



GLOSARIO

GLOSARIO DÉFICIT CERO

Con el propósito de facilitar la comprensión del tema urbano habitacional, Déficit Cero ha desarrollado el siguiente documento con conceptos, definiciones y terminología especializada en vivienda y ciudad. Un glosario diseñado como guía, que recopila términos relacionados con la vivienda, desde los fundamentos básicos hasta los conceptos más técnicos y/o avanzados.

La vivienda es una parte fundamental de la vida de las personas y una inversión significativa en la que se entrelazan aspectos legales, financieros, arquitectónicos y sociales. Este glosario tiene como objetivo simplificar el lenguaje especializado que a menudo puede resultar abrumador. Cada término se presenta de manera concisa y fácil de entender, acompañado de una breve explicación que ayudará a comprender su significado y contexto.

CONCEPTOS

1. DÉFICIT HABITACIONAL:

El déficit habitacional cuantitativo corresponde al total de hogares que requieren una solución habitacional en una vivienda distinta a la que actualmente viven.

2. COMPONENTES DEL DÉFICIT HABITACIONAL:

a. Viviendas irrecuperables: Viviendas que por tipo (mediaguas, chozas) o materialidad (muros, piso y/o techo) deben ser reemplazadas.

b. Hogares allegados: Hogar que comparte una vivienda con otro.

c. Núcleos allegados y hacinados: Grupos familiares que pertenecen a un mismo hogar, pero que dado su parentesco se consideran unidades independientes. Se considera el requerimiento de una vivienda cuando además existe hacinamiento, es decir, hay en promedio 2,5 personas o más por dormitorio.

d. Campamentos: Hogares que viven en asentamientos que se caracterizan por estar conformados por grupos de ocho o más familias que conforman una unidad socio territorial, sin acceso regular a, al menos, uno de los servicios básicos, y se encuentran en situación irregular de tenencia de terreno.

e. Personas en situación de calle: Hogares que carecen de residencia fija y que duermen en lugares, públicos o privados, que no tienen las características básicas de una vivienda.



3. DEMANDA SOCIAL POR VIVIENDA:

Hogares que presentan alguna dificultad en el acceso a la vivienda adecuada que no pueden resolver por sus propios medios económicos, por lo que requieren el apoyo del Estado. Esta dificultad puede ser problemas en la materialidad, saneamiento o confort de las viviendas, hacinamiento, asequibilidad, seguridad en la tenencia u hogares que están allegados, en situación de calle o campamentos.

4. OFERTA HABITACIONAL:

Se refiere a la cantidad y variedad de viviendas disponibles en un mercado inmobiliario. Representa la disponibilidad de unidades de vivienda que están a la venta o en arriendo. La oferta habitacional puede incluir una variedad de tipos de viviendas, desde apartamentos y casas unifamiliares hasta propiedades comerciales o residenciales; también contempla viviendas sociales o de interés público.

5. DEMANDA HABITACIONAL:

Hogares desean adquirir o arrendar una vivienda. La demanda se basa en una serie de factores demográficos y territoriales, como el tamaño del hogar, los ingresos y preferencias. La demanda habitacional es uno de los factores que influyen en los precios y la disponibilidad de viviendas. Cuando la demanda supera a la oferta en un área determinada, los precios tienden a subir, lo que puede dar lugar a un empeoramiento del acceso a la vivienda.

6. VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO:

Corresponden a aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomente el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias.

7. TIPOS DE HOGARES:

Existen varios tipos de hogares, y la estructura de un hogar puede variar significativamente según la composición de sus miembros y las relaciones entre ellos. Algunos de los tipos de hogares más comunes incluyen:

a. Hogares unipersonales: conformados por una sola persona.



b. Hogares con presencia de adultos mayores: que alguno de sus miembros tiene más de 60 años.

c. Hogares inmigrantes: que la jefatura de hogar no sea chileno.

8. POLÍTICA HABITACIONAL:

Son un conjunto de acciones, directrices y proyectos del Estado cuyo objetivo es promover que la ciudadanía disponga de una vivienda adecuada. En Chile, la política habitacional es la encargada de la gestión de subsidios, suelo, recursos y estrategias que permiten a las familias acceder a la vivienda.

Etapas de la política habitacional

a. Llamados: convocatoria para la postulación de los programas habitacionales.

b. Otorgamiento de subsidios: selección de beneficiarios de los programas habitacionales.

c. Viviendas en ejecución: obras que ya comenzaron su construcción pero que aún no han sido entregadas.

d. Viviendas terminadas / Subsidios pagados: viviendas nuevas efectivamente entregadas o subsidios para viviendas usadas efectivamente aplicadas.

9. PROGRAMAS HABITACIONALES PARA FAMILIAS:

Estos son los subsidios que entrega el estado a las familias que tienen dificultades para acceder a una vivienda por sus propios medios.

a. Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49): está dirigido a las familias más vulnerables mediante la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda.

b. Sistema Integrado para grupos medios (D.S. 01): colabora con una parte de la adquisición de la vivienda para las familias, que luego deben complementar con un crédito hipotecario o una parte del financiamiento para la construcción de una vivienda en sitio propio o densificación predial.



c. Habitabilidad rural (D.S. 10): está dirigido a familias vulnerables rurales en su modalidad construcción de viviendas.

d. Arriendo (D.S. 52): apoya financieramente a las familias que arriendan con un subsidio que cubre parte del arriendo total.

e. Integración Social y Territorial (D.S. 19): postulan entidades desarrolladoras para la generación de oferta de viviendas para familias de sectores vulnerables y medios, combinando subsidios DS 01 y DS 19.

10. SOLUCIONES Y ESTRATEGIAS

a. Pequeños Condominios: Son viviendas que se construyen en un terreno donde viven varios núcleos familiares allegados o hacinados. Estas construcciones están pensadas para formalizar y densificar los terrenos de 9x18 metros cuadrados -antiguamente conocidos como operaciones sitios- ubicados en comunas que antes se ubicaban en la periferia de Santiago, como Peñalolén.

b. Arriendo Asequible: Es un arriendo que no supera el 30% de los ingresos de un grupo familias, ajustándose así a las condiciones y necesidades económicas de un grupo familiar y se dirige principalmente a grupos vulnerables de sectores medios y bajos, compatibilizando su condición socioeconómica con un gasto en arriendo que no supera el 30% del ingreso familiar, lo que permite solventar otras necesidades básicas de manera sostenible y acceder a una vivienda.

c. Vivienda evolutiva: Es un tipo de vivienda diseñada para adaptarse a las necesidades de sus ocupantes a lo largo del tiempo. Este concepto se basa en la idea de que las necesidades de una familia o individuo pueden evolucionar con el tiempo debido a cambios en la composición familiar, las preferencias personales o las circunstancias de la vida. Por lo tanto, una vivienda evolutiva se planifica y construye como una unidad básica que puede modificarse o ampliarse fácilmente.

d. Vivienda industrializada: Es un tipo de casa que se realiza en fábricas o talleres mediante un procedimiento en serie, repetitivo, rítmico y estandarizado, que incluye piezas prefabricadas realizadas fuera del sitio de construcción, a través de la robotización o la automatización, lo que acelera el proceso de construcción y puede reducir los costos.



e. Vivienda pública en arriendo: La vivienda de propiedad del Estado de arriendo asequible permite el acceso a una vivienda mediante el pago de un arriendo adecuado a las condiciones y necesidades económicas de un grupo familiar y se dirige principalmente a grupos vulnerables de sectores medios y bajos, compatibilizando su condición socioeconómica con un gasto en arriendo que no supera el 30% del ingreso familiar, lo que permite solventar otras necesidades básicas de manera sostenible.

Modelos de provisión y administración de la vivienda de arriendo asequible

Provisión pública, administración pública: La provisión y administración recaen en corporaciones públicas (Recoleta, en Chile). La creación de éstas, permite mayor autonomía en la administración de las viviendas, sin perder el control por parte de la municipalidad o gobierno local sobre las decisiones y su fin social. Dado el rol público de este modelo, existe mayor interés en acoger a hogares de menores ingresos. Los principales desafíos son poder gestionar de manera efectiva edificios con mayor proporción de hogares en extrema vulnerabilidad, ya que existe mayor riesgo de morosidad, mayor costo de programas sociales y riesgo de segregación. En caso de municipalidades, las actividades de administración se pueden percibir como sobrecarga municipal, existiendo bajos incentivos para innovar y optimizar la administración.

Provisión pública, administración privada: Una entidad pública mantiene la propiedad de las viviendas, delegando la administración a una entidad privada con o sin fines de lucro. Así, la administración queda en manos de una organización especializada y con dedicación exclusiva a este rol. El Estado o Municipalidades mantienen el control sobre la oferta, pudiendo exigir el cumplimiento de estándares de calidad a los administradores. Una ventaja de las entidades sin fines de lucro por sobre las con lucro es que tienen mayor interés en desarrollar programas enfocados en los arrendatarios dada su vocación social. Los principales desafíos se relacionan con los incentivos y mecanismos de supervisión. En el caso de administradores con fines de lucro existe el riesgo de aumentar los márgenes de ganancias a costa de la calidad del servicio o la exclusión de grupos de menores ingresos, esto, con el fin de facilitar las tareas de administración y disminuir el gasto en programas sociales. Otro desafío reside en el carácter limitado de los fondos públicos que pueden ser insuficientes para atraer administradores sin fines de lucro de calidad o la necesidad de aumentar el valor del arriendo cuando éste es definido en base a la sostenibilidad financiera de la institución. En cuanto a los mecanismos de supervisión, administradores con o sin fines de lucro requieren de una regulación y supervisión rigurosa.

Provisión privada, administración privada: Este modelo considera tanto la propiedad como la administración en manos de organizaciones privadas con o sin fines de lucro. Una de las principales ventajas cuando la misma organización provee

y administra es que existen incentivos para desarrollar una administración de calidad que asegure viabilidad financiera, que se refleja en una mayor mixtura social en los conjuntos apuntando no sólo a los hogares de menores ingresos, sino que también incorporando a segmentos emergentes y medios. Los principales desafíos residen en la exclusión de los grupos más vulnerables o el aumento de los valores de arriendo en virtud de la sostenibilidad financiera.

f. Plan de acción local: Su objetivo es diseñar estrategias territoriales que permitan enfrentar el déficit habitacional y urbano de manera articulada entre los diferentes actores del territorio, impulsando el liderazgo de los gobiernos locales y la colaboración con sector público, privado, academia y sociedad civil en su solución. Este proceso busca generar una visión de futuro con enfoque estratégico, potenciando la participación y organización de las comunidades, permitiendo gestionar propuestas urbanas y habitacionales adaptadas a las necesidades de cada territorio, generar mecanismos para disponer de suelo y motivar acuerdos políticos y compromisos entre diversos actores locales en torno a una hoja de ruta.

g. Tramitología: Son todos aquellos trámites y procedimientos que se deben realizar para acceder a una vivienda y que, generalmente, implican una dilatación durante el proceso.

h. Planificación urbana: Es un proceso integral y multidisciplinario que se enfoca en el diseño, desarrollo y gestión de áreas urbanas y territorios con el objetivo de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y lograr un desarrollo sostenible. Implica la toma de decisiones sobre cómo se deben utilizar y desarrollar el suelo, las infraestructuras, los servicios y los recursos naturales en entornos urbanos. Las principales características y objetivos de la planificación urbana son el ordenamiento del territorio, el desarrollo sostenible: Busca promover un desarrollo que sea económicamente viable, socialmente equitativo y ambientalmente sostenible, teniendo en cuenta las necesidades actuales y futuras de la población, la infraestructura y servicios, la regulación y normativas y la movilidad urbana. La planificación urbana es esencial para abordar los desafíos de crecimiento y desarrollo de las ciudades, promover la eficiencia en el uso de recursos, reducir la congestión y mejorar la calidad de vida de los residentes. Además, contribuye a la mitigación de problemas como la contaminación, la falta de viviendas asequibles y la exclusión social en áreas urbanas.

11. OTROS CONCEPTOS:

a. Comité de vivienda: Es una organización o grupo regulado por la Ley 19.418 de Juntas de Vecinos y Vecinas y demás Organizaciones Comunitarias. Está conformada por personas buscan acceder a una vivienda mediante la postulación a un proyecto habitacional.