los problemas en la calidad de la vivienda que se evidencian con mayor énfasis en las construidas mediante políticas públicas han acentuado las deficiencias en el desempeño observado, pero también en aquellas viviendas privadas (especialmente las turgurizadas y mercantilizadas por usureros) que no garantizan condiciones mínimas de habitar (Contreras, Ala-Louko, Labbé, 2015). La política subsidiaria de vivienda le ha permitido al Estado abordar exitosamente el déficit cuantitativo a costa de una evidente pérdida de las condiciones de habitabilidad, situación que se traduce en enormes desigualdades en la salud y esperanza de vida de sus habitantes en comparación con quienes habitan mejores viviendas y entornos urbanos

en las comunas socio económicamente más favorecidas de nuestras segregadas ciudades¹.

Los efectos que la pandemia ha producido en los modos de habitar en Chile evidencian que la vivienda, en general, no ha sido capaz de responder adecuadamente a las actividades demandadas derivadas del confinamiento como la educación a distancia y el trabajo remoto. Paralelamente, la pandemia ha llevado a cuestionar cuáles han sido los cambios graduales que ha desplegado a la fecha la PNDU entendiendo que uno de sus propósitos está orientado a “Evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social y urbana” (MINVU, 2014, p.26), a través de programas de viviendas que sean flexibles, herramientas y subsidios que favorezcan la recuperación de viviendas antiguas y colectivas, así como la construcción de viviendas de mayor valor en sectores con alta concentración de viviendas de interés social. Aún estamos en deuda; es necesario hacernos cargo de dicho costo recuperando plusvalías que aseguren que parte de las iniciativas de la PNDU se materialicen con diferentes temporalidades e indistintamente de quién dirija el país.

3. ANTECEDENTES Y ANÁLISIS DE POLÍTICA PÚBLICA:

Falencias en los diagnósticos basales sobre vivienda en Chile

A pesar de que en el año 2009 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) concluyó que la medición del déficit habitacional solo por su cantidad y calidad era insuficiente, estimando que había que medir el “déficit urbano habitacional en el hábitat residencial” (MINVU, 2009), apuntando a una comprensión más integral del hábitat, donde se incluyen los servicios, infraestructura, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos complementarios como los destinados a educación, salud y seguridad, actualmente aún se evidencian falencias en los diagnósticos basales sobre vivienda y su contexto pues no han habido mediciones de déficits habitacionales en espacios urbanos y rurales. Una PNDU (MINVU, 2014) con objetivos encaminados a mejorar la calidad de vida en las

formas de habitar que no contemple modelos comprensivos de los fenómenos a los que atenderá, parte desde una premisa incompleta. Sin articularse con actores claves como Bienes Nacionales, Ministerios de Salud, Vivienda y Transporte, entre otros, se sigue comprendiendo la vivienda como mercancía y como objeto diferenciador entre grupos sociales.

Las exigencias normativas que deben cumplir las viviendas nuevas en Chile están definidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siendo su reglamento la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Toda mejora a las condiciones de habitabilidad de las viviendas queda plasmada en la OGUC, pues si ello no es obligación, ninguna instancia jurídica e institucional, puede exigir estándares superiores. Los terremotos, por ejemplo, han sido un activador constante de efectivo mejoramiento y elevación de exigencias de códigos antisísmicos que han permitido el buen resultado en estas materias (Lawner, 2011; Saez, 2011). Sin embargo, no existe obligación de adecuar las construcciones existentes a las exigencias actualizadas de la OGUC, salvo que se hagan modificaciones o adiciones significativas. Incluso en estos casos, si se trata de autoconstrucción o construcción informal, habitualmente la capacidad de fiscalización de las autoridades locales (Direcciones de Obras Municipales) no da abasto o bien, está concentrada en establecer Planes de Superación de Campamentos que redundan en los mismos problemas con los que se ha tratado la vivienda en los últimos 50 años: controlar socialmente dónde habitarán los grupos más vulnerables.

No ha ocurrido lo mismo con las condiciones de habitabilidad de las viviendas que con los requisitos sismorresistentes. En el año 2006, por ejemplo, se empezaron a exigir nuevos estándares para el comportamiento térmico. Sin embargo, tales estándares no contemplan los impactos del cambio climático en la edificación en general (Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Instituto de la Construcción, 2006), ni menos cuestionan cómo asegurar el confort térmico en territorios sometidos a diferentes climas y condiciones materiales, económicas y sociales. No es lo mismo construir una vivienda en un borde costero, en una zona de riesgo aluvional o en un territorio cordillerano, por ejemplo.

1. Un reciente estudio publicado en la revista The Lancet Planetary Health sitúa esta brecha en el orden de los 17.7 años para las mujeres y 8.9 años para los hombres (Bilal, Azlaraq, Calaffa et al, 2019).

Si bien el volumen de nuevas construcciones para habitación hasta antes del inicio de la pandemia era significativo, el mayor stock de viviendas lo constituyen construcciones existentes; en consecuencia, es necesario poner especial atención en estas viviendas. De acuerdo al Servicio de Impuestos Internos, la vida útil de las construcciones de hormigón armado y de albañilería confinada (tipologías constructivas representativas de la vivienda chilena) es de 80 y 50 años respectivamente (SII, 2003). Entre 1980-2010, solo en el Gran Santiago se construyeron aproximadamente 226.116 viviendas con recursos del Estado, siendo 203.236 de ellas construidas entre 1980-2002 (Tapia, 2014), dando por cumplidos 40 de los 50 años totales de duración de vida útil de este parque. Si bien este indicador está orientado a fines tributarios (depreciación de bienes para efectos de pago de impuestos) es un indicador de que tales viviendas podrían estar tendiendo a la obsolescencia en factores de temporalidad. Sin embargo, cuando aún existe un déficit de viviendas importante, como se indica más adelante, no es técnica ni económicamente viable, reemplazar todo este parque habitacional, acción que tampoco estaría en línea con los Objetivos de Desarrollo Sustentable de la ONU (2015)². Es necesario entonces, encontrar formas de rehabilitar estas construcciones de modo que puedan cumplir con exigencias mayores o bien soluciones alternativas cuando la rehabilitación no sea posible.

Un parque habitacional descontextualizado de una calidad barrial, con insuficientes estándares de habitabilidad y tendiendo al envejecimiento y deterioro, plantea nuevos retos al país, pues estándares que ayer fueron adecuados, hoy ya no lo son. ¿Cómo subir estándares de calidad y habitabilidad en un país con grandes y urgentes desafíos económicos, sociales y culturales? ¿Cómo construir viviendas en territorios sometidos a múltiples riesgos de desastres? Existen algunos avances en esta área desde un punto de vista normativo donde la vanguardia se encuentra en el área sismorresistente. En el contexto internacional, existen reportes que permiten evaluar el desempeño sísmico (FEMA, 2009; FEMA 2012) y estándares que establecen esquemas de evaluación y rehabilitación de estructuras existentes para cumplir con

exigencias sismorresistentes actuales (ASCE, 2017). Adicionalmente, existe un código modelo (ICC, 2018a) con un alcance más amplio que cubre otros riesgos como incendios e inundaciones, además de adaptaciones para convertir edificaciones existentes en accesibles, proveyendo herramientas para determinar cuándo y con qué profundidad es necesario realizar modificaciones en estructuras existentes. A nivel nacional, recientemente se promulgó una norma chilena sobre Intervención en Construcciones Patrimoniales y Edificaciones Existentes (INN, 2020) que detalla la evaluación del desempeño y elaboración del proyecto estructural de rehabilitación de este tipo de estructuras considerando exclusivamente el riesgo sísmico, mientras los requisitos en el caso de viviendas nuevas se encuentran en la OGUC. Sin embargo, no hay desarrollos similares de metodologías para la rehabilitación de construcciones existentes frente a otros riesgos, o para la recuperación funcional o de habitabilidad. A nivel internacional existe un código modelo (ICC, 2018b) que detalla los niveles de desempeño de construcciones e instalaciones ante diversos eventos y según su uso. Se requiere ajustar estas experiencias a la realidad nacional y diferenciarlas a distintas escalas.

Habitabilidad en la vivienda y nuevos desafíos para su rol de satisfactor de necesidades.

La pandemia ha develado la urgente necesidad de contar con entornos gratos para el esparcimiento en vista de las dificultades que produce en las personas el habitar en departamentos o piezas arrendadas reducidas y sin contacto con espacios abiertos, como lo son, por ejemplo, la sobrecarga en el uso de espacios para el ocio o la alimentación y el sobreuso de dormitorios como espacio de trabajo y estudio remoto. La pandemia, ha instalado la urgencia de contar con mínimos espacios internos y externos con atributos de diseño que colaboren a un mejor bienestar en salud física y mental, así como la pertinencia y necesidad de incorporar dentro de los diseños a entornos semipúblicos o espacios comunes de calidad como espacios para el habitar y extensiones de la vivienda.

2. En particular con los objetivos 11 "Ciudades y Comunidades Sostenibles" y 12 "Producción y Consumo Responsables" (ONU, 2015).

La política habitacional dominante privilegia la densificación al máximo de los proyectos inmobiliarios tanto en el ámbito público como en el privado, disminuyendo al mínimo requerido por ley los espacios comunes que incluyen áreas verdes, vías de circulación interna y capacidad de ascensores, entre otras. El objetivo de esta política -empujado por obtener una mayor ganancia en el ámbito privado, o cubrir más rápidamente un déficit de viviendas, en el ámbito público- es el de tener la mayor cantidad de unidades habitacionales posibles por superficie de terreno. En consecuencia, el diseño de viviendas nuevas, tanto de aquellas construidas con recursos públicos como privados, no ha sumado a sus propuestas, como se ha insistido, espacios físicos para el trabajo y educación remota en el interior de las viviendas. Si bien los diseños internos, tienden a ser plantas libres, esto es, que los departamentos y casas unifamiliares tienen como estructura soportante los muros perimetrales y las divisiones interiores son tabiques de fácil modificación, la superficie es tan limitada que la reconfiguración del espacio simplemente no es posible. A esto se suma el que baños y cocinas tienen ubicaciones y condiciones de mayor rigidez por la instalación de ductos de servicios varios, que se conectan en sentido vertical, dentro de un edificio. Este diseño ha resultado en el encierro obligado de personas y familias en viviendas de superficie insuficiente, debido a que los espacios comunes no tienen las características suficientes para garantizar un distanciamiento físico adecuado para prevenir el contagio. Adicionalmente, cuando se contagia un ocupante de la vivienda se hace imposible el aislamiento adecuado del resto de los ocupantes, lo que obliga a contar con soluciones de albergue temporal (residencias sanitarias) para aislar a los y las contagiadas de su entorno cercano.

Un adecuado dimensionamiento y buenas condiciones físico-ambientales de las viviendas y su entorno son indispensables para evitar el hacinamiento y mantener la salud y bienestar de sus habitantes. Está comprobado que las condiciones de temperatura, humedad, aislación acústica, iluminación y radiación solar, no son solo necesarias para alcanzar niveles de confort, sino esenciales para la salud humana y sus niveles básicos deben ser salvaguardados en todo tipo de vivienda, independiente de su valor y ubicación. La calidad de una vivienda se define primeramente desde el diseño, que, si bien ha ido evolucionando desde los 36 m² de los '80 hasta los 55 m² actuales, aún no logra satisfacer los requerimientos de los distintos grupos familiares.

Los estándares de vida urbana barrial son un componente esencial para alcanzar niveles de calidad habitacional, siendo este último aspecto es uno de los más deficitarios en la mayoría de las comunas donde se inserta la vivienda social. La falta de regulación en el uso de suelo ha llevado al desplazamiento de las viviendas sociales hacia comunas con bajo nivel de equipamientos urbanos o derechamente hacia la periferia urbana, carente de todo equipamiento social. La maximización del uso de suelo en áreas peri centrales ha alcanzado densidades por sobre los 500 hab/ha en algunos sectores de Santiago, que coincidentemente presentan bajos niveles en la cantidad y calidad de sus espacios públicos (aceras, plazas, parques, etc.). Por otra parte, la volumetría necesaria para alcanzar estas altas densidades empeora las condiciones ambientales de ventilación, iluminación natural y radiación solar, aumentando la vulnerabilidad de sus habitantes.

Anteriormente se mencionó el problema de adaptar el parque de viviendas existente a los nuevos requisitos que se visibilizaron con la pandemia. En una fracción significativa de este parque será imposible intervenir la vivienda y habrá que buscar soluciones alternativas. Si el confinamiento no puede darse en condiciones dignas dentro de la vivienda, tal vez es posible establecer unidades más amplias de confinamiento, pero de menor tamaño que las comunas, como condominios o barrios que cuenten con equipamiento urbano suficiente, e incluyan áreas de esparcimiento y actividad física adecuadas para respetar el distanciamiento físico como parques y plazas, y comercio para suplir necesidades básicas (alimentación, salud), minimizando la necesidad de los y las residentes de moverse fuera de estas áreas.

De forma paralela se constata como el Estado ha tenido que invertir grandes cantidades de dinero para contratar instalaciones privadas, acondicionadas como residencias sanitarias y trasladar a personas desde comunas alejadas de estos lugares. Paradójicamente, también por efecto de la pandemia, equipamientos existentes a nivel comunal que cuentan con instalaciones sanitarias y grandes superficies disponibles, como escuelas, liceos y gimnasios municipales, se encuentran desocupados por la suspensión de clases y actividades deportivas, siendo que históricamente, estos recintos funcionaron como albergues temporales luego de la ocurrencia de un desastre siconatural que generara desplazamientos significativos de población, como terremotos, inundaciones, erupciones volcánicas, avalanchas, incendios extremos, entre otros.

Déficit habitacional

Se puede constatar un alto gasto del Estado en Fondo de Emergencia. Por ejemplo, para el 2010 fue de cerca de 191 mil millones de pesos y en 2015 se alcanzó un monto aproximado de 197 mil millones de pesos (Carrie, 2018), siendo esta cifra solo relacionada al gasto ejecutado por ONEMI. Un seguimiento a cifras desagregadas señala que las ventas de viviendas de emergencia en 2010 ascendieron a más de 75 mil millones de pesos, mientras en 2015 a aproximadamente 7 mil millones de pesos y en 2016 a unos 2,5 mil millones de pesos, señalando la constante demanda por viviendas provisorias a pesar de la variación de la cifra. Aunque las familias migren a soluciones definitivas las viviendas de emergencia seguirán en uso.

Desde la perspectiva del déficit habitacional, dividiendo las necesidades entre hogares allegados, núcleos allegados hacinados y/o viviendas irreuperables sólo se ha logrado una reducción del 30,6% entre los años 1996 y 2015, retrocediendo desde 563.988 unidades deficitarias a 391.546 (Ministerio de Desarrollo Social, 2015). Al 2017 Fundación Vivienda (2019a) estimó en 349.989 el déficit de viviendas desagregadas en allegados, hacinadas e irreuperables. Entre ellas están repartidas las más de 850 mil personas migrantes que fueron censadas en 2017, estimándose en un 13,3% el déficit habitacional de este grupo, esto es 46.517 familias que están en alguna de las condiciones descritas anteriormente. Al déficit cuantitativo, estimado por el MINVU en 393.613 viviendas (MINVU, 2017), deberíamos sumar el déficit cualitativo que se calcula con el Índice de Calidad Global de la Vivienda, cuyos indicadores el Censo de 2017 no incluyó. No obstante, la Encuesta CASEN 2017 estimó el déficit cualitativo en 1.303.484 viviendas que requerían mejoramiento, ampliación o tenían déficit de servicios básicos de saneamiento. Esta cifra aumentaría considerablemente en caso de ampliarse a otras condiciones de salubridad, como temperatura, humedad y ventilación, teniendo en cuenta que el saneamiento actualmente solo considera la provisión de agua y la eliminación de excretas.

El problema se acrecienta aún más cuando el análisis va ahondando en la raíz. La última Encuesta CASEN dio cuenta de un fuerte retroceso, exponiendo un déficit de 497.560 viviendas (Fundación Vivienda, 2018). En octubre de 2019, la Fundación Vivienda (2019b) publicó el estudio "Allegados, una olla de presión social en la ciudad" aportando nuevos antecedentes sobre déficit habitacional y cuestionando el mercado inmobiliario privado, dejando en evidencia los problemas de segregación y precariedad en que vive gran parte de la población. En la ac-

tualidad, 1.528.284 personas, equivalentes al 8,6% de la población, viven bajo la línea de la pobreza medida por ingresos y un 20,7% se encuentra en situación de pobreza multidimensional, mientras en casi 500 mil hogares hay allegados en hacinamiento. Paralelamente, la Encuesta CASEN de 2015 señaló que desde la perspectiva territorial la distribución de población urbana es de 87,8% respecto de la población rural que alcanza al 12,2% a lo largo del país, con ello el 84% del déficit se concentra en zonas urbanas y el 16% en zonas rurales, porcentaje que a su vez representa a un 37,4% de la población rural que vive en pobreza multidimensional en Chile (MIDEPLAN, 2015).

Habiendo planteado anteriormente que parte de este déficit ha sido históricamente cubierto con viviendas de emergencia, es posible demostrar que esta solución provisorio termina empeorando el problema (Garay et al 2017, Garay et al 2018, Garay et al 2019) cuando el Estado es incapaz de satisfacer toda la demanda y cubre sólo una proporción menor al 30% de una cifra de déficit habitacional que aumenta continuamente, tal como se está volviendo a resolver con la crisis actual de pandemia, en donde la solución social desde las ONGs y otras entidades, vuelve a poner a las viviendas de emergencia como solución a la contingencia. Otra arista, muestra al mercado privado brindando soluciones habitacionales que incumplen los estándares mínimos, como ha quedado demostrado en el estudio de Hernández (2020) quien analizó la oferta de más de 180 fabricantes de viviendas en madera en la zona centro sur de Chile. A pesar de no acceder a cifras de producción debido a que el sector no lleva estadísticas de su actividad, el autor propone una metodología de evaluación que denomina "Índice integral de seguridad para viviendas nuevas" cuyo propósito es vigilar y valorar el cumplimiento normativo y su ajuste a temas territoriales y amenazas particulares de las viviendas, más allá de las regulaciones de la OGUC que se deben cumplir cuando se presenta la solicitud de recepción final; frente a esto queda claro que las regulaciones se deben ir actualizando, siendo el plan de aislamiento energético una muestra (Figuroa, 2014, Valencia 2013, Mann 2015). Más evidencias de la peligrosa precariedad de estas soluciones radican en la falta de recepción final de obras, situación que fue demostrada en el trabajo de Vergara (2020) y González (2019) sobre infraestructuras de viviendas en la comuna de San José de Maipo frente a la ocurrencia de incendios forestales de interfaz (Castillo et al, 2020), en donde el 70% de las viviendas no ha contado con recepción final, agregando mayor inseguridad a viviendas aisladas y de difícil acceso, con ampliaciones irregulares o por lo general antiguas.

Abordaje desde las Políticas Públicas

Las cifras presentadas en el apartado anterior dimensionan los múltiples problemas de habitabilidad, así como la falta de acceso a servicios básicos y entornos precarios, con multi amenazas latentes que ni los gobiernos locales ni la población están preparados para enfrentar. Las soluciones tienen que construirse con la participación ciudadana, así como con actores técnicos articuladores más que políticos, puesto que resolver desde un enfoque multidimensional la medición de la pobreza y su consecuente vulnerabilidad implica reconocer y trabajar las políticas públicas asumiendo desde el inicio que habrá sectores con incapacidad de responder a regulaciones y leyes por falta de ingresos. Aunque las leyes deben ser cumplidas por todos los ciudadanos, para lograrlo hay que buscar más y nuevas estrategias para que eso pase, como comprender -por ejemplo- que debido a la pobreza hay carencias prioritarias que dificultan el cumplimiento normativo, ya que las carencias en el bienestar se invisibilizan e incluso se normalizan y el Estado no tiene un trato específico para una adopción más efectiva de las regulaciones para estos sectores.

Las políticas públicas no deberían normar sin distinguir las características de la población, sino más bien deberían hacerse cargo de las debilidades y falencias existentes. Por ejemplo, el índice de priorización territorial para la regeneración urbano-social que propone la Fundación Vivienda (2019) señala que:

“al lograr caracterizar tanto la demanda habitacional como la vulnerabilidad socio-educacional y las oportunidades urbanas de cada barrio, es posible desarrollar un mejor diagnóstico del territorio urbano a fin de identificar las zonas de mayor potencial para la regeneración urbana a través de la densificación a micro, pequeña y mediana escala” (p.20).

Sin embargo, a pesar de que este sea un propósito acertado carece de la complejidad que significa habitar un territorio vulnerable considerando los riesgos y desastres socio-naturales y el tipo de actividades que desarrollan sus habitantes. No bastaría solo con estos aspectos y habría que incorporar actualizaciones a las exigencias cruzando los planes reguladores con el uso del suelo, en particular zonas habitadas y de desarrollo de actividades de riesgo que puedan afectar a otros (caso Beirut). En segundo lugar, se debe avanzar en el compromiso de nivelar con equidad, apoyando a aquellos más vulnerables y realizar labores de fiscalización, ya que sin esto las normas y leyes resultan en letra muerta. Esto incluye a los

municipios, quienes sin excusas deben implementar mejores sistemas de seguimiento preventivo de cómo se está usando el territorio que está bajo su responsabilidad, dictando nuevas normas e implementando nuevos subsidios si se requiriese.

Es necesario que el Estado regule el negocio inmobiliario especulativo y rentista de Chile (Contreras, 2011). Diferentes investigaciones han develado que existen rentistas especializados en comprar más de 100 departamentos evadiendo el pago de impuestos y contribuciones. En Chile desde el 2009 hasta la fecha, los precios de la vivienda crecen sostenidamente sobre los ingresos de la población (OCDE, 2020). El desarrollo inmobiliario capturador de *rent gap* en comunas pericentrales y centrales de Chile refleja aún más, la desregulación de la vivienda y la comprensión de ésta como objeto y no como sujeto colectivo. Incluso, las propias políticas habitacionales han evidenciado que una mayor construcción de viviendas de interés social en zonas periféricas no reduce los valores de precio de suelo, volviendo más complejo el acceso equitativo de éstas (Contreras, 2011).

Por último, en un sentido más práctico hacia la aplicación de la OGUC, hay muchos ejemplos, tantos que habría que implementar un mecanismo permanente de revisión y actualización que considere una planificación integral y dinámica. Entre otras, la calificación energética y el aislamiento de viviendas, un tema estrechamente relacionado con el consumo nacional anual de leña estimado en 11.770.675 m³ estéreos (st.), siendo la X región la que presenta el mayor consumo (3,1 MMm³ st./año), seguida de la VIII región (2,3 MMm³ st./año), y de la IX región (2,0 MMm³ st/año) según datos de CDT-MinEnergía (2015). Al no declarar por ley a la leña como biocombustible y dar las atribuciones para su regulación, el Estado opta por una iniciativa, parte del Plan de Transición Energética, que busca incentivar la utilización de calefacción eléctrica en su reemplazo beneficiando a comunas como Coyhaique, Puerto Aysén, Osorno, Temuco, Padre Las Casas, Los Ángeles, Chillán, Chillán Viejo, Rancagua y Machalí. La leña es el combustible más competitivo y la parafina el sustituto más cercano, la cantidad de leña consumida se relaciona positivamente con el número de ventanas y con la materialidad de la vivienda (Bustos y Ferrada, 2017). Nuevamente las normas genéricas de la OGUC no se ajustan a las necesidades específicas, algo similar al analizar la implementación del recambio de artefactos de calefacción, o respecto a la actualización de más de 60 normas con el propósito de construir en madera en mediana altura (MINVU, 2019),

todas medidas muy buenas para potenciar un uso eficiente de este material, sin embargo una vez más circunscritas sólo a los organismos que se relacionen vía subsidios o licitaciones públicas sin afectar directamente a la oferta o demanda privada. El escenario podría mantenerse inalterado mientras el Estado de Chile no resuelva enfrentar un Programa que realmente fortalezca una política pública que disminuya las brechas de la vulnerabilidad del habitar dirigiéndola hacia una mayor seguridad y confort, un esfuerzo que requiere de articulación y coordinación de tareas frente a un plan de acciones acordadas y con seguimiento, entre todos los actores, incluidos aquellos usuarios más conscientes de sus derechos, pero también más dispuesto a cumplir con sus deberes.

Compartimos completamente el planteamiento que hace la dirección ejecutiva de Fundación Vivienda (2019), quien a la hora de describir las necesidades de Chile en términos del déficit habitacional señala:

- Construir con urgencia una política que considere un plan a largo plazo, construido con acuerdos transversales que involucren al Estado, sociedad civil, comunidades, academia y las empresas, que den continuidad a lo avanzado en distintas administraciones y prioridad para las comunidades y personas excluidas y postergadas
- Potenciar una institucionalidad capaz de dar continuidad a las materias urbanas con instrumentos que trascienden a los gobiernos de turno
- Construir ciudades y territorios inclusivos, sostenibles y humanos

4. RECOMENDACIONES PARA LA POLÍTICA PÚBLICA

Implicancias para las políticas públicas

Existirían cuatro opciones simultáneas para la política pública en esta materia: en primer lugar, evaluar la pertinencia de mejorar estándares de calidad de factores de habitabilidad (Jirón et al, 2004) en las nuevas viviendas mediante mayores exigencias normativas y sanciones a su incumplimiento, recordando y poniendo en práctica los principios de la PNDU que no están en correspondencia con los programas habitacionales que siguen construyéndose. En segundo lugar, mejorar lo ya cons-

truido de modo progresivo, adaptando políticas públicas para tales propósitos. potenciando los insuficientes subsidios que ha desplegado SERVIU en conjunto con el MINVU, en viviendas deterioradas y patrimoniales, bien localizadas y accesibles. En tercer lugar, regular el mercado de vivienda rentista que ha dificultado la construcción de viviendas más equitativas (Contreras, 2011) y finalmente, en cuarto lugar, asumir los diferentes riesgos a los que se ve expuesta la población (pandemias, aluviones, terremotos, tsunamis, incendios, avalanchas, entre otros), elaborando un ejercicio interdisciplinario e interinstitucional constante y continuo que permita realizar un abordaje adecuado de la vivienda, su materialidad, calidad y localización.

Las acciones mancomunadas también exigen cambios inmediatos. Un cúmulo importante de contenidos relativos a estos cambios pueden encontrarse dentro de la PNDU actual, donde se señalan elementos referentes a la función social del suelo por parte del Estado. Dentro de ellos se sugiere:

Propiedad del suelo

- Eliminar diferencias entre los avalúos fiscales y comerciales de las viviendas, reduciendo así, mecanismos especulativos.
- Recuperar terrenos baldíos o públicos para la construcción de viviendas de interés social o de interés público, derribando el mito que el Estado “no tiene suelo”.
- Facilitar la gestión del Estado para comprar terrenos privados con valores preferentes, especialmente cuando los fines de viviendas son colectivos y orientados a grupos más vulnerables.
- Ofrecer mayores facilidades para que el Estado pueda expropiar luego de desastres socionaturales de diferente naturaleza (incendios, terremotos, tsunamis, otros).

Materialidad

- Separar el suelo de la construcción a partir de fideicomisos debatidos en conjunto a gobiernos y actores locales.

Impuestos y subsidios

- Diversificar formas alternativas de acceso a la vivienda y otorgar alternativas estatales que complementen el arriendo.
- Cambiar límites de sistemas de subsidios habitacionales, con objetivo de acoger a grupos de ingresos medios que hoy están limitados.



- Establecer relaciones entre niveles de ingresos y pagos diferenciados de contribuciones. Evidentemente no es lo mismo ser propietario de una vivienda que ser dueño de cien.
- Recuperar plusvalías extrayendo recursos del rent gap o renta potencial capturada por rentistas e inversionistas inmobiliarios, con el objetivo de invertir en el desarrollo de viviendas de interés social o público, de mejor calidad y localización. Acción que requerirá la participación de municipios y la elaboración de relaciones menos jerárquicas.
- Construir un banco de terrenos a nivel de municipios urbanos y rurales destinado a la construcción de viviendas de interés social o público con precios acordes al ingreso per cápita de los hogares más vulnerables. Habitabilidad en la vivienda y nuevos desafíos para su rol de satisfactor de necesidades.

Múltiples Riesgos de Desastres

- Cuantificar la vulnerabilidad de las comunidades, pueblos y ciudades a nivel país frente a riesgos naturales y socio-naturales, incluyendo los riesgos frente a una pandemia, construyendo un índice que considere cada amenaza por

separado como también la ocurrencia de amenazas múltiples, independientes o interrelacionadas.

- Invertir en equipamiento urbano de esparcimiento, educativo y deportivo a nivel comunal con objetivo de dotarles de un estándar que cumpla con las demandas de su función principal, ofreciendo paralelamente un espacio de albergue temporal con condiciones de habitabilidad dignas o áreas de confinamiento autosuficientes.

Habitabilidad en la vivienda y nuevos desafíos para su rol de satisfactor de necesidades.

- Plantear ajustes a la normativa presente en la OGUC y a los planes reguladores, con objetivo de limitar las densidades máximas y establecer un equipamiento comunal mínimo, garantizando la participación efectiva de la comunidad en su gestión.
- Incorporar a las condiciones de flexibilidad a espacios físicos para el trabajo y educación remota en los requerimientos básicos de los nuevos diseños, con objetivo responder de mejor modo a las dinámicas cambiantes asociadas a los múltiples tipos de usuarios que harán uso de ellas, sus ciclos de vida y temporalidades. Al respecto, las propuestas incluidas en el actual Decreto Supremo del

MINVU N° 27, (DS. N°27), alusivas al mejoramiento del parque habitacional construido, pueden sumar estos nuevos requerimientos, precisando ajustes mínimos.

- Considerar la implementación de espacios acondicionados para responder al impacto de menores temperaturas en invierno, atendiendo a las necesidades de la tercera edad o personas con discapacidad.
- Establecer multas desde los gobiernos locales a especuladores, rentistas y promotores del hacinamiento, con objetivo de reducir todas aquellas viviendas que exponen a las comunidades a mayores riesgos.
- Incorporar artículos que den garantías estatales de un habitar adecuado, saludable y sano en una nueva constitución.
- Elaborar ordenanzas locales que regulen la materialidad y calidad deteriorada del parque de vivienda, considerando el dinamismo propio de ese parque.
- Fomentar apoyo a programas que atienden al mejoramiento de los espacios que son parte del entorno de las viviendas, privilegiando el mejoramiento de entornos colectivos o comunitarios.
- Evaluar la extensión de los programas que atienden al mejoramiento de los espacios que son parte del entorno de las viviendas, hasta la vivienda de clase de media, tanto para aquellas en extensión (viviendas unifamiliares en uno o dos pisos de altura) como para aquellas en régimen de condominio, es decir, en tipologías de departamentos.

5. MATERIAL DE CONSULTA Y REFERENCIA

- ASCE** (2017). Seismic Evaluation and Retrofit of Existing Buildings, Standard ASCE/SEI 41-17. American Society of Civil Engineers, Reston, VA.
- Bilal U, Alazraqui M, Caiiffa W et al.** (2019). Inequalities in life expectancy in six large Latin American cities from the SALURBAL study: an ecological analysis. In the Lancet Planetary Health, vol 3 issue 12, December 2019. DOI: [https://doi.org/10.1016/S2542-5196\(19\)30235-9](https://doi.org/10.1016/S2542-5196(19)30235-9)
- Bustos, Yeniferd, & Ferrada, Luz Maria.** (2017). Consumo residencial de leña, análisis para la ciudad de Osorno en Chile. Idesia (Arica), 35(2), 95-105. Epub 13 de mayo de 2017. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34292017005000024>
- Campos, L; Medic, A.** (2014). Hábitat Residencial: instrucciones de uso. Magister en Hábitat Residencial. Material de apoyo docente. Instituto de la Vivienda. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago, Chile.
- Carrie C.** (2018). Análisis de la situación de las viviendas de emergencia en Chile en el período 2010-2016. Memoria para optar al título de Ingeniero Forestal U de Chile. Prof. Guía R Garay
- Castillo Soto, M., Garay Moena, R., Tapia Zarricueta, R., Garfías, R. y Orell Arenas, M.** (2020). Metodología de evaluación de infraestructuras críticas en zonas de riesgo de incendios forestales. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173421>
- CDT-MinEnergía** (2015). Medición del consumo nacional de leña y otros combustibles sólidos derivados de la madera. http://dataset.cne.cl/Energia_Abierta/Estudios/Minerg/MEDICI%20C3%93N%20DEL%20CONSUMO%20NACIONAL%20DE%20LE%20C3%91A%20Y%20OTROS%20COMBUSTIBLES%20S%20C3%93LIDOS%20DERIVADOS%20DE%20LA%20MADERA.pdf
- Contreras, Y; Ala-Louko, V; Labbé, G.** (2015). Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique. POLIS. Revista Latinoamericana, vol.14, N°42, pp.53-78.
- Contreras, Y.** (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. Revista EURE, vol.37, N°112, pp.89-113.
- Encuesta CASEN 2017.** <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/>
- FEMA** (2009). Quantification of Building Seismic Performance Factors. FEMA P695, Report prepared by the APPLIED TECHNOLOGY COUNCIL for the Federal Emergency Management Agency, Washington, D.C.
- FEMA** (2012). Seismic Performance Assessment of Buildings. FEMA P-58, Report prepared by the APPLIED TECHNOLOGY COUNCIL for the Federal Emergency Management Agency, Washington, D.C.
- Figuroa W.** (2014). Evaluación técnica de un panel prefabricado "structural insulated panel" (SIP), para viviendas de emergencia. Memoria para optar al título de Ingeniero Forestal U de Chile. Prof. Guía R Garay
- Fundación Vivienda.** (2019a). Informe-4-Déficit-Habitacional-y-Censo. pdf. <https://www.fundacionvivienda.cl/wp-content/uploads/2019/01/Informe-4-D%20C3%A9ficit-Habitacional-y-Censo.pdf>
- Fundación Vivienda** (2019b). Allegados una olla a presión social en la ciudad. Publicación N° 8. <https://www.fundacionvivienda.cl/wp-content/uploads/2019/10/allegados.pdf>

- Garay, RM;** Herrera, R; Mejias, C. (2019). Project shelter, Part 2: Structural verification. *Revista de la construcción*. <http://dx.doi.org/10.7764/RDLC.18.1.68>
- Garay, R.;** Castillo M.; Tapia R. Vergara, J. (2019). Territorio, viviendas y áreas de incendios forestales de interfaz: Localidades periurbanas en torno al gran Santiago de Chile. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo SIIU. Junio. Barcelona/Santiago. <https://revistes.upc.edu/index.php/SIIU/article/view/6972>
- Garay Moena, R.,** Tapia Zarricueta, R. y Domínguez G., M Walker V., R., Wagemann F. (2018). Habitabilidad transitoria en desastres en Chile: experiencia en el período 2014-2017. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/151726>
- Garay, R.M.;** Figueroa, W.; Pfenninger, F.; Tapia, R.; Larenas, J. (2017). Project shelter, Part 1: Fire resistance and thermal insulation. *Revista de la Construcción*. <http://dx.doi.org/10.7764/RDLC.16.2.339>
- González P.** (2019). Protocolo de evaluación y pauta de mitigación de vulnerabilidad en infraestructura crítica, en particular unidades de salud, frente a amenazas de incendios forestales de interfaz de la comuna de San José De Maipo. Memoria para optar al título de Ingeniero Forestal U de Chile. Prof. Guía R Garay
- Hernández C.** (2020). Caracterización de las tipologías y sistemas de producción de componentes y viviendas construidas en madera en Chile. Memoria para optar al título de Ingeniero Forestal U de Chile. Prof. Guía R Garay
- ICC** (2018a). International existing building code. International Code Council, Washington, D.C.
- ICC** (2018b). Performance code for buildings and facilities. International Code Council, Washington, D.C.
- INN** (2020). NCh 3389 Estructuras — Intervención en Construcciones Patrimoniales y Edificaciones Existentes — Requisitos del Proyecto Estructural, Instituto Nacional de Normalización, Santiago, Chile.
- Jirón, M. P;** Toro, B. A; Caquimbo, S; Goldsack, L; Martínez, M. L. (2004). Bienestar habitacional: guía de diseño para un hábitat residencial sustentable. Santiago, Chile.
- Lawner, M.** (2011). Los arquitectos de terremoto en terremoto. En: Reconstrucciones Sociedad Civil. Observatorio de la Reconstrucción. Universidad de Chile. Heinrich Büll Stiftung., Santiago, Chile. P.127-150.
- Luhmann, N.** (1998). Sociología del Riesgo. Editorial Triana, México. 285 p.
- Mann P.** (2015). Evaluación del comportamiento higrotérmico de prototipos de vivienda de emergencia instalados en las zonas térmicas 3 y 6, a través de métodos experimentales y modelación dinámica. Memoria para optar al título de Ingeniero Civil en Obras civiles. U Austral de Chile. Prof. Guía R Garay
- Ministerio de Desarrollo Social (MIDEPLAN)** (2015). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional CASEN. Santiago Chile. http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen-multi-dimensional/casen/casen_2015.php
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** (2009). Déficit Urbano - Habitacional. Una mirada integral a la calidad de vida y del hábitat residencial en Chile. Santiago, Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (2014). Hacia una Nueva Política Urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano, Ciudades Sustentables y Calidad de vida. MINVU, PNDU.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo;** Instituto de la Construcción. (2006). Manual de Aplicación Reglamentación Térmica. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Artículo 4.1.10. Santiago, Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** (2014). Política Nacional de Desarrollo Urbano. Hacia una nueva política urbana para Chile. Santiago, Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (2020). Metodología de cálculo del déficit habitacional cuantitativo ajustada al Censo 2017. Santiago. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.
- Moser, C & Felton, A.** (2009). Acumulación intergeneracional de activos y reducción de la pobreza en Guayaquil, Ecuador entre 1979 y 2004. En MOSER C. (Ed) Reducing Global Poverty: The Case for Asset Accumulation Washington DC: Brookings Press pp 15-50.
- OCDE** (2020). Base de datos sobre vivienda Asequible en la OCDE. Análisis para Chile. En www.observatoriorurbano.cl
- ONU** (2015) Objetivos de Desarrollo Sostenible. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>
- Saez, J.M.** (2011). Normativa nacional antisísmica en materia de construcción. Bases y proyecciones. Memoria para optar al Título Profesional de Abogado, Facultad de Derecho, Universidad de Chile, Santiago, Chile.
- SII** (2003). Nueva Tabla de Vida Útil de los bienes físicos del activo inmovilizado, Servicio de Impuestos Internos, http://www.sii.cl/pagina/valores/bienes/tabla_vida_enero.htm.
- Tapia, R.** (2014). Evolución del patrón especial del emplazamiento de viviendas sociales en el Gran Santiago. *Revista Geográfica Venezolana*. Vol. 55(2).2014. 255-274.
- Toro A, Jirón Martínez, P., & Goldsack Jarpa, L.** (2003). Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial. *Revista INVI*, 18(46).
- Valencia I.** (2013). Estudio del confort térmico en una vivienda modular estandarizada fabricada en madera y tableros, para la Región Metropolitana. Memoria para optar al título de Ingeniero Forestal U de Chile. Prof. Guía R Garay.
- Vergara J.** (2020). Desarrollo de un índice integral de seguridad y sustentabilidad (IISS) para las viviendas ubicadas en áreas de riesgo de interfaz urbano forestal" Memoria para optar al título de Ingeniero Forestal U de Chile. Prof. Guía R Garay.

ANEXO

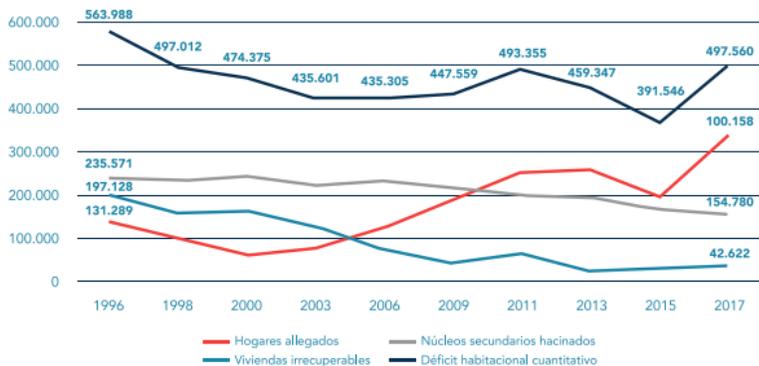


Fig.1. Composición del déficit habitacional según tipo de requerimiento (1996-2017)
Fuente: Fundación Vivienda (2019)

Composición del déficit habitacional cualitativo* según cantidad de requerimientos (1996-2017)

(Número, viviendas con requerimientos cualitativos)



Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2017.

Diferencias a través del tiempo (2009 a 2017): Al 95% de confianza, las diferencias NO SON estadísticamente significativas, EXCEPTO: 1 requerimiento (2011-2013) (2015-2017); 2 requerimientos (2009-2011) (2011-2013) (2013-2015) (2015-2017); 3 requerimientos (2011-2013) (2013-2015) (2015-2017).

Fig. 2 Composición del déficit habitacional cualitativo según cantidad de requerimientos (1996-2017)

Fuente: CASEN (2017)

Editores

Diego Aguilar
Francisco Crespo
Jaqueline Meriño
Pablo Riveros

Equipo Gestor

Jaqueline Meriño
Francisco Crespo
Claudio Fuentes

Fotografías

Cristóbal Saavedra
Yasna Contreras

Diseño

Alicia San Martín

Como citar este documento:

Garay,R; Contreras,Y; Díaz,J; Herrera,R y Tapia, R. (2020) Propuestas para repensar las viviendas y el habitar Chile. Serie Domesticar la Ciudad. Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo de la Universidad de Chile, Santiago.

Sobre la serie • Domesticar la Ciudad:

Domesticar la ciudad" es una serie de PB que parte desde cómo la pandemia por COVID-19 ha vuelto a abrir discusiones que siempre han estado presentes, pero que se visibilizan en este contexto de crisis sanitaria: problemáticas como el hacinamiento, la vivienda social, la disponibilidad de equipamiento y servicios en diferentes territorios y el espacio público vuelven a ponerse en la palestra en un momento que la distinciones tradicionales entre "espacio privado" y "espacio público" se difuminan y las formas de habitar sufren transformaciones fundamentales. En este sentido, el título de la serie: "Domesticar la Ciudad" hace alusión a esta disolución entre lo público y lo privado, un llamado a volver más "doméstico" el espacio público y a considerar nuevas actividades tradicionalmente asociadas a lo público, como parte del espacio privado.