



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS  
Y TERRITORIALES

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

## **VIVIENDA Y FORMA URBANA (IEU 2029)**

Profesor: Javier Ruiz-Tagle || Ayudantes: Ximena Amarilla y Ural Espinoza

Miércoles, 10:00 a 12:50 hrs.

Sala CS-302, Ciencias de la Salud, Campus San Joaquín



## **Temas para hoy:**

Presentación alumnos: trayectoria, intereses, expectativas para el curso

Presentación del equipo docente y del curso

Introducción a conceptos básicos de VIVIENDA Y FORMA URBANA

# **Presentación del equipo docente y del curso:**

Presentación alumnos

JRT: trayectoria, investigación, docencia

Ayudantes: Ximena Amarilla y Ural Espinoza

EL CURSO: descripción, objetivos, contenidos  
generales

## Formulario para ingreso de datos generales:



<https://goo.gl/forms/mpTtBa6oePWWaAuN2>

[Instalar APP para leer Códigos QR: **I-Nigma**, Kaspersky's QR Scanner, NeoReader, etc.]

# Planificación de contenidos:

SEMANA No	FECHA	TEMA
1	Miércoles 7 de marzo	Introducción a conceptos básicos de vivienda y forma urbana
2	Miércoles 14 de marzo	Principales teorías analíticas de la forma urbana
3	Miércoles 21 de marzo	Elementos de la forma urbana. Lugares y tipologías
4	Miércoles 28 de marzo	Densidad, intensidad y tejido residencial
5	Miércoles 4 de abril	El problema de la vivienda en el nacimiento de la ciudad industrial
6	Miércoles 11 de abril	Dimensiones y aproximaciones al problema de la vivienda
7	Miércoles 18 de abril	Vivienda y barrio
8	Miércoles 25 de abril	<b>TRABAJO 1</b> (discusión bibliográfica): posible visita a terreno
9	Miércoles 2 de mayo	Problemas de la vivienda y barrio (segregación, gentrificación, debate segregación-integración)
10	Miércoles 9 de mayo	Dimensión económica de la vivienda
11	Miércoles 16 de mayo	Dimensión sociológica de la vivienda
12	Miércoles 23 de mayo	Políticas de vivienda en Europa e informalidad en Latinoamérica
13	Miércoles 30 de mayo	Historia de la vivienda social y económica en Chile
14	Miércoles 6 de junio	Política actual de vivienda en Chile y vivienda de inmigrantes
15	Miércoles 13 de junio	Instrumentos de planificación para la vivienda
16	Miércoles 20 de junio	<b>TRABAJO 2</b> (análisis de caso): posible visita a terreno

## Metodología y sistema de evaluación:

Clases lectivas, lecturas complementarias,  
discusiones en clases y análisis de casos

Curso de ALTO NIVEL DE EXIGENCIA  
ACADÉMICA

Fichas de lectura: 30%

Participación en clases: 15%

Trabajos escritos: 55%

Trabajo 1 (50%): discusión bibliográfica

Trabajo 2 (50%): análisis de casos

(Instructivos, evaluación, discusión en clases, fechas, plagio)

## **Metodología y sistema de evaluación (continua):**

Examen recuperativo, política de trabajos atrasados, comunicaciones vía email, compromiso equipo docente

# **Introducción a conceptos básicos relativos a la VIVIENDA y la FORMA URBANA**



## **Temas centrales del curso:**

FORMA URBANA: problema de investigación para arquitectos (diseño urbano), y algunos urbanistas y geógrafos

VIVIENDA: problema multidimensional, estudiado por diversas disciplinas

Vínculo: forma urbana definida por agregación de conjuntos residenciales (al menos 70% de la superficie urbana)

## De la vivienda a la forma urbana:

Proyecto urbanístico: proceso que combina (1) *planificación y subdivisión de suelo* (reparto de suelo en parcelas), (2) *provisión de infraestructuras* (trazado vial, plazas, puentes, calles, monumentos) y (3) *construcción* (arquitectura residencial de distintos tamaños, estilos y agrupaciones)

Suelo, infraestructura y construcción: no siempre procesos simultáneos ni encadenados (distintos tiempos y distintos actores, relacionado con ritmo de inversión pública)

## **Aproximación física y social para estudio de forma urbana:**

Cambios recientes de la ciudad: organización social, técnicas constructivas, agentes inmobiliarios, uso de equipamientos, utilización de espacios públicos, funciones del espacio central, extensión de la ciudad, etc.

Espacio como producto social, pero forma urbana afecta comportamiento humano

Para entender forma urbana: marco elaborado, agentes intervinientes, marco legal, tipologías, etc.

## La forma urbana desde la perspectiva arquitectónica:

Arquitectura moderna: enfocada en forma urbana (ataques basados en rechazo a sus modelos urbanos)

Ciudad tradicional: organismo gestado a través de largo proceso histórico

Metrópolis moderna (grandes ciudades del norte global): se consolida en los primeros años del siglo XX, sociedad industrial, ciudad tradicional se disolvió (heterogénea, y fragmentada)

## **De la ciudad tradicional a la ciudad industrial:**

Dos modificaciones sustanciales : transformación de tipos residenciales y aparición de infraestructuras

Industrialización: separación vivienda-trabajo, presión demográfica impulsa alta densidad, surge negocio inmobiliario, vivienda unifamiliar sustituida por vivienda colectiva

Ciudad moderna: concibe trazado vial como sistema autónomo (infraestructuras, mecanismos de gestión de suelo)

## **Problemas de la ciudad industrial (base para propuestas modernistas):**

Expansión urbana: provoca rupturas en ciudad tradicional (explotación intensiva y especulativa del suelo)

Separación entre ciudad y entorno natural, y empeoramiento de condiciones de habitabilidad

Hipótesis de Martí (1991): propuestas residenciales modernistas intentan restaurar condiciones urbanas degradadas por revolución industrial

## **Propuestas modernistas de ciudad:**

Ciudad Jardín: difusión de la ciudad en el campo, baja densidad, exclusivamente residencial

Ciudad Concentrada: alta densidad en grandes edificios colectivos, ciudad industrial sin aspectos negativos, acercamiento de vivienda a lugar de trabajo

Propuestas de ciudad: algunas consolidadas por circunstancias políticas (gestión pública del suelo urbano: ciudades socialdemócratas)

## La Ciudad Lineal:

Nuevo paradigma: simboliza aspiración igualitaria de sociedad moderna (ausencia de jerarquías, principio de repetición), influencia Ciudad Jardín y Ciudad Concentrada, pero repetición acrítica después de la Segunda Guerra Mundial lleva al descrédito

Unión Soviética: principal campo de experimentación para ciudad lineal (planificación para superar antagonismo entre campo y ciudad)



## **Propuestas modernistas: quiebre con historia v/s vínculos con tradición urbana (hipótesis Martí 1991):**

Dos argumentos: búsqueda del contacto con naturaleza, y tipos arquitectónicos por sobre ordenanzas y códigos

Preeminencia del tipo arquitectónico: en siglo XIX la vivienda era subproducto de trazados viales y ordenanzas, en siglo XX el Movimiento Moderno investiga relación entre célula habitable y forma urbana

## **Ciudad Moderna para los arquitectos:**

No se ha construido y solo existe en la acumulación de propuestas de la cultura urbana del siglo XX

Ciudad Moderna como aspiración y como expectativa

# **Naturaleza multidimensional de LA VIVIENDA:**

Definiciones de diccionario: apuntan a dimensión física

Producto físico, entidad económica, ítem ligado a formas de consumo, localización en el espacio, etc.

Problemas de la vivienda: no son independientes de otros problemas

Niveles: macro (economía y ciudades) y micro (experiencia cotidiana de los individuos)

## **Dimensión física de la vivienda:**

Aspectos: tipo de estructura (agrupamiento), tamaño unidad, tamaño terreno, equipamiento (calefacción, máquinas, etc.), antigüedad, diseño, densidad

Efectos: según algunos autores, estas características influyen en seguridad física y psicológica, bienestar físico y psicológico, y satisfacción o felicidad

## **Dimensión física de la vivienda (continua):**

Vivienda digna: calificada solo en términos físicos hasta los 70s

Códigos de construcción definen vivienda digna desde estándares mínimos: pero no son principios científicos absolutos, sino que reflejan normas sociales (definición de “lo adecuado” está constantemente cambiando y depende del contexto social, político y cultural)

## **Dimensión física de la vivienda (continua):**

Estándares de vivienda contemporáneos: niveles de ingresos medios aumentan calidad del stock, inequidad socio-territorial ha ido aumentando, y reestructuración económica ha transformado capacitación requerida para participar en mercado del trabajo

## **Dimensión económica de la vivienda:**

Aspectos: gasto regular de hogares, forma de inversión, costo y asequibilidad, régimen de tenencia, sistema de impuestos, efecto en ingresos netos del hogar y capacidad de ahorro, fuente de riqueza e ingresos, endeudamiento de largo plazo, etc.

Opciones de vivienda: depende de capacidad de hogares de competir en mercado inmobiliario local (los que no pueden comprar deben arrendar)

## Dimensión económica de la vivienda (continua):

Asequibilidad (o peso en presupuesto familiar - *housing cost burden*): proporción del ingreso del hogar para gasto en vivienda, sobre 20 o 30% ya representa un problema (aunque distinto impacto para clases sociales), aumentando en últimas décadas

“Inasequibilidad”: problema creciente tanto en arriendo como en propiedad, especialmente en mercados con mucha inflación de precios, incidencia en número de personas en situación de calle (*homelessness*)



## **Dimensión económica de la vivienda (continua):**

Importancia de la vivienda como factor de crecimiento económico: transacciones inmobiliarias crean una serie de empleos (constructores, corredores de propiedades, prestadores de créditos, inversionistas, financistas, tasadores, etc.), efecto multiplicador enorme en la macroeconomía

Consumo: materiales de construcción y trabajo, estimulación de otras formas de consumo (muebles, decoración, bienes durables, mantención), creación de empleo y producción, deudas de consumo, etc.

## **Dimensión de localización de la vivienda:**

Aspectos: localización en jurisdicción política, accesibilidad a infraestructura, bienes y servicios (públicos o colectivos, desarrollo de capital humano), oportunidad de crear comunidad, niveles de riqueza, apreciación de la propiedad, seguridad, distribución racial y de clase, estigmatización por direcciones, etc.

Efectos: vivienda ayuda en el acceso a empleos y varios servicios, pero es un recurso social y espacialmente desigual

## **Dimensión social de la vivienda:**

Rol de la vivienda en entorno natural y físico de individuos

Modelo de Ecología Humana (Escuela de Chicago):  
entorno construido como vínculo entre el ser y el entorno sociocultural y natural

## **Dimensión social de la vivienda (continua):**

Vínculo con pirámide de necesidades de MASLOW

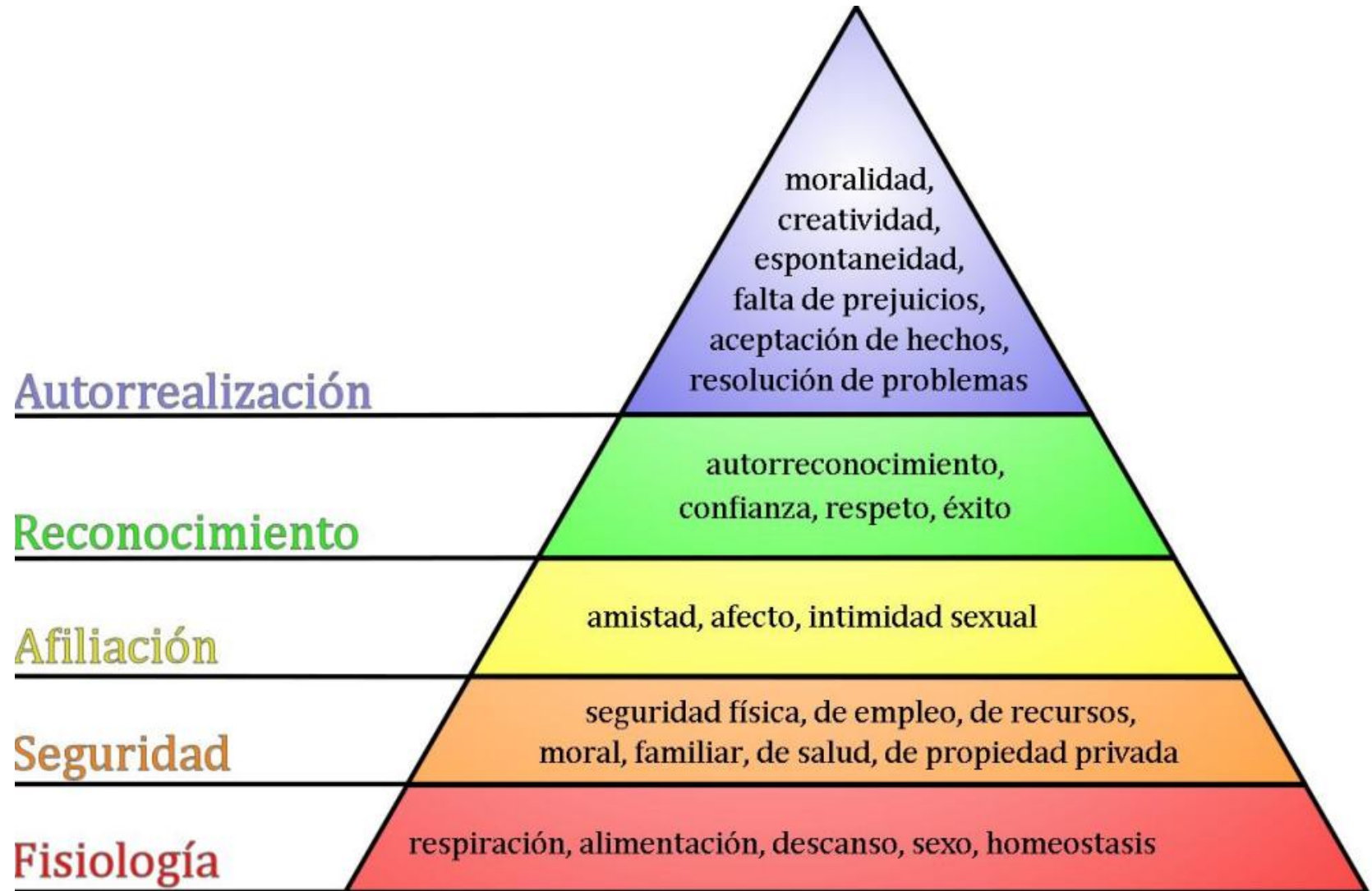
1er: necesidades fisiológicas (vivienda provee abrigo y protección física)

2do: seguridad física y socio-afectiva (vivienda entrega seguridad y protección)

3er: pertenencia y afiliación (vivienda entrega lugar donde familias crecen y las personas interactúan con vecinos)

4to y 5to: reconocimiento y autorrealización (vivienda aporta con identidad y estatus social)

## Dimensión social de la vivienda (continua):



## **Dimensión social de la vivienda (continua):**

Satisfacción residencial: muchos factores no relacionados con lo físico (seguridad percibida)

Baja satisfacción residencial: causa de movilidad residencial (movilidad excesiva dificulta inversión en barrios)

Selección de vivienda: disponibilidad de empleo (barrios o áreas metropolitanas), y acceso a educación pública de calidad (en contextos donde acceso a escuelas depende de lugar de residencia)

## Vivienda y vida familiar:

Define: estándar de vida y capacidad de combinar responsabilidades laborales y familiares

Gasto en vivienda determina nivel de ingresos disponibles para gastar en otros ítems (*housing cost burden*): tema central para familias de ingresos bajos y medio-bajos (crea inestabilidad residencial e incluso pérdida de la vivienda -*homelessness*)

## **Vivienda y vida familiar (continua):**

Política pública (vía subsidios): puede estabilizar familias (permite enfrentar otros problemas)

Diseño, localización, densidad y servicios del barrio: influyen capacidad de combinar responsabilidades laborales y domésticas, especialmente para hogares mono-parentales (demanda feminista)



## **Vivienda y desarrollo económico local:**

Política de vivienda: puede incrementar riqueza y los ingresos de una comunidad local (creación y retención de riquezas)

Vivienda como gran inversión de financiamiento externo: introduce o quita capital de una comunidad (como estímulo económico local o ítem de consumo)

Provee o limita acceso local a bienes, servicios y empleo

## **Vivienda y desarrollo económico local (continua):**

Vivienda puede ser usada como vehículo de control comunitario

Presencia de crédito hipotecario: efectos sobre individuos (propiedad como forma central de ingresos y transferencia intergeneracional de riqueza) y lugares (barreras para créditos son finalmente barreras a la construcción de riqueza)

## **Vivienda y desarrollo económico local (continua):**

Flujos de créditos hipotecarios: esenciales para financiamiento, mantención de mercados inmobiliarios locales, mantención de valores de propiedad, y apoyo a mantenciones y arreglos

Proximidad a bienes, servicios y empleo: fundamental para retención y adquisición de riqueza local (“*spatial mismatch*”: distanciamiento entre viviendas y empleo, producto de suburbanización y desindustrialización en EEUU)

## Vivienda y movilidad social:

Vivienda provee riqueza e ingresos: capital acumulado en propiedad (*home equity*), y apreciaciones

Estructura urbana de oportunidades: acceso a recursos y oportunidades (sobre todo educación)

Rol de vivienda en mantención y reproducción de desigualdad es enorme

## Vivienda y salud:

Preocupaciones higiénicas en reformas a las políticas de vivienda

Foco en vínculo entre vivienda y salud: impulsó aproximación determinista a la vivienda (si había vínculo entre problemas de vivienda y problemas de salud, podrían haber otros problemas (*“efectos de barrio”*))

Efectos del hacinamiento: densidad como fuente de desviación social (psicológicos y sociales)

## **Vivienda y salud (continua):**

Impacto de densidad en comportamiento: descartado (no hay efecto en individuos, Baldassare 1979), se convirtió en “falacia ecológica”

Suburbanización en EEUU: quiebre de vínculo entre hacinamiento y problemas sociales

Desde los 80s: vínculo restablecido para promover autosuficiencia familiar (independencia de ayuda estatal), vivienda como elemento central de políticas de bienestar

## Políticas de vivienda:

Vivienda asequible (social, económica): construida para grupos con ingresos bajos (distintos rangos de beneficiarios en distintos países, produce fragmentaciones)

Objetivos: mejoramiento de calidad física de unidades, capacidad de selección (tipo y localización), variedad de vivienda disponible

Intento por reconocer derecho universal a la vivienda (Derecho a la Vivienda, Derecho a la Ciudad)

## Políticas de vivienda (continua):

Apoyo estatal: subsidios para desarrollos privados de vivienda social, o construcción y mantención directa por parte del Estado

Mucha variedad entre países: intención general de ayudar a residentes en su transición a formas no subsidiadas de vivienda, objetivo general de promover vivienda en propiedad



## **Políticas de vivienda (continua):**

Medidas para calidad de la vivienda: zonificaciones (manejo de usos de suelo por compatibilidad, pero exclusión vía “subdivisión predial mínima”) y normas de construcción (seguridad y calidad, técnicas modernas, pero suben los costos)

Muchas ciudades sufriendo problemas en sistemas de infraestructura de apoyo a la vivienda (ej. educación pública), refuerza suburbanización

## Políticas de vivienda (continua):

### Diferencias en tenencia de la vivienda:

EEUU: histórico *peak* sobre el 70% de propiedad luego de estrategia de incentivos (con crisis *subprime* de por medio)

Alemania: tasa de propiedad alrededor del 40%

Chile: bajando desde sobre el 80% hasta el 70% (“*el sueño de la casa propia*”)

## Políticas de vivienda (continua):

Intervenciones en ámbito de vivienda tienen repercusiones fuera de éste: regulación de mercados financieros inmobiliarios, influencia en actividad económica nacional, restricción de subsidios a hogares de bajos ingresos, etc.

Cada vez más la política de vivienda dirigida a objetivos económicos (ej: Chile)

## **Políticas de vivienda (continua):**

### Tipos de objetivos de gobierno:

- (1) Oferta y condición del stock de viviendas, cantidad y localización de la nueva producción
- (2) Consumo de viviendas, estructuras legales de tenencia (derechos y obligaciones de actores), acceso a la vivienda
- (3) Funcionamiento de mercado inmobiliario (marcos de acción), provisión directa de viviendas o regulación (zonificación, normas de construcción, etc.)

## Políticas de vivienda (continua):

Tipos de política según tipos de bienestar (modelo Esping-Anderson):

- (1) Régimen liberal (Reino Unido, EEUU), provisión por parte del mercado, estimulando propiedad
- (2) Modelo conservador (Alemania, Francia), asociaciones entre gobierno e instituciones que proveen viviendas
- (3) Modelo socialdemócrata (Suecia, Dinamarca), provisión directa por parte del Estado no solo a los más pobres, mecanismos de financiamiento para lograr objetivos de igualdad

## **Vivienda fuera del primer mundo:**

Sociedades socialistas: propiedad, distribución y planificación estatal, suelo urbano y mercados de viviendas no existen (vivienda casi gratis), movilidad residencial restringida para prevenir déficits (transformación socio-espacial lenta), servicios distribuidos de acuerdo a perfiles sociodemográficos de barrios

Sin embargo: en Cuba hay evidencia de mercados informales-ilegales de vivienda (La Habana)

## **Vivienda fuera del primer mundo (continua):**

Ciudades chinas y vietnamitas: problemas de expansión urbana, segregación, y polarización social

Vivienda en ciudades del tercer mundo: mayoría de la población ocupa formas más básicas de vivienda, escasez de vivienda exacerbada por altos índices de crecimiento poblacional

## **Personas en situación de calle (*homelessness*):**

Personas sin acceso a formas convencionales de vivienda

Implica dormir en hogares para los sin casa o espacios públicos o privados no-residenciales

Ocurre tanto en países desarrollo como en vías de desarrollo

Múltiples causas...



## **Personas en situación de calle (*homelessness*, continua):**

Combinación de factores personales: falta de apoyo de redes familiares o de amigos, quiebre de relación, falta de ingresos por abuso de alcohol o drogas, desórdenes mentales, gastos asociados a los hijos, etc.

...Y estructurales: escasez de vivienda económica, gentrificación, recortes en presupuestos de bienestar social, reducción de ingresos, aumento de empleo parcial o inseguro, desplazamiento luego de catástrofes naturales, etc.

# Textos revisados para esta clase (ver programa):

**Capel 2002, pp. 13-15**

Capel, Horacio. (2002). *La morfología de las ciudades. Tomo I, Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona, España: Ediciones del Serbal.

**Carswell & James 2010, pp. 375-379**

Carswell, Andrew, & James, Russell. (2010). Housing. In Ray Hutchison (Ed.), *Encyclopedia of Urban Studies* (pp. 375-379). Thousand Oaks, CA: Sage.

**Clapham 2010, pp. 379-383**

Clapham, David. (2010). Housing policy. In Ray Hutchison (Ed.), *Encyclopedia of Urban Studies* (pp. 379-383 ). Thousand Oaks, CA: Sage.

**De Solà-Morales 1997, pp. 19-22**

De Solà-Morales, Manuel. (1997). *Las formas de crecimiento urbano*. Barcelona, España: Ediciones UPC.

**Farlex-Inc. 2016, pp. 1-4**

Farlex-Inc. (2016). Definition of "Housing" by The Free Dictionary. Retrieved from <http://www.thefreedictionary.com/housing>

**Martí 1991 pp. 13-48**

Martí, Carlos. (1991). *Las formas de la residencia en la ciudad moderna: Vivienda y ciudad en la Europa de entreguerras*. Barcelona, España: Servicio de Publicaciones de la UPC.

**McCann 2009, pp. 346-347**

McCann, Eugene. (2009). Housing Studies. In Derek Gregory, Ron Johnstone, Geraldine Pratt, & Sarah Whatmore (Eds.), *Dictionary of Human Geography* (pp. 346-347 ). West Sussex, UK: Blackwell Publishing.

**Pacione 2009, pp. 196-200**

Pacione, Michael. (2009). Housing. In Rob Kitchin & Nigel Thrift (Eds.), *International Encyclopedia of Human Geography* (pp. 196-200 ). Oxford, UK: Elsevier.

**Shlay 1995, pp. 695-720**

Shlay, Anne. (1995). Housing in the broader context in the United States. *Housing Policy Debate*, 6(3), 695-720.

**...seguimos la próxima clase...**