



Este número, de acuerdo a lo programado, es de “Temática Libre”. Sin embargo, los cinco artículos seleccionados, presentan desde distintas perspectivas y situaciones correspondientes a diferentes realidades latinoamericanas, una problemática común, cual es, la de la vivienda para los sectores sociales de menores ingresos, tanto en áreas urbanas periféricas como centrales.

El primer artículo, cuyos autores son Isabel Zapata y Gonzalo Arias, apunta a indagar respecto de los impactos generados por la aplicación del programa de regeneración de barrios en el Área Metropolitana de Santiago de Chile, conocido como “Quiero mi Barrio”, así como a “generar algunas orientaciones claves para la gestión futura y efectiva de dicho programa”.

Isabel Zapata y Gonzalo Arias, académica y ayudante respectivamente, del Instituto de la Vivienda, han venido desarrollando una línea de investigación aplicada en materia de localización, impactos, deterioro y regeneración de conjuntos de vivienda social, lo que se ha plasmado en el proyecto INVI, denominado “Sistema de Información en Vivienda” (SIV), así como también en el proyecto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, FAU, desarrollado entre los años 2006-

This issue does not have a particular theme; though the five chosen articles, share a common trait, albeit from different Latin American realities perspectives; which is the social housing for low income people either within the peripheral or downtown city areas.

The first article written by Isabel Zapata y Gonzalo Arias tries to investigate the neighborhood recuperation program in Santiago Metropolitan Area application impact, named “Quiero Mi Barrio” as well as “to generate some key guidelines for the program’s future effective management.”

Isabel Zapata y Gonzalo Arias, Housing Institute professor and assistant, have been developing a line of investigation applied on localization impact, deterioration and housing projects recuperation topics, which has been part of the INVI project called “Sistema de Información de la Vivienda”(SIV) (Housing Information System) as well as part of the Urban and Architecture school, FAU (Facultad de Arquitectura y Urbanismo), developed during 2006:2007, named “Greater Santiago social housing localization analysis: To

2007, denominado “Análisis locacional de la vivienda social en el Gran Santiago: Hacia la identificación de posibles territorios de interés en materia urbano-habitacional. Período 1980-2003”.

El artículo, entonces, contrapone el patrón de localización del universo de los 87 barrios que forman parte del programa “Quiero mi Barrio”, impulsado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo en el Área Metropolitana de Santiago de Chile, con los territorios caracterizados según su deterioro físico espacial al interior del Gran Santiago, por los proyectos de investigación del INVI, así como con el patrón de distribución de los conjuntos de viviendas sociales del período 1980-2003.

Los autores debaten respecto de los objetivos del programa “Quiero mi Barrio” y la focalización territorial al interior del consolidado urbano, “desde el punto de vista de la eficacia de la inversión pública en materia de regeneración urbana y barrial”.

El artículo se ilustra con cartografías temáticas georreferenciadas, derivadas del SIG Vivienda elaborado por el INVI, ejecutadas a su vez, en el marco del desarrollo del Sistema de Información en Vivienda (SIV).

El segundo artículo, cuyos autores son los economistas de la Universidad Nacional de Colombia, Jorge Enrique Torres Ramírez, Director Ejecutivo del Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional CENAC, y de Elizabeth Pérez

identify possible territories of interest on urban-housing during 1980-2003.”

The article contrasts “Quiero Mi Barrio” 87 neighborhoods universe localization pattern promoted by Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Ministry of Housing and Urbanism) in the Santiago Metropolitan Area, Chile; defined by the territories’ spatial physical deterioration within the Greater Santiago by the INVI research projects, as well as the social housing projects distribution between 1980-2003.

The authors’ debate lies on ‘Quiero Mi Barrio’ program’s objectives and internal territorial focalization, within the urban consolidate; from the urban and neighborhood recuperation public investment efficiency perspective.

The article shows it with georeferential theme cartography derived from Housing SIG done by INVI; implemented within the framework developed by the (SIV) (Housing System Information).

The second article, whose authors are Economist from Universidad Nacional de Colombia, Jorge Enrique Torres Ramírez, Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional CENAC (Regional and Urban Development and Construction Studies Center) Director and Elizabeth Pérez socio-economic researcher of the same institution, tackles the urban real state

Pérez, investigadora socioeconómica de ese mismo Centro, aborda la problemática del mercado de arrendamientos urbanos para la población de menores ingresos en el caso de Colombia. De acuerdo al artículo, la vivienda propia representa el 52,3% de los hogares, y la que se arrienda, el 36,8%, lo que significa que la población colombiana que se encuentra en esta última situación, alcanza a unas 15 millones de personas; renovándose o suscribiéndose anualmente sobre 1,2 millones de contratos de arrendamientos en el país. Sin embargo, señalan los autores, el 26,9% de los hogares arrendatarios, presentan un déficit cuantitativo y cualitativo; lo que se traduce a su vez en que la población afectada representa el 42% del déficit habitacional total estimado para las cabeceras municipales.

No obstante la problemática inherente al arrendamiento, los resultados de este trabajo de investigación ilustran la importancia y el peso que tiene esta forma de tenencia de la vivienda en el mercado de la vivienda en Colombia. Como lo señalan los autores “de manera muy sencilla puede plantearse que sin esta oferta, generada por los hogares de manera directa y en gran parte por formas de producción social, el stock habitacional estaría aún más rezagado respecto de las necesidades habitacionales actuales de los hogares colombianos”. Destacan también, entre las conclusiones de este estudio, que en el caso colombiano, el mercado de arrendamientos orientado a los segmentos de la población de menores ingresos, representa un atractivo potencial de desarrollo para

market for the low income people segment in Colombia. The article says that 52.3% of the people own their homes and 36.8% rents which means 15 million Colombians are without a house of their own, renewing or renting for the first time, 1.2 million contracts each year in Colombia. The authors stress the fact that 26.9% of rented households have a qualitative and quantitative deficit, hence 42% of the people live a housing deficit according to municipality's estimations.

Regardless renting inherent issues, the results of this research shows the weigh and importance this kind of tenancy has in the Colombian real state market. As the authors express “in very simply words, it can be said that without this offer, directly generated by the households and social housing form production, the housing stock would be running even shorter than now in relation to the current Colombian housing needs.” They also highlight in study conclusions, that in Colombia's case, the low income people renting real state market also offers an attractive potential development of low income housing building to the urban construction entrepreneurs and real state sector.

The third article written by PhD Victor Delgadillo, who is also an architect and urbanist, Universidad Autónoma de la Ciudad de México professor and Sistema Nacional de Investigadores SNI (Researchers National System) addresses

el sector empresarial privado, tanto del sector de la construcción como de la intermediación inmobiliaria.

El tercer artículo, cuyo autor es el Dr. Víctor Delgadillo, quien es arquitecto y urbanista; profesor de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México y miembro del Sistema Nacional de Investigadores SNI, aborda el tema del mejoramiento habitacional en áreas centrales antiguas, presentando al efecto un amplio panorama sobre experiencias habitacionales recientes en áreas urbanas centrales en distintas ciudades de América Latina, destacando innovaciones y limitaciones.

El artículo analiza la problemática de dichas áreas centrales, que comprende entre otros aspectos, la expansión de las actividades terciarias y los consiguientes cambios de uso de suelo; la pérdida de la población residente, el deterioro físico y social, la tugurización y la segregación socioespacial; y la recuperación selectiva de determinados inmuebles de valor patrimonial. El artículo presenta luego una serie de proyectos y programas de vivienda impulsados desde mediados de los años 1980 en distintas ciudades latinoamericanas; iniciativas que han tenido por objetivo enfrentar la problemática de los tugurios, mejorar la calidad de vida de la población residente, recuperar el patrimonio arquitectónico e histórico, y en ciertos casos, recuperar y atraer nueva población residente, de modo de revertir los procesos de despoblamiento. El texto presenta distintos programas, estableciendo 5 categorías: a) Los proyectos piloto

social housing improvement within old central areas, presenting a broad scope of recent Latin American central urban housing experiences, pointing out its weaknesses as strengths.

The article analyzes the problems faced by these central areas that include, tertiary expansion, thence the land usage changes, the residents population lost, physical and social deterioration, hovelling, social spatial segregation, and a selective cultural heritage restoration for its patrimonial value. The article talks about a series of housing projects and programs implemented from the mid 1980's through out South America. This initiative has tried to tackle hovelling, residents' quality life improvements, selective historical and patrimonial architecture recuperation; and in some cases to recuperate and attract new residents in order to revert the depopulation processes. The paper classifies 5 categories a) Housing rehabilitation projects b) Some new housing programs c) Housing densification programs d) Emerging housing programs e) Housing improvements programs. One of the pioneering experiences mention is Montevideo's case with "Programa Piloto de Reciclaje de Vivienda en áreas centrales"(Central Areas Housing recycle pilot program) implemented by city local government between 1990 and 1995;

de rehabilitación habitacional, b) Algunos pioneros programas de vivienda, c) Programas de densificación habitacional, d) Programas emergentes de vivienda y e) Programas de mejoramiento habitacional.

Entre las experiencias pioneras se exponen los casos de Montevideo, con el “Programa Piloto de Reciclaje de Vivienda en áreas centrales”, impulsado por el Gobierno Local de dicha ciudad entre 1990 y 1995; el “Programa Novas Alternativas” impulsado por el Municipio de Río de Janeiro desde 1994; el Programa desarrollado por la ciudad de Sao Paulo, entre el año 2001 y 2004, denominado “Programa Morar no Centro”; en el caso de los programas de redensificación de vivienda y población aparece el caso de Santiago de Chile, con el denominado “Programa de Redoblamiento”, iniciativa impulsada por el Municipio de Santiago desde principios de 1990; entre los programas emergentes, se señala el caso de Ciudad de México, con el “Programa emergente para atender la vivienda en riesgo”; en fin, entre los proyectos de rehabilitación progresiva, se señala el caso del Municipio de Quito, el cual, desde agosto de 2003, ha impulsado el “Programa Pon a punto tu casa”, que ofrece micro-créditos, con una tasa de interés blanda, para el mejoramiento habitacional.

A nivel de conclusiones, el autor realiza algunas reflexiones sobre los avances y desafíos que se presentan para atender esta problemática de la vivienda en áreas centrales de Latinoamérica, destacando que “recuperar y repoblar un territorio requiere de un conjunto de

“Programa Novas Alternativas”(New alternatives program) implemented by the Municipality of Rio de Janeiro from 1994, also the program develop by the city of Sao Paulo between 2001 and 2004 called “Programa Morar no Centro”. Related to housing and population re-densification programs Santiago de Chile’s case is mentioned, “Programa de Redoblamiento”, implemented by Municipality of Santiago since 1990; among the emerging programs the author mentions Mexico City’s program, “Programa emergente para atender la vivienda en riesgo”, it also mentions in this category “Programa Pon a punto tu casa”, implemented by Municipality of Quito since August 2003 that offers a house improvements soft band interest rate micro credits.

The articles ends with thoughts about Latin America central areas housing advances and challenges coming ahead, stressing out the points, that recuperate and repopulate territories requires a set of social and economical policies that aim to better residents’ quality life, neighborhood improvements, ruling usage and activities as well as tertiary pressure control.

Arlinda Oliva, civil engineer, del Centro Federal de Educación Tecnológica de Bahía y de la Universidad del Estado de Bahía professor; Roberto de Oliveira, civil engineer, Housing programs methodology PHD, write the third

políticas sociales y económicas que eleven la calidad de vida de la población residente; del mejoramiento de los barrios, del ordenamiento de las actividades y usos, y del control de las presiones terciarias”.

Arlinda Oliva, ingeniero civil y Profesora del Centro Federal de Educación Tecnológica de Bahía y de la Universidad del Estado de Bahía, y Roberto de Oliveira, ingeniero civil, Doctorado en Metodología de Programas Habitacionales, se refieren en el cuarto artículo del presente número de la Revista, a la “Responsabilidade social na construção civil no Brasil: Um caminho que pode vir a auxiliar o acesso à moradia”.

De acuerdo a los autores, la población mundial ha experimentado un acelerado proceso de urbanización en casi todos los países, cuya intensificación ha provocado consecuencias desastrosas para los individuos, siendo la vivienda y las condiciones de habitabilidad un ejemplo de ello. Paralelamente, se ha ido despertando en los individuos y en la población en general, una mayor toma de conciencia respecto de los temas sociales y ambientales. Esta conciencia respecto de la responsabilidad social, se ha traducido en la formulación de una serie de programas, proyectos y acciones emanadas desde diversos sectores productivos, en distintos países del mundo. En este contexto, los autores exponen la experiencia desarrollada en este ámbito en Brasil, particularmente en el caso de la ciudad de Salvador de Bahía.

article that deals with “Social Responsibility in Civil Construction in Brazil: a Path that Can Support Housing Access”.

They say that in almost every country world population has experimented an accelerated urbanization process which has caused disastrous consequences for the individual, being housing and living conditions one example of it. People also started to worry more about environmental and social issues. This social conscience has reflected in trends that have foster programs, projects and actions in different productive segments in many countries, the author presents within this context the Salvador de Bahia, Brazil’s case.

The fifth article written by the Argentinean architect Rosana Gaggino, Centro Experimental de la Vivienda Económica, CEVE researcher talks about recycled plastic materials used to elaborate construction materials. It is an innovative new technology, as the authors says, in contrast with traditional Argentinean construction material manufacturing that uses material that are not produced by self constructors, but by factories or brick cutters that have all the necessary supplies to produce them such as facilities, equipment, land and the necessary raw materials to manufacture them, that is absolutely beyond the self constructor possibilities. “It allows the self constructor to manufacture his/her own construction materials to build their houses as

El quinto artículo, de la arquitecta e investigadora del Centro Experimental de la Vivienda Económica, CEVE, de Argentina, Rosana Gaggino, deriva de una investigación desarrollada en el CEVE, relativa a la fabricación de elementos constructivos utilizando materiales plásticos reciclados. Se trata de una innovadora nueva tecnología, que como lo señala la autora, en contraposición con las tecnologías tradicionales para la autoconstrucción en Argentina, que ocupan materiales que no son producidos por auto-constructores sino por fábricas o cortaderos de ladrillos, que disponen de terreno, instalaciones, maquinaria y las materias primas necesarias, todo lo cual es inalcanzable para los auto-constructores, “pone en manos del mismo auto-constructor la fabricación de los mampuestos y placas que utilizará para levantar su casa, por utilizar sencillos procedimientos, por no requerir maquinarias caras, por no necesitar terreno de donde extraer materia prima, ni grandes instalaciones para procesarla”. El uso de materiales plásticos reciclados como materia prima contribuye ciertamente a colaborar en la descontaminación del medio ambiente, al promover el uso racional de recursos disponibles en lugar de enterrarlos, quemarlos o acumularlos en basureros al aire libre; aplicando a su vez, procedimientos de elaboración que no son contaminantes del medioambiente, desarrollando en consecuencia una tecnología sustentable. Se suma a lo anterior, el abaratamiento de los costos en la producción de los elementos constructivos, el buen aislamiento térmico que ofrecen, la suficiente resistencia mecánica

it only requires simple procedures as they do not need expensive machinery, facilities nor land to provide the raw material to be made”. It also helps with environmental issues such as environment decontamination because recycled plastics materials are used as raw material, promoting the rational use of the available resources instead of end as trash buried or burnt in garbage dumps, using non contaminating elaboration procedures; therefore it is a sustainable technology. It adds up lowering the construction materials cost, the thermal isolation they offer, the sufficient mechanical resistant to be used as side housing closing function, lightness of its components which facilitates women to be part of the process, taking in consideration the high percentage rate of women are single parent household and only income.

The article shows the outcome of the project in a series of charts and graphs such as the plate mechanical resistance test results data.

This issue concludes in its habitual way with the review: V International Social Housing Conference: The Right to the City and Housing: Challenges and Proposals for Current Reality; and ends with the news bulletin.

Last but not least, I would like to comment on the magazine's new layout and graphic design that starts with this issue N° 63. This new image came out of a contest summoned by the magazine

para cumplir con su función de cerramiento lateral de las viviendas, la liviandad de sus componentes, lo que facilita su aplicación por las mujeres, considerando el alto porcentaje de mujeres jefas de hogar.

El artículo cuenta con una serie de tablas, entre las cuales, se encuentra, por ejemplo, el que da cuenta de Ensayos de resistencia mecánica en placas.

La Revista concluye con sus secciones habituales: la Reseña, que en este número da cuenta de la “V Jornada Internacional de Vivienda Social. El Derecho a la Ciudad y a la Vivienda: propuestas y Desafíos en la realidad actual”; y luego termina con el Informativo.

Finalmente, unas palabras sobre la nueva imagen y el renovado diseño gráfico que se inicia con este N° 63. Esta nueva imagen gráfica resulta de un Concurso convocado por la propia revista, apuntando a una mejor integración de texto, imagen y concepto; junto con facilitar la lectura y una línea gráfica de portada que comunique fácilmente el tema asignado a cada número. Luego de una rigurosa evaluación entre los seis postulantes, se seleccionó la propuesta presentada por el equipo conformado por las diseñadoras Angela Aguilera e Ingrid Rivas, a quienes transmitimos nuestras felicitaciones, junto con agradecer y valorar el excelente trabajo desarrollado por todos los participantes expresado en cada una de las propuestas que realizaron para este Concurso.

Gustavo Carrasco Pérez
Arquitecto
Académico INVI

itself, aiming to improve the concept, image integration, as well as to facilitate its reading and shows from its very first page to the last the issue's theme. Out of the six participants it was chosen the designers Angela Aguilera and Ingrid Rivas team, to whom we thank and congratulate their excellent job through out the contest.

Gustavo Carrasco Pérez
Architect
INVI Professor