

Gliese

ARZOBISPADO DE SANTIAGO
VICARIA DE PASTORAL OBRERA

La Vivienda

INFORME DE TRABAJO

SANTA MONICA 2360 - TELEFONO 98039 - SANTIAGO - CHILE

ARCHIVO FASISIC

CAPITULO 1. EL ESTADO Y LAS POLITICAS SOCIALES

Las políticas de vivienda forman parte de las políticas sociales de los gobiernos. Se tratará aquí de dar un panorama general de las condiciones en que se desarrollaron las políticas sociales en Chile y los cambios fundamentales que, a partir de 1973, determinan el accionar del Estado en ese campo. Con estos elementos podremos analizar la actual política de vivienda.

1. El modelo de sustitución de Importaciones y el Estado de Compromiso.

El marco dentro del cual se desarrollaron las políticas sociales hasta 1973 está definido por el papel que asumió el estado en la articulación de los intereses de los distintos sectores sociales. Frente a una situación particular por la que atravesaba el capitalismo chileno, el Estado se orienta a preservar el sistema mediante la integración progresiva de sectores sociales no dominantes, a formas de participación económica y social.

En la base de este proceso está la relativa debilidad de la burguesía chilena -y en especial de la burguesía industrial- para llevar a cabo las tareas que se le imponían a la economía chilena luego de la crisis económica internacional de 1929. Con esa crisis se pusieron de manifiesto los límites de una economía abierta al exterior y dependiente, por lo tanto, de las necesidades y capacidad de compra de otros países, en especial de los países desarrollados. Chile la vivió a través de la brusca caída de sus exportaciones y, por consiguiente, de la falta de recursos suficientes para importar los bienes que el consumo nacional requería. De allí que se planteara una imperiosa necesidad: sustituir las importaciones por producción nacional. Pero para fomentar la producción industrial chilena, era también necesario desarrollar en Chile la capacidad de adquirir esos productos, es decir, había que crear un mercado interno.

En el plano político se construyó un espacio que permitiera, a los diferentes sectores que tenían intereses comprometidos en el proceso de industrialización, expresarse y negociar sus necesidades y demandas sin cuestionar los elementos esenciales de la industrialización capitalista que estaba planteada. Es así como progresivamente las distintas fracciones de la burguesía, las capas medias y gran parte de la clase obrera, fueron incorporándose, aunque en forma desigual, al proceso político, económico y social.

Otros sectores -tales como el campesinado y masas marginales urbanas- dada su ubicación en la estructura productiva, fueron excluidas de este "régimen de compromiso".

a) ROL DECISIVO DEL ESTADO.

Tanto en el aspecto integrador como en el de exclusión, le cupo al aparato estatal un rol fundamental. Es el Estado quien actuó como elemento de conciliación entre los distintos grupos de la burguesía y definió un campo de concesiones para la negociación de los requerimientos de los grupos subordinados, es decir modalidades de participación económica y política que aseguraran el apoyo necesario a los intereses dominantes en juego.

En el plano económico también el Estado cumplió un rol fundamental. Desde allí se impulsó el modelo de sustitución y se favoreció el surgimiento de una burguesía nacional capaz de sustentarlo: la creación de la Corfo responde a esta necesidad. Por otra parte, al Estado le cupo un rol esencial en el desarrollo de un mercado interno, en diversas formas.

En primer lugar, invirtiendo en sectores, tales como infraestructura y obras públicas, cuyo desarrollo era necesario para el modelo que se implementaba. El Estado pasó a actuar como productor, empleador y consumidor, estimulando así el mercado nacional.

A su vez, el capital industrial descargó en el Estado una parte importante del costo de la mano de obra necesaria para el proceso productivo. El Estado asumió estos costos mediante políticas sociales (salud, vivienda, educación) garantizando de este modo la reproducción de la fuerza de trabajo y la mantención de un nivel de demanda adecuado. Esto tiene importantes consecuencias políticas, ya que significa desviar parte de las presiones sobre los salarios desde la esfera del sector privado hacia el Estado, bajo la forma de presiones sociales en el ámbito del consumo colectivo (vivienda, atención médica, matrícula universitaria, etc.)

Otra forma de activar el mercado interno se intentó mediante el desarrollo de sectores que tenían un efecto multiplicador sobre el conjunto de la economía. Es el caso de la construcción de viviendas, que genera empleo y activa los sectores productivos y financieros ligados al mercado habitacional.

Por último, en las etapas avanzadas del modelo, frente a un mercado interno insuficiente y estrechado en su desarrollo por la concentración del ingreso en pocas manos, el Estado amplió progresivamente la envergadura y alcance de las políticas

sociales hacia nuevos sectores (campesinado, pobladores).

Desde este punto de vista, las políticas sociales también pueden verse como formas de redistribución del ingreso orientadas a crear condiciones para la incorporación de nuevos grupos a la esfera del mercado, dotándolos de una cierta capacidad de consumo.

b) LAS CONTRADICCIONES QUE SE VAN GENERANDO.

Los diversos elementos que entran en juego en el desarrollo del modelo de sustitución de importaciones van generando importantes contradicciones en su interior. Estas están determinadas por:

- a) las importantes limitaciones del modelo en términos del crecimiento económico que genera;
- b) la capacidad, también limitada, del Estado para redistribuir el ingreso y ampliar el consumo;
- c) el proceso de creciente organización y movilización de los distintos sectores sociales para la satisfacción de sus demandas, proceso que tiende a sobrepasar los marcos existentes;
- d) la estructura de poder y las reglas del sistema político.

Por las características anotadas, el modelo no logra generar un desarrollo económico sostenido, ni tampoco detener las crecientes demandas que sobre él se ejercen. La respuesta del Estado está determinada por estas contradicciones y apunta a dar respuestas parciales que resuelven sólo aspectos secundarios de los problemas existentes.

En este marco se desarrollaron múltiples formas de ligazón y agentes intermediarios entre los diferentes sectores sociales y el Estado. Aquí les cupo un rol de gran importancia a los partidos políticos. Las políticas sociales van haciéndose progresivamente más masivas e incorporan a nuevos grupos sociales, aunque en forma desigual. Se da sin embargo, la exclusión permanente de los grupos de más bajos ingresos y la participación parcial de los distintos sectores varía según su capacidad de presión ante el Estado. Junto con ello, el Estado nunca ejerce una función represiva que tiende a controlar, de alguna forma, las presiones económicas y sociales.

El régimen político "de compromiso" define, no sólo las formas de acción estatal (intervencionismo económico, políticas salariales, políticas sociales, etc.) y su magnitud, obligando a los sectores dominantes a otorgar importantes concesiones, sino también influye de modo fundamental en la forma que asume la movilización social (piénsese en el surgimiento de las

juntas de vecinos, en el carácter legal de la organización popular, en la canalización electoral del conflicto social, etc.) y en el hecho que gran parte de las demandas y reivindicaciones puntuales se dirigieran hacia el Estado.

Ya a partir de 1967, el modelo sustitutivo experimenta una crisis de gran magnitud, provocada básicamente por los límites a la expansión del mercado interno ante la aceleración del proceso de movilización social (que culmina con el triunfo electoral de la UP), amenazando las bases mismas del sistema económico y político vigente.

2. El Capital enfrenta la crisis:
el cambio del modelo de acumulación.

A partir del 11 de Septiembre de 1973 se empieza a poner en práctica un nuevo modelo que intenta resolver violentamente la crisis existente. En él se plantea como elemento central el cambio en los mercados a los que se dirige la producción nacional. Se internacionaliza la economía y se abre a la inversión extranjera, respondiendo así al nuevo cuadro de relaciones en el capitalismo a nivel mundial. La economía se desnacionaliza.

La apertura de la economía requiere de un sector financiero desarrollado y concentrado: la creación de un mercado de capitales es parte sustantiva del modelo, lo que coloca a la burguesía financiera en una situación de privilegio en relación a las demás fracciones de los sectores dominantes. Ella logra imponer su esquema (a través de la "política de schok") transformándose en la principal beneficiaria de una política de apertura al capital internacional.

Esta nueva situación, de una economía dependiente de las fluctuaciones del mercado exterior (como antes de la industrialización), afecta a la burguesía industrial, hasta ese momento fuertemente apoyada por el Estado en el modelo anterior. Además de la reeducción de la estructura productiva, que debe reorientarse fundamentalmente hacia el mercado externo: fomento de las exportaciones no tradicionales, desarrollo de la agroindustria, etc. se facilita una vía de supervivencia del sector industrial mediante la asociación con el capital financiero internacional, pero sobre todo, abaratando la fuerza de trabajo y eliminando toda capacidad reivindicativa de los sectores populares.

En el modelo anterior, la clase obrera no sólo cumplía un papel importante de generación de utilidades por la diferencia entre el precio de costo y el de venta de los productos, sino también un papel importante como consumidores de los bienes

que se producían en el país mismo.

Al minimizarse este último recobra mayor importancia la obtención de la maximación de la ganancia a través de la "eficiencia productiva" la cual conlleva a disminuir los costos de producción y entre ellos el principal: los salarios. Este factor pasa a ser la principal ventaja comparativa que ofrece el modelo a nivel internacional.

El deterioro en los salarios reales, en las condiciones de trabajo, y las elevadas tasas de desempleo, son condiciones integrantes del modelo, ya que son las que permiten a los productos nacionales "competir" en el extranjero y las que atraen el capital transnacional a invertir en el país. Para ello es necesaria la represión y atomización del movimiento popular y también las políticas respecto al trabajo y a la negociación del salario (como el Plan Laboral) que disminuyen fuertemente la capacidad de presión de estos sectores y la reorientación hacia el sector privado. El Estado deja de ser el interlocutor, facilitando el "libre" funcionamiento del mercado de trabajo.

c) CAMBIO DEL ROL DEL ESTADO.

Esta forma de actuar es parte de la redefinición global que se produce respecto a las funciones del aparato del Estado en la economía y la sociedad. Ya éste no tiene un rol de fomento sino un papel controlador de la actividad económica, que pasa progresivamente a manos privadas. El Estado fiscaliza y facilita el buen funcionamiento del sistema de libre mercado restringiendo su acción a un "rol subsidiario". En función de esto, solo actúa en aquellos sectores que por su carácter estratégico y por su baja rentabilidad no son asumidos por la empresa privada. Se reduce fuertemente el aparato estatal en sus aspectos económicos, de fomento, de consumo y de servicios y aumento en aspectos de represión. El Estado se transforma así en expresión de la nueva forma de dominación, altamente concentrada y excluyente de los sectores populares y de amplios sectores de clase media, por lo tanto, necesariamente autoritaria y represiva.

Las políticas sociales en el actual modelo.

De este cuadro y en comparación con el período anterior, es posible derivar algunas conclusiones respecto a los principales cambios ocurridos en el campo social y la acción del Estado y sus repercusiones en las Políticas Sociales.

En primer lugar el modelo puede operar por la vía impositiva. Los sectores hegemónicos son más homogéneos, y sus

intereses son concordantes con la nueva forma de la dominación. Se requiere por tanto un Estado que facilite un campo muy reducido para la conciliación de intereses en relación al período anterior, en la medida que los sectores de apoyo que lo caracterizaban ya no son necesarios. Se vuelve menos importante por lo tanto, la necesidad de considerarlos en las políticas sociales. El Estado responderá a mínimas demandas sociales.

Lo anterior encuentra su explicación también en la esfera económica, en dos aspectos principales:

- a) La contracción del mercado interno y su menor importancia libera de la exigencia al Estado de políticas redistributivas que operaban aumentando la demanda para el consumo interno.
- b) Por otra parte está la estrategia de crecer primero y repartir después. La estabilización y reestructuración del sistema se privilegia frente a la necesidad de distribuir el excedente. Esto condiciona cualquier apertura a la expresión de las demandas sociales y a su atención por parte del Estado. Las políticas sociales deberán ser coherentes y adecuarse estrictamente a los lineamientos de la política económica y la estrategia planteada.

En segundo lugar el papel subsidiario del Estado repercute en el nivel de recursos destinado a las políticas sociales (drástica reducción del gasto público) y en la disminución del aparato estatal en el área de servicios a que ya hacíamos referencia. El nivel de atención de los problemas sociales por parte del Estado disminuye fuertemente y éste pasa a tener un rol secundario. El agente principal al cual se orienta el modelo es el sector privado. Se trata de que el mercado asuma el papel principal en la asignación de recursos en los sectores sociales. La privatización global de la economía también invade la esfera de los servicios sociales básicos. La educación, vivienda, etc. paulatinamente entran a regirse bajo criterios de rentabilidad privada y esto incidirá en la mayor o menor amplitud de los sectores atendidos, la calidad de los servicios y las orientaciones implícitas en ellos (qué tipo de viviendas, qué se enseña, etc.).

Por último una referencia a los mecanismos de participación. La eliminación de la función redistributiva del Estado y la contracción del mercado interno estrechan fuertemente el espacio donde se desarrollaron históricamente los movimientos sociales y políticos. El Estado deja de ser interlocutor y se estrechan los canales de expresión de las demandas sociales y vinculación de las organizaciones con el Estado. Ya vimos que, dentro de las condiciones impuestas por el modelo la apertura está condicionada a la estabilización, garantía para su reproducción.

Se institucionaliza un Estado de carácter tecnocrático co-autoritario a través de medidas que paulatinamente van a transformar los reclamos populares en asuntos simplemente administrativos, ajenos a la esfera política, estableciendo la máxima distancia entre Estado y sociedad. Los canales de comunicación desde abajo son restringidos al máximo. Interesa contar con la pasividad popular y la preocupación fundamental es mantener el orden, aún cuando se sustente en la coerción.

ARCHIVO FASIS

CAPITULO 2: LA ACTUAL POLITICA DE VIVIENDA.

Introducción

Habitualmente se entienden las políticas de vivienda como aquellas referidas a los mecanismos que desarrolla el Estado para proveer de un "techo" a la población. En el caso de la actual política lo más común es referirse al subsidio como "la" política oficial.

Sin embargo en la medida que para habitar se requiere más que un techo; decir vivienda es decir servicios básicos ligados a ella (electricidad, agua, alcantarillado, infraestructura de conexión vial (calles, avenidas) y un sitio que ocupa un lugar en la ciudad; por lo tanto distancia al trabajo, a los centros de salud, de recreación, educación, etc.; por lo tanto transporte y sus costos.

El análisis de las políticas de vivienda debe incluir entonces el análisis de las disposiciones respecto a la tierra urbana, infraestructura y equipamiento, es decir, el conjunto de elementos que conforman las condiciones de habitabilidad en la ciudad.

En este capítulo analizaremos en primer lugar las políticas que tienen más directamente que ver con el primer elemento mencionado: la vivienda, en su sentido más restringido, es decir, los mecanismos que se establecen para alcanzar un "techo".

En segundo lugar las políticas que habitualmente son tratadas bajo el nombre de planificación urbana y entendidas como formas de ordenamiento del desarrollo urbano. Sin embargo, en la medida que toda planificación implica asignación de recursos para la dotación de los servicios y la infraestructura que mencionábamos, su repercusión en las condiciones habitacionales es bastante directa.

En tercer lugar abordaremos una política que, por incidir muy fuertemente en el recurso "tierra urbana" y al mismo tiempo constituir una solución respecto al "techo" para algunos sectores, requiere de un análisis particular: es el caso de las viviendas sociales y su contracara: la erradicación de campamentos. La importancia que asigna el gobierno a esta política es otro elemento que incide en la exigencia de un mayor análisis de sus objetivos y de los efectos en los sectores populares.

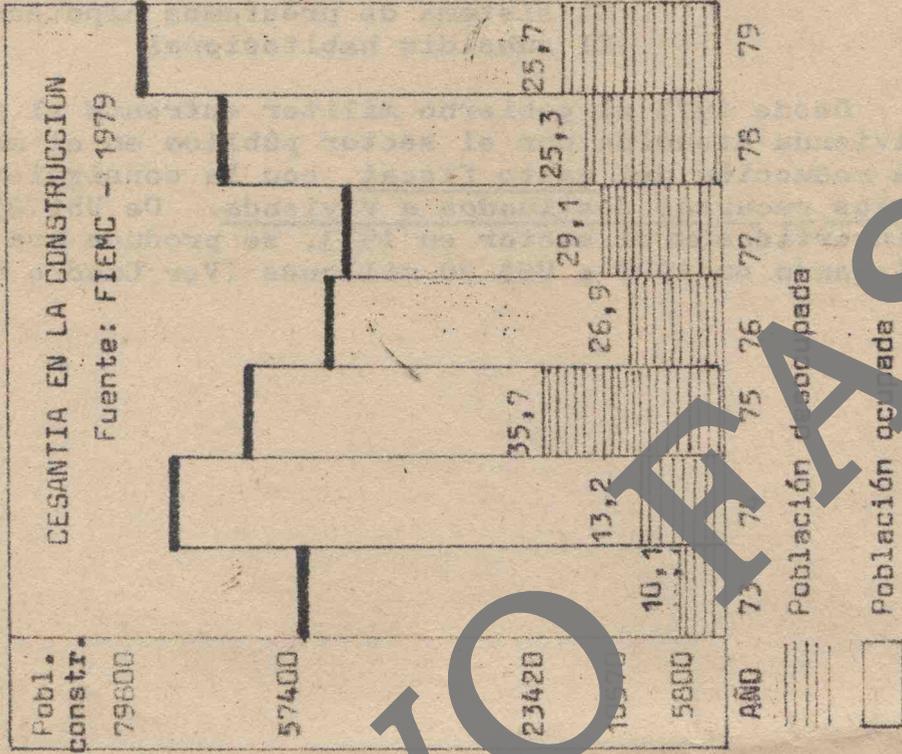
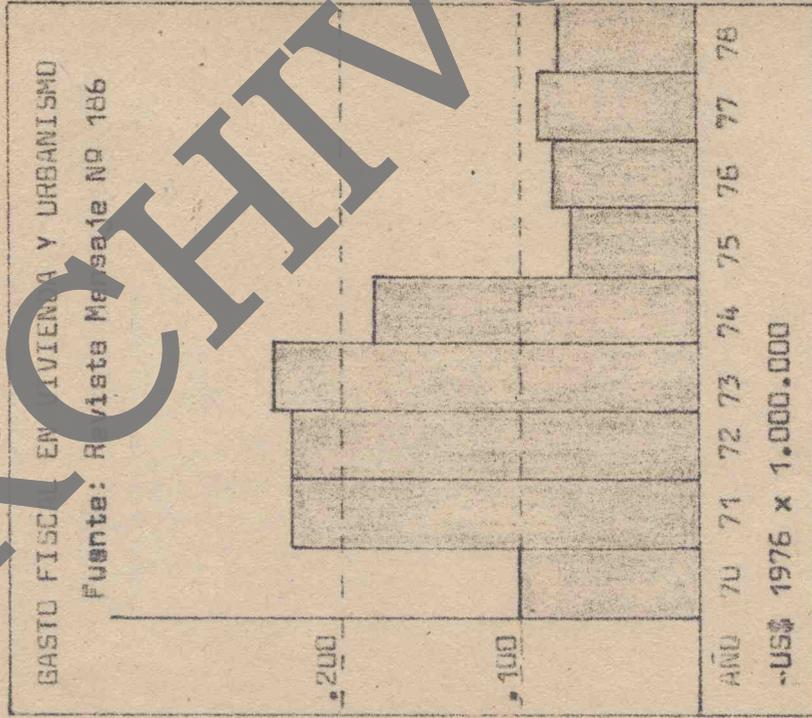
1. Primera parte: - Políticas de vivienda: "El techo"

- . Los recursos
- . El sistema de préstamos hipotecarios
- . El subsidio habitacional

Desde 1973 el gobierno militar enfrenta el problema de la vivienda atendida por el sector público en el marco de la drástica reducción del gasto fiscal, con la consiguiente reducción de los recursos destinados a vivienda. De US\$ 237,08 millones invertidos en el sector en 1973, se produce una caída continua llegando en 1978 a US\$ 70 millones (Ver Cuadro 1)

ARCHIVO FASJC

CUADRO Nº 1



Chile destinó entre 1960 y 1974 un promedio anual de 2.7% de su ingreso anual a la construcción de viviendas. Este porcentaje se redujo a casi 1.7% en los años 75-76, para avanzar alrededor de un 2% en 1977.

El proceso de reajuste de la economía a la internacionalización del mercado afecta naturalmente a los sectores industriales ligados a la producción de viviendas y servicios urbanos. En la medida que fueron los que tuvieron una relación más estrecha con el Estado, son los más lentos en este ajuste, incluso con el fuerte abaratamiento de su fuerza de trabajo.

Sólo cuando el Estado desarrolla formas de financiamiento para el sector (1977 en adelante) se advierte una activación. Para ello se transfieren recursos al sector financiero y se crean las bases de un mercado de capitales abierto, con la participación del mayor número de entidades financieras privadas. Esto afectó la participación estatal en el sector y al SINAP, base del ahorro privado para viviendas.

Esta política busca incentivar la demanda, otorgando financiamiento fiscal a los préstamos hipotecarios de bancos privados. El sistema de préstamos hipotecarios implica un nivel de ingreso del solicitante que sólo lo hace aplicable al 8% de la población chilena (Ver Cartilla "El derecho...", cuadro Nº 2).

Por otra parte, se creó un subsidio a la demanda, mediante una donación según el tipo de vivienda demandada, que cubre una parte del costo (hasta 75% en el caso de las viviendas más económicas).

El plan implica ahorro previo y supone la destinación del 20% del ingreso mensual al pago de los dividendos. El cálculo de la canasta familiar y su confrontación con el salario demuestra que esa suposición está lejos de la realidad. Se ha comprobado que el porcentaje de ingreso destinable a ahorro tiene grandes variaciones según el ingreso del grupo familiar, y no es adecuada la aplicación de un patrón único como en este caso.

Si se agrega el ingreso fluctuante de ningún ingreso de cesantes, desocupados y subempleados, tanto el monto del ahorro como su regularidad sufren nuevas variaciones y amplían el grado de exclusión del subsidio. Esto se agientúa al tener que recurrir el solicitante a un financiamiento privado de largo plazo. En el menor de los casos (vivienda más económica) el ingreso mínimo que se debe acreditar ante los bancos es de \$ 15.000 (julio 1979).

Por otra parte, el solicitante debe buscar en el mercado la vivienda a adquirir vía subsidio. Los precios de las viviendas que construye la empresa provada no bajan de 850 UF (\$ 850.000 aproximadamente), a ellas sólo puede acceder el tramo de postulantes con ingresos más altos (entre \$ 18.000 y \$ 30.000), quedando fuera del alcance de la política más del 60% de las familias chilenas (Ver Cuadro Nº 2).

Estas políticas son definidas por el Gobierno como "destinadas a tener un efecto redistributivo para beneficiar a los sectores de menores ingresos" (Informe Social ODEPLAN, Ser. Sem. 1979). En los hechos dejan al margen a los sectores más necesitados y facilitan la orientación de los sectores financieros y de la construcción a sectores medios y altos mediante transferencias de recursos del Estado: vía financiamiento al producto (crédito sub-sidicado para la construcción), vía financiamiento a intermediarios (caso préstamos hipotecarios) o vía demanda en el caso del subsidio.

Es así como el sector privado de la construcción de viviendas aunque todavía deprimido, tiene un impulso a partir de 1977, que se explica por el aumento de recursos y por la reorientación de la oferta de viviendas hacia el mercado más restringido, pero más rentable de los sectores medios y altos. Mientras el número de metros cuadrados construidos ha disminuido casi un 50%, el número de viviendas construidas ha disminuido en un 60%, lo que indica el mayor tamaño de las nuevas viviendas. Esta construcción se ha concentrado en comunas de altos ingresos y con una tendencia hacia el equipamiento comercial.

Es posible distinguir dos sectores en Santiago: el barrio alto, en el que ha disminuido en un 30% la construcción de viviendas, y el resto (excepto la comuna de Santiago en el centro) en el que ha disminuido en un 70%. Esto permite esclarecer la gran concentración espacial de la construcción.

2. Segunda parte. - Política urbana

2.1. Liberalización del mercado de tierras y de vivienda y el precio de los terrenos.

2.2. Política de desarrollo urbano.

2.1. A partir de 1973 el gobierno desarrolla un conjunto de medidas respecto a la liberalización del funcionamiento del mercado de tierra urbana y del mercado inmobiliario en general.

En períodos anteriores el Estado intentó ampliar la oferta de tierras urbanas para ajustarlas a la creciente demanda (stock de terrenos estatales para la construcción de viviendas, inversión en infraestructura, urbanización, etc.) y trató de limitar directamente el alza de los alquileres e indirectamente el precio de las viviendas a través de las políticas de vivienda.

El efecto conjunto de estas medidas que afectan la oferta y demanda de tierras fue el de limitar las alzas de los valores del suelo.

Con posterioridad a 1973 la inversión pública tanto en vivienda como en infraestructura y servicios urbanos se restringe considerablemente, las reservas estatales de terrenos se liquidan y se liberalizan los cánones de arriendo.

Esto ha favorecido una elevación generalizada de los precios de la tierra, más acentuada que la de la etapa anterior.

Entre las variables de tipo indirecto que afectan el precio de suelo están las que afectan la importancia relativa de las utilidades del capital productivo y del interés del capital financiero en el conjunto de la ganancia inmobiliaria. Esto está en estrecha relación con la privatización de la construcción y del financiamiento en los planes de vivienda.

Actualmente existen grandes empresas constructoras integradas "hacia atrás" (comercialización de terrenos) y "hacia adelante" (promoción, financiamiento). Estas empresas "integradas" basan sus ganancias, más que en las utilidades productivas garantizadas por una demanda estatal por viviendas que ya no existe o es muy secundaria, en la apropiación de parte de la renta de la tierra, lo que es posible a través del control que ejercen sobre los proyectos inmobiliarios ("promoción").

Las diferencias de precios del suelo entre las áreas residenciales y comerciales de mayor valorización y el resto de la ciudad aumentan, tanto por la diferencia de ingresos de los residentes (proceso que se ha acentuado), como por la orientación de la inversión privada que, bajo la forma de "promotoras" incentivan y desarrollan una fuerte acción especulativa que se basa en "el atractivo" de la segregación social espacial (barrios homogéneos socialmente, asociación con status, etc.).

En los barrios populares la elevación de la renta es menor. Hasta 1973 esto se debió a las políticas de congelación de arriendos y a los programas públicos de construcción de viviendas. Desde 1973 la caída de los ingresos constituye un freno a la tendencia generalizada al alza de valores de suelo en Santiago.

Sin embargo, ha habido una fuerte elevación de los arriendos en esos barrios (+). En ellos, la renta de la tierra pasa a tener la mayor incidencia en el conjunto de la ganancia

(+) Se estima que en general los arriendos han subido en un 170% en los últimos años.

inmobiliaria, bajo la racionalidad especulativa del "rentista" y ante la imposibilidad de realización de la ganancia inmobiliaria vía proyecto integrado de construcción y promoción.

El hacinamiento para los que pagan arriendo se hace caro: deben pagar precios más altos por menos espacio (arrendamiento por piezas). Hay entonces un incremento de las rentas por unidad de superficie y el espacio es de peor calidad (al no invertirse en reparaciones, reposiciones, dotación de infraestructura) lo que hace que el incremento corresponda íntegramente a renta del suelo.

Cuando se ejecutan proyectos de vivienda en estas áreas (periferia del centro y comunas populares) es más bien vía subsidio, lo que responde a la necesidad de grupos medios de readecuar sus tendencias habitacionales ante el deterioro de los ingresos. Los loteos en barrios populares, que no incluyen ningún "mejoramiento" de la tierra, vale decir, en donde no interviene el "capital inmobiliario", pierden toda relevancia.

2.2. Las tendencias descritas en el punto anterior, son reforzadas por la Política de Desarrollo Urbano: políticas respecto al suelo e inversión pública en infraestructura urbana (vialidad, equipamiento, vivienda y obras complementarias de urbanización).

En cuanto a vivienda, ya hemos analizado las implicancias del traspaso de la responsabilidad empresarial al sector privado. Hay que agregar que la disminución de oferta de viviendas para los sectores populares y medios tendería a reforzarse en el futuro. La política habitacional considera, para el largo plazo, la construcción para arrendamiento, "con el fin de proveer indirectamente soluciones habitacionales a quienes no podrán aspirar a comprar una vivienda en el mercado".

Otro aspecto importante de la liberación en materia de vivienda es la liberalización de normas y stándares de construcción. Esto ha facilitado adecuar la oferta a la demanda más "excesiva", incluso manteniendo exenciones tributarias. Si bien no ha logrado aumentar suficientemente la oferta de viviendas económicas, constituye un estímulo adicional (además del subsidio a la construcción) para que empresas constructoras entren a ese mercado asegurando tasas de ganancias vía disminución de costos, con la consecuente reducción en superficie y calidad de la vivienda.

Respecto a la regulación de tierras, ya se mencionó la drástica disminución de la inversión pública en infraestructura que incorpore nuevas áreas al uso urbano o cubra necesidades al interior del casco urbano. La Política de Desarrollo