

Investigación aplicada sobre geografía urbana: un caso práctico en la ciudad de Valdivia

*Autores: Víctor Figueroa
Jorge Gayoso
Edgardo Oyarzún
Lenia Planas*

INTRODUCCION.

La segregación de las ciudades que despierta el nuevo arquetipo de urbanidad está precedida por un crecimiento inorgánico, con un bajo perfil de ordenamiento territorial. La parte vieja de las ciudades sigue donde está, mientras la nueva no es tal ciudad, sino una acumulación de asentamientos humanos congregados en el límite de lo urbanamente sustentante.

En consecuencia, mayor número de personas debe compartir el mismo ambiente, los mismos servicios, deteriorando su calidad de vida, y la solución no pasa sólo por extender las vías, más bien se fundamenta en una nueva cultura de la ética y solidaridad basada en la consagración de nuevos espacios de habitat y de oportunidades en el barrio.

Con el propósito de analizar la situación socio urbana en las poblaciones creadas en torno al eje periférico de la ciudad de Valdivia, se realizó un estudio de las principales características presentes en la población San Pedro y de su entorno urbano.

En este sentido, la primera parte del trabajo intenta mostrar cual ha sido la conformación histórica y actual de la ciudad, su fisionomía urbana y ordenamiento territorial, así como su expansión a través de nuevos asentamientos humanos basados en la construcción de viviendas sociales o de bajo costo.

En tanto, la segunda parte del trabajo recoge las peculiaridades del sector de la población San Pedro desde una perspectiva geourbanística y socioeconómica de acuerdo a informaciones recogidas en la Ficha de Caracterización Socioeconómica (CAS-2) -facilitada por el Departamento Social de la Ilustre Municipalidad de Valdivia- e informaciones aportadas por las encuestas que fueron aplicadas (25) en un trabajo de campo a pobladores de dicha población.

Asimismo, el cuadro diagnóstico resultante permite alertar a las autoridades locales sobre la necesidad de instrumentar líneas de acción que permitan resguardar principios de urbanidad básicos, que han sido ignorados por éstas y por sus propios pobladores y que den la posibilidad de que el barrio sea un espacio animado de realización individual y colectiva.

1. LA CIUDAD DE VALDIVIA Y SU AMBIENTE URBANO.

1.1 Reseña Histórica.

1.1.1 Valdivia ciudad fluvial.¹

La ciudad de Valdivia fue fundada el 9 de febrero de 1552, por don Pedro de Valdivia². Esta ciudad, desde su fundación, fue considerada como Centro de la Conquista y Colonización del amplio territorio del interior.

Desde sus orígenes el río fue el camino de entrada de todos los consumos de Valdivia. Durante sus buenos tiempos, a fines del siglo XVI, era constante la concu-

(1) Guarda, G. (o.s.b.) 1965. Un río y una ciudad de plata. Ed. Universidad Austral de Chile. Valdivia. P. 11, 112, 15,30.

(2) Guarda, F. 1953. Historia de Valdivia 1552-1952. Ilustre Municipalidad de Valdivia. Concurso 4º Centenario. Santiago. Pag. 7, 17-19, 136.

rrencia simultánea de varias naves que no sólo traían hasta ella las más variadas y ricas manufacturas, sino llevaban de retorno a los más distantes puntos del Virreinato sus ricas maderas y productos agrícolas y, sobretodo, el famoso oro de Valdivia.

Pero no sólo surcaban el río los grandes galeones, su historia nos dice que todo el abastecimiento y comunicación de la ciudad se hacía por medio de canoas y embarcaciones menores que alimentaban de pescado a los habitantes.

Efectivamente la ciudad de Valdivia tuvo su época de oro, y ella fue el siglo XVI. Con el oro de Valdivia se ajustaban cuentas hasta en la capital del Virreinato.

Toda esta gloria caería a pedazos y para siempre, la siniestra noche del 24 de noviembre de 1599, noche de su destrucción a manos de un levantamiento indígena¹: "pasó de la mayor grandeza a su última ruina, anocheció noble y rica y amaneció nada".

La ciudad fue refundada en el año 1645, por orden del Virrey del Perú Marqués de Mancera, quien envió a su hijo al mando de una numerosa expedición, que se dedicó a fortificar y guarnecer el sector, dándole una orientación fundamentalmente marítima, pasando a ser centro de control de la navegación en la costa chilena y americana, además de su situación cercana al Estrecho de Magallanes y al Cabo de Hornos. La ocupación del interior, en este periodo, se realiza lentamente debido al nuevo papel estratégico de la ciudad, que la orienta al mar y no hacia el interior.

En su historia la ciudad de Valdivia ha sido arrasada por un maremoto, una destrucción y un saqueo, 9 incendios, 5 terremotos². Este historial se puede dividir en cinco partes, cada una de las cuales representa un ciclo perfectamente individualizado en sus características internas y externas.

La primera: sus orígenes y fundación, época legendaria de la conquista y es la más brillante dentro de su larga existencia. Valdivia en el siglo XVI fue la primera ciudad del Reino, sus templos, conventos e instituciones hablaron por sí solo de su riqueza; el oro de sus lavaderos la hizo famosa y su orgullo y esplendor culminaron en 1599, cayendo para siempre sepultados la trágica noche del 24 de noviembre de ese año, en la destrucción total realizada por los indígenas.

En la segunda parte, la dominación holandesa, que obedeciendo los planes de su príncipe de Nassau, amenazando las posesiones españolas del sur del Pacífico, se

asentó sobre sus antiguas ruinas. Más que representar un período histórico y dejar huellas materiales en su desarrollo, explica el destino posterior de la ciudad y es el origen de todo un ciclo de su vida.

La tercera, se extiende desde 1645 hasta 1811. Es el de mayor importancia histórica y el que dio forma a la ciudad, plasmándola con todas sus características hasta el cercano siglo XIX.

La cuarta es la época de la independencia; donde sus habitantes hicieron un importante aporte a esta noble causa y donde comienza su decadencia económica, política y social, producto, no de la indolencia de sus habitantes, sino del total abandono que la dejaron los primeros gobiernos patriotas. En febrero de 1820 la Escuadra Chilena al mando de Lord Thomas Cochrane toma la ciudad incorporándola a la República.

Finalmente, el quinto periodo corresponde al proceso de la colonización alemana y el vigoroso impulso que consecuencia inmediata recibe en todas sus actividades². La colonización alemana elevó a Valdivia al rango de tercera ciudad industrial de Chile.

La población de Valdivia en el siglo XVIII era de 2000 personas, tuvo un lento crecimiento hasta fines del siglo XIX siendo de 8060 habitantes en 1895. Ya en el siglo XX, su población evolucionó de la siguiente forma: 1907, 15229 habitantes; 1920, 26854; 1930, 34296 habitantes.^{2 y 3}

Es en los últimos años del siglo pasado y primeras décadas del actual cuando Valdivia experimenta un crecimiento mayor de su población.

Con la instalación de los colonos alemanes, el campo valdiviano experimentará transformaciones en varios sentidos. La modernización de la agricultura mediante las mejoras tecnológicas, el desarrollo de la agroindustria, como la molinera, las conservas, la cervecería y los dulces, entre otras; alcanzando con algunos rubros de producción agrícola colaboraciones significativas en el mercado internacional.

En 1907 se llegó a producir unos 20 millones de litros de cerveza, se debe consi-

(3) Almonacid, F. 1995. Valdivia 1870-1935 Imágenes e Historias. Instituto de Ciencias Históricas, Universidad Austral de Chile. Pag. 9.

derar además las curtiembres y las industrias derivadas, las que hacia 1857 abastecían el mercado nacional, llegando incluso a exportarse a países sudamericanos y europeos.

Del funcionamiento de los altos hornos en Corral, entre los años 1875-1900, surgen empresas derivadas, como fundiciones, calderías, etc., y sus aceros son exportados a Europa. En los astilleros valdivianos se construyen barcos de diferentes tonelajes, vapores de río, de cabotaje y hasta de alta mar. Otras fabricas instaladas durante este periodo son las de alcoholes destilados, galletas, jabones, ladrillos, cecinas, conservas, levaduras, suelas, etc.

1.1.2 Emplazamiento y arquitectura de la ciudad.

El tortuoso trazado de las calles de Valdivia virreinal, uno de sus mayores atractivos, se conservó intacto hasta el gran incendio de 1909, que consumió 17 manzanas de edificios en pleno centro. El aumento de la población fue asimilado con una mayor utilización de los terrenos al interior de los límites tradicionales y con la extensión de las construcciones en las orillas del río³. • U,- ;

Entre las construcciones había una gran variedad, siendo de buena calidad la de las calles mas importantes, casas de madera y techo de teja o de zinc, dándose en el resto edificaciones precarias, verdaderos ranchos ruinosos. Uno de los problemas mas acuciantes a principios del siglo XX era el de las pésimas condiciones de vida de la población obrera valdiviana. Recién hacia 1910 se comienza a proyectar la solución de este asunto.

El espacio urbano que abarcaba a casi toda la población se reducía a los siguientes límites: calle Carampangue por el norte; Yervas Buenas por el sur; Anfión Muñoz por el oriente; y la orilla del río por el poniente. En total no había mas de 60 cuadras de calle, unos 7500 metros más o menos (a razón de 125 metros por cada cuadra)³. De las calles, la más extensa era Picarte, con cinco cuadras.

Hacia principios del siglo XX la ciudad tenía claramente dos sectores de desarrollo; uno, entre la Plaza de la República y el río, y la calle Picarte y de las Mercedes (actual Carlos Anwandter); el otro, la calle de Los Canelos (actual General Lagos).

En este espacio destacaban: la avenida Arturo Prat, lugar de ubicación de hoteles,

casas importadoras, agencias marítimas, residencias y la aduana; los alrededores de la Plaza principal, donde había distintos establecimientos comerciales y edificios públicos; la calle de Los Canelos, barrio Manzanito (entre las Mercedes y el río), Isla Teja, Collico y Las Animas, eran los puntos escogidos por los establecimientos industriales de la ciudad.

La ciudad experimentó una variación importante después del 13 de diciembre de 1909, fecha del mayor incendio que haya sufrido Valdivia en su historia. Como resultado de este suceso se inició con mucha dificultad la reconstrucción de Valdivia. De este modo, se diseñó un nuevo plano para la zona afectada que regularizara el trazado de las calles, su ancho y los accesos al río.

Por otra parte, se consideró oportuno realizar las obras de alcantarillado y agua potable, así como la pavimentación de las calles, la construcción del antiguo malecón de madera, que también había sido dañado, por uno nuevo de cemento (paseo obligado en Valdivia hasta su desaparición en 1960).³

La arquitectura local a la llegada de los alemanes era muy simple, con fuerte influencia de la tradición colonial española, que fue adaptándose a las condiciones climáticas del sur. Desde 1850 a 1870 comenzó a aparecer una arquitectura más decorada y con más pretensión. Con el florecimiento de las empresas se levantaron edificaciones más definitivas en ladrillo, en hormigón, o en su defecto revestido en hormigón por fuera, que le dieron otro carácter a la ciudad. Aparecieron reminiscencias de la arquitectura residencial europea clásica, con columnas y fachadas mostrando todo su exterior. Después del gran incendio de 1909 surgió una arquitectura totalmente nueva. Se construyó en acero, en hormigón y más alto, construcción que le dio la fisonomía al centro hasta el terremoto de 1960.⁴

1.1.3 Red de comunicaciones.

Uno de los problemas más serios que enfrentó la economía valdiviana durante la segunda mitad del siglo pasado, fue la precariedad de las vías de comunicación y transporte, tanto para contactarse con los demás poblados del sur, como para integrarse efectivamente al centro del país.

(4) El Mercurio, 1995. Valdivia un destino urbano accidentado. Valdivia, 30 de abril de 1995, Cuerpo E pág. 22.

Siendo complicado el transporte terrestre, la vía de transporte elegida fue la marítima; estando Valdivia asentada a orillas de un río fácilmente navegable, hacia el mar como al interior, con un puerto cercano como Corral, las relaciones económicas de la ciudad se organizaron en torno al río. Desde 1860, con el establecimiento de vapores de carrera que se detenían regularmente en Corral o Valdivia, la ciudad aumentó permanentemente sus vínculos con Valparaíso, Talcahuano, los puertos del norte y con Europa. En un contexto de creciente integración económica al país y Europa, Valdivia va a transformarse en el centro más importante de la zona sur de Chile. En una perspectiva regional, las relaciones de Valdivia y las ciudades interiores se mantenían muy limitadas. Básicamente había contactos a través de otros ríos como Queule, Tolten, Río Bueno, Rahue, Cruces, Futa.⁵

La situación Valdivia - Corral, respecto a las comunicaciones marítimas, era estratégica ya que todos los navios que cruzaban el Estrecho de Magallanes y el Cabo de Hornos tenían como paso obligado ambos puertos.

Hasta 1880, el ferrocarril en el sur de Chile es un medio de transporte desconocido. Recién en 1899 se completó el tramo Valdivia - Osorno, tramo que fue conectado a la red nacional en 1905. A partir de ese año, Valdivia pasó a ser ramal de esta red y paulatinamente a perder el flujo que La Unión y Osorno enviaban a través de Valdivia a la zona central.

Primera industria siderúrgica de Sudamérica en Corral. La producción se inició en 1910 y se desarrolló hasta 1946 cuando se crea la Compañía de Aceros del Pacífico situada en Concepción, para cerrar en 1958.

1.1.4 Factores de la decadencia de la ciudad de Valdivia.

Diversos son los factores que inciden en el posterior deterioro de la provincia, de la ciudad de Valdivia y el puerto de Corral, entre los que se pueden mencionar:

- Apertura de Canal de Panamá; esto deja al puerto de Corral en una situación totalmente marginal respecto a las nuevas rutas marítimas (1911-1912).

(5) En 1908 había inscritos en la Capitanía de Puerto en Valdivia no menos de 48 vapores que se dedicaban a la navegación fluvial en la zona.

- La construcción del ferrocarril longitudinal que en 1910 conecta la región desde Puerto Montt a Santiago, dejando a la ciudad de Valdivia y puerto de Corral en una situación excéntrica con respecto al transporte terrestre. Disminuye la importancia de Corral hasta prácticamente eliminarlo. Esto afecta industrias tales como las curtiembres, a los cueros en bruto que se importaban desde Argentina y las exportaciones de cueros curtidos hacia Europa. Además de los altos impuestos que deben pagar las destilerías, provocándose con esto el cierre de muchas curtidurías y de la totalidad de las destilerías y algunas cervecerías. Aún así la industria valdiviana continúa en actividad, en virtud de sus instalaciones y de la capacidad de sus empresarios. No obstante, se sucedieron otros hechos que apresuraron su declinación.
- La implantación de las listas negras (como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial), en las que son incluidas las empresas de descendientes alemanes, afectando en Valdivia a la mayoría de las empresas, obligándolas prácticamente a su quiebra.
- El cierre de los Altos Hornos de Corral, con todas las consecuencias que esto acarreó.
- Finalmente es el terremoto del 22 de mayo de 1960, el que completaría la serie de sucesos que desarticulaban casi completamente a la industria valdiviana. El terremoto y maremoto de 1960 generó sobre Valdivia una fuerte presión de inmigrantes rurales. Numerosas familias que habían perdido todo en poblados cercanos emigraron hacia Valdivia buscando oportunidades de trabajo. Mientras tanto, Valdivia mostraba la destrucción de la casi totalidad de sus industrias y que en ausencia de ayuda especial, muchas de ellas nunca volvieron a levantarse. Como consecuencia aparecieron por primera vez en Valdivia los cordones de "campamentos" y barrios carenciados.

1.1.5 Valdivia actual y sus planes.

Valdivia es una ciudad intermedia con un fuerte acervo cultural, potenciado por la presencia de una de las más prestigiosas universidades del país, con una matrícula en el nivel de pregrado de 9000 estudiantes. Su paisaje natural, sus recursos y sus ríos son determinantes en su potencial turístico y destino de la ciudad.

No obstante, Valdivia se ubica en una zona de alta propensión sísmica y elevada

pluviosidad, lo que limita el desarrollo de programas turísticos de todo el año y ha incidido en la existencia de terrenos y áreas objeto de inundaciones frecuentes. Se suman problemas de contaminación de las aguas de los ríos, por la ausencia de plantas de tratamiento de desechos industriales y por la configuración del alcantarillado de la ciudad. Igualmente, se percibe una presión sobre los paisajes naturales por el uso indiscriminado de recursos dendroenergéticos, el crecimiento inmobiliario, industrial y agrícola de la comuna.

Es una realidad, además, que Valdivia tiende a perder importancia relativa dentro de la Décima Región de Los Lagos por distintas razones, después de haber sido su cabecera histórica. Hoy son visibles problemas que se refieren a los déficits de infraestructura física, problemas medioambientales, carencia de áreas para la recreación y deportes y caminos rurales. Como consecuencia los objetivos de los planes de desarrollo comunal se orientan a⁶:

- Mejorar las condiciones de vida de la población
 - generar condiciones necesarias para lograr el arraigo de la población en la comuna
 - atención preferente a la población de mayor edad
 - promoción de la participación activa de la comunidad en la identificación y solución de problemas
 - desarrollo de nuevos horizontes para la juventud
 - reducción de los niveles de pobreza
 - prevención de riesgos debidos a catástrofes naturales
 - mejoramiento y expansión de la infraestructura social física

- Favorecer un crecimiento económico estable
 - reforzamiento del carácter de lugar central
 - fomento y desarrollo de actividades económicas emergentes
 - mantención de la diversidad económica
 - creación de empleos
 - mejoramiento de la gestión municipal

(6) Bases para el plan de desarrollo comunal de Valdivia, SECPLAC 1996.

- Organización espacial

- recuperación de terrenos inundados
- mantenimiento del patrimonio histórico y fluvial de Valdivia
- preservación del patrimonio escénico
- conservación del medio ambiente

El cumplimiento de estos objetivos involucra a los distintos agentes y actores locales y regionales, entre ellos se identifica a: Subsecretaría de Desarrollo Regional, Ministerio de Planificación, servicios públicos en general, Municipalidad de Valdivia, sector privado, Organizaciones comunitarias, Dirección General de Deportes y Recreación, Universidad Austral de Chile, clubes deportivos, Oficina Nacional de Emergencias e Información, Defensa Civil, Corporación Nacional Forestal, Cruz Roja, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Obras Públicas, Servicio Nacional de Turismo, Instituto de Desarrollo Agropecuario, Servicio de Cooperación Técnica, Comisión Nacional de Medio Ambiente, Consejo de Patrimonio Histórico.

1.2 CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA CIUDAD.

1.2.1 Localización y superficie.

La ciudad de Valdivia se encuentra ubicada en la Décima Región de Los Lagos, en la provincia y comuna de Valdivia. Su ubicación geográfica es: 39° 48' de latitud sur, 73° 14' longitud oeste. Como comuna alcanza una superficie de 1016 Km².

1.2.2 Vías de Comunicación.

Las principales vías actuales de comunicación que tiene Valdivia son:

Q Ferrocarril: sólo para carga. Sistema muy desaprovechado y desde el punto de vista urbanístico, el área donde se emplaza el recinto terminal o "estación" muestra un total abandono.

Q Caminos: los más importantes son Valdivia - Niebla, ruta eminentemente turísti-

ca; Valdivia - Corral, ruta secundaria con características de camino de penetración; Valdivia -Paillaco y Valdivia - Máfil, ambas unen Valdivia con el norte como también con el sur, por medio de la ruta 5.

Q Vía fluvial: la red fluvial constituye un sistema de comunicación de aproximadamente 250 kilómetros, particularmente entre pequeñas localidades del interior y el Océano Pacífico.

Q Vía aérea: comunicación por intermedio del aeropuerto Pichoy y el aeródromo de Las Marías.

Los puentes Calle Calle y Pedro de Valdivia condicionan la vialidad estructurante actual de la ciudad, compuesta de dos ejes orientados uno Norte Sur y otro Oriente Poniente, que definen los flujos principales de tránsito urbano. Entre las avenidas importantes destacan: Picarte, Costanera, Alemania, Francia, Los Lingues, Lynch, Simpson, Los Robles, Los Laureles y Circunvalación Sur.

1.2.3 Indicadores demográficos y socioeconómicos.

1.2.3.1 Población.

La población estimada de la comuna de Valdivia para 1997 sería del orden de 131700 habitantes, representativa de algo menos del 1% de la población del país, con una densidad aproximada de 130 habitantes/km². Esta densidad contrasta con la densidad poblacional de la Décima Región que alcanza solo a 15 habitantes/km². Cincuenta y un por ciento corresponde a mujeres. En los últimos treinta años la comuna muestra una preocupante tendencia decreciente en lo concerniente al número de habitantes, agudizada en la década de los 80 y comienzos de los 90. La tasa de crecimiento anual de la comuna alcanza al 1.01%, lo que contrasta con una media nacional de 1.55% (periodo 1993-1 996).⁷

La población urbana de la comuna de Valdivia supera el 93% y en los últimos diez años ha tendido a incrementarse. Valdivia es una comuna de población joven, los menores de 24 años representan el 50% del total de los habitantes. No obstante,

(7) Fuente INE, Censos Nacionales de Población.

en el futuro próximo se tendrá un incremento de la significación relativa de la población de mayor edad.

1.2.3.2 Indicadores biodemográficos.

Los indicadores biodemográficos de la comuna de Valdivia son más altos que los nacionales en lo concerniente a natalidad y mortalidad general (1995), Cuadro 1.1:

Cuadro 1.1:
INDICADORES BIODEMOGRÁFICOS COMUNA DE VALDIVIA
Base 1995

Expresado en porcentaje por cada 1000

Indicador	Tasa
Desnutrición infantil	0.28
Mortalidad neo natal	5.80
Mortalidad infantil	11.70
Mortalidad general	6.40

En cuanto al sector salud, Valdivia cuenta con 191 médicos, lo que representa una tasa de 690 habitantes/médico. El número de camas hospitalarias para 1996 alcanzaba a 529 unidades en la comuna.

1.2.3.3 Calidad y cobertura de la educación.

La tasa de analfabetismo en la comuna de Valdivia, a pesar de la baja ruralidad, alcanzaba a 7.27% en 1996.

Valdivia posee una matrícula de 29898 alumnos (1997) 70.5% es atendido por el sector municipal, el 20% por el subvencionado y el 9.5% por el sector particular pagado.

Para atender la demanda educacional la comuna posee una oferta de 89 establecimientos educacionales, de los cuales 51 son municipales, 19 subvencionados y 19

particular pagado. Veinte colegios son rurales.

La tasa de repitencia y abandono media considerando todos los niveles, para 1996, alcanzó el 6.6%.

En el sector donde se ubica la población San Pedro existen 6 colegios con una matrícula de 5334 alumnos, Cuadro 1.2.

Cuadro 1.2: Oferta de Establecimientos Educativos Sector San Pedro

Establecimiento educacional	Alumnos
Liceo Técnico Valdivia	679
Liceo Industrial Valdivia	1026
Escuela René Schneider	1063
Escuela René Schneider	1427
Escuela N° 52 El Laurel	712
Escuela Angachilla	425

Sin embargo, sólo esta última escuela incluye a la población San Pedro dentro del radio límite de 10 cuadras en torno a él. Esta escuela se encuentra actualmente en proceso de renovación y comprenderá una matrícula de 1080 alumnos de 1° a 8° básico y 144 en nivel prebásico. Esta escuela permitiría captar sólo un 50% de la población escolar del sector, lo que trae consigo que un importante sector de la población tenga que ir a otras escuelas lejos de sus hogares. Por esta razón, se encuentra en estudio la construcción de una nueva unidad educativa en el sector para una capacidad de 864 alumnos⁸.

Este nuevo establecimiento educacional de nivel básico tendría por objeto cubrir una demanda insatisfecha, debido a la construcción de poblaciones producto de la aplicación del programa de subsidio habitacional y erradicación de campamentos para los sectores de bajos ingresos económicos.

(8) Proyecto Construcción Escuela Básica en sector San Pedro, Valdivia. DAEM, 1998.

1.2.3.4 Ocupación y participación sectorial en la generación del producto interno bruto local (PIB).⁹

La población en edad laboral, siguiendo la tendencia de la provincia de Valdivia, alcanza a un 69.5% de la población total, de los cuales la mitad corresponde a la fuerza de trabajo. Mas del 50% de la población económicamente activa trabaja en los sectores de servicios y comercio. Los sectores transporte, industria y construcción son los que se espera experimenten un mayor crecimiento como fuentes de empleo en los próximos años.

Los sectores servicios y construcción son los de mayor dinamismo en el periodo 1982-1992 con tasas reales de crecimiento mayores al 20%. Los sectores que más aportan al Producto Interno Bruto (PIB) son servicios (40%), comercio (20%), industria (18%), construcción (10%). A pesar del aumento real del PIB per capita comunal, los ingresos de los habitantes de Valdivia continúan siendo inferiores al promedio nacional. Esto es reflejo del fuerte nivel de desempleo y a que mantiene un 30% de su población en situación de pobreza y un 2 a 3% en condición de extrema pobreza. A mediano plazo no se prevé un cambio en esta problemática¹⁰.

1.3 ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y NUEVOS ASENTAMIENTOS POBLACIONALES.

1.3.1 Plan Regulador de Valdivia.

El plan regular de Valdivia se aprueba con fecha 4 de octubre de 1988 y comprende posteriores modificaciones de los años 90-91, 91-92, 94 y 96. En lo esencial, establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, uso de suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador de Valdivia."

(9) Ver anexo temático sobre algunos servicios logísticos, profesionales y turísticos.

(10) Secretaría Comunal de Planificación y Coordinación, Plan de desarrollo comunal de Valdivia, septiembre de 1996.

(11) Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Valdivia, 1997. Plan Regulador Comunal de Valdivia. Ordenanza Local.

El plan regulador contempla las siguientes macro áreas:

Q Áreas consolidadas. Son nueve áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que habilita al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los Servicios de Utilidad Pública o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente. Los usos de suelo permitido según zonas corresponden a vivienda, equipamiento de todo tipo y escala, talleres inofensivos, industria y almacenamiento, comercio, turismo y esparcimiento. Una de las unidades, incluye un área denominada zona típica y que corresponde a la calle General Lagos.

Q Áreas de extensión urbana. Son seis áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el Centro Urbano en los treinta años siguientes a la aprobación del Plan Regulador.

Q Áreas especiales. Son cinco áreas planificadas ubicadas tanto dentro de las áreas consolidadas como en las áreas de extensión que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a urbanización y edificación. Contempla zonas de parques, zonas de riesgo de inundación, zona de protección de cauces y laderas de ríos esteros, canales y quebradas, zonas de protección de obras de infraestructura y zonas de quebradas naturales cuya vegetación es necesaria preservar en orden a impedir la erosión.

1.3.2 Crecimiento inorgánico de la ciudad, sustentabilidad y viviendas sociales.

1.3.2.1 Vivienda social y ciudad sustentable.

Mirando la ciudad de Valdivia, es posible señalar sin lugar a equívocos que apuntan a una simple aglomeración de edificaciones. Muchas veces las ciudades crecen hacia áreas donde las condiciones no son las más adecuadas, ausentes de toda planificación de largo plazo. La parte vieja de las ciudades sigue donde está y la nueva ciudad no es tal ciudad sino una acumulación en la periferia. Mayor número de personas debe compartir el mismo ambiente, los mismos servicios, deteriorando su calidad de vida. Y la solución no pasa sólo por extender las vías.

Pesci (1995) destaca tres graves impactos que dañan las ciudades: (a) el impacto de su voracidad, de sistema altamente consumidor, que recicla poco y nada de lo que

consume; (b) el impacto de la periferización, que es también una manifestación del consumismo (en este caso del recurso suelo) producto de no reciclar la vieja ciudad, de no replantear sus intersticios vacíos, sus densidades y su proceso social de producción. Las inmigraciones hacia las ciudades de la población expulsada del medio rural configura cinturones y bolsones de pobreza, consumiendo su rica interfase urbano-rural; y, (c) el impacto de sus sistemas de planificación obsoletos que no consideran la dinámica evolutiva de la ciudad.

Estos tres males están presentes también en Valdivia, no tal vez por ceguera, sino por la acelerada transformación de los sistemas artificiales que hicieron posible el triunfo de la ciudad sobre el medio rural: producción concentrada, comercialización y distribución descentralizada, tecnificación integrada y administración a distancia. La ciudad histórica que llegó a tener flujos equilibrados, ha dado paso a una ciudad compleja con un funcionamiento errático, que requiere acordar un comportamiento de flujos cíclicos para lograr mejorar el sistema.

Es claro, entonces, que no habrá mejoramiento de la calidad ambiental sin control social concertado de sus múltiples fenómenos. Es necesario auspiciar la vuelta a la importancia de lo local, pues es autogestionable y fácilmente concertable. Sin mejorar la condición local será imposible mejorar la condición global, y además el ambiente que se vive y al cual se pertenece es el primer e ineludible dador de identidad. Solo una nueva cultura fundada en la ética de la solidaridad será posible para mejorar el ambiente, pues cada cual se siente comprometido con su cultura, su gente y sus compañeros de ruta en la evolución de la vida. La ciudad debe volver a funcionar como un ecosistema autoequilibrante, de lo contrario no es sustentable y se torna una amenaza ecológica y cultural.

Esto obliga a una participación social, que implica ante todo un reclamo de legitimidad en toda acción de transformación de la ciudad. La ciudad es o para todas sus microculturas y subculturas emergentes, en diversidad, libertad y democracia; o es sectaria, marginadora y antidemocrática; por lo tanto deben todos sus ciudadanos sentirse partícipes de sus cambios y sus grandes decisiones, participación en cuanto a legitimarlas.

1.3.2.2 Calidad de vida urbana y de la vivienda social.

Calidad de Vida de acuerdo con Reimel (1990) es una propiedad de las personas

al experimentar sus ambientes de vida en donde los elementos físicos, materiales y sociales constituyen el estilo de vida. Desde esta perspectiva, la Calidad de Vida depende de las interpretaciones y valoraciones de los aspectos objetivos de los contextos o entornos. Comprende una actitud de satisfacción ante la vida, es el producto de la distancia entre la evaluación que las personas realizan de las condiciones actuales de los contextos donde se desarrolla, sus aspiraciones y las expectativas de logro.

Pérez (1996), citando a diversos autores, llega a la conclusión que existen seis componentes de necesidad que permiten conceptualizar la Calidad de Vida: Salud, Vivienda y Servicios Básicos, Participación Socioeconómica, Seguridad Personal, Participación Ciudadana y Ambiente Físico.

El marco de referencia planteado permite visualizar entonces que el problema de calidad de la vivienda social comprende no sólo la parte física de la construcción y sus materiales, sino muy especialmente la calidad ambiental, esto es la adecuación del diseño individual y colectivo de la vivienda a las particularidades de sus habitantes y localidad, la inserción en la ciudad y su medio ambiente. La calidad ambiental urbana necesariamente está relacionada con el tamaño de la ciudad y en la asignación de prioridades tiene importancia su ubicación geográfica. Por ejemplo, en el caso de Valdivia, es menos importante el problema de la contaminación del aire y el ruido que en ciudades como Santiago.

Otro aspecto que deberá ser revisado en el corto plazo es el actual empleo de una serie materiales de construcción que pueden afectar la salud y que en países desarrollados ya se encuentran sometidos a restricciones de uso, es el caso de planchas de asbesto y caños de plomo.

La satisfacción residencial del habitante depende de si la vivienda satisface o no las necesidades del individuo y ello está determinado por la etapa del ciclo familiar y el estilo de vida del ocupante. Se puede diferenciar también que la satisfacción tiene dos tópicos principales: el entorno socio espacial y la vivienda.

1.3.2.3 Deterioro urbano en la ciudad de Valdivia.

El deterioro urbano tiene diverso origen. Várela y Molina (1996) tipifican el deterioro urbano en ciudades intermedias del Sur de Chile:

Q Deterioro urbano clásico, relacionado con el envejecimiento o desgaste físico, generado por la acción de varios factores a través del tiempo y que afecta a viviendas y construcciones localizadas en el casco tradicional, y que no han sido remodeladas.

Q Deterioro urbano periférico, producido por el establecimiento de viviendas precarias con condiciones deficientes de habitabilidad y que se liga, en algunas ocasiones, a la posesión ilegal de terrenos y a las deficientes condiciones del suelo de fundación.

Q Deterioro urbano funcional ligado a la obsolescencia o desuso de algunas estructuras urbanas.

Q Deterioro urbano institucionalizado que se genera por políticas de asignación de las llamadas viviendas sociales, levantadas con deficientes materiales de construcción y corta vida útil.

Este deterioro institucionalizado es el que ha llevado a una construcción de viviendas con problemas de diseño e inadecuada selección de materiales frente a las condiciones climáticas locales, con problemas constructivos y una falta de ajuste a condiciones ambientales.

1.3.2.4 Habitabilidad de viviendas sociales en Valdivia.

Tomando como antecedente un estudio realizado hace algún tiempo en la ciudad de Valdivia (Duran y Gueren, 1973), sobre habitabilidad de viviendas sociales y comparando sus resultados con la situación actual muestreada, se percibe que lejos de haber resuelto las problemáticas planteadas hace veinticinco años, éstas se mantienen e incluso es posible que exista un deterioro mayor en cuanto al tamaño y diseño de las soluciones habitacionales.

En el texto siguiente, por habitabilidad se entiende el conjunto de condiciones materiales del medio que permiten satisfacer necesidades individuales y sociales, condiciones favorables al bienestar físico, mental y social del hombre.

Para analizar la habitabilidad de las viviendas sociales, se estudió dos aspectos principales, uno referido a la actitud de las personas y grupos de personas en cuanto

a su comportamiento social y, otro, relacionado con el comportamiento físico de la vivienda, su estado de mantenimiento o deterioro, uso y modificación.

Bajo el primer factor se observa el comportamiento frente a la dimensión, sectorización, iluminación, ventilación, sistema constructivo, ubicación de los recintos en los tipos de vivienda estudiados; cómo y dónde soluciona sus problemas más vitales, el de su grupo familiar, su necesidad de reunirse o aislarse, de formalidad o informalidad; cómo organiza la gama de edades y sexos en una vivienda de esas dimensiones; cómo se protegen de las acciones del clima y cuáles son las situaciones más representativas del comportamiento del habitante en la vivienda de la zona estudiada.

Uno de los problemas más significativos encontrados se refiere a que la falta de espacios públicos usables en plenitud, la presencia de áreas internas en decadencia, la falta de motivaciones y los efectos deprimentes del estado de deterioro del ambiente físico, generan un comportamiento indiferente del individuo para con sus pertenencias, la responsabilidad para el mantenimiento es ambigua y la participación resulta ser mínima. De la misma manera, el ambiente social carece de atributos capaces de influir en la conciencia de la comunidad. La amplitud de arraigo es mínima, las relaciones sociales son esporádicas, la identificación del individuo y su medio no se produce sino por el carácter homogéneo que presenta el nivel socioeconómico.

En cuanto a las viviendas mismas, la tendencia de reorganización de los espacios para adecuarla a los requerimientos particulares del grupo familiar está limitada en sus posibilidades por el condicionamiento del sistema y restricciones económicas. Las alternativas posibles son mínimas dado que la estructura original es determinante. En cuanto al mantenimiento son pocos los que pueden delegar los trabajos, las reparaciones, modificaciones y ampliaciones las ejecutan los mismos habitantes, con medios y capacidades propias.

En la población visitada y concordando con el estudio de Duran y Gueren (1973), es posible identificar un conjunto de necesidades relacionadas con la habitabilidad sociológica, que mayoritariamente aún hoy la vivienda social no ofrece:

- Necesidad de juego de los niños.
- Necesidad de control y protección hacia los menores.
- Necesidad de albergar físicamente las actividades propias del desarrollo, fun-

ciones e intereses de los adolescentes.

- Necesidad de separación por sexos de los adolescentes en la vivienda.
- Necesidad de los adolescentes de relacionarse socialmente.
- Necesidad de los adolescentes de mayor grado de independencia.
- Necesidad de privacidad y aislación. Independencia de los adultos.
- Necesidad de distensión y descanso individual de los adultos.
- Necesidad de separación física. Independencia de los lugares de descanso de los adultos.
- Necesidad de privacidad de los padres. Matrimonio.
- Necesidad de privacidad del matrimonio allegado, en situación de convivencia con otros.
- Necesidad de sentirse acompañados e independientes, en la etapa de desarrollo.
- Caracterizada como de senectud.
- Necesidad de separación de subgrupos de dominio social definido.
- Exigencia de dominios físicos definidos.
- Necesidad de aumento de la superficie habitable de acuerdo a las necesidades del proceso de desarrollo de los tramos de edades.
- Necesidad de apropiación del espacio, adaptación e identidad con él, por parte de las personas, subgrupos y grupo familiar.

El frío y la lluvia, característicos de Valdivia para gran parte del año, lleva a definir ciertas exigencias de confort que son propias y están relacionadas con la forma como los habitantes se protegen. **Cocinas a leña, braseros a carbón, secado de ropa al interior de la vivienda y poca ventilación ejercen una fuerte presión sobre los materiales interiores de la vivienda.**

Así, a pocos años de uso, las viviendas sociales en general presentan un alto nivel de deterioro generalizado, originado principalmente por la acción constante de las presiones ejercidas, tanto por las características propias del clima regional, como por efecto de la influencia de éste en el modo de vida de los habitantes.

Si se considera que la vivienda de la zona sur de Chile es usada como tal durante el máximo de horas al día, que la convivencia, durante el mayor tiempo se debe hacer en el interior de la vivienda y que cada vez una mayor cantidad de variedad de funciones se desarrollan dentro de ella, es posible formarse una imagen del alto grado de uso solicitado y la acentuada exigencia de durabilidad que esto implica.

Sin embargo, el factor económico, que conlleva la solución del tipo de vivienda social, generalmente ha recurrido a la especificación de materiales y técnicas, en cierto modo limitados, en relación con los requerimientos de resistencia y calidad, lo que exige implícitamente una necesidad constante de mantenimiento.

Indudablemente, este aspecto exige del habitante una responsabilidad que no siempre es capaz de asumir. Por otro lado, la constancia de las presiones climáticas plantea una inversión de energías, permanentemente infructuosa por parte del poblador, para reparación, reemplazo y adecuación, lo cual va minando su capacidad a reaccionar.

Es importante dejar establecido que en el análisis de algunos materiales, no se pretende enjuiciarlos en forma absoluta, sino sólo se trata de verificar su comportamiento relativo a condiciones concretas y circunstanciales:

- En relación a la acción de vientos y lluvias, es necesario describir una doble presión actuando conjuntamente sobre la envolvente exterior de la vivienda. Parece ser que no existe una diferencia significativa en cuanto al trabajo que en relación con la acción de agua y viento, ejecuta la cubierta de techumbre y el revestimiento exterior de tabiques. En este sentido, el tratamiento de ambos en el diseño y especificaciones debieran ser correspondientes. Una mayor inversión en la cubierta exterior, aumentaría considerablemente la vida útil de la vivienda, estructura y terminaciones, puesto que la mayor cantidad de deterioro interior constatado corresponde a problemas de permeabilidad y filtraciones de la envolvente.
- En techumbres de fierro zincado y asbesto cemento se producen goteras y filtraciones tanto por colocación defectuosa como por fatiga del material, con el consiguiente compromiso de materiales de estructura y revestimientos interiores.
- En revestimientos exteriores se producen agrietamientos, absorción de humedad, pudrición, quebraduras y desprendimiento de zonas de revestimiento, por defectos en el sistema de fijación o fragilidad del material.

Respecto del uso interior, los mayores incrementos de vapor de agua dentro de la vivienda, son originados principalmente por las presiones que ejercen las características climáticas de la zona, en el modo de vida de los habitantes. La necesidad de

una producción continua de calor y las operaciones que necesariamente han de introducirse a la vivienda provocan como efecto una continua producción de vapor, que se acumula cada vez, por la necesidad aparente de impedir cualquier pérdida de calor, mediante el cerramiento de todo tipo de ventilación.

Los efectos de la condensación en los materiales de cielo provocan pérdida de capacidad y cohesión del material, fenómeno que se expresa a través de combaduras, desprendimiento y perforaciones, el ataque de hongos, insectos y el ennegrecimiento de la superficie expuesta por una película de polvo, hollín y grasa. La actitud normal del habitante es evitar la presencia del material sano o deteriorado, recubriéndolo con chapas de madera, papeles, entablado, enyesado, pintura, pero tampoco consigue erradicar el problema.

2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN SAN PEDRO. 2.1

Caracterización geourbanística de la población San Pedro.

Esta sección presenta un cuadro situacional con las principales características geográficas, urbanísticas y habitacionales del sector poblacional de San Pedro.

2.1.1 Ubicación geográfica y dotación de servicios.

La población San Pedro es una población urbano marginal que se ubica en el sector de Angachilla. al sudoeste de la ciudad de Valdivia. Ocupa un terreno pedregoso de una superficie aproximada de 20.000 m². Limita al norte con la población San Luis Sur, al sur con Angachilla rural, al este con calle Schneider (Fundación Mi Casa, Población San Pablo) y al oeste con un bajo pantanoso (población Pablo Neruda).

Esta población se construyó por el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) a partir de 1992. Sus pobladores adquirieron sus viviendas a través de comités de allegados, por erradicación de tres campamentos valdivianos o por reserva ministerial. Las primeras viviendas fueron ocupadas en el verano del año 1993 y las últimas en marzo del año 1996. Esto puede ser un factor que explique el hecho de que sólo el 72% de los habitantes de la población pueden reconocer en el mapa de Valdivia la

ubicación exacta de su población.

Se trata de una población con 946 viviendas titulares, 496 de las cuales son viviendas básicas y 450 son viviendas progresivas. Cada una de estas viviendas cuenta con saneamiento básico completo, esto es agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. Posee locomoción colectiva expedita, a través de distintos recorridos de microbuses y colectivos que circulan por la calle Rene Schneider.

La población posee a su vez otra serie de servicios y negocios que permiten a sus pobladores abastecerse de ciertos productos y servicios básicos, como ser: **policlínico**; **escuela**, para la atención de enseñanza básica; **centro de llamadas**, para comunicación telefónica tanto de corta como de larga distancia; **negocios para aprovisionamiento de gas y parafina**, que son los combustibles, junto con la leña, utilizados con mayor frecuencia para cocinar los alimentos y para la calefacción de la vivienda; **iglesia evangélica**, que atiende las necesidades espirituales de los pobladores; **talleres**, como por ejemplo, talleres de hojalatería, de estructuras metálicas, de reparación de calzados, de reparaciones e instalaciones eléctricas; de tapicería, de reparación de vehículos, y **diversos negocios** que ofrecen fundamentalmente productos alimenticios y de primera necesidad para el hogar.

El barrio cuenta con un **policlínico** de reciente construcción que permite brindar atención primaria de salud a sus habitantes.

La **escuela**, si bien es cierto no se encuentra inserta dentro de los límites del barrio San Pedro, se encuentra ubicada justo al frente de dicho barrio, cruzando la calle Schneider. Quizás este detalle hace que sólo el 76% la reconozca como propia, sin embargo, este porcentaje no se refleja en la utilización que los habitantes del barrio hacen de ella, por cuanto a la hora de elegir un colegio para sus hijos sólo el 20% los envía a ella y el 80% los envía a colegios de otros sectores de la ciudad.

Pese a que el barrio dispone de varios negocios que ofrecen productos básicos, sólo un 60% de los entrevistados declararon hacer gastos en dichos negocios, un 80% los utiliza rara vez y un 32% no los utiliza.

Del 60% que declaró hacer gastos en los negocios del barrio, un 86,7% lo hace en los negocios catalogados como almacenes, para adquirir fundamentalmente productos de alimentación, el porcentaje restante se reparte entre tiendas de ropa y otros servicios como mecánico, tapicero, peluquero y otros.

Por otra parte, el centro de la ciudad es el lugar habitual de compra, en un 100%, de servicios y productos especializados, en un 91% de vestuario y un 58% de alimentación. De tal manera que en el barrio se compran fundamentalmente productos relacionados con la alimentación 42% y en un 9% productos de vestuario.

En el tema del entorno, la población San Pedro no cuenta con una arborización en calles, sólo pequeñas muestras que allí existió un arbusto o en aquellos lugares donde aún existen arboles, éstos están deteriorados, sin cuidado alguno, pronto a terminar destrozados. En cuanto a áreas verdes y de esparcimiento, existen más bien "espacios", para que áreas sean transformados en áreas verdes y de juegos para los niños del sector. Pero en general, dichos espacios no han sido usados para tales fines, sino que se han transformado en vertederos de basuras, canchas de fútbol o simplemente en áreas sin uso beneficioso. Más bien se han transformado en espacios peligrosos usados por personas entregadas al vicio y otras malas costumbres. Ante un problema de este tipo, las organizaciones poblacionales son las encargadas de lograr la realización de proyectos, como la construcción de una multicancha, y luchar por la concreción de otros.

2.1.2 Características de la vivienda.

Los resultados mostraron que se trata de una población donde el mayor porcentaje de sus viviendas se ha conformado en base a casetas sanitarias con un 60%, en un 36% a casas pareadas y en un 4% a casas individuales.

En lo que respecta al material de construcción se pudo determinar que la mayoría de los elementos que constituyen las viviendas son de madera como material básico, el que es complementado con asbesto cemento en sus diferentes tipos y diseños y fierro galvanizado en otros. Todos aquellos elementos de madera que forman parte de la constitución externa de la vivienda se ven deteriorados debido a que no son los materiales adecuados para resistir los cambios climáticos a que están sometidos. A lo anterior hay que agregar la poca o nula mantención que se les da a estos materiales, los que se mantienen totalmente expuestos a la lluvia, frío y calor que entrega el clima.

Sobre habitabilidad, entendiéndola por ésta el conjunto de condiciones materiales del medio que permiten satisfacer necesidades individuales y sociales, condiciones favorables al bienestar físico, mental y social del hombre, se pudo comprobar en

terreno que todas los propietarios de viviendas sociales se quejan del espacio reducido de la vivienda base original que se les entregó (18 mts.² construidos), esto ha llevado a que la mayoría de ellos (96%) haya efectuado modificaciones en sus viviendas, realizando trabajos de ampliación y de reestructuración, los que se encuentran terminados o en etapa de ejecución.

En consecuencia, estas ampliaciones les han permitido disponer de un mayor espacio al interior de la vivienda, lo que se traduce, por una parte, en un mayor número de piezas, de 3 a 4 en promedio, sin contar el baño, y por otra, en un mayor número de metros cuadrados construidos, 52,5 mts.² en promedio, alcanzando algunas de ellas a los 90 mts.²

De acuerdo a lo anterior, se pudo inferir que el 36% de las personas encuestadas poseen en sus viviendas cuatro (4) nuevas piezas, mientras que el 32% tiene tres (3), el 16% posee dos (2) piezas agregadas y el otro 16% restante posee una (1), cinco (5) ó seis (6) piezas nuevas construidas.

Adicionalmente, la mayoría de las viviendas poseen lo que podríamos llamar servicios adicionales, como ser cocina, jardín, huerto y leñera, en distintas proporciones. Destacando aquellas que tienen cocina y/o leñera, lo que se explica por cuanto ambas piezas revisten un carácter especial, la cocina como un recinto destinado exclusivamente a la preparación de los alimentos y la leñera como un cuarto destinado al almacenamiento de lacena, combustible empleado, en esta zona, tanto para cocinar como para la calefacción de la vivienda.

Por otra parte, y pese a que en su gran mayoría las viviendas han sido modificadas y/o ampliadas, el 100% de los entrevistados hizo presente que su vivienda requeriría alguna obra, ya sea de ampliación, reestructuración y/o reparaciones en diferentes combinaciones, sobresaliendo la necesidad de obras de ampliación con un 44%.

En todo caso, es dable destacar que, pese a haber recibido una superficie construida mínima (18 mts.²), en el breve tiempo que llevan habitando la población (6 años como máximo), han sido capaces de, por sus propios medios, ampliar en forma considerable la superficie construida, de lo cual se puede inferir que las personas una vez teniendo el impulso inicial (terreno más vivienda base) puede llevar a cabo su proyecto de vivienda. Sin embargo, este crecimiento de las viviendas se ha dado en forma desordenada, por cuanto una vez entregadas las casetas no hay un segui-

miento, ni un apoyo posterior, que permita aprovechar el esfuerzo de los pobladores, canalizando y orientando de manera planificada y armónica las ampliaciones, modificaciones y reestructuraciones de las viviendas.

2.2 Perfil demográfico y epidemiológico de la población San Pedro.

Demográficamente, los habitantes de la población San Pedro son jóvenes, aproximadamente el 66% de sus habitantes tienen menos de 30 años de edad y sólo un 1,6% pasa los 60 años. Su composición estructural según género indica que el 51% de sus habitantes (2286) son mujeres, mientras el 49% (2156) son hombres.

En este sentido, la población económicamente activa¹³ representa el 55% (2438) de la población total, mientras que la proporción de la población infantil y adolescente respecto al total son el 31 y 22 por cientos, respectivamente.

Asimismo, vale destacar que aproximadamente 57% de las mujeres se encuentran en edad fértil, la tasa general de fecundidad es de 57 nacimientos por cada 1000 mujeres de 15-49 años de edad. Mientras que los hombres representan el 77% de los jefes de hogar y de ellos el 80% se encuentran casados; el 23% de las mujeres son jefas de hogar y preferentemente viven solas (84%).

Respecto a indicadores relacionados con el nivel de vida y las características epidemiológicas de la población San Pedro, se tiene que la tasa de natalidad es del 16,6% por cada 1000 recién nacidos vivo.

Entre las enfermedades más frecuentes en la población se encuentran las respiratorias, piel, cardiovasculares y las osteopáticas. Otros problemas de salud percibidos se encuentran relacionados con problemas dentarios e infecciones respiratorias en niños.

Un elemento a destacar dentro de la población fue la sobrepoblación de caninos (perros callejeros) en el barrio; así como la presencia de pediculosis, pulgas, dispersión de residuos por algunas calles y roedores circundando las viviendas.

(13) La población económicamente activa (PEA) en Chile se considera a las personas con edades entre 15 y 60 años.

Finalmente, se tiene que el 2% de la población registrada en el consultorio médico "Gil de Castro" no goza de previsión social, mientras otro 2% se encuentra cubierta por el sistema de salud privado (ISAPRES) y el 96% por el sistema de previsión público (FONASA).

2.3 Perfil socioeconómico de los pobladores de la población San Pedro.

De acuerdo a las opiniones recogidas de pobladores, dirigentes comunitarios e información proporcionada por funcionarios del Departamento Social de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, se presenta a continuación un cuadro simplificado sobre las principales características de la población que vive en este sector de la ciudad.

Entre los principales indicadores socioeconómicos haremos referencia al ingreso familiar promedio, a la tasa de cesantía, a la ocupación según género y al nivel educacional y expectativas de vida de los pobladores.

Aproximadamente el 62,5% de las familias del barrio tienen ingresos por debajo de los 100.000 pesos chilenos (equivalente a unos 217,00 dólares estadounidenses); en tanto, el 27,9 % de las familias tienen ingresos entre los 100.000 - 200.000 pesos chilenos (217,00 - 234,00 dólares estadounidenses) y una minoría dice tener ingresos familiares mayores a los 201.000 pesos chilenos.

Llama la tensión que, a pesar de los bajos ingresos familiares, la mayoría de las casas visitadas por los encuestadores poseen equipos electrodomésticos, como: equipo de música, televisor, refrigerador, entre otros. Sin embargo, de considerarse que el valor promedio de la canasta básica familiar es de 38.019 pesos chilenos y que el tamaño promedio familiar en el barrio es de 5 personas por núcleo familiar, el ingreso de estas personas resulta ser insuficiente para mantener un nivel de vida decoroso.

Por otra parte, la situación de cesantía de la PEA en el barrio es del 11,4%, destacándose los jóvenes como el estrato económico más afectado y con menores posibilidades de acceso laboral y desarrollo profesional dentro del barrio. Mientras las mujeres indican un índice de cesantía del 7,9%, en el caso de los hombres la cesantía es del 12,7%.

A continuación se presentan las principales actividades desempeñadas por la población económicamente activa según género.

Cuadro 2:

PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS REALIZADAS POR LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN LA SAN PEDRO, SEGÚN GENERO.

Expresado en porcentaje de personas según sexo

Mujeres		Hombres	
Dueña de casa.....	59,3%	Obrero en madera.....	9,3%
Estudiantes.....	11,6%	Obrero en construcciones...	8,6%
		Estudiantes.....	12,7%

Como se muestra en el cuadro anterior, los empleos de las personas ocupadas responden a un mercado de trabajo precariamente remunerado, súmese a esto la falta de oportunidades para iniciar actividades económicas por estas personas y el bajo nivel de escolaridad alcanzado por cada grupo.

Un 2,7% de la población económicamente activa de la población San Pedro es analfabeta, mientras un 1,4% tiene estudios superiores en la universidad.

En este sentido, la mitad (50,9%) de los pobladores en edad laboral sólo han cursado estudios hasta la enseñanza básica, en tanto el 45% llegó a obtener estudios medios y técnicos; pero tanto en la enseñanza básica como en la media, la mayoría de las personas no llegan a completar ésta por falta de recursos económicos para enfrentar tales gastos.

Al contrastar esta información con la recogida en la encuesta aplicada, respecto a la prioridad dada por los encuestados a los diferentes gastos que inciden más en el presupuesto familiar mensual, para pocos los gastos en "educación" fue considerado como prioritario, a pesar de que la mayoría de las personas tienen hasta 5 hijos, lo que puede deberse a que sus hijos asisten a colegios públicos municipalizados, donde la calidad de la enseñanza es menor que en los privados, o al hecho que la mayoría desertan a temprana edad de la escuela. No obstante, de las personas que contestaron poseer algún medio cultural (48% de los encuestados), la mayoría de las res-

puestas reconocen la tenencia de libros y enciclopedias.

La prioridad en los gastos de estas familias está en la alimentación, pago del servicio eléctrico y en la calefacción.

2.4 Identificación de las principales patologías sociales encontradas en el barrio.

Entre los principales problemas considerados como patologías sociales en el barrio se encuentran los de drogadicción, delincuencia, alcoholismo, violencia intra familiar y falta de oportunidades de trabajo y de espacio para realizar sueños.

A pesar de existir una gran disposición, por parte de los encuestados del barrio San Pedro, para dar información sobre sus problemas a grupos de estudios de la Universidad Austral de Chile; se pudo inferir que no existe la misma disposición y confianza respecto a los políticos, dirigentes vecinales e instituciones públicas. La mayoría de las personas no participan en las reuniones del barrio citadas por sus dirigentes; entre las principales excusas expuestas se encuentra la falta de confianza en que sea una instancia de participación para la solución de los problemas que les aquejan, la falta de tiempo, el poco interés que tienen sobre los problemas que se discuten y la manifiesta indolencia colectiva de la que son acreedores: existe la opinión de que solo son carnada en épocas de votaciones, pero luego de pasada la euforia por el poder de ganar las elecciones, ningún político se acuerda de sus compromisos con sus votantes.

3. CONCLUSIONES.

La percepción generalizada que tiene la opinión pública y los propios profesionales de la construcción sobre la mala calidad de las viviendas sociales, es concordante con la realidad actual observada en la población San Pedro. En efecto, como resultado es posible determinar que la mayoría de los elementos que constituyen las viviendas son de madera como material básico, el que es complementado con **asbesto cemento** (producto con propiedades nocivas para la salud humana, es cancerígeno) en sus diferentes tipos y diseños y fierro galvanizado en otros. Todos aquellos elementos de madera que forman parte de la constitución externa de la vivienda, se ven

altamente deteriorados debido a que no son los materiales adecuados para resistir los cambios climáticos a que están sometidos. A lo anterior hay que agregar la nula mantención que se le da a estos materiales, los que se mantienen totalmente expuestos a la lluvia, frío y calor que entrega el clima.

Sobre la habitabilidad, se pudo comprobar en terreno que todas los propietarios de viviendas sociales se han quejado de los espacios reducidos de sus viviendas. La mayor parte de las casas revisadas cuentan con una ampliación totalmente terminada, en ejecución o en proyecto para ejecutar a la brevedad, con el fin de otorgar una mayor comodidad al grupo familiar. En relación con los sitios, la mayoría coincide en expresar que son lo suficientemente grande como para satisfacer sus necesidades.

Parece interesante aplicar el índice de Mejoramiento de la Vivienda para clasificar inicialmente a las familias respecto de su posición en el proceso de habilitación y disposición para propender a una mejor calidad de vida. Este consiste en un indicador externo que permite analizar las características, actitudes y conductas de las familias pobres respecto de su esfuerzo por surgir o habilitación. Esto, dado que se ha constatado que la acción constructiva informal es un aspecto de gran trascendencia, como complemento a las acciones estatales, en el cual los propios habitantes de la vivienda aportan recursos y gestión para adecuar la solución habitacional a sus necesidades.

Por otra parte, los mayores ingresos con los que cuenta el trabajador en la actualidad, más la agresividad del sistema financiero y comercial, han provocado en el trabajador un cambio importante en sus requerimientos materiales (consumismo). Entonces es normal que en las viviendas exista refrigerador, televisor, sillón de living, muebles de comedor, etc. Estos indudablemente no entran funcionalmente en los espacios diseñados con un criterio o visión distinta a la realidad actual.

Desde el punto de vista constructivo se podría decir con certeza que la generalidad de las viviendas están inadecuadamente construidas, desde la elección de los materiales hasta la solución de los detalles constructivos. Es claro que todo es función de los costos de ejecución, sin considerar que los usuarios deberán afrontar problemas que, en muchos casos, no tienen solución o simplemente son de alto costo.

Lo anterior se ve agravado, por cuanto, al no existir un seguimiento y orientación

por parte de la autoridad, el crecimiento de la vivienda se da en términos desorganizados, lo que en definitiva contribuye a un deterioro de la imagen del entorno.

Otro aspecto de gran relevancia, en el caso de las viviendas sociales de Valdivia, es lo que respecta a la urbanización de los sectores donde se construyen dichas viviendas. Esta etapa de la construcción entrega a los pobladores servicios básicos de buena calidad, como ser red de alcantarillado de aguas servidas, red de agua potable, red eléctrica y, en muchos casos, calles y aceras pavimentadas con hormigón, otorgando a los habitantes de estos sectores viviendas más higiénicas y seguras.

En el tema del entorno, la mayoría de las poblaciones, al igual que la población San Pedro, no cuentan con una arborización en calles y áreas verdes, sólo pequeñas muestras que allí existió un arbusto o simplemente el proyecto no contempló el dotar de árboles en estos sectores. En aquellos lugares donde aún existen árboles, éstos están deteriorados, sin cuidado alguno, pronto a terminar destrozados.

En cuanto a áreas verdes y de esparcimiento, en la población muestreada existen más bien "espacios" para que áreas sean transformadas en áreas verdes y de juegos para los niños del sector. Pero en general, dichos espacios no han sido usados para tales fines, sino que se han transformado en vertederos de basuras, canchas de fútbol o simplemente en áreas sin uso beneficioso. Más bien se han transformado en espacios peligrosos usados por personas entregadas al vicio y otras malas costumbres. Ante un problema de este tipo, las organizaciones poblacionales deberían ser las encargadas de desarrollar proyectos de arborizaciones y mantener estas áreas para beneficio de todos los pobladores.

Por otra parte, de acuerdo al perfil demográfico y socio económico de la población San Pedro, la mayoría de las personas que habitan en este sector se encuentran postergadas a realizarse socialmente. La nueva vivienda a contribuido a mejorar parcialmente las condiciones de marginalidad anterior, pero junto con la nueva casa se agregaron nuevos problemas, como son enfrentar el pago de los servicios básicos proporcionados por el SERVIU como: gastos de electricidad, agua y alcantarillado, y sin embargo, la condición económica en relación al ingreso no ha variado.

El 11,4% de la población económicamente activa se encuentra cesante, su nivel de educación como promedio no supera los ocho años de escolaridad y sus expectativas de realización personal no están resueltas en el barrio. En consecuencia, el stock en capital humano de los pobladores de la San Pedro aún se encuentra afecta-

do por que la mayoría de sus pobladores están relacionados a actividades económicas de muy baja productividad, desempeñándose como empleadas domésticas y jornales; por que tienen problemas de salud dental graves y el micro espacio (barrio) no le brinda posibilidades de realización personal.

Con la nueva casa ha aflorado la falta de solidaridad entre los vecinos y la poca confianza manifiesta en sus dirigentes vecinales y locales para hacer de la San Pedro el espacio de realización de sus sueños.

4. PROPUESTA PARA EL MEJORAMIENTO DE POLÍTICAS HABITACIONALES

La revisión de las políticas habitacionales y el reconocimiento de los problemas actuales en el plano de la calidad física, ambiental y social de las viviendas, lleva a ciertas consideraciones generales que se centran en una necesaria descentralización, en reconocer las particularidades de los asignatarios y la especificidad climática de Valdivia, las que debieran ser tomadas en cuenta en el desarrollo de nuevas estrategias:

- Con los recursos actualmente disponibles en el país, el problema de la escasez de viviendas no parece tener una solución en el corto ni mediano plazo y que sólo será posible efectuar un mejoramiento gradual y extensivo.
- Resulta necesario insertar la vivienda en el medio urbano con dignidad y respeto, no hacerlo sería crear barrios de progresivo deterioro.
- El mejoramiento gradual y extensivo debe ser satisfactorio desde su fase inicial, tal que signifique un cambio cualitativo inmediato en la vida del poblador.
- Por las rigurosas condiciones climáticas de la zona de Valdivia, la fase inicial no debiera ser un lote con servicio.
- Una alternativa de viviendas de desarrollo progresivo sería la forma más viable para alcanzar cierto mejoramiento, optimizando todos los esfuerzos y medios disponibles que están al alcance y que siempre son escasos.
- Dicha acción debe considerar la participación de todos los agentes que puedan hacer alguna contribución y en la que el rol del usuario es de vital importancia.
- Toda participación efectiva está sujeta a los niveles de experiencia, conocimiento y capacidad de los agentes que intervienen en el proceso y dentro de la estructura coherente que le dé cabida.

- El estudio de la vivienda debe integrar coherentemente el nivel de comprensión del fenómeno, lo teórico/conceptual con lo práctico/operativo.
- Se debe recurrir a la experiencia que se ha acumulado en el pasado, rescatando sus aspectos positivos mediante el desarrollo de un conocimiento sistemático.
- El conocimiento generado debe complementarse con otras experiencias e información provenientes de soluciones adoptadas en otros países.
- Existe urgencia en tratar el problema de la vivienda por las consecuencias negativas sobre la vida comunitaria, familiar e individual.

Lo anterior requiere de una discusión, en la que la participación de los organismos técnicos y políticos locales y la propia comunidad tengan cabida. Los párrafos siguientes contienen elementos de discusión como una manera de ayudar a orientar la búsqueda de soluciones:

a) Los recursos actuales permiten dar una solución a un número escaso de familias con alto subsidio o, en el otro extremo, dar soluciones insuficientes. En el caso de la solución de lotes con servicio, se podría variar significativamente los resultados de la acción habitacional, mejorándolos mediante un manejo más adecuado de los componentes del proceso. Actualmente, al entregar esta solución a una familia, ésta lleva su mediagua y la anexa a la caseta sanitaria sin ningún apoyo técnico. Si bien se entrega un proyecto para la futura ampliación, normalmente la familia no tiene el dinero para efectuarla y comúnmente ese proyecto no está de acuerdo con su proyecto de vida.

b) Lo anterior conlleva a transformar la mediagua en una real "solución social" de tal manera de dar lugar a la compleja y delicada vida familiar, su interrelación con su medio natural y urbano. Si la solución no es real, puede dar origen en el largo plazo a una problemática mayor de la que se pretendió solucionar. Las urbanizaciones sociales deben planearse como confirmadoras de un espacio urbano y modeladoras de personas, no verlo como una solución estadística-económica-constructiva, sino que va más allá de lo cualitativo. Lo que se busca es un sistema flexible de alternativas, con opciones de solución a la luz de una plena comprensión de los problemas y las consecuencias que pueda tener su implementación, para que su mejoramiento sea satisfactorio en la vida de las personas.

c) La zona de Valdivia se caracteriza por el predominio de lluvias y una alta humedad relativa en la mayor parte del año. Entregar un lote con servicio cuando las condiciones climáticas imperantes son rigurosas, sumado a que comúnmente el lu-

gar de alojamiento se ubica en un sector del patio separado los servicios, lleva a la familia en general a un constante deterioro de la salud.

d) La vivienda de desarrollo progresivo debe estudiarse pensando en un espacio con una interioridad apropiada que se identifique con el núcleo familiar, con ampliaciones creadas por ellos y para ellos, que sea visible en todos los actos cotidianos, donde lo privado tiene su forma y lo común otra.

Estas familias tienen además estructuras diferentes, pueden ser nucleares completas, nucleares incompletas, compuestas (dos o más familias nucleares relacionadas por lazos de parentesco, cohabitantes del mismo lugar) y troncales (una familia nuclear más uno o más individuos emparentados que no comprenden una segunda familia nuclear). Resulta entonces que la construcción no está dotada de todos los recintos necesarios para cualquiera de las familias destinatarias. En este caso, se propone que la construcción entregada deje espacios libres para autoconstrucción de acuerdo a las necesidades de estas familias.

La construcción debiera entregarse sobre la base de soluciones muy simples. Los elementos que dan origen a los pareos debieran ser basándose en un elemento sólido, incombustible, como es el muro de albañilería y el resto de las tabiquerías sería de carácter liviano. Las terminaciones debieran ajustarse de acuerdo a las características de estas viviendas, posibilitando el aporte de ahorro personal, de tal modo de darle la terminación interior correspondiente a sus propios gustos y posibilidades. Entonces la vivienda sería diferente, ya que tendría una ambientación interior distinta que reflejaría diferentes realidades familiares.

La educación de los niños en edad escolar (Valdivia, sector Angachilla) cuenta solamente con un colegio de enseñanza básica. La oferta de educación media o técnica se encuentra ubicada en los sectores centrales de la ciudad, lo que significa un alto costo de movilización y con el agravante del clima de esta zona.

e) La satisfacción habitacional se logra cuando la familia tiene un anhelo deseado por mucho tiempo y éste se cumple, progreso que se valora positivamente: la satisfacción de darle a sus hijos un lugar digno, decente, el tener espacio para recibir sus parientes que lo necesiten y la flexibilidad para que la vivienda se adapte a los nuevos cambios. Esto hace que se produzca un equilibrio entre el conjunto de necesidades de la familia, la interacción con sus vecinos, el uso de los espacios privados y públicos; y, cuando esto no se cumple, se produce la insatisfacción.

Por consiguiente la satisfacción o insatisfacción se produce cuando:

Q La calidad constructiva no cumple con los requerimientos necesarios. Esto es, cuando la estructura de la vivienda es débil, los materiales usados son de mala calidad, defectuosa colocación, escaleras inseguras, mala calidad y colocación del baño, falta de terminaciones, deficiencia de artefactos y redes.

Q La funcionalidad del espacio. El diseño del espacio de la vivienda tiene usos y funciones sobrepuestos, con un uso más frecuente o alternativo. Por ejemplo, todos usan la cocina como estar-comedor para conversar, cocinar, coser, hacer tareas. Esto es muy usual en Valdivia, debido que en la cocina está ubicada la cocina a leña, por lo tanto, es el lugar más temperado y confortable de la casa, es el lugar que produce más agrado y comodidad. Entonces, la mayor o menor satisfacción con respecto al uso de los espacios de la vivienda se dará en la medida que el diseño de ella concuerde con el modelo de espacio versus las funciones que la familia desea. Esto conlleva a que las familias deseen manifestarse para efectuar las modificaciones de la distribución de los espacios originales de los diseños.

Una situación particular de esta zona, que produce rechazo en los diseños, son aquellos donde la cocina está incluida con el estar-comedor. A las familias les gusta tener separados la cocina del comedor. Este es un aspecto cultural que afecta negativamente a la solución cocina estar-comedor.

Q Vivir en condominio. El uso de los espacios públicos depende de la edad de los integrantes del grupo familiar y del tipo de edificación (de un piso, de edificio de departamentos). La relación social es diferente de los vecinos en torno a la manzana; en un caso, el uso es de los espacios privados (casa y patio) y semi-públicos (plaza interior) es más utilizada y, en el otro, se usa todo, incluso plazas y calles.

También dependiendo del nivel cultural hay una separación de uso, en cuanto a sexo, el femenino en el interior del hogar y el masculino en el exterior, limitan claramente lo que es privado y aquello que es propiedad compartida con los vecinos, los adultos buscan la privacidad, en vez de las relaciones sociales. En cuanto al uso de la plaza interior, ayuda a la interacción de los vecinos, las principales actividades de los niños dentro de la plaza es jugar y conversar y la unión de los vecinos se produce fuertemente cuando hay un problema de tipo práctico: como evitar un robo, la mantención y cuidado de la plaza, cotizar rejas para antejardines, etc. Pero esto se hace difícil debido a los problemas económicos, entonces la relación se transforma como

insatisfactoria, en cambio para los niños y jóvenes se incentiva la vida social.

Q Un nuevo barrio con equipamiento comunitario es funcional, aunque sufre una fuerte competencia con los locales clandestinos. Las familias lo utilizan, pero sirve como una solución de emergencia y las familias siguen usando los centros de equipamiento y servicios cerca de su antiguo domicilio, mientras no reconozcan los servicios de su nuevo sector.

Por otra parte, los valores de los productos en estos equipamientos comunitarios son relativamente más caros, pero al trasladarse a comprar a un supermercado (de mayor envergadura) se produce un problema socio-económico. Incide el precio de la locomoción colectiva, el tiempo de traslado, dejar encargados los niños implica también un problema de riesgo (violaciones, maltrato en general) o dejarlos con llave en la casa, con el consiguiente problema de producirse un siniestro en los cuales en la mayoría de los casos hay que lamentar la pérdida de vidas.

Al cambiarse de barrio se produce una pérdida de los amigos, tanto de los niños como de sus padres, entonces la familia debe comenzar hacer nuevas amistades, g) Expectativas del usuario. Lograr tener un mayor status a través de la compra de la vivienda entregada, el hecho de ser propia y de estar ubicada en un buen barrio, asegurarán en cierta medida una movilidad social ascendente. Desde el punto de vista positivo, el usuario como cambia de nivel social siente satisfacción, la plaza como espacio público logra satisfacer una necesidad de la niñez y adolescencia, por carecer de ella en el lugar que habitaba. Lo negativo, es recibir una vivienda que no está de acuerdo con la ilusión y anhelo, se sienten frustrados, existe una desilusión, ya que ella es nueva pero no está terminada, o es sólo un servicio y eso produce un rechazo al espacio versus función cocina-comedor que no le produce confort.

Las expectativas del usuario no están relacionadas con el valor del dividendo de la vivienda, ni las facilidades de pago otorgadas por el estado, sino con que es una vivienda propia, que está semi-terminada o terminada y que está ubicada en un buen barrio. Son las expectativas que todo padre y madre tiene como proyecto de mejor vida para sus hijos e hijos de sus hijos, desear tener para ellos una mejor educación, mejor salud y mejor futuro. Es de justicia, que la sociedad toda debe dar y las autoridades todas, independientemente de las líneas de acción que se planten para llegar al poder, deben colocar un mayor esfuerzo, una mayor imaginación, una mayor flexibilidad desde el punto de vista social, económico y político, para lograr obtener una sociedad de hombres y mujeres sanos física, síquica e intelectualmente aptos

para desarrollar su propio proyecto de vida. En este escenario, el sector vivienda y sus políticas habitacionales tienen mucho que aportar.

BIBLIOGRAFÍA

- Almonacid, F. 1995. Valdivia 1870-1935 Imágenes e Historias. Instituto de Ciencias Históricas, Universidad Austral de Chile. Valdivia, 113 p.
- Duran, F. y M. Gueren, 1973. Seminario sobre habitabilidad en vivienda planificada mínima hecha en madera y en la zona sur. Departamento de Diseño Arquitectónico y Urbanístico, Universidad de Chile sede Valparaíso. Valdivia, 133 p.
- Guarda, F. 1953. Historia de Valdivia 1552-1952. Ilustre Municipalidad de Valdivia. Concurso 4° Centenario, Santiago.
- Guarda, G. 1965. Un río y una ciudad de plata. Ed. Universidad Austral de Chile. Valdivia.
- Pérez, A. 1996. Aproximación a un concepto sobre Calidad Ambiental Urbana. En: Actas III Seminario Latinoamericano de Calidad de Vida Urbana. Talleres Gráficos, Fac. de Ciencias Forestales y Ambientales, Universidad de Los Andes. Mérida, pp: 20-27.
- Pesci, R. 1995. La Construcción en la Ciudad Sustentable. En: Documentos Ambiente N° 2, Serie Desarrollo Sustentable: Proyección Ambiental. La Plata, pp: 98-112.
- Reimel, Sh. 1996. Redimensión del Ambiente en los Estudios de Calidad de Vida y Calidad Ambiental. En: Actas III Seminario Latinoamericano de Calidad de Vida Urbana. Talleres Gráficos, Fac. de Ciencias Forestales y Ambientales, Universidad de Los Andes. Mérida, pp: 3-19.
- Várela, C. y R. Molina, 1996. El deterioro urbano y la calidad de vida en las ciudades intermedias del sur de Chile. En: Actas III Seminario Latinoamericano de Calidad de Vida Urbana. Talleres Gráficos, Fac. de Ciencias Forestales y Ambientales, Universidad de Los Andes. Mérida, pp: 183-187.

ANEXO TEMÁTICO

I. ALGUNOS SERVICIOS LOGÍSTICOS, PROFESIONALES Y TURÍSTICOS.

1.1 Servicio de transporte.

Los servicios urbanos transportan entre el 85% y el 95% de la población de la comuna¹⁴. Los taxibuses son los más eficientes socialmente en el uso de las vías si se les compara con colectivos y taxis. Este último subsector compuesto por taxis libres, radiotaxis y taxis colectivos se caracteriza por su atomicidad, llegando en Valdivia a 1,12 autos por empresa o propietario en el caso de los taxis y a 1,15 autos por propietarios en el caso de los radiotaxis (Mintrael, 1996).

1.2 Sector Comercio.

Según antecedentes extractados del proyecto SISCO¹⁵, existen en la comuna 1484 establecimientos de comercio detallista y 73 empresas dedicadas al comercio al por mayor.

1.3 Servicios turísticos.

Valdivia es una ciudad que por las características de su diseño urbano y su entorno paisajístico es reconocida como principal destino turístico de la región. Valdivia concentra gran parte del equipamiento y servicios de apoyo al visitante. El área cuenta con 2140 camas y una oferta gastronómica de 36 restaurantes nacionales e internacionales.

1.4 Servicios profesionales.

De acuerdo al registro de patentes existentes en el departamento de Rentas de la

(14) Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones - Mintrael, 1996.

(15) Instituto de Estadística de la Universidad Austral de Chile.

Municipalidad de Valdivia, existen 659 profesionales inscritos que se distribuyen según lo apuntado en el cuadro 1.1.

Cuadro 1.1

PROFESIONALES INDEPENDIENTES INSCRITOS EN EL DEPARTAMENTO DE RENTA DE LA MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

Servicios Profesionales	Nº de profesionales	Porcentaje
Contadores	166	25,19%
Médicos Cirujanos	115	17,45%
Constructores Civiles	88	13,35%
Abogados	68	10,32%
Dentistas	57	8,65%
Médicos Cirujanos	21	3,19%
Arquitectos	20	3,03%
Ingenieros Civiles	9	1,37%
Psicólogos	9	1,37%
Kinesiólogos	10	1,52%
Ingenieros Forestales	11	1,67%
Médicos Veterinarios	13	1,97%
Ingenieros Agrónomos	8	1,21%
Jardines Infantiles	12	1,82%
Asesorías	12	1,82%
Computacionales	8	1,21%
Agencias de Publicidad	5	0,79%
Ingenieros Comerciales	6	0,91%
Ingenieros Navales	3	0,46%
Oftalmólogos	2	0,30%
Médicos Psiquiatras	2	0,30%
Radiólogos	2	0,30%
Martilleros Públicos	3	0,46%
Notarios Públicos	3	0,46%
Ingenieros Eléctricos	3	0,46%
Médicos Pediatras	1	0,15%
Producción de Televisión	2	0,30%
Total Profesionales	659	100%

II. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS SOCIALES Y PROGRAMAS HABITACIONALES

El **Programa Vivienda Social** (1975) cuya administración se radicó inicialmente en los Comités Habitacionales Comunales y posteriormente en los SERVIU, estaba destinado a dar soluciones a aquellos sectores poblacionales que no cuenten con los recursos mínimos en materia de infraestructura, de vivienda y de equipamiento comunitario y social. Se financiaba esencialmente con el impuesto habitacional del 5% entregando viviendas de alrededor de 45 m.², con un precio aproximado de 8000 cuotas de ahorro en arrendamiento y en venta.

El Programa de Subsidio Habitacional que se inició en 1978 ha sufrido varias modificaciones, pero su objetivo permanente ha sido el otorgamiento de un subsidio fijo y la garantía de un crédito hipotecario para que las familias favorecidas cuyos recursos y capacidad de ahorro no les permite solucionar por sí sola su carencia de vivienda, puedan adquirirla directamente del mercado. Inicialmente contemplaba tres tramos que permitían adquirir viviendas entre 580 y 850 UF, entre 400 y 580 UF y viviendas hasta 400 UF¹⁶.

La Vivienda Básica se entiende como la primera etapa de una vivienda social, cuyo objeto es resolver los problemas de marginalidad habitacional de los sectores de más bajos ingresos mediante las erradicaciones de campamentos. La vivienda básica (1980) es de material sólido con una superficie edificada mínima de 24 m.² emplazada en un terreno no menor de 100 m.² y con un valor de 225 UF.

El Programa de Construcción de Viviendas Económicas y de Infraestructuras Sanitarias a través de las Municipalidades faculta a éstas a elaborar, desarrollar y ejecutar este tipo de soluciones para resolver problemas de marginalidad habitacional a familias que habiten campamentos. La radicación de éstos se efectúa mediante infraestructuras sanitarias con un mínimo de 6 m.² en terreno no inferior a 100 m.² y la erradicación se efectúa con viviendas de un mínimo de 18 m.² y costo no superior a 220 UF.

El Sistema de Postulación Habitacional para atender situaciones de marginalidad habitacional ordena y amplía la entrega de las viviendas de tipo básico de los SERVIU,

permitiendo la inscripción en el registro de postulantes a todo tipo de familias, entre ellas las allegadas, que no tenían un acceso a la vivienda a través de los sistemas anteriores. El puntaje que permite la adquisición de viviendas de alrededor de 200 UF, se calcula ponderando el ahorro previo con el índice de la Ficha CAS que determina el nivel socio-económico de la familia, además del número de componentes del grupo familiar.

•••

Las casetas sanitarias tienen una superficie de 6 -10 metros cuadrados, compuesta de baño, cocina y conexión para lavadero. Este beneficio entregado por el Estado está acompañado de obras de urbanización que contempla agua potable, alcantarillado, servicios de energía eléctrica y pavimentación mínima.