

III JORNADAS de Vivienda Social

Santiago, 29, 30 y 31 de mayo de 2000



III JORNADAS DE VIVIENDA SOCIAL

Santiago, 29, 30 y 31 de mayo de 2000
SEDE: AUDITORIO FAU – UNIVERSIDAD DE CHILE

COORDINACION

VIVIANA FERNANDEZ PRAJOUX
Arquitecta - Académica INVI

EDICION DIAGRAMACION Y TRANSCRIPCION

ANA MARIA RUGIERO PEREZ
Arquitecta - Académica INVI

ILUSTRACION Y DISEÑO DE PORTADA

ANA MARIA RUGIERO Y PABLO CALVO
Arquitectos

EDICION INSTITUTO DE LA VIVIENDA

Impreso en los Talleres FAU
Impresión Portadas: Imprenta Moris

Fonos: (56 2) 678 30 37. Fax (56 2) 222 26 61
Email: invi@uchile.cl
<http://www.uchile.cl/facultades/arquitectura/invi>
Marcoleta N°250 Santiago, Chile
Diciembre de 2000

III JORNADAS de Vivienda Social

Santiago, 29, 30 y 31 de mayo de 2000

INSTITUTO DE LA VIVIENDA – SEDE SALA AUDITORIO FAU

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - UNIVERSIDAD DE CHILE
151 AÑOS DE LA ENSEÑANZA DE LA ARQUITECTURA 1849-2000**

III JORNADAS DE VIVIENDA SOCIAL

Santiago, 29, 30 y 31 de mayo de 2000
SEDE: AUDITORIO FAU – UNIVERSIDAD DE CHILE

ORGANIZACION Y COORDINACION

VIVIANA FERNANDEZ PRAJOUX
Arquitecta - Académica INVI

TRANSCRIPCION Y EDICION DE TEXTOS

ANA MARIA RUGIERO PEREZ
Arquitecta - Académica INVI

ILUSTRACION Y DISEÑO DE PORTADA

ANA MARIA RUGIERO Y PABLO CALVO
Arquitectos

EDICION INSTITUTO DE LA VIVIENDA

Impreso en los Talleres FAU
Impresión Portadas: Imprenta Moris

Fonos: (56 2) 678 30 37. Fax (56 2) 222 26 61
Email: invi@abello.dic.uchile.cl
<http://www.uchile.cl/facultades/arquitectura/invi>
Marcoleta N°250 Santiago. Chile.
Diciembre de 2000

TABLA DE CONTENIDO

<u>Introducción.-</u>	
Notas de Edición Ana María Rugiero, Coordinadora de Extensión INVI	4
Presentación. Estructura de las III Jornadas de Vivienda Social.- Viviana Fernández, Coordinadora III Jornadas de Vivienda Social	5
<u>1 Discursos de Apertura de las III Jornadas de Vivienda Social.-</u>	
Discurso Inaugural.- Ernesto Calderón, Director Académico Facultad de Arquitectura y Urbanismo	8
Marco General de las III Jornadas de Vivienda Social.- Edwin Haramoto, Director Instituto de la Vivienda	11
Síntesis de una Década.- Carlos Montes, Diputado de la República de Chile	15
<u>2 Ponencias.-</u>	
Reflexiones sobre la Política Habitacional y Urbana.- Marisol Saborido, Representante FOROHABITAT	26
Una Mirada al Quehacer Municipal en la Política Habitacional.- Ximena Pavéz, Patricia Campos y María Eugenia Chipón Comisión Encargados de Vivienda de los Municipios de la Región Metropolitana	35
Visión desde los SERVIU.- Alberto Ramírez, Director SERVIU de la V Región	45
Desafíos Actuales del Programa Chile Barrio.- Marcelo Carvallo, Subdirector Programa Chile Barrio	54
Labor Filantrópica de la Fundación San José de La Dehesa Cristián Pinto, Gerente Fundación San José de La Dehesa	63
La Vivienda Pública en el Lapso 1990 -1999.- Mario Grandón, Gerente de Desarrollo Corporación Habitacional Cámara Chilena de la Construcción	66
<u>3 Panel: Visión de Futuro.-</u>	
Calidad de Vida. Conclusiones de una Primera Investigación como Prefacio de Nueva Investigación Paola Jirón, Investigadora Instituto de la Vivienda	86
El Futuro de lo Actual y el Futuro de lo Nuevo.- María Ignacia Jiménez, Asociación Chilena de Municipalidades	90
Visión desde el MINVU.- Leonardo Moreno, Jefe Comité Asesor Ministerio de la Vivienda y Urbanismo	97
Cierre de las III Jornadas de Vivienda Social.- Edwin Haramoto, Director Instituto de la Vivienda	108
<u>Anexo: Lista de Asistentes III Jornadas de Vivienda Social</u>	111

Notas de Edición.-

La presente publicación responde al objetivo de entregar al público interesado y, muy particularmente, a los asistentes a las III Jornadas de Vivienda Social, el total de los contenidos en ellas expuestos y debatidos.

De este modo, no sólo se refuerza la línea de Extensión Académica constituida por eventos como las Jornadas de Vivienda Social, sino la línea de Publicaciones que mantiene el Instituto de la Vivienda, orientada a la difusión del conocimiento generado por sus académicos, y por otros actores del Proceso Habitacional.

Innovando respecto de ocasiones anteriores, en que el documento de las Jornadas de Vivienda Social recopilaba los resúmenes de las ponencias presentados con antelación al evento mismo, este documento contiene la transcripción de los discursos, las ponencias y las intervenciones de los asistentes, registrados durante su desarrollo. Por ello, el presente documento da cuenta de lo expuesto respetando giros lingüísticos que en ningún caso afectan la seriedad de los análisis y puntos de vista expuestos.

Cabe señalar que todas las transcripciones fueron enviadas a sus respectivos autores los cuales, casi en su totalidad, nos remitieron los originales revisados. Entendemos que los documentos no recepcionados a esta fecha -dado el tiempo transcurrido desde nuestro envío- han sido tácitamente aprobados. Por lo tanto, dejamos constancia que:

Las opiniones vertidas en esta publicación son responsabilidad de quienes las emitieron y no comprometen al Instituto de la Vivienda.

Finalmente, si bien no se consolidaron conclusiones generales de las III Jornadas de Vivienda Social, parece posible afirmar que en ellas afloraron los aspectos críticos concretos que confirman la necesidad de reformular la Política Habitacional vigente, y también un cierto número de observaciones y sugerencias sobre cuáles deberían ser sus principales objetivos específicos.

Reiterando el compromiso del Instituto de la Vivienda con la consecución de los objetivos de interés social inherentes al tema Habitacional -en el amplio espectro de lo económico, lo arquitectónico, lo urbano, y lo socio-cultural- agradecemos una vez más la entusiasta participación de todos.

Ana María Rugiero Pérez

*Arquitecta
Coordinadora de Extensión INVI*

Presentación.-

Viviana Fernández

*Arquitecta, Académica INVI
Coordinadora de las III Jornadas de Vivienda Social*

El Instituto de la Vivienda, en el marco de sus actividades de extensión, investigación y docencia, convocó a las III Jornadas de Vivienda Social con el propósito de contribuir a abrir espacios de reflexión en torno a la vivienda social y su aporte al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores más pobres.

Como se expresara en la convocatoria, a diez años del inicio del Gobierno de la Concertación se quiso ofrecer a los diferentes actores involucrados en el proceso habitacional una instancia de análisis, e intentar construir, en conjunto, una proyección para los próximos diez años.

Este evento fue incluido como actividad regular del Módulo de Políticas y Procesos Habitacionales del Curso de Especialización en Vivienda Social, docencia de postítulo que el INVI desarrolla desde 1994. También se hizo coincidir las III Jornadas con la realización de la etapa presencial del Diploma Regional en Asentamientos Humanos, curso dirigido a profesionales de América Latina y el Caribe, organizado conjuntamente por la Corporación de Promoción Universitaria -CPU-, la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Como Coordinadora de las III Jornadas, me corresponde presentar la estructura que tuvieron, y que esperamos haya contribuido al logro de nuestro objetivo: *"iniciar un proceso participativo para construir esta visión de futuro tendiente a mejorar la calidad de vida de los sectores más pobres."*

La primera sesión de las III Jornadas estuvo destinada a presentar los temas de reflexión para los días siguientes. Para ello, se invitó al Diputado Carlos Montes, Ex-Presidente de la Cámara de Diputados, y Ex-Presidente de la Comisión de Vivienda de dicha cámara legislativa, quien lleva años trabajando en los temas de vivienda. Él expuso, mediante una visión sintética, los antecedentes, el diagnóstico, de la década recién pasada. Y también, expresó sus ideas respecto del futuro y de los desafíos para la nueva década.

El Diputado Montes, por su trayectoria, nos pareció la persona más adecuada para introducir el tema. Más que una evaluación pormenorizada o un balance exhaustivo, se entendió pertinente presentar una visión global mediante una exposición que se ha denominado "Vivienda Social en Chile: Síntesis de una década". Agradecemos muy especialmente, al Diputado Montes por el tiempo que nos brindó y su compromiso de siempre.

Con esa primera intervención se pretendía situar el tema de la vivienda social hoy, después de estos diez años que han estado marcados por distintos hitos, con evaluaciones no siempre coincidentes. Se destaca la producción habitacional, pero su calidad es discutida tanto como las cifras; calidad que está referida no sólo a la vivienda sino al entorno, al barrio y a la comuna donde se emplazan. Los temas de focalización, diversidad y habilitación de los sectores más pobres están aún pendientes.

Para la segunda sesión invitamos a los actores que hoy parecen más relevantes en el proceso habitacional. Sin duda más de alguno se nos ha escapado. Por de pronto, no estuvieron los "sujetos de nuestras políticas y acciones", pero esperamos que este sea el inicio de diferentes actividades de investigación y análisis sobre estas materias, que vayan incorporándolos. El énfasis solicitado, a los invitados para sus intervenciones estuvo en dos dimensiones: 1) la evolución durante el período, tanto de la institución que representan (ONG, Municipios, SERVIU, Chile Barrio, Fundación, Corporación Habitacional) como su visión de la vivienda social; y 2) sus proyecciones a futuro, igualmente en cuanto a la institución y en cuanto a la vivienda social.

En el caso de las ONG de Vivienda se esperaba tener una visión de la evolución de su rol en la década del 90, cómo han cambiado - o cómo han debido cambiar -; hacia qué áreas han derivado y cómo se ven a sí mismas en el escenario de los próximos diez años. Estuvo con nosotros Marisol Saborido, arquitecta, directora de la ONG Cobijo que

compartió la perspectiva de las ONG de Vivienda y de algunas otras personas que se han agrupado en FOROHABITAT.

En el caso de los *municipios* el INVI se sintió orgulloso de tener como expositoras a un grupo de egresadas del Postítulo de Especialización en Vivienda Social, conformado por Ximena Pavés, Patricia Campos y María Eugenia Chipón. Representaron a la Comisión de Encargados de Vivienda de los Municipios de la Región Metropolitana. Les solicitamos una mirada a partir de su propia reflexión, sobre el proceso que han desarrollado las Oficinas de Vivienda, los cambios reglamentarios que ha introducido el MINVU y las exigencias de los postulantes. Presentaron los resultados del trabajo realizado por la Comisión desde 1998 y el documento que enviarán al MINVU, en el cual planteaban algunas demandas para lograr una mejor coordinación.

En el caso de los *SERVIU*, quiero destacar que invitamos a un *SERVIU* regional - nos acompañó Alberto Ramírez, de la V Región -. La idea en este caso fue recoger, en términos generales, los principales cambios reglamentarios ocurridos en estos 10 años, por ejemplo la incorporación de nuevos programas: PVP, Básica Privada, Villorrios Rurales; la creación de nuevas modalidades de postulación, individual y grupal; la incorporación de otros actores; las mayores expectativas de los postulantes; el tema de la calidad; etc. Interesaba ver de qué manera el MINVU está contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los sectores más pobres, por una parte, y cómo visualiza el *SERVIU*, desde su rol ejecutor, estos cambios y los que puedan venir.

En el caso del *Programa Chile Barrio*, estuvo presente Marcelo Carvallo, arquitecto, quien ilustró los avances y complejidades del programa y los desafíos futuros. Le pedimos su evaluación de las experiencias realizadas en los tres años del programa; que compartiera con el auditorio en qué situaciones ese programa logra mejores resultados (bajo qué circunstancias intersectoriales); qué experiencias específicas podíamos conocer y qué reorientaciones se perfilan.

Interesaba además incorporar al sector privado. Tuvimos la oportunidad de escuchar a Cristián Pinto, Gerente de la *Fundación San José de La Dehesa*, en este caso, una institución de inspiración cristiana, orientada a la atención de los sectores más pobres,

prioritariamente en cuanto a sus necesidades de vivienda. Les pedimos que contaran no sólo las diferentes líneas de acción que han desarrollado, sino también su percepción de cómo sumar los esfuerzos y capacidad de gestión de diversas instituciones regionales y locales, con el fin de mejorar la calidad de vida de los más pobres.

También se invitó a otro tipo de institución privada: Mario Grandón, Gerente de Desarrollo de la *Corporación Habitacional* de la Cámara Chilena de la Construcción, presentó las principales conclusiones de un estudio que han realizado recientemente sobre la realidad habitacional. Interesaba fundamentalmente compartir esa experiencia, ese diagnóstico muy amplio, sobre la problemática de la vivienda social en los últimos años.

En la tercera sesión, tras una breve síntesis de esas seis presentaciones, destinada a enmarcar el Panel que llamamos "Una Visión de Futuro", se contó con la participación de Paola Jirón, Coordinadora del Curso de Especialización en Vivienda Social; con Leonardo Moreno, Jefe del Comité Asesor del MINVU y con María Ignacia Jiménez, de la Asociación Chilena de Municipios.

No se pretendía agotar los temas, sino avanzar significativamente e iniciar un proceso de síntesis que, dada la alta concurrencia, se presenta hoy muy auspicioso.

El INVI aspira a reiterar esta invitación cada año, o cada dos años. Esperamos que, bajo ninguna circunstancia, vuelva a pasar tanto tiempo sin poder reunirnos bajo esta modalidad - las Jornadas de Vivienda Social - que tienen un carácter particular respecto de otras actividades de extensión académica que el INVI realiza.

Todos los participantes de las III Jornadas están vinculados de una forma u otra al mundo académico, al sector público, al mundo de la gestión privada; en fin, están ligados a las diferentes etapas del proceso habitacional. La gran asistencia puso de manifiesto el interés y la preocupación que existen por contribuir a mejorar la calidad de vida de los más pobres.

El Instituto de la Vivienda agradece a los asistentes y a los expositores por responder a su convocatoria, y ofrece este documento como un modo de continuar y ampliar el diálogo establecido en la tercera versión de las Jornadas de Vivienda Social.

Discursos de Apertura

Discurso Inaugural.

Profesor Ernesto Calderón

*Director Académico
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile.*

Señor Diputado Carlos Montes, Presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados; Señor Edwin Haramoto, Director del Instituto de la Vivienda; Señoras y Señores; muy buenas noches.

El señor Decano de la Facultad me ha solicitado representarlo en este acto de inauguración de las III Jornadas de Vivienda Social, que organiza el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de nuestra Universidad. A estas Jornadas asisten distinguidos profesionales vinculados con el tema de la vivienda, vinculados con el tema de la ciudad, con el tema del espacio público; con el tema del habitante de la ciudad. Jornadas como éstas se han realizado en el seno de nuestra Facultad hace ya algunos años; han debido pasar unos diez años para convocar nuevamente a un evento similar. Por consiguiente, es un gran desafío para nuestra Facultad y para el Instituto de la Vivienda, responder a las expectativas y las metas que, como Instituto, se ha planteado. Al respecto me gustaría señalar algunos lineamientos que como académico de esta Facultad creo necesario exteriorizar.

No es novedad que en los últimos tiempos se están generando grandes cambios en los distintos escenarios en que se desenvuelve el ser humano. Estos cambios y movimientos culturales se han reflejado y han caracterizado las mutaciones del espacio, del medio, del paisaje; transformaciones que han repercutido en los ámbitos no sólo de la arquitectura, del urbanismo, de la planificación del territorio, sino que en el ámbito de las artes, la dimensión estética y la creación literaria.

Todo esto ha generado una nueva gama de relaciones, muchas de ellas sutiles pero complejas. Relaciones desatadas entre las diversas formas del saber y la estructura del espacio, entre las estructuras del saber y del paisaje; entre las estructuras del saber y de la ciudad, entendiéndose esta última -ciudad-, como la materialización primera de esa vocación que tiene el hombre por habitar el mundo

Situados en las postrimerías del siglo - para algunos- o en los inicios del próximo milenio, no han sido pocos quienes han asumido la tarea de revisar los postulados y métodos del conocimiento científico, de la filosofía, de los paradigmas que lo sustenta. Todo esto, sumado a la visión de nuevos enfoques y teorías en el ámbito de las ciencias, permite abrir campos de reflexión nuevos en los cuales la producción arquitectónica, del diseño, del urbanismo, de la vivienda, empiezan a hacerse parte.

Hoy nos encontramos en un período de profundos cambios, en el pensamiento científico y filosófico, así como cambios en la morfología y la estructura de la realidad, sea física o cultural; sea natural o artificial, sea urbana o rural. Ha habido cambios. Algunos anuncian el cambio de paradigma que afecta las raíces mismas de la generación del conocimiento y del modo de operar sobre la realidad, desencadenando una crisis epistemológica que alcanza a casi todas las manifestaciones del hombre las cuales aún se muestran tímidas - según algunos -, en la mayoría de los casos, para abordar la complejidad de estos fenómenos vinculados. Ante este escenario, la adopción de este nuevo paradigma muchas veces se realiza de una manera todavía irreflexiva, cayendo en los mismos errores en que se ha incurrido actuando bajo el alero del paradigma clásico, paradigma positivista - según algunos -, o reduccionista, vaciando de contenido ese vocabulario rico que se nos puede abrir para entender y transformar la realidad.

En las últimas décadas la sociedad ha experimentado cambios importantes en sus estructuras que algunos asocian a estos nuevos paradigmas; estos cambios que han redefinido los objetivos y las prácticas de la arquitectura, de la planificación, del diseño. Los cambios en los soportes epistemológicos que mencionaba anteriormente, generan nuevos escenarios que se empiezan a concebir de una manera diversa a como lo estábamos haciendo hace unas décadas

atrás; se empieza a concebir los lugares no espaciales para los proyectos. La arquitectura, los edificios, el espacio público, se han vuelto permeables e interactivos, distantes de ser concebidos como objetos físicos o estáticos, para pasar a ser considerados como soportes generadores de ambientes para ser experimentados y utilizados por el habitante, por el usuario. Los aspectos naturales, sociales y políticos existentes en un lugar, se convierten en la parte integral y esencial de la obra, a tal extremo que a veces resulta difícil distinguir lo que es la obra respecto de un objeto común y corriente.

El arquitecto como hacedor de ciudad, como hacedor del hábitat, se enfrenta a realidades cada vez más complejas. La velocidad del cambio de las ciudades ha superado la esperanza de ejercer un determinado control sobre la misma, sobre sus procesos y sobre sus contradicciones. La complejidad, el dinamismo y el cambio generan incertidumbre y desconfianza, y cada vez, esa incertidumbre y esa desconfianza, va minando la posibilidad de constituir comunidad y de establecer una cohesión social. Esta contradicción entre una ciudad cambiante y una arquitectura permanente nos interpela acerca de la naturaleza del quehacer nuestro y acerca de la naturaleza del espacio.

La ciudad crece en un caos desordenado, en una incertidumbre planificada; la ciudad está a medio camino entre la demarcación, el control y la libertad. "Dado que en la actualidad la construcción ha pasado a ser incontrolable, debemos trabajar para controlar el vacío, para albergar y dar sitio al vacío", dice un teórico del espacio. Este intento por generar una arquitectura reactiva que responda a la realidad de la vida de la calle, no es nuevo. Ya en la década del '60 se experimentó con la transformación constante del espacio arquitectónico, del espacio urbano, de la concepción de la ciudad, intentando liberalizarla de la solidez estática. Convirtiéndola en un instrumento capaz de adaptarse a situaciones culturales y sociales.

La arquitectura, decía un gran arquitecto, "no existe sin acción, no existe sin progreso y acontecimiento". La arquitectura debe apoyarse en el movimiento y la acción en el espacio; lo cual contraría, entonces, ese canon formal coherente, estático, rígido, de la arquitectura tradicional, de la arquitectura clásica, en la cual cada parte parecería que

está íntimamente relacionada con el todo, perdiendo esa agilidad y esa flexibilidad que parecería que la realidad de hoy nos exige. La representación simbólica del edificio cede paso a la consideración del concepto que subyace en el objeto o acción y en el efecto que surte en el habitante; el usuario entonces se transforma en el catalizador de la creación del espacio.

Este es el dilema en el que estamos sumergidos. Este es el dilema que está remeciendo las bases de sustentación de la arquitectura, del urbanismo, del diseño urbano, de la planificación, para lo cual se formula la necesidad de aproximarse a una definición de estas confrontaciones; de esta confrontación entre la razón y la experiencia, de esta confrontación entre la teoría y la práctica; de estas confrontaciones entre los nuevos paradigmas y las nuevas concepciones de espacio. Con este objetivo y a la luz de una revisión de los fundamentos de la situación epistemológica actual -que podríamos denominar *metamorfosis del paradigma* - es necesario hacer una revisión de los modos en que se intenta una mayor definición de *espacio/estamento social*, de *espacio/lugar*, como la base para una ulterior o posterior renovación o innovación.

Hemos actuado en nuestro desarrollo disciplinar en el ámbito de la arquitectura, del urbanismo y del manejo del territorio, bajo los supuestos de un paradigma que parecería que nos está superando y que algunos llaman *paradigma de la ética de la separación*. Paradigma que se deriva, básicamente, de esa postura particular que el hombre tomó en relación al medio a partir del Renacimiento. Esta *ética de la separación* nos ha acompañado en las últimas centurias y eso a significado que los conceptos, consideraciones, metodologías e instrumentalizaciones utilizados hoy, sean cuestionados, y sean interpeladas, en tanto capacidad para generar el soporte suficiente para consolidarse como disciplinas, como posturas, como intervenciones, para entender la realidad; una realidad compleja, una realidad dinámica, una realidad cambiante que nos obliga a repensar la relación *espacio/hombre*; la relación o la concepción de espacio público, que comulgue con una visión contemporánea del hombre, del medio y del cosmos.

Se hace necesario entonces estudiar, reflexionar, decantar los cambios éticos, filosóficos y científicos, así como los cambios en la

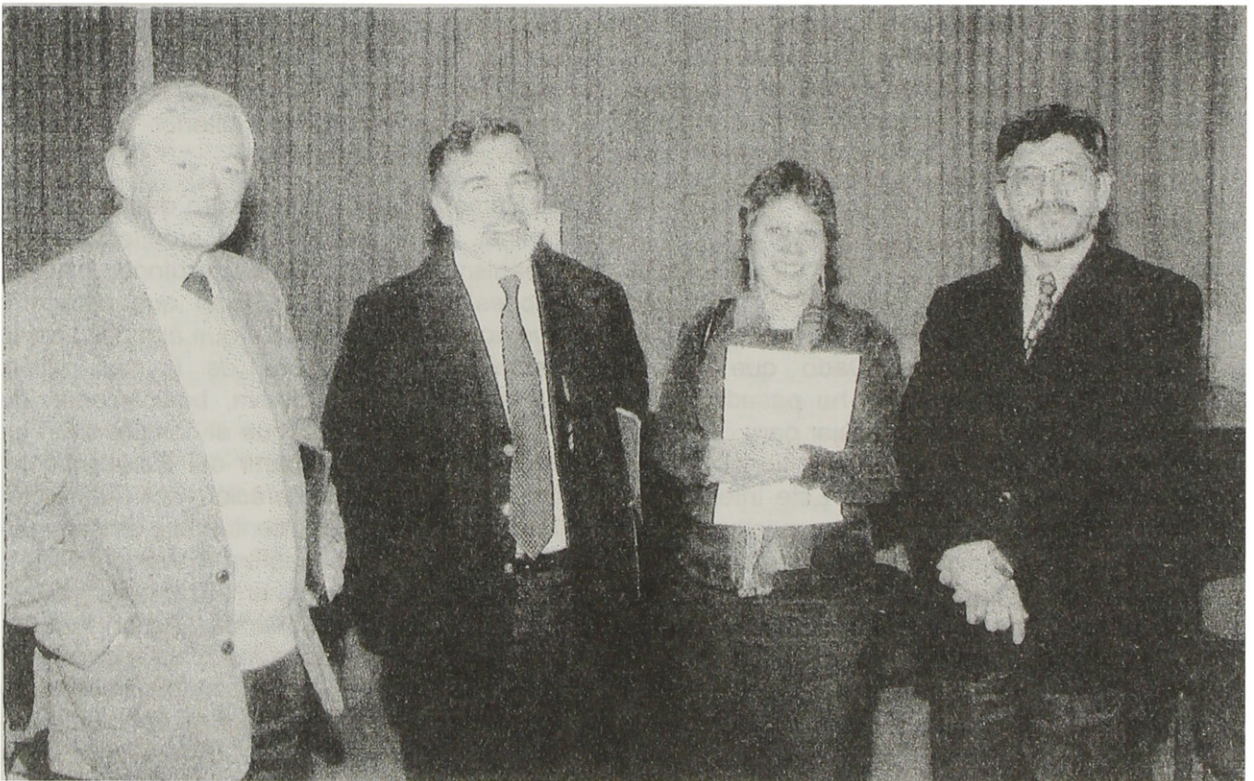
manifestarse en lo urbano, para que situándose en la contingencia de lo actual, sea posible abordar los procesos ocurridos en el territorio con fundamentos claros, que guíen el actuar disciplinario. Se hace necesario definir, nuevamente, lineamientos que den luces de cómo deberíamos operar bajo los supuestos nuevos paradigmas y escenarios, con una nueva ética, denominada "ética de la unión", de modo que sea posible abrir una discusión amplia sobre soportes ético/conceptuales que permita acercarnos de una manera más adecuada a esta realidad con-temporánea, compleja, dinámica y cambiante.

Estoy seguro que éste y otros escenarios van a ser considerados en estas III Jornadas de Vivienda Social. Y seguramente las conclusiones que ustedes obtengan de estas

charlas, de este encuentro, nos van a enriquecer como Facultad, como Universidad, como académicos.

Como representante del Decano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo tengo que, simplemente, agradecer la presencia de ustedes en estas III Jornadas de Vivienda Social; felicitar al Instituto de la Vivienda por esta iniciativa y este desafío; y desearle suerte a todos y cada uno de los asistentes y participantes, para que los aportes que puedan surgir de estas Jornadas, se traduzcan en acciones concretas en bien del habitante de la ciudad, en bien del espacio público, en bien de la vivienda; en bien, en general, del hábitat del ser humano.

Muchas gracias.



Autoridades presentes en la sesión de Apertura de las III Jornadas de Vivienda Social: Edwin Haramoto, Director del Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile; Carlos Montes, Diputado de la República; Viviana Fernández, Coordinadora de las III Jornadas de Vivienda Social; y Ernesto Calderón, Director Académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

Marco General de las III Jornadas de Vivienda Social

Edwin Haramoto

Arquitecto

Director del Instituto de la Vivienda

En nombre de nuestro Instituto de la Vivienda - que ha cumplido más de 15 años de existencia -, deseo darles la bienvenida a todos los presentes y agradecer esta masiva concurrencia.

Creo que es importante lo que nos ha convocado a estas Jornadas de Vivienda Social, que son las terceras que hemos organizado. Debo recordar que la 1ª Jornada se realizó hace cerca de diez años, en víspera de las elecciones presidenciales de 1989, que significaron para el país el retorno a la democracia. Esa Jornada tuvo entre sus objetivos brindar a los agentes participantes en Vivienda Social un espacio de pensamiento, crítica e intercambio, dentro de nuestra Universidad de Chile, como un lugar de todos y para todos. Entre los expositores estuvieron presentes los representantes de las distintas candidaturas presidenciales. En esa oportunidad, recogimos y entregamos la información de las Jornadas a todas las personas que estuvieron presentes, aportando al análisis y a la reflexión, y publicamos posteriormente sus ponencias en un documento de trabajo; esperamos hacer lo mismo con estas III Jornadas.

Hoy en día vivimos otros momentos, que marcan un cambio de década y de siglo; que señalan diez años de gobierno de la Concertación y, adicionalmente, con una proyección hacia la celebración de doscientos años de Independencia de la Nación al término de la presente década. Al Instituto le ha parecido ésta una ocasión precisa para realizar las III Jornadas de Vivienda Social, con el propósito de contribuir a abrir espacios de reflexión y diálogo en torno a la vivienda y su aporte al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores más pobres del país, haciendo, por un lado, una revisión de estos 10 años ~~pasados~~, y por otro, proyectar una visión de futuro para los diez años que se avecinan. Tenemos la esperanza que el recuento del pasado tenga un sentido crítico, pero cons-

tructivo. Al mismo tiempo esperamos que nuestras visiones hacia el futuro tengan una meta de gran amplitud, con un sentido muy creativo para abordar los grandes problemas que subsisten, a pesar de los grandes esfuerzos destinados a combatirlos. Desde nuestro punto de vista, no basta revisar los temas relacionados con lo habitacional, sino, al mismo tiempo, hacer un profundo análisis sobre el modelo en que se inserta el proceso de desarrollo de nuestra sociedad. Con esperanza en lo fructífero que pueda resultar este encuentro, reitero esta bienvenida a todos los presentes en estas III Jornadas de Vivienda Social.

En la segunda parte de mi intervención - que es bastante breve- me voy a concentrar en algunos aspectos dejando para otra ocasión, otros temas. Invirtiendo el orden natural de las reflexiones -quiero decir con esto que lo lógico sería realizar el análisis de la última década y después adelantar algunas proyecciones al futuro- deseo mencionar algunos de los problemas que se consideran no resueltos en la última década y que requieren una nueva mirada, un nuevo enfoque. Entre esos temas -muy conocidos por ustedes, que han estado trabajando en esta problemática durante muchos años- se encuentran los siguientes:

- La distribución inequitativa del ingreso y el acceso cada vez más difícil de las familias a los programas de vivienda social.
- Aumento de la segregación urbana en cuanto a localización de conjuntos de vivienda social
- La necesidad de encarar de manera más integral los programas habitacionales, situándolos dentro de la conformación de ciudades más sustentables.
- Un aumento de la percepción de inseguridad general de la ciudadanía y en particular de los espacios habitados por las familias humildes.

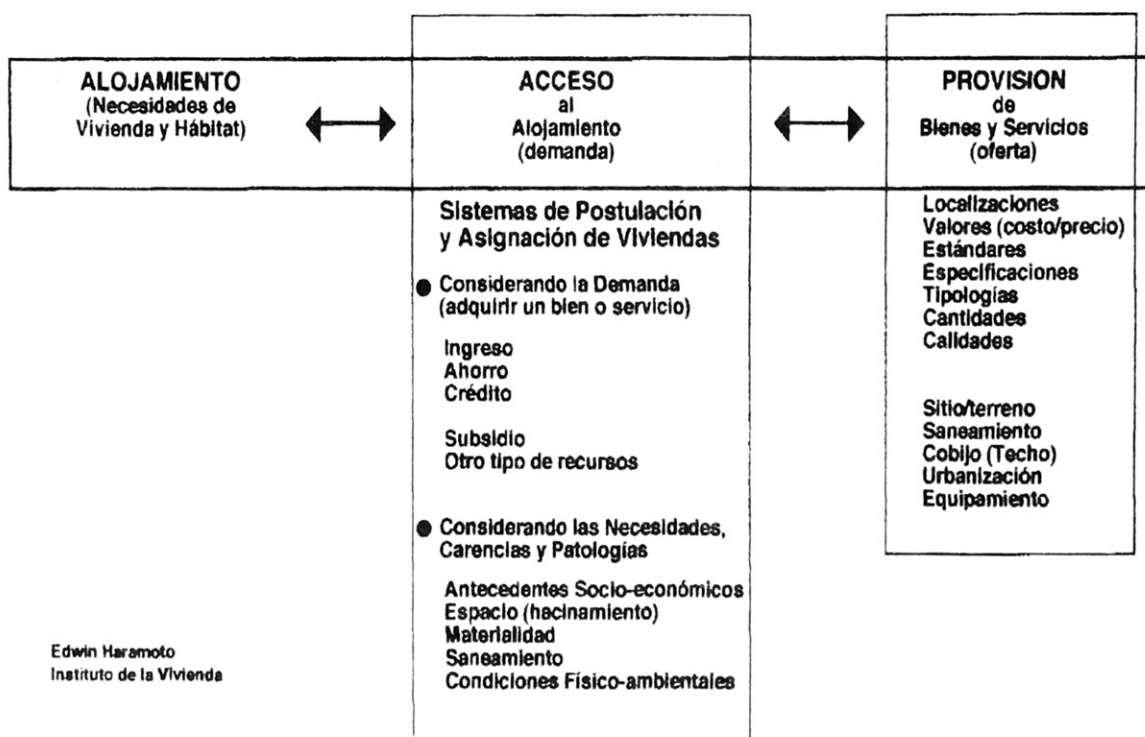
- La ausencia de calidad residencial en los conjuntos de vivienda social y su repercusión en la calidad de vida de sus habitantes.

No pretendo extenderme en estas materias que el Instituto de la Vivienda ha tocado en otras oportunidades, tanto en proyectos de investigación, como en cursos, seminarios, encuentros y publicaciones. Dado el carácter breve de mi intervención, me cabe desarrollar sólo un tema: "la necesidad de un cambio de perspectiva que tiene relación con la calidad residencial desde el enfoque del ser humano". Tampoco presentaré otros enfoques complementarios, como el ambiental, el urbano territorial, el enfoque *económico-productivo*, y otros, a pesar de su importancia.

En el gráfico N° 1 se puede observar el problema del alojamiento, ya que señala la necesidad de vivienda. En general, se enfoca como "déficit habitacional", algo que es diferente a las *necesidades habitacionales*. Eso repercute en toda la interacción que se produce entre el acceso a la vivienda y al hábitat residencial, y en la producción de esto mismo. Aquí hay un conjunto de temas que son los que habitualmente se tocan, se discuten, se critican, se proponen. Cuando se habla del acceso a la vivienda, se señalan

Sistemas de Postulación y Asignación de Viviendas, dentro de un sistema de *demanda/oferta* que considera algunas dimensiones del problema, como es la demanda de *adquirir un bien o servicio*. En general en nuestro país eso se da así; y por ello se considera: factores de ingreso de la población; el ahorro que se puede aportar; el crédito que se puede obtener; el subsidio a otorgar. Hay también otros tipos de recursos que las familias pueden aportar, por ejemplo: en el caso de la autoconstrucción, materiales, terreno, etc. También se considera, en esta demanda, las carencias y patologías; se ve en qué condiciones están esas familias, cuáles son sus situaciones económicas, cuáles son sus situaciones sociales; cuál es el espacio en que viven -en general, en condiciones de hacinamiento, cuando estoy hablando de espacio; de precariedad, según la materialidad de las construcciones en que se habita; de saneamiento, cuando no disponen de servicios sanitarios; de condiciones físico/ambientales, respecto a la protección a las inclemencias del tiempo, etc.-. Esos son temas que se consideran para definir cómo se puede ingresar a este Sistema de Provisión de vivienda.

Por otro lado, también tenemos una serie de temas que habitualmente se analizan: la



Edwin Haramoto
Instituto de la Vivienda

Gráfico 1

localización de los conjuntos, dónde pueden estar. Se manejan problemas de costo, de precios; se definen estándares y especificaciones, se determinan tipologías; se revisan estos conceptos sobre cantidad y calidad. Son todos éstos, tópicos que se manejan para poder lograr que esto funcione en un sistema de mercado. Y también se tiene que ver cuáles son los componentes del sistema habitacional, pensando que en algún lugar tiene que asentarse; que ese sitio o terreno tiene que tener resuelto el problema de saneamiento; que tiene que instalarse algún tipo de cobijo o techo - para no llamarlo casa - y tiene que disponerse un sistema de urbanización y también una provisión de equipamiento social comunitario. Este es el sistema que conocemos cuyo enfoque parte de pensar en el alojamiento como déficit y no como necesidad específica.

El gráfico N° 2 muestra que el problema de la pobreza no es sólo de vivienda; hay que encararlo atendiendo una serie de otras necesidades. Creo que se ha tomado bastante conciencia y hasta hay algunos programas de vivienda que ha intentado incluir algunos de estos temas, conjuntamente

con el tema habitacional. Aquí estamos hablando de necesidades para el desarrollo humano, en ambientes sanos; estamos tratando de incorporar otras dimensiones del ser humano y la problemática habitacional. Por lo tanto, vemos en el gráfico otros problemas que tiene la pobreza en cuanto a alimentación, trabajo, salud, que son temas que siempre se han mencionado; la participación, que se hace cada vez más importante. También creo que debe considerarse el derecho al ocio y lo que significa la convivencia armónica. Estamos hablando ya de un enfoque un poco diferente al enfoque anterior.

El gráfico N° 3 nos permite ver que hay un problema de subsistencia: sin ello el ser humano deja de existir; necesita protección. Se habla de cobijo, de abrigo; se menciona la higiene, que mejora la salud y previene enfermedades. La seguridad, que produce tranquilidad a los miembros de una familia o de una comunidad. Pero más allá de estos, que habitualmente se mencionan, creo importante recalcar otros: la identidad, por ejemplo. ¿Necesita todo ser humano tener un sentido de identidad? ¿Para qué sirve la identidad?

Edwin Haramoto
Instituto de la Vivienda

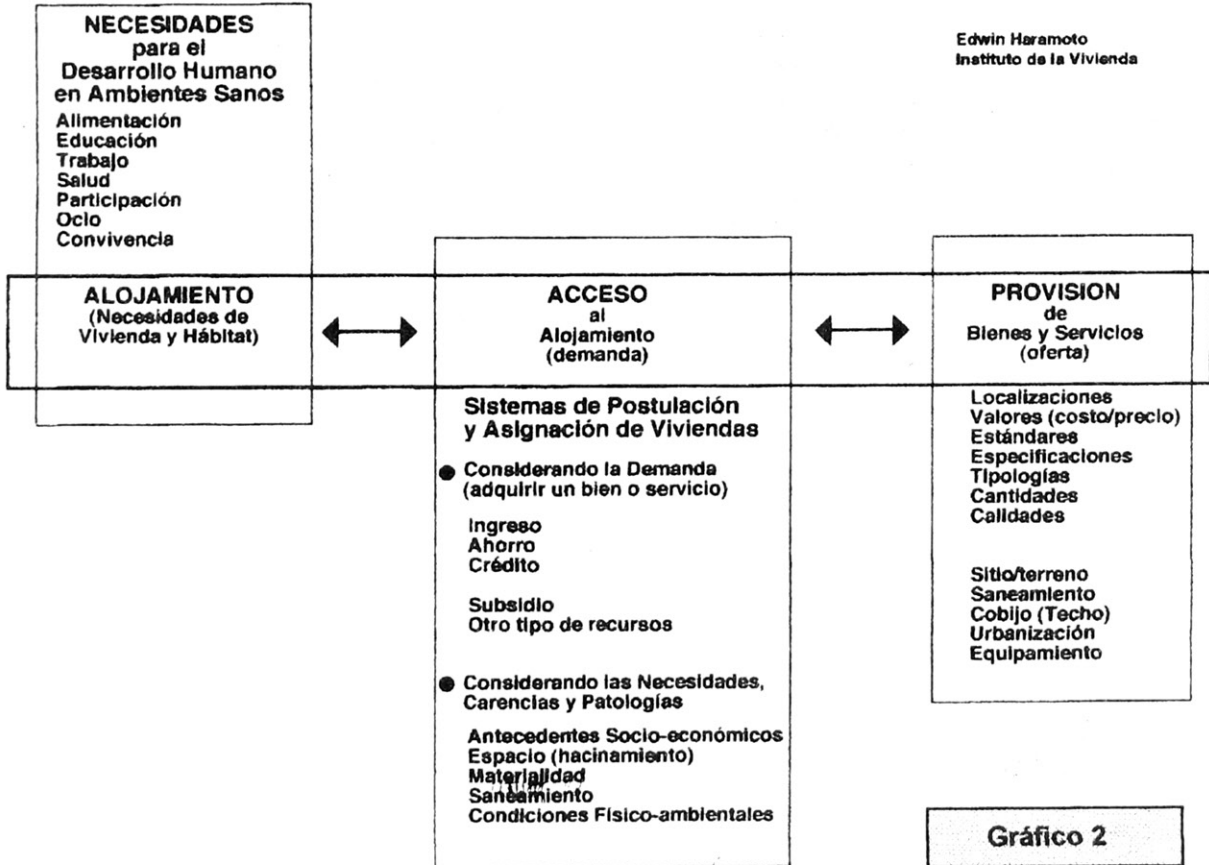


Gráfico 2

Creo que produce, entre otras consecuencias, tener una autoestima baja, media, alta, eso es un motivador muy importante en la vida humana. La privacidad, la necesaria intimidad, ¿cómo no van a ser importantes?

La belleza - dirán: ¡tan superflua!-. Yo no lo creo así. Creo que la belleza es un derecho; no un derecho humano: es un derecho natural. La belleza es anterior al ser humano; nosotros aparecimos después que la Naturaleza; somos parte de ella. Creo que la belleza es un orden que está en la Naturaleza y que el ser humano tiene ese derecho. La armonía constituye un factor de equilibrio, de bienestar; implica el sentirse cómodo.

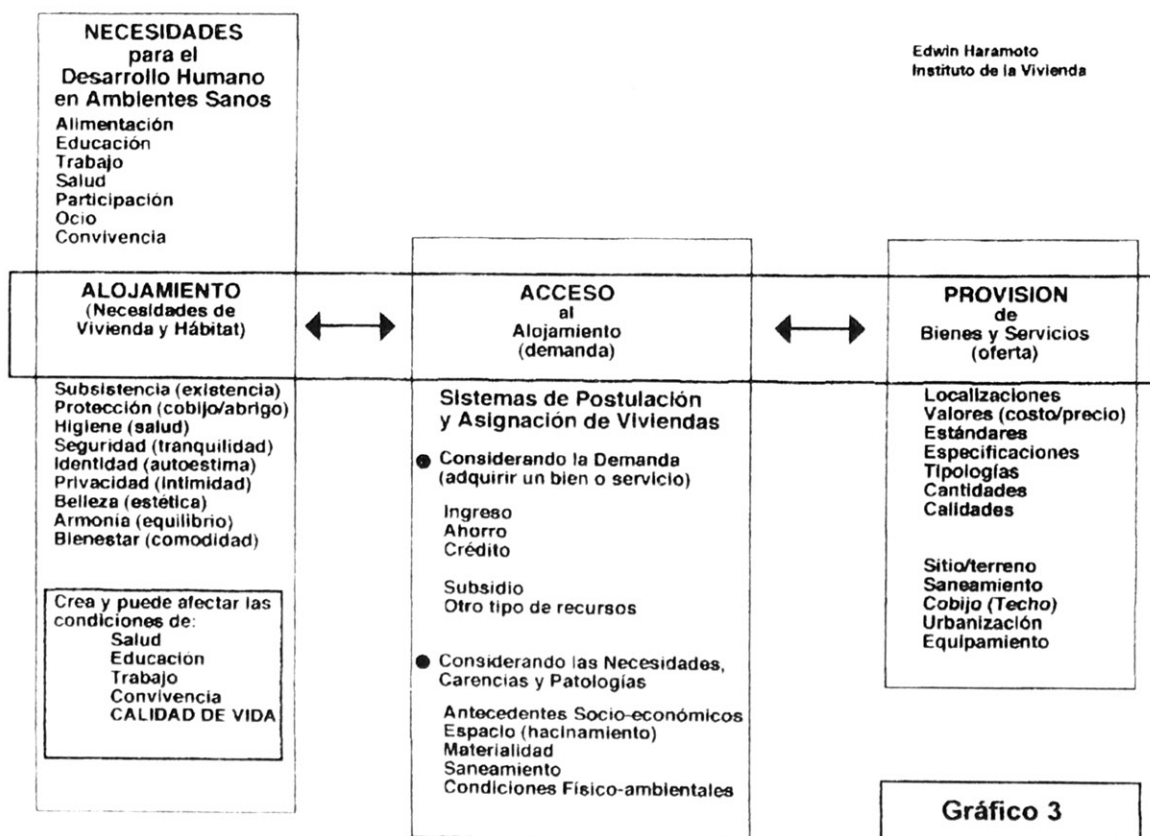
Todo ello es importante en una visión en que el ser humano sea el centro de las motivaciones para las acciones habitacionales. Si no se cumplen estas condiciones en la vivienda y su entorno, no solamente hay un problema de vivienda sino que se afectan otros aspectos de lo humano. Indudablemente, se afecta la salud; por eso se han hecho programas como el de Mejoramiento de Barrios. Pero también afecta la educación: si

los niños no tienen un lugar donde estudiar se afecta lo educacional. También para los padres, los adultos que trabajan ¿cómo la vivienda y su entorno no van a afectar su trabajo si tienen que ir a lugares distantes, además de tener un descanso insuficiente? Significa la base de equilibrio y de sustentación de la familia.

A mí me ha llamado la atención -y lo he mencionado antes- que una película¹ haya hecho ver lo que no se ha querido ver: cómo en una población -de Puente Alto, según la película- la intimidad es imposible. Pero más me ha llamado la atención un reportaje posterior, que tomó ese episodio de la película. Y mucho más aún me llamó la atención, que un lector de la revista haya declarado que no sabía que existieran este tipo de problemas.

Todo esto es para hacer ver que si hablamos de responder a una mejor calidad de vida y lo estamos considerando desde el punto de vista del desarrollo humano, tengamos presente todos estos aspectos, y avancemos más allá de este círculo vicioso que no permite ver cuáles son los problemas del ser humano en cuanto a la vivienda y su entorno.

Edwin Haramoto
Instituto de la Vivienda



1) Se hace referencia al film "El Chacotero Sentimental", estrenado en 1999.

Síntesis de la Última Década.-

Carlos Montes

*Diputado de la República
Ex Presidente y miembro actual de la
Comisión Vivienda de la Cámara de Diputados*

Junto con saludar a todos los presentes, quiero manifestar que me llama la atención la motivación que hay acá; quizás tiene que ver con un punto de inflexión en el debate sobre este tema y que se entienda éste como un momento en que se puede hacer aportes para provocar cambios en alguna dirección. En alguna medida, la asistencia refleja la intención de acercarse al debate desde una nueva aproximación.

En la presentación del libro "El Príncipe" de Machiavello, se dice que para comprender las situaciones, los procesos reales, es bueno mirar *desde la loma y desde el valle*; y que la complementación de las miradas desde la loma y desde el valle permite comprender mejor qué está ocurriendo, qué ha pasado. Se me ha pedido que plantee una visión sobre la Política de Vivienda Social en esta década. La verdad es que este es un desafío difícil, que sobrepasa mis posibilidades y he pensado dar una opinión, una visión, más general; desde la loma, desde la política, y, como soy economista, más desde la economía. No me detendré en visiones más específicas que -me imagino- serán un tema muy central de estas III Jornadas.

Desde mi punto de vista es muy importante ir a una discusión muy, pero muy específica, sobre las políticas, los programas, los instrumentos, los actores, en el campo de la vivienda social.

Voy a articular mi exposición en torno a dos afirmaciones centrales, que son contradictorias. La primera es que la década de los '90 ha sido una década de grandes logros en vivienda social; logros que se explican, en importante medida, por un acumulado histórico en programas de vivienda social. En el sector, hay un acumulado de muchas décadas, de mucho tiempo, y eso explica en gran medida -en lo más profundo- los logros de esta década. Este *acumulado histórico* es importante valorarlo, cuidarlo, enriquecerlo, porque es parte del capital que tiene el país en este momento. Y la segunda afirmación

sostiene que, en mi opinión, la política en vivienda social muestra grandes inconsistencias, desajustes y desequilibrios.

En la década, el promedio anual de producción viviendas nuevas es de 116.975 viviendas de las cuales aproximadamente un 75 % contienen financiamiento público; de éstas, son 111.554 las que tienen financiamiento público y 6.275 las contratadas por los SERVIU. Se pueden discutir las cifras, pero el orden de magnitud es lo importante; es de esta envergadura el logro de producción de la década. El stock de vivienda en ese período ha crecido en porcentajes nunca vistos. Es algo que hay que meditar mucho porque es, realmente, un logro fuera de todo cálculo. El déficit ha comenzado, también, a disminuir. Además de esto, se ha incrementado enormemente la inversión urbana en pavimentaciones a lo largo de todo el país; y en parques urbanos, en equipamiento comunitario, en vialidad.

Esto da una primera imagen de los logros. ¿Qué factores han contribuido a lo señalado? Es posible esquematizar ocho factores.

- El factor más decisivo ha sido la *marcha general de la economía*. El crecimiento sostenido y estable, a más del 6% en esta década -incluyendo el año '99 que fue un año de disminución del Producto Bruto- es un resultado que Chile no había tenido en ninguna década de este siglo. Esto, junto al control de la inflación y los bajos niveles de desempleo, constituyen el marco y motor del éxito. Esto no podemos olvidarlo porque hemos vivido una década que es muy difícil de repetir; es casi imposible imaginarse la repetición de esta década en los términos que se dio.
- Segundo factor: que este impulso, que *este viento benefactor de la economía ha sido aprovechado y potenciado por el sector vivienda*. Se ha tenido la capacidad de adquirir coherencia con esa dinámica de crecimiento, ayudando incluso a fortalecerlo desde el sector vivienda. Los

recursos públicos destinados a vivienda se han mantenido constantes: alrededor del 1,1 % del PIB ha sido destinado a vivienda -ha sido el ítem más constante de la década-. Y equivale a alrededor del 6% del Presupuesto Nacional, también relativamente constante, lo cual implica -por cierto- un continuo aumento de recursos, porque en esta década se dobló el PIB, y por lo tanto también se dobló el monto de estos recursos. Aquí, quiero destacar desde ya, un elemento que sé que para los *no economistas* no va a parecer relevante, pero si uno discute esto en México -donde me tocó estar hace poco- o en Perú, este es para ellos el problema central. En Chile ha habido un enlace entre recursos públicos y privados, una articulación entre recursos públicos y privados, que ha sido muy destacado. Aquí se logró complementar la necesidad de instrumentos de inversión de largo plazo de las AFP con requerimientos para la provisión de vivienda social. Gusten o no nos gusten las AFP, el Mercado de Capitales chileno tiene un sistema de concentración de recursos de 35 mil millones de dólares, o más, a estas alturas; el problema era cómo atraer esos recursos al sector vivienda. Y se logró conectar una necesidad de instrumentos de largo plazo de esas AFP, con las Letras de Crédito Hipotecario para financiar la compra de viviendas. Esto ha sido un elemento especialmente virtuoso: la posibilidad de articular ambos componentes. La última cifra que conozco es de más de 5 mil millones de dólares que hoy están en Líneas de Crédito.

- Un tercer factor que explica los éxitos es *la estabilidad, flexibilidad y consistencia del sistema*. Ello ha dado, durante muchos años, *credibilidad* al sistema: que hubiera normas claras, objetivas, pre-definidas, divulgadas. Esto fue discutido el año '90: si se trabajaba con normas más arbitrarias, o se desarrollaban normas mejores, más objetivas, para permitir mayor flexibilidad, acorde con nuevas condiciones que iban apareciendo. Y aquí hay algo inusual: el Ministerio de Vivienda es el único que tiene capacidad de legislar, en la legislación chilena los ministerios sólo tienen potestad reglamentaria, pero por un ... "resquicio legal" -se decía antes- este Ministerio legisla y elabora programas ... Es decir, tiene una potestad legislativa que no tiene ningún otro Ministerio.

- El cuarto factor es el haber sido concebido como *un sistema que combina bien la transparencia en los mecanismos de asignación de los subsidios, con la búsqueda de equidad* -no siempre lograda, pero hay un esfuerzo para segmentar y focalizar los recursos hacia determinados sectores-. Y con la idea, como aquí se ha dicho, de darle sustentabilidad en el tiempo. Nada se gana con tener éxito un par de años y que después se derrumbe un sistema, como ya ocurrió en décadas anteriores. Un sistema que lo hemos entendido todos como política de Estado más que de un Gobierno, y -como ya dije- con un acumulado de muchas experiencias. No surgió de la noche a la mañana sino del acumulado histórico en la materia.
- Un quinto factor -no menor, sino muy importante- es *la existencia de un mecanismo de indexación, tanto de los pasivos como de los activos*. Tanto los que ahorran como los que invierten tienen este sistema, lo que da una clave muy decisiva del sistema. Esto ha permitido que no se acumulen problemas como los que afectaron a las Cajas de Previsión y a los Sistemas de Ahorro y Préstamo del pasado, sistemas que quebraron a poco andar.
- El sexto factor es *la organización e institucionalización de la demanda* que ha sido muy, muy decisivo. En esta década el ahorro para la vivienda se incrementó en un 249 %, y el ahorro total aumentó en 107 %, cantidades espectaculares que otros países envidian, porque aquí se ha logrado crear un sistema institucional de ahorro. En diciembre de 1999 existían 1.618.185 ahorrantes con un ahorro total de 540 mil millones de dólares. Habría que agregar el Ahorro de Fondos para la Vivienda -en las llamadas AFV- que también tienen 118 mil cuentas y 58 mil millones de pesos. Por otro lado, está el número de inscritos en Vivienda Básica: son cerca de 500.000 personas las que están inscritas al finalizar la década. Aquí hay que destacar que han existido estímulos y educación para incorporarse al Sistema de Postulación. No es casual este incremento; y quiero también mencionar que los Comités de Allegados -la postulación colectiva reglamentada al comenzar la década- fueron claves en ampliar la canalización de la demanda por esta vía institucional. Hay que agradecer mucho a

los Comités de Allegados de los años '90 y '91 ya que toda la presión social que existía la canalizaron a través de esta vía institucional, y también al Ministerio que tuvo la capacidad de vincularse a ellos, de orientar. Muchos tenían miedo de que existieran Comités de Allegados; había gente, de gobierno y de oposición, que se oponía a que los hubiera. La vida demostró que hicieron aportes muy importantes, aunque, como vamos a ver más adelante, se les fue disminuyendo posteriormente el espacio de desarrollo.

- El séptimo factor: *el rol del Estado ha sido dinamizador de este sector*. El Estado ha sido un agente que ha facilitado, que ha contribuido a crear las condiciones para que los diferentes sectores accedieran a la vivienda. Hoy día ya se va consolidando la superación del concepto tradicional de que el Estado tenía que hacerlo todo: ejecutar, financiar, asignar. El Estado tiene que regular, orientar, conducir, estimular. Se entrega un rol importante a los postulantes, por las características del Subsidio a la Demanda que se empleó, y que en este sector - también en otros sectores, pero especialmente en éste- ha jugado un rol muy virtuoso. Y también se incorpora al sector privado. Vale la pena considerar que el Ministerio llegó a tener 16.000 funcionarios; ahora opera con 3.000 funcionarios, de los cuales 261 son directivos y 823 profesionales. Este equipo reducido ha tenido que ver este incremento de acciones y llevar adelante los avances técnicos de la década.
- Y el último factor que quiero destacar es que estos logros también han sido posibles por *la constante evolución del sector privado*, que pasa a asumir crecientes responsabilidades en el sector. Por ejemplo, en el financiamiento de la oferta de vivienda, los Bancos le han prestado a las Empresas Constructoras. Esto, que ya es parte del sistema que existe en Chile, no se da en otros países y es tremendamente dificultoso que se de. Los Bancos prestan a las Empresas Constructoras - cada vez más exigentes, discutiendo los proyectos, etc., pero les presta-. El sector privado ha hecho, en gran medida, la producción habitacional. Aparte de la vivienda, ha avanzado en proyectos de planificación, diseño, etc. Ha tomado iniciativas -menos de lo que quisiéramos,

pero lo ha hecho: en desarrollo tecnológico, en innovaciones de construcción y provisión de insumos, aportando a la organización de la demanda, etc.-. Creo que las Cooperativas y también la Corporación de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción, en esto, han hecho un aporte muy, muy importante. A medida que se incorporan las personas en los canales establecidos les están ofreciendo diferentes alternativas y eso ha ayudado a la organización de la demanda. Parte importante de los créditos y la mayor parte de la Cartera Hipotecaria también ha sido del sector privado; el Subsidio Unificado más el Programa Especial de Trabajadores (PET) que opera en el sistema financiero tienen, en esta década, 370.000 soluciones y la Básica sólo 200.000. Ello muestra el papel que ha jugado y que juega en la administración de esta cartera el sector financiero. No podría dejar de decir -aunque tal vez a alguien no le va a gustar- que el sector privado ha obtenido grandes utilidades con todo el negocio inmobiliario; ya sea por el incremento muy fuerte del valor del suelo o por el valor de las viviendas -es decir, por el margen que dejan las viviendas-. Además, aunque pocas veces se dice, este es un sector que tiene numerosas franquicias tributarias porque tiene la devolución de un porcentaje importante del IVA, lo que va en beneficio de sus utilidades.

Estos ocho factores están en la base de los logros alcanzados en la década. Esa es la primera afirmación que quería hacer: aquí hay una década de grandes logros y hay factores que los explican.

Y la segunda afirmación tiene que ver con la necesidad de reformar la Política de Vivienda Social. El Director Académico y el profesor Haramoto han expuesto un conjunto de aspectos, en un análisis más filosófico, el Director Académico y más global, el profesor Haramoto. Yo quiero ir a aspectos más puntuales.

En el marco de los logros señalados hay signos de agotamiento de aspectos sustantivos de la Política de Vivienda Social. La crisis del '97 -en Puente Alto, con las casas COPEVA y en Concepción, con la Constructora Bilbao-, puso en evidencia problemas que se venían arrastrando desde mucho antes. El modelo se remece, pierde legitimidad y credibilidad de la noche a la mañana.

Las fragilidades quedan al descubierto. Hasta entonces, todo estaba muy supeditado al objetivo de quebrar -todos los años- el récord histórico de producción de viviendas; y la complacencia no dejaba lugar al debate y la discusión. Las opiniones críticas -que las hubo- y las propuestas alternativas -que también las hubo- no eran consideradas.

Durante la década se cometieron muchos errores por la falta de diálogo y de debate efectivo. No es por casualidad que varios de los programas nuevos, generados en esta década, no se comportaran como sus impulsores y creadores los presentaron. *Vivienda Progresiva*: el mercado la deja fuera, a poco andar, en las grandes ciudades. *Básica Privada*: da pena ver a las personas con el subsidio en la mano por falta de ingeniería financiera para poder complementar el subsidio. Los intentos del *Programa de Mejoramiento de Vivienda Existente* nunca funcionó porque el mercado siempre tenía mejores opciones. El *Leasing Habitacional* -después de cinco años de vigencia y de tres desde que mejoramos la Ley e incorporamos la Securitización- no ha captado los recursos que se esperaban para el sector y sólo ha llevado adelante menos de tres mil operaciones para viviendas de más de 700 UF -no para los sectores de menores ingresos como se pronosticaba-. *Chile Barrio* no tiene objetivos claros. Sé que tuvo origen en esta Facultad pero ... (quise ser suave, porque tengo una opinión más crítica que eso). La reflexión, la discusión sobre ese Programa está recién empezando.

Personalmente, espero que el nuevo Ministro abra las puertas -y las ventanas- a la crítica, a la reflexión, a la búsqueda de alternativas.

Es particularmente importante el papel de las Universidades, especialmente de este Instituto de la Vivienda que, tímidamente, ha estado opinando. Ha sido muy crítico, muy radicalmente crítico, pero muy tímido. Muchos de nosotros nos hemos alimentado de la crítica que ha provenido de él; yo personalmente, he recogido elementos para discutir, año a año -entre otras cosas- el Presupuesto.

La vieja idea de la Universidad como conciencia crítica de la Nación es indispensable para hacer las cosas; para que todos los actores, y particularmente el Estado, hagan mejor las cosas. Creo que han surgido trabajos muy, muy valiosos, también de otros lados, como el informe final de la "Consulta

sobre Política Habitacional de Chile", de la Oficina de Desarrollo Urbano para Sudamérica -que tuvo la oportunidad de conocer aunque no en profundidad-. Fue elaborado por varios especialistas e instituciones y me pareció algo contundente e interesante. Estudios de la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, que también son muy críticos, sobre todo en el tema de la focalización. Aquí hay elementos que permiten pensar que se puede realizar un debate con perspectiva.

En cuanto a las señales de agotamiento de la Política de Vivienda Social, me atrevo a destacar tres grandes problemas -sé que hay otros, pero me atrevo a destacar tres- que fueron señalados por el profesor Haramoto.

- El primero es que *los sectores más pobres quedan excluidos de los programas públicos de vivienda*. Eso es necesario asumirlo.
- El segundo es que *los que resultan beneficiados están cada vez más descontentos y enojados con las soluciones de vivienda, de barrio y de ciudad*. Varios indicadores dejan ver que quienes reciben los beneficios no están contentos, y eso es muy importante porque en el lenguaje del mercado son los clientes y por lo tanto hay que considerarlo.
- Y el tercer problema: *el mercado del suelo*, que es un "cuello de botella" para mantener el ritmo de crecimiento de la producción de vivienda y de la más elemental consistencia en el desarrollo urbano. No podemos seguir mirando hacia el techo y que el mercado del suelo se comporte como quiera. También hay que asumirlo.

De estos tres problemas, el primero -el de los sectores más pobres- es la principal inconsistencia de la Política de Vivienda Social. Por definición, su objetivo central -como muy bien decía el Profesor Haramoto- es focalizar los esfuerzos en este segmento de la población. El hecho de que no esté cubriendo bien esto -como quiero demostrar- afecta al conjunto del enfoque social de la vivienda. No es una cosa aislada; afecta globalmente. De más está decir que a pesar del avance que ha tenido el país, de los logros que hemos señalado, hay todavía muchas familias sin casa en el campo y en la ciudad. MIDEPLAN -en base a la CASEN '98- estima en 746 mil las familias allegadas. Si a esto le agregamos los asentamientos incompletos como las operaciones sitio que sólo se hicieron en parte; le agregamos los loteos que

han sido regularizados pero que no han completado su proceso; si le agregamos los campamentos y asentamientos irregulares -ahí hay una cifra más precisa: 95.000 familias- concluimos que son muchas las familias a atender. Una parte importante de estas familias sin casa, no está en condiciones de acceder a los actuales programas de vivienda social. De acuerdo a los datos de la CASEN podrían estar en esta situación los hogares de los dos primeros deciles -estamos hablando de entre \$ 67.000 y \$126.000 de ingresos por hogar- y parte del tercer decil -con \$ 168.000 de ingreso mensual en el hogar-. Nos referimos especialmente a gran parte de las familias cuyos ingresos son informales (vendedores ambulantes, de feria, trabajadores por cuenta propia y aquellos que presentan alta inestabilidad en el empleo -trabajadores temporales, temporeras de la fruta, etc.-) También los hogares encabezados por personas muy mayores o con enfermedades crónicas son casos no cubiertos; uno se encuentra en las operaciones sitio que las casas no construidas corresponden a familias encabezadas por jefes de hogar muy mayores o enfermos crónicos. También nos encontramos con otra realidad de frecuencia creciente: las parejas que han tenido una ruptura, que se han separado y como no hay ley de divorcio en el país, se genera y acumulan dificultades. O personas que sufrieron una crisis económica, vendieron su vivienda y hoy están ahí por falta de ingresos para acceder por otros caminos.

Algunos de estos sectores más pobres logran acceder a los programas existentes. ¿Cómo logran acceder? Fundamentalmente por cuota ministerial, que ha fluctuado entre un 4 % y 5 % -hoy día está en 4 %-, de que dispone el Ministerio. Y hay otros sectores que tienen acceso pero la crisis de la familia surge después de estar dentro del sistema; por problema de drogas, de alcoholismo, de desempleo, o por problemas de vejez, en el caso de la ex-ANAP. ¡Qué dramático es ver personas que destinaron los ahorros de toda su vida a la vivienda y a estas alturas, después de la crisis de los Sistemas de Ahorro y Préstamo, hoy día deben más que el valor comercial de su vivienda! Eso existe; podría mencionar a la población Sumar ... En fin, distintas situaciones.

Las personas que así logran entrar, no están en condiciones de pagar dividendos, lo que explica en parte -no totalmente- la alta

morosidad. Los análisis que se hacen de la Cartera Hipotecaria del SERVIU no son muy rigurosos. La Cartera está muy contaminada: hay personas que no pueden pagar, y el resto no paga porque dice: "Algunos no pagan". Y dentro de la Cartera, no se diferencia una y otra situación. En Francia, en Estados Unidos tienen sistemas para diferenciar; hay un momento de análisis en que se toman decisiones al respecto, incluso en el sistema bancario.

Cabe señalar también, que si bien hemos llegado a ser más eficientes en la reducción del déficit, en la focalización de la inversión en Vivienda y Desarrollo Urbano; si bien tenemos políticas de Vivienda que valoramos, nuestras ciudades están viendo surgir ghettos -realidades muy parecidas a ghettos, algo que en el pasado mirábamos como muy lejano, como muy ajeno a nosotros-. Y esto afecta no sólo a los que viven ahí; termina afectando al conjunto de la ciudad.

A estas alturas, no podemos estar satisfechos con la entrega de viviendas de tamaño y calidad tan reducidos, en barrios carentes de los equipamientos necesarios y segregados del resto de la ciudad. Aquí hay que discutir una reforma a la Política de Vivienda Social, a partir de estas realidades. Y hay que distinguir *dos situaciones que requieren respuestas apropiadas* y que son parte de esa política:

- Los conjuntos existentes -porque no importa sólo lo nuevo, sino lo antiguo, lo existente-. ¿Cómo vamos a mantener y mejorar esas viviendas, esas copropiedades, esos barrios? Aquí hay una deuda social, y es un requisito de calidad de vida entre muchas otras cosas. Se ha creado un Fondo para esto, dentro del Presupuesto, pero el Reglamento fue mal diseñado y requiere una modificación rápida; el año pasado no se pudo ni siquiera ejecutar -al menos en la Región Metropolitana, no se pudo ejecutar- y está a medio camino. La gente recibió los beneficios, pero no lo puede concretar y está enojada. Y esto de los administradores de los que hablaba ... No sé como decirlo, pero ... Puente Alto no puede seguir abandonado a su suerte en materia de escuelas y consultorios. No puede quedar satisfecho porque se le agregaron dos escuelas -eso fue lo ocurrió ahora: se construyeron dos escuelas-. Aquí hay plata; no es que no haya plata para esto.

Si en estas Jornadas participan representantes del gobierno regional, este es un tema importante a discutir con ellos. Este tema no sólo es de Puente Alto; es un tema de San Bernardo, de Quilicura y de Colina y, en parte, de Pudahuel. En lo relativo a lo educacional hay un afán de avanzar a marcha forzada en la implementación de la Jornada Completa dejando atrás el hecho de que hay zonas sin equipamiento educacional suficiente. Y la lógica dice que si se construyen colegios donde no los hay, se van a desocupar aquellos a los que están yendo los niños. El análisis de los efectos de la Jornada Escolar Completa, va a ser distinta en esos colegios. No considerarlo va a dar lugar a inconsistencias.

También quiero señalar, respecto de lo existente y del problema de los deudores hipotecarios, por qué el tema de los seguros es tan importante. El SERVIU, el año '99 -al que corresponden las cifras que recuerdo- proyectaba captar por efecto de Seguros de Deudores SERVIU \$ 2.400 millones y proyectaba gastar \$ 130 millones. Ingresos 2.400; gastos 130. ¡Tremendo negocio! Lo que hemos planteado y se ha discutido mucho, es que hay que ampliar la cobertura de los seguros por deuda hipotecaria, a lo menos a enfermedades catastróficas y ojalá también a ciertos problemas de empleo. Eso, hacia el conjunto de lo antiguo.

- Respecto de los nuevos proyectos, hay que reestudiar muchos aspectos. Todo lo relativo al crecimiento hacia adentro, a la densificación predial, requiere crear mecanismos legales que lo hagan viable. Porque sitios hay, pero hay tantas barreras y se le ponen tan pocos estímulos, que al final no funciona y la verdad es que se puede ganar mucho suelo para esto. La idea de pequeños conjuntos - que pueden ser mejores en cuanto a calidad de vida -, en terrenos más pequeños, también debe ser estimulada y debe haber un diferencial de subsidios que premie el irse a zonas que están completamente urbanizadas, con escuelas, con consultorios; debería haber una forma de estímulo. La idea de estimular proyectos habitacionales mixtos, donde haya viviendas de distinto tipo, también requiere de estímulos porque sabemos lo que significa en calidad de vida y en lo relativo a la ciudad. Lo mismo sucede son todo lo que es diversificar e innovar en el diseño de la vivienda y el

entorno en relación a grupos específicos, a la región, al entorno concreto, etc.

Respecto del tema del soporte financiero - no tengo tiempo de explayarme en esto -, quiero decir, simplemente, que el Programa de Vivienda Básica y el PET requieren una búsqueda de alternativas. En el marco de las reformas a las AFP, hay que discutir la dimensión más solidaria de las AFP. Es parte del debate que hay que hacer sobre cómo orientar más recursos hacia esto sin alterar su propia lógica.

Termino con el tercer y último problema. El mercado del suelo es un verdadero cuello de botella para crecer, y para crecer en forma consistente con una mejor ciudad. Algunos autores ya están señalando que no tienen cabida en las ciudades grandes - donde ha subido el precio del suelo -, viviendas de menos de 600 UF; por lo tanto, ya se habría tocado techo en vivienda social, en las ciudades grandes.

Como ya decíamos, el precio del suelo ha subido mucho: 111 % en los primeros siete años de la década. Y esto como consecuencia directa del aumento de la producción de viviendas. Y también de la especulación. ¿Quién capta las plusvalías de esto? ¿Quién gana con esto? Los privados, aumentando el precio del suelo en el mercado, porque se produce mucha brecha entre el precio comercial y el avalúo fiscal; y por lo tanto, las contribuciones - especialmente en el sistema nuestro -, no captan estos incrementos por el desfase con los reavalúos. Se entiende eso ¿no? Como está desfasado el reavalúo, al crecer mucho el valor no pagan las contribuciones sobre ese monto efectivo sino que se paga según el avalúo que se hizo, a lo mejor, cinco o seis años atrás. Esto es un tremendo negocio; es un tremendo negocio. Y el Estado, como resultado de sus propias intervenciones debe comprar mucho más caro; y además, hay una paradoja: el Estado no puede comprar fuera del área urbana: legalmente lo tiene prohibido. Y la zona de mayor especulación es el perímetro exterior, por fuera del área urbana. Hoy día estamos sometidos a mucha presión por todos lados, para que se corra el cerco de la ciudad de Santiago, para que se amplíe más allá de las 60.000 hectáreas que tiene, porque ya hay muchos proyectos listos instalados, proyectados, al lado de afuera - comprados los terrenos, etc. -.

Se habla del "efecto candado" pues esto es lo que estaría afectando todo. Este puede ser un tema básico de discusión; tiene que ver con la segregación y con los grandes problemas que implica que se siga yendo hacia terrenos mucho más baratos. Hay toda una mentalidad en el sector público, en los directivos y en todo el sistema político, un cierto derrotismo anticipado, al pensar que nada puede hacerse ante este problema tan central; el fatalismo de decir que no se puede encontrar suelo barato en el mercado. Para que el Estado no siga siendo el principal productor de segregación y desintegración social -porque esta es otra paradoja que se está produciendo- se requiere que sea más regulador de los negocios urbanos de lo que ha sido en las últimas décadas. Para saber sobre regulaciones invitamos a especialistas norteamericanos y franceses, y la verdad es que en otros lados hay reflexión, mecanismos e instrumentos al respecto. Es algo que se puede hacer. Estados Unidos tiene mecanismos muy precisos y también otros países. Aquí, en Chile, se señala que en la Región Metropolitana habría 10.000 hectáreas desocupadas de las 60.000 que tiene en total, y de ellas 3.500 serían eriazos.

En estos momentos y sobre estos temas se discute en Francia una ley de "solidaridad territorial" -¡bonito nombre!-; están elaborando una ley que asegure solidaridad: unos dan por otros, guiados por la idea, por el concepto, de velar para que el territorio sea más equilibrado y su desarrollo más equitativo. Los ingleses, hoy día, trabajan en su Plan Maestro, orientándose fundamentalmente a desincentivar la mantención de terrenos desocupados porque han llegado a la conclusión de que eso no permite un mayor desarrollo de la ciudad. Este tema de la plusvalía funciona en muchas partes; en Estados Unidos existe un sistema según el cual la plusvalía se paga anualmente, con lo cual se desincentiva la especulación y el ahorro a través de terrenos. En Chile, hoy día cualquier persona que tiene recursos para comprarse una parcela de agrado lo hace, porque no hay mejor ahorro previsional (o como quiera llamársele) que ese. Y ello se debe al incremento del valor del suelo y la falta de impuestos, que permiten lucrar.

Con relación a eso, ha ido adquiriendo fuerza una idea, que planteo aquí para que se evalúe. Se trata de un "auto avalúo"; consiste en que los dueños de terrenos

desocupados, los terrenos eriazos y los de la frontera del perímetro urbano establezcan su valor, pero una vez que lo hagan el Estado puede comprar el terreno. Ellos dicen "vale tanto"; pagan impuestos por "tanto"; y una vez que está establecido, el Estado puede decir: "Me interesa a ese valor", y lo compra a ese valor. Este es el sistema holandés, con el cual se asegura un proceso mucho más fluido de la relación entre avalúo fiscal y precio comercial y se evitan estos desfases que provocan tantas distorsiones. También una sanción muy fuerte a los sitios eriazos puede contribuir; todos sabemos el daño que producen los sitios eriazos diseminados por toda la ciudad. Tener 3.500 hectáreas de sitios eriazos -siendo que cada uno es un foco de múltiples dificultades y problemas para los municipios, para los vecinos, etc.- amerita establecer sanciones.

Estos tres grandes problemas son expresión de problemas más globales de nuestra Política de Vivienda, y cada uno tiene su especificidad. Creo que es fundamental asumirlos, ir a una discusión específica y global a la vez, porque son básicos en una indispensable reforma a la Política de Vivienda Social que la vida misma está planteando. Una reforma que no va a ser parcial puesto que lo actual obliga a replantear los énfasis y también las orientaciones.

Esperamos que estas III Jornadas de Vivienda Social contribuyan a profundizar los diagnósticos, a perfilar las propuestas y definir los caminos a seguir. Yo agradezco la invitación y les deseo éxito a estas III Jornadas de Vivienda Social.

Preguntas y comentarios de los Asistentes

Asistente 1: estudiante. - El ex Ministro de Vivienda y Urbanismo ha dicho que en cinco años más íbamos a terminar con el déficit habitacional y que, entonces, el Ministerio podría cambiar su nombre y ser "Ministerio de Urbanismo y Vivienda". Quiso decir que durante cinco años vamos a continuar con una política de construir sin calidad, sin preocupación por el desarrollo integral de los proyectos; sin considerar el distanciamiento con los vecinos, la falta de infraestructura, etc. Si vemos que una autoridad, de la que tiene que emanar la proyección y el regular todo, dice que le importa superar el problema del déficit y no un desarrollo integral de la ciudad ¿qué hacemos con los problemas de ahora? La contaminación, el congestionamiento,

miento, las distancias, los horarios, el levantarse a las seis de la mañana para ir al trabajo, son problemas ahora... Esa es mi pregunta.

Asistente 2: miembro de una ONG.- Aquí se ha hablado de la dicotomía entre lo macro, que es muy exitoso, y lo micro, que genera mucha disconformidad. Me alegra saber -y no es primera vez que lo he podido ver- que en la Cámara de Diputados hay una conciencia crítica. Pero me gustaría saber si hay confianza en el sector privado, porque lo que yo veo es que hay un rigor muy fuerte para criticar y evaluar al estamento público -que el SERVIU tiene este problema, que el municipio tiene este otro- y aparecen los ejemplos de los privados como referentes -por ejemplo, la Corporación de la Cámara Chilena de la Construcción-. Yo pertenezco a una ONG; y ¿qué es lo que veo yo? Se le pide mucho a los demás pero ¿qué se le entrega a los demás? Creo que se le ha entregado mucho al Estado y el Estado ha querido definir cómo quiere que participen los privados; pero después de decir: "Participen así" comienzan las críticas por las utilidades de la empresa o porque se desfocaliza las políticas. Me gustaría saber si existe interés, inquietud y compromiso por conocer estas experiencias. El denominador común es que cuando participan los privados de una manera alternativa -no en financiamiento, quizás- el resultado ha sido bien apreciado. No sé si se pueda generar esa instancia y tal vez sería bueno para el Gobierno -para el aparato estatal en todas sus escalas: nacional, regional, comunal- tener un referente que plantee una competencia y una alternativa de solución. El problema para nuestras instituciones es que, en materia legal, tenemos un acceso restringido y muy difícil. ¿Cómo nos pueden allanar el camino? Eso es, en el fondo, lo que planteo.

Asistente 3. - ¿Qué se está pensando para descentralizar la Política de Vivienda? Ese es un punto que se mencionó como necesario.

Asistente 4, funcionaria del MINVU.- Quisiera manifestar una cierta preocupación en términos de que siento bastante ausente al equipo del ministerio, y me pregunto cuál va a ser la instancia en la cual los empresarios privados, los académicos y los servicios públicos, como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, integren una mesa de trabajo seria en que saquemos adelante este tema.

Afortunadamente el Ministerio -yo trabajo ahí- al menos reconoce como válido que se diga que es un Ministerio "viviendista", y se habla del tema. Acaba de terminarse un estudio sobre seguridad ciudadana lamentable, pues constata cómo en nuestros conjuntos la gente sufre una gran inseguridad; y también se acaba de hacer un estudio sobre satisfacción con la calidad de la vivienda y su entorno cuyos resultados evidencian lo mucho que nos queda por hacer. Yo pregunto ¿quién convoca a quién, en qué momento? Creo que aquí hay un imperativo urgente; no podemos quedarnos en los focos intermedios de la discusión. También me pregunto ¿quién le pasa la cuenta a quienes son las cabezas que conducen el país? Este es un costo social muy grande. Una, como funcionaria, se aflige. Comparto plenamente lo que sostiene el Diputado Montes y lo que plantea el profesor Haramoto -la vivienda entendida como satisfactor de lo humano, lo comparto absolutamente-. Pero uno desde dentro de la institución, siente que realmente se requiere que nos sentemos a una mesa y construyamos con los de afuera una política para los nuevos tiempos, acorde con las demandas que ella presenta.

Asistente 5. - A partir de esos logros que se han señalado, como el de la producción de vivienda, quisiera preguntar si se puede considerar exitoso lo hecho en materia de vivienda social, considerando los comentarios que hubo después de que apareció la película mencionada por el profesor Haramoto, así como la exposición que él hizo sobre la vivienda como hábitat digno. Si considera exitosa la política, en último término; de la Concertación. Y por otro lado, cómo aborda Ud., Diputado Montes, el tema ético en torno a la Vivienda Básica, porque al hablar de los logros de la política de los '90 también hay un factor que contribuye a ese logro -si podemos llamarlo logro- y es la motivación de la gente por participar en el sistema, que estaba muy apoyada en la alegría que venía y los nuevos tiempos, como han sido llamados. Creo que eso motivó que mucha gente se sumara a la institucionalidad y pudiera, en ese contexto, postular organizadamente a la vivienda, respetando el orden. Y finalmente, el problema ético de la calidad de la vivienda: cómo los empresarios por afán de lucro, burlan la ilusión de las personas que ahorran toda una vida para eso. ¿Cómo aborda ese tema ético en relación con algunas personas que

participan en la Concertación, como los Pérez Yoma, por ejemplo? El señor Montes habló del problema del suelo y es sabido que los Pérez Yoma tienen suelos en propiedad hacia Lampa; y no sé cuántos otros casos más habrá.

Asistente 6: funcionario del SERVIU.- Quisiera recordar que en los '90 cuando nació la política habitacional de la Concertación, el ingreso per cápita era de unos mil y tantos dólares y hoy estamos hablando de un ingreso per cápita sobre cinco mil dólares. Obviamente, han cambiado los tiempos que nos permiten hacer estos análisis. Hay que pensar que una política con mil y tantos dólares tenía otras prioridades, otros requisitos. Hacer hoy día, un análisis crítico muy duro del gobierno de la Concertación, después de diez años, lo encuentro un poquito injusto.

Respuestas del Diputado Carlos Montes.-

El día sábado en la noche estuve en la Población Los Copihues, en una reunión con un Comité de Allegados. Había ciento cincuenta personas; y todo lo que querían era irse a vivir a Puente Alto, a estos conjuntos de los que estábamos hablando. Y no es que no los conozcan; los conocen bien porque tienen amigos y tienen todos los antecedentes. Quieren irse allá, porque hoy día viven en condiciones muy precarias. Ellos ven en eso una situación mejor y están tratando de reunir todos los requisitos para llegar lo antes posible a vivir allá con todos los problemas que conocemos.

Tomando lo último que se dijo, esto ha evolucionado en el tiempo. No se puede evaluar estáticamente y yo creo que el error de la Concertación fue que no se hicieron los cambios oportunamente. Hubo un momento en que se estaba mejorando, aumentando la cantidad de recursos, lo que hubiera permitido hacer los cambios. En concreto, se trataba de no pretender batir el récord de producción de viviendas todos los años, sino haber congelado en 100.000 o 110.000 viviendas -fueron las cifras que se manejaron en el debate de entonces- haber dicho "Hasta aquí llegamos" y haber empezado a mejorar los estándares de calidad; los tamaños, los conjuntos, los barrios.

¿Cuál fue la motivación que hubo para no hacerlo? Que mucha gente quería acceder a la vivienda, por cierto. Había una discusión entre cantidad y calidad; hubo un debate

intenso; si se optaba por seguir en esto de la cantidad cuando la realidad ya estaba exigiendo otro nivel -haber pasado de 1.000 a 5.000 dólares de ingreso per cápita, tiene mucho que ver con las expectativas de las personas-. Hoy día las personas llegan a una casa con otras expectativas que las que tenían en el '90 o el '92; llegan esperando, exigiendo, un barrio con otras características.

¿Qué creo yo, frente a los distintos temas? Sobre el sector privado, creo que no se puede hablar de un sólo sector privado. La situación es bastante diversa; se han constituido en el sector privado actores de gran vocación y de apoyo a la vivienda social. Y hay empresas y empresas, y lo voy a decir: entre los mismos empresarios los hay que hablan de empresas piratas y empresas con vocación de más largo plazo. Hay instituciones que realmente tienen un 'expertizaje' y van creando y recreando la manera de hacer las cosas. Creo que eso es importante reconocerlo y valorarlo porque es también un éxito de una política: haber generado actores que son capaces de compartir un objetivo. Eso vale, incluso, en relación con el financiamiento. En el sector bancario no son todos los Bancos iguales. Hay bancos que dicen "No me meto, en esto, nada. Bajo ninguna circunstancia. Porque no me interesa, porque es de bajo margen. No quiero correr ningún tipo de riesgo." Y hay tres Bancos que sí se han metido; y eso hay que reconocerlo. El Banco de Chile no lo ha hecho hasta ahora. Entonces, respecto al sector privado, yo tendría en consideración la diversidad de subsectores.

El tema del suelo, hay una fuerte especulación de grandes empresas y también de personas. A lo mejor, si levantamos la mano para señalar quiénes en sus familias tienen parcelas de agrado o si conocen personas que tengan parcelas de agrado, nos podemos encontrar con sorpresas, porque el incentivo es demasiado fuerte. Si la persona que se compra una quebrada en San Felipe hacia el interior, en un valor, de 100, hoy día, y a la vuelta de dos años eso vale un millón ¿cómo no hacerlo? Aquí el error fue que no hubo fuerza política -y esto requiere fuerza política- para haber incorporado, hace muchos años, una ley de plusvalía. Fue discutida -y lo saben aquí-, la necesidad de terminar con el D.L. Nº 3.516 que permite las parcelas de agrado porque genera una gran anarquía en las ciudades al permitir especular con los alrededores. Quien más lo ha sostenido es

Don Salvador Valdés, paradójicamente, de la Cámara Chilena de la Construcción. Lo que pasa es que Valdés es de una formación mucho más reguladora y no especuladora.

Para estos temas se requiere debate; debate democrático. Y se requiere Universidad, más opinión de la Universidad. Y eso tiene que ver con el financiamiento de las universidades, que no pueden depender del Ministerio para hacer una investigación u otra. Requieren una cierta libertad y eso tiene relación con el tema de las Cátedras Presidenciales, con el sistema de los Fondos de Investigación (todos los años se discute que haya más recursos para investigaciones sociales que estaban excluidas de los fondos; hace sólo un año que se puede postular a las Cátedras Presidenciales y eso fue producto de un extenso debate). Es muy importante que la Universidad genere distintos enfoques sobre estos temas.

Respecto de las ONG y también de la propuesta del trabajo en conjunto, ha habido hartas mesas de trabajo. Hartas. Y en casi todos los temas. El problema surge en el momento de la decisión, no en la discusión. Al tomar la decisión la meta de batir el récord de producción fue lo que predominó; y eso distorsionó la visión del conjunto y no se acogieron observaciones que venían de antes.

Comparto lo que alguien dijo acá, respecto a que un ministro que dice "en cinco años se termina el déficit", aparece como que no ha mirado las estadísticas del déficit; pero yo no quiero criticar al Ministro aquí -sobre todo porque ya no es ministro-.

Sobre el tema de la descentralización hay que ir creando condiciones para llegar a ello. Es complejo. En la última reforma constitucional sobre temas municipales, se incorporó algo que es bien importante para esto. La posibilidad de que a través de leyes se les entregue facultades diferenciadas a los municipios. No a todos tiene que entregársele lo mismo, porque hay municipios capaces de manejar programas de este tipo y otros que no lo son. Hasta ese momento, había que entregarle lo mismo a todos; ahora, constitucionalmente, se permite diferenciar, lo que constituye una base. No todos tienen necesariamente que apelar a lo mismo, sino que depende de su calificación para la materia. En este tema, la propuesta en el caso de los sectores más pobres es que haya un fondo, es decir, que los municipios tengan recursos,

incluyendo el costo de hacer el proyecto -hoy se les carga el costo de elaborar el proyecto y de administrarlo-. La idea del PET es, justamente, que se incorpore ese costo. La descentralización: en todo lo que tiene que ver con la vivienda existente y deteriorada, son fundamentales los municipios. El Ministerio tiene que crear los mecanismos para que los municipios sean actores directos o indirectos del tema; no hay alternativas. En cuanto a otros temas, el de la pavimentación lo he conocido bien de cerca, y creo que descentralizarlo dentro de la región eleva los costos entre un 50 % y un 60 %, por lo menos. No es lo mismo negociar grandes tramos que un conjunto pequeño de calles; hay un problema de escala, capacidad negociadora y conocimientos para hacerlo.

En cuanto a un debate en que estén presente el equipo del Ministerio y el equipo intelectual, aquí hay personas del Ministerio -ojalá al final de las Jornadas se invitara al Ministro, porque es un ministro nuevo, joven; no viene del sector y eso debería resultar positivo para que tenga mayor apertura a oír estas señales que permitan que el debate transcurra de otra manera-. ¿Qué pienso sobre si ha sido o no exitosa la Concertación? Esto es contradictorio, pero creo que ha sido exitosa; y lo creo a la luz de la experiencia del resto de los países. Pero es un éxito que tiene grandes debilidades e insuficiencias y, justamente, por no haber hecho los cambios oportunamente. Ahora hay que hacer los cambios. Y por lo tanto, hay que debatir cuáles deben ser esos cambios; y que no se puede seguir batiendo los récords sino que hay que consolidar esto. Nos pilla en una crisis económica, en un bajón. Esperamos que en los próximos años se recupere y que esa recuperación vaya a mejorar la calidad de las viviendas, de los barrios y las ciudades. Y hay otros temas que no dependen de la Concertación, sino que dependen de todos. En el tema del mercado del suelo, del precio del suelo, por ejemplo: hay que considerar a la sociedad en su conjunto, para pensar cualquier cosa en términos de vivienda y en términos de ciudad.

Asistente 7.- Me gustaría saber si el Diputado Montes va a estar en las próximas sesiones, para hablar sobre innovación tecnológica que creo puede ser de interés.

Diputado Carlos Montes.- Lamentablemente, no voy a poder estar aquí mañana.

Ponencias

Reflexión Crítica sobre la Política Habitacional y Urbana

Marisol Saborido

Arquitecta

Miembro de FOROHABITAT

Estoy muy contenta de estar en esta vieja Alma Mater, y de reencontrarme con viejas y queridas caras conocidas.

Voy a hablar desde una mirada que tiene que ver con mi trayectoria profesional, con la experiencia que, con muchos otros, hemos compartido. Voy a contarles de qué se trata esto de FOROHABITAT, en qué está, como surgió, y luego voy a aprovechar el espacio y la oportunidad, para compartir con ustedes algunos elementos de reflexión crítica -en la línea de lo que se nos ha invitado a pensar- en términos de política habitacional y urbana en estos últimos diez años.

Durante la segunda mitad de la década de los '80 muchas personas, profesionales que veníamos de distintos ámbitos -en buena parte del ámbito académico- empezamos a trabajar en Organizaciones No Gubernamentales que tuvieron un abanico temático muy amplio; y los profesionales de la arquitectura, o ligados a toda la temática de los asentamientos humanos, empezamos a trabajar fuerte en las poblaciones, con los pobladores, respecto de un conjunto de necesidades del llamado hábitat popular. Allí encontramos problemas pero también un conjunto de potencialidades -diría que muchas veces más potencialidades que problemas- en relación con las capacidades de la propia gente de resolver una serie de carencias que la estaban afectando profundamente. Nos encontramos también con potencialidades más específicas respecto de la propia construcción del hábitat, muchas veces con respuestas muy innovadoras, interesantes y creativas al mismo tiempo.

Una impronta muy fuerte de lo que voy a decir, viene de allí; de esa experiencia, de esa oportunidad y ese privilegio de haber compartido ese trabajo, directamente con los pobladores y con otros profesionales, en el mundo real, del trabajo en terreno, con la gente pobre; una experiencia que está más bien en la ciudad informal; en la ciudad en la que habitualmente no funcionamos los arquitectos. Los arquitectos estamos más acostum-

brados a funcionar en la ciudad formal -que es la que construyen- la ciudad moderna, la ciudad con una fuerte dotación de infraestructura, de equipamientos y de servicios, con una alta calidad de vida. Esta es, entonces, una visión desde la otra ciudad, la que está hecha desde la precariedad, desde lo espontáneo y desde la propia gestión y participación de los usuarios, en este caso: los pobladores.

Con ocasión de la Conferencia de Naciones Unidas sobre Hábitat que se realizó en Estambul, en el año 1996, se constituyó en Chile un Comité Preparatorio, dos años antes. Ese Comité fue una instancia que me parece muy importante recordar hoy día, porque era un comité amplio, originalmente convocado por las autoridades de gobierno, pero integrado por representantes de los más diversos sectores. Estaba formulado para hacer todo un proceso previo, para reflexionar en torno a los contenidos de esta conferencia, que iba a tener directa relación con la discusión sobre la ciudad y los asentamientos humanos.

Allí, en ese marco, nace FOROHABITAT que no es más que una reunión de instituciones, muchas de las cuales son no gubernamentales, pero también con participaciones a título personal. Somos gente que estábamos en ese mundo, también gente del mundo académico y personas que estaban trabajando proyectos y programas en terreno, en programas de vivienda o de desarrollo urbano, sobre todo en sectores periféricos pobres. La conformación del Comité Preparatorio abre la posibilidad de generar este espacio de discusión, de participación y también de propuestas, de cara a la entonces futura conferencia de las Naciones Unidas.

Hoy día estamos hablando de "Hábitat + 5"; es decir, han pasado cinco años. Depende cómo se mire, pero yo diría que en este "corto / largo" tiempo, muchas cosas han cambiado. Por de pronto, creo que hay un protagonismo mucho menor hoy día de lo que son las instancias no gubernamentales, como actores

relevantes en el mundo del hábitat popular y en general en el mundo de la reflexión y de la acción sobre la vivienda y los asentamientos humanos. Muchas de las personas que participaron en el FOROHABITAT, en esos años -del '93 en adelante, y hasta el '96- ya no están en el mundo no gubernamental. Muchos pasaron directamente al mundo gubernamental; otros pasaron al ejercicio privado de la profesión y se descolgaron de estos espacios colectivos; y otros simplemente dejaron de participar. Sin embargo, a propósito de Hábitat + 5, se renueva la reflexión y se renueva la idea de que es necesario constituir espacios de intercambio y de crítica, también. En ese sentido la invitación de hoy día, aquí, me parece una buena oportunidad para retomar esa reflexión.

Desde FOROHABITAT la estamos retomando; como digo, se detuvo bastante después del '96, al finalizar la Conferencia. Y una de las primeras cosas que surge es la necesidad de contar con estos espacios que parecen un poco pasados de moda, un poco innecesarios. Hay una sensación compartida sobre que, de alguna manera, la política habitacional y las decisiones sobre la ciudad, -más ampliamente- no pasan por el lado nuestro, en el sentido de que no pasan por el lado de los usuarios, ni pasan por el lado de los profesionales -gubernamentales o no gubernamentales, académicos o no- que estamos haciendo esta reflexión; sino que más bien pasa por el conducto del Estado en articulación con el gran empresariado de la construcción. La política habitacional, en buena medida, se define entre esos dos actores, sin mucha necesidad de consultar al resto ni de articular una reflexión como la que se está produciendo en estas III Jornadas.

Con esa mirada quiero compartir algunos elementos de crítica a la política habitacional; por ejemplo, la relación entre la oferta y la demanda; algunos elementos relativos a la calidad de la vivienda y su entorno; y finalmente, algunos apuntes sobre los recursos y la necesidad de una nueva institucionalidad.

El punto de partida para mirar estos últimos años de gestión habitacional es comenzar diciendo que, de verdad, hay una primera evaluación de la política habitacional como exitosa, sostenida tanto desde el interior del país como desde fuera, desde quienes manejan otras políticas habitacionales. Evaluación en que destaca, básicamente, un enlace exitoso entre lo que son los recursos públicos y

los privados para armar un sistema que se sustenta en tres componentes básicos: el ahorro, el subsidio y el crédito. Tenemos que reconocer que en los últimos quince años, esta articulación ha permitido la construcción masiva y sostenida de vivienda social de bajo costo. En cifras, estamos hablando de una producción de alrededor de cien mil unidades por año.

Sin embargo, a pesar del reconocimiento y evaluación de la política habitacional chilena como exitosa, observamos que hay importantes desequilibrios entre la oferta y la demanda. La demanda, que es creciente, presiona cada vez más por un mayor número de soluciones y un conjunto de necesidades habitacionales que se van asociando a las soluciones de vivienda. Y es, también, una demanda diversa. Ya no estamos hablando de un tipo de demanda, de un tipo de requerimiento habitacional, sino de un conjunto de requerimientos diversos. Por otro lado, tenemos una oferta que ha estado centrada en los programas, centrada en perfeccionar un sistema de postulación y los mecanismos de selección para postular al subsidio.

Entonces ¿cuáles son los desequilibrios fundamentales? Por una parte, esta oferta, centrada en los programas y centrada fuertemente en una perspectiva sectorial -"vivien-dista" en el peor sentido de la palabra- está bastante desvinculada de un concepto de desarrollo local y urbano. Tenemos una política habitacional que, en definitiva, provee soluciones de vivienda pero no está articulándose al proyecto de ciudad que queremos tener, al proyecto de desarrollo territorial que queremos tener, ni está mirando las múltiples diversidades que podemos encontrar en los espacios locales, en las distintas partes del territorio nacional, en las distintas comunas.

Por otra parte, estas ofertas tienen impactos muy fuertes en términos de segregación socioespacial. Vamos a verlo en detalle más adelante, pero está directamente relacionado con el tema de encontrar suelos urbanos a precios más bajos, de manera de poder construir allí grandes conjuntos de vivienda social, con lo cual estos asentamientos terminan instalándose en las periferias más alejadas de las ciudades, desvinculadas del conjunto de servicios, equipamiento e infraestructura urbana que es necesaria como complemento de la vivienda. Tenemos una competencia fuerte, sobre todo en las zonas metropolitanas, por suelo urbano, lo que hace que los pobres se concentren en periferias

depreciadas y que también absorban, en importante medida, buena parte de las externalidades negativas de esas localizaciones.

Tenemos también, como otro desequilibrio, una discriminación en términos de la accesibilidad a las soluciones habitacionales por parte de distinto tipo de familias pobres. Hoy día sabemos que ya no es posible hablar de "la" pobreza, sino que hay un conjunto de "pobrezas"; y dentro de estas pobrezas tenemos distintas situaciones que afectan de distintas maneras a distintos tipos de familias. Hay algunas familias que encuentran más dificultades que otras, para acceder a las soluciones y a los programas habitacionales. Dentro de estas, podemos mencionar -como ejemplo de esta diversidad familiar que genera requerimientos distintos por parte de la demanda- las familias monoparentales, en especial los casos de jefatura femenina, las familias extendidas, en fin.

El objetivo que ha orientado la política habitacional de los últimos años es, principalmente, el combate del déficit; congelar y reducir el déficit acumulado. Se ha priorizado, entonces, la producción masiva de viviendas nuevas de bajo costo. Aún cuando es importante reconocer que sigue siendo relevante, como objetivo, ir reduciendo progresivamente el déficit -siendo una condición necesaria- resulta insuficiente. Estamos hablando de 600 mil a 800 mil unidades, según las cifras más conservadoras (depende cómo se calcule; podría ser más).

Una vez que se producen las viviendas, no se asume lo que pasa después; por ejemplo, el costo de mantenimiento y mejoramiento de los conjuntos habitacionales, que en muchas ocasiones -como en los bloques de Vivienda Básica en mediana altura- uno puede observar que cada vez es más rápido el ritmo de deterioro de una buena parte de los espacios complementarios de esa vivienda. Si antes veíamos que pasaban entre 3 y 5 años para que empezara a manifestarse el deterioro de lo complementario, hoy se da antes, casi en forma simultánea, con la instalación de la gente (y no quiero recordar malos ejemplos de inviernos en que hemos tenido situaciones muy precarias, en conjuntos nuevos) Hay otro costo que tampoco se asume después de entregadas las viviendas. Hay toda una dimensión que no es físico/espacial, sino social, en la cual estamos teniendo altos costos en términos de calidad de vida, espe-

cialmente -y de nuevo- en las áreas metropolitanas. Estamos teniendo formas de hacer viviendas como construcción masiva, de unidades de bajo costo, en suelos depreciados que están a la par de un conjunto de patologías y problemas sociales asociados a esta vida en estos conjuntos. Y estoy hablando de situaciones que se articulan con el problema de la droga, de la delincuencia, de la inseguridad, de la violencia, etc. Pareciera ser que, con estos grados rápidos de deterioro y de obsolescencia, no podemos ya seguir dejando totalmente de lado la necesidad de programas de mejoramiento y recuperación de las viviendas usadas. En ese sentido, la importancia que se le ha dado a la propuesta de incorporar las viviendas sociales al mercado es, a lo menos, un punto que abre esta discusión. El peor ejemplo, el más extremo que podemos ver en otros países es que, por determinadas tipologías de vivienda (conjuntos masivos, periféricos, que además hacen concurrir un conjunto de problemas sociales asociados) se han tenido que demoler porque son zonas concretas, concentradoras de pobreza dura.

Además, en los mecanismos de Postulación y Asignación de los subsidios habitacionales estamos viendo de nuevo que esta diversidad, esta demanda que se diversifica y complica, no es plenamente acogida. Los diseños, en general, de los distintos programas y en particular los de la Vivienda Básica, más bien responden a una tipología que tiende a ser homogénea, incluso en los sectores más pobres, que son los beneficiarios, o al menos, hacia donde se debería orientar el conjunto de los programas de vivienda social en su focalización más estricta; siendo una pobreza diversa, es acogida con soluciones que tienden a ser homogéneas.

Otro punto tiene que ver con que los usuarios de los programas de vivienda -en esta articulación de los tres componentes: ahorro, subsidio y crédito- son conceptualizados y tratados como ahorrantes; es su capacidad de ahorro la que va a ser una variable decisiva a la hora de postular a programas habitacionales, y dentro de ello, postular a mejores alternativas residenciales. La capacidad de ahorro empieza a ser una variable muy decisiva en el éxito -en las posibilidades de resolver con éxito- las necesidades habitacionales, o al menos, de postular a programas dentro de la oferta que hay. Pero todos sabemos que la capacidad de ahorro dentro de los sectores pobres tiene un límite y

que cada vez es más difícil ahorrar para una buena parte de la población. Esto hace que en definitiva se desfocalice los programas y vayan a beneficiar a quienes tienen esa capacidad de ahorro y postulan a programas que deberían estar orientados a sectores más pobres. Y van quedando por debajo del sistema, por no ser capaces de ahorrar, una buena parte de la población que debería ser beneficiaria de esta política habitacional y que en definitiva, no lo es. Un ejemplo de eso: en el programa de Vivienda Básica hemos podido observar un alza de los precios de la vivienda; partieron siendo de alrededor de 250 UF y hoy día están a 400 UF. Y sin embargo el monto del subsidio para esa Vivienda Básica sigue siendo de 140 UF. Ahí tenemos un desfase que ilustra lo que estoy diciendo.

Esta visión panorámica nos plantea nuevos desafíos y nuevos requerimientos. Por de pronto, un desafío importante, que ya no podemos seguir evadiendo, es el tema del suelo urbano. Hoy día, no es posible pensar en una reorientación de la política habitacional para enfrentar los desafíos pendientes sin una política de tierra, una política de suelo urbano que acompañe la política habitacional, especialmente y de nuevo, en las grandes ciudades. Hay un conjunto de instrumentos de regulación urbana y de orden económico, que podrían hacer posible una política de tierra; sin embargo, todavía no la tenemos.

Me parece que, aunque todavía estamos con algunos efectos de la crisis económica del '98, si somos optimistas y observamos las tendencias y los índices macroeconómicos - que hablan de una reactivación de la economía y de tendencias hacia el crecimiento (que sería sostenido una vez superada la crisis) creo que podría plantearse hoy día, un aumento en el valor del subsidio. Así como han crecido los precios de muchas viviendas sociales -como veíamos antes, el caso de la Vivienda Básica- creo que sería posible, en el mediano plazo, revisar los montos de esos subsidios.

La otra cara de eso, es revisar los montos del ahorro exigido. Todos sabemos que una cosa es lo que sucede en el papel y otra en la realidad. Muchas veces, al obtener el subsidio, la gente que va a negociar, a buscar alternativas con las empresas privadas, se encuentra con que la vivienda ya subió; y lo que parecía un porcentaje importante, ya no tiene tanta relevancia en el precio final de la vivienda.

Desde el punto de vista de los diseños y de las tipologías, el desafío planteado está en la necesidad de recuperar diseños flexibles y de pensar en alternativas de desarrollo progresivo. Todos sabemos que la vivienda es dinámica, que es un proceso, y que no quedan respondidas todas las necesidades, las expectativas y requerimientos con un diseño único, que se congela en el tiempo y que es una respuesta de una vez y para siempre. La vida es mucho más dinámica que eso.

En términos de asistencia técnica también hay un desafío importante. Es cierto que hoy día se destinan fondos a Asistencia Técnica, pero lo que dice la gente y lo que vemos a diario en terreno, es que esa asistencia técnica es muy necesaria, que es muy buena y que debe ser ampliada al conjunto del proceso. El sistema es suficientemente complejo y plantea requerimientos que van desde la información hasta la habilitación. Esto hace que la asistencia técnica tenga que acompañar un espectro de acciones mucho más amplio, no solamente las que surgen una vez que se obtiene el subsidio. Sin duda, aquí la limitación tiene que ver con los recursos asignados; alguien tiene que pagar la asistencia técnica y en ese sentido aún tenemos limitaciones importantes. Todo lo que ha sido la experiencia de fomento a la postulación grupal versus la individual, en los programas de vivienda, da cuenta de buenos logros.

Creo que es hora de levantar con mayor fuerza la idea de fomentar la postulación grupal porque esto tiene un conjunto de implicancias -desde las más obvias a las más sutiles- en el sentido de decir: "tenemos muchas más posibilidades de construir barrios y de hacer ciudad cuando estamos trabajando con grupos que tienen trayectorias y que pueden desarrollar sus lazos comunitarios y vecinales en beneficio del mejoramiento de sus condiciones habitacionales, que cuando tenemos un grupo de gente dispersa que no se conoce ni tiene trayectoria previa".

Finalmente -no menos importante- está la necesidad de articular la política habitacional con otros programas y sectores, un poco en el espíritu del Programa Chile Barrio sobre el cual seguramente se expondrá aquí qué está pasando. Hablo de la necesidad de pensar desde una óptica que articule cuestiones que en la vida real cotidiana se dan en forma conjunta. La vivienda no está absolutamente desvinculada de tema como el empleo, la salud, la educación o la recreación.

Otra cosa que parece muy importante al mirar críticamente este *panorama/desafío*, es la necesidad de empezar a pensar en serio en proyectos habitacionales mixtos. No puede ser que sigamos con esta concentración de pobres en determinados lugares de la ciudad y nada más, creando ghettos en los dos sentidos: desde la ciudad formal y adinerada y desde la ciudad informal y de los pobres. Necesitamos pensar en proyectos mixtos que articulen distintas necesidades, distintas tipologías, distintas clases sociales; y que nos enriquezca mutuamente esa diversidad en la ciudad.

En términos de calidad de vivienda, tanto pensando en la unidad habitacional como del entorno barrial y en términos de comunidad, lo que salta muy rápidamente, en una mirada a vuelo de pájaro -a lo largo del territorio nacional, a excepción de las zonas muy extremas- es que tenemos no sólo diseños sino tipologías y tecnologías homogéneas. Y éstas, no necesariamente se adecuan a toda la diversidad del territorio -zonas rurales y urbanas, distintas condiciones climáticas, etc.-. En ese sentido no basta evaluar la vivienda desde el punto de vista de los enfoques tradicionales -por ejemplo: si aumentamos o no la superficie, si cambiamos una tecnología por otra-. Más bien parece necesario pensar en satisfactores de calidad desde una discusión más amplia. Atendiendo la situación económica del país, y el crecimiento de la última década, están dadas las condiciones para realizar una discusión -y este espacio, en ese sentido, es muy importante- a fin de identificar cuáles serían esos satisfactores y poder definir un estándar de vivienda nacional mínimo, obligado, y a partir de eso evaluar los distintos proyectos de acuerdo a las diversidades locales. En esa definición, hay que articular temas tales como seguridad, habitabilidad, durabilidad y también aspectos como belleza, adecuación a ese estándar nacional, accesibilidad, etc.

En tecnología, la cuestión no es cambiar un material por otro o cambiar la superficie. En esto, no tenemos todavía en Chile un sistema permanente de evaluación del impacto de la producción de vivienda social, y creo que es necesario. Tenemos situaciones puntuales, estudios específicos; pero necesitamos indicadores dentro de un sistema que permita una evaluación más permanente y más fina del impacto de lo que hoy día estamos haciendo.

Cuando miramos la Política Habitacional desde los tres actores fundamentales: los pobres -los ahorrantes-, el Estado y el mercado financiero, vemos que necesitamos avanzar de verdad en términos de apuntar a un desarrollo más sustentable y más equitativo; priorizar la atención de los pobres. Todos sabemos que buena parte de estos programas, buena parte de las políticas públicas, tienen problemas de focalización. Si vamos a priorizar la atención a los más pobres, adquiere validez lo que he planteado, por ejemplo, sobre la posibilidad de aumentar el monto del subsidio; movilizar recursos complementarios; destinar fondos para el mejoramiento de conjuntos, etc. También -y creo que es necesario decirlo en espacios como éste- fondos para la investigación en vivienda. Lo que se investiga en este país es muy poco; no tenemos, por ejemplo, innovación tecnológica; ni lo que podrían ser alternativas de soluciones prefabricadas para las viviendas. Seguimos haciendo lo mismo desde hace 20 ó 30 años, en términos de tecnología y materialidad de las viviendas. No hemos sido capaces de innovar mucho, en ese sentido. Creo que eso tiene que ver con la investigación sobre el tema. Y, por cierto, eso tiene que ver -de nuevo- con recursos: alguien tiene que financiar la investigación.

Haciendo un recuento muy rápido, creo que la meta es tener a mediano plazo, una política habitacional que se engarce con una estrategia territorial y local -que tenga esa perspectiva-. Es decir, que supere la fuerte tradición sectorial que ha tenido nuestra política habitacional. Se trata de avanzar hacia una territorialización de la política y de los programas, tanto de vivienda como de aquellas destinadas a la ciudad. Porque nuestro territorio es diverso y también porque la pobreza es crecientemente diversa y compleja. Esto requiere todo un proceso que pasa por formar capacidades de gestión entre los distintos actores que están involucrados en esta acción. Y aquí estoy hablando de actores públicos y privados; de ámbito nacional, regional y comunal; y también de asistencia técnica a nivel privado.

Con todos los logros, con este punto de partida que señalaba al comienzo, de una evaluación exitosa de la política de vivienda, creo que persiste una insuficiente consideración de los beneficiarios; es decir, no se conoce bien cuáles son los requerimientos y las demandas habitacionales de la gente; sus

características familiares específicas y cuáles son sus aspiraciones. Eso, articulado con esta territorialización que propongo, de la Política de Vivienda, debería constituir el eje de una política habitacional y urbana. Por un lado, darle una articulación, un engarce y un marco, a la Política de Vivienda. Y por otro lado, hacer entrar a los beneficiarios, pero en serio, con espacios de participación y de decisión -no solamente como ahorrantes-, en la formulación de programas habitacionales. Si no, lo que vamos a tener es lo que estamos teniendo ahora: un desencuentro entre las necesidades y aspiraciones de la gente, por un lado, y la acción estatal, por otro. Lo que a la larga, nos hace pensar que cuando la gente recibe la llamada solución habitacional, en el paquete viene también un conjunto de problemas asociados: de delincuencia, de violencia y de drogadicción, que vemos en los noticiarios, y que están afectando nuestra vida diaria; problemas que solemos desconectar de la acción habitacional siendo que, en la práctica, están muy relacionados.

Propuestas para Avanzar.-

Tal vez exageré los elementos de crítica, pero creo que ello se debió, un poco, a la intención de provocar reflexiones. Uno podría pensar que el gran marco, el gran horizonte hacia el que deberíamos avanzar es hacia una Política de Vivienda articulada con la ciudad y articulada con los usuarios. Y creo que, en lo inmediato, es posible ir implementando un conjunto de medidas que nos vayan orientando en este sentido. No se trata solamente de dibujar el horizonte y decir cuántos kilómetros faltan para llegar ahí, cuán lejos estamos de eso. También se trata de ir implementando pequeñas medidas que nos permitan avanzar.

Por ejemplo, una cuestión que me parece interesante de explorar es la idea de conjuntos habitacionales mixtos y viviendas sociales en todas las comunas. Hoy día, en París, por ejemplo, se está discutiendo una ley que va a obligar al conjunto de comunas a tener vivienda social en su territorio y a pagar altos impuestos en aquellas comunas que, por distintas razones, no los tengan. Creo que esa es una iniciativa que sería interesante discutir en este país, porque permite pensar en un territorio que tenga un desarrollo un poquito más equitativo y nos permite pensar en zonas en la ciudad que están suficientemente equipadas en términos de infra-

estructura y de servicios urbanos que podrían aprovechar conjuntos de vivienda social; no tener que inventar la ciudad cada vez, hacerla de nuevo, como sucedería si seguimos en esta instalación de viviendas, masiva, periférica, en zonas con suelo urbano depreciado. Esa es una medida que me parece posible discutir luego, no en diez o quince años más.

Eso va muy de la mano con la idea de la diversificación de las densidades. Ejemplos concretos los tenemos en el marco de la acción no gubernamental, que mencionaba al principio. Una buena parte de las poblaciones que se originaron en los años '60 y '70, producto de tomas originalmente, y que -tras una larga lucha-, hoy día se constituyen como barrios consolidados, son poblaciones que admiten ser densificadas vía densificación predial. Estamos hablando de terrenos mucho más grandes que los que se entregan hoy día; estamos hablando de 180, o 200 m²; estamos hablando, en muchos casos, de niveles de allegamiento importantes, tanto interno como externo, y por lo tanto: ¿por qué no pensar en buscar -y no sería muy difícil-, los modos, los mecanismos, para consolidar una situación que de hecho se está produciendo? Pero que al producirse de hecho, sin el marco normativo que lo haga admisible, se produce precariamente.

Esa es toda la diferencia; es como ir a mirar y reconocer aquellas situaciones de la realidad que se pueden mejorar y que con alguna iniciativa y algún apoyo, ya sea de asistencia técnica, de regulación urbana que lo permita, podría ayudar que la gente que ya está instalada allí, vivan en mejores condiciones. Hay que buscar en los intersticios; las soluciones de viviendas no solamente van por el lado de los grandes paños - aún cuando éstas sean necesarias en términos masivos -, sino que hay un conjunto de espacios intersticiales dentro de la ciudad y dentro de los predios, como por ejemplo, esta alternativa de densificación predial que creo que permite dar expresión real a algunos de los planteamientos que estoy levantando y que hemos discutido -como les contaba-, en el marco de este FOROHABITAT.

Me parece que en ese sentido, la idea, el espíritu original que animaba la ocupación de la zona oriente - de aprovechar todo el sector oriente de Santiago como zona urbana consolidada -, se ha ido desvirtuando en el camino. Lo que tenemos es un conjunto de torres, que en muchos casos no tiene que ver con el

carácter de la zona, que acarrea un conjunto de otros problemas y, de nuevo, una cierta tendencia a la desfocalización. O sea, no estamos acogiendo allí al conjunto diverso de población que debería ser el destinatario de esos proyectos de vivienda que se están haciendo. Hay que mirar lo existente.

En definitiva, es volver a plantear la pregunta que nos hicimos hace algunos años en la Bienal de Arquitectura sobre cuál es la ciudad que queremos. Esa respuesta está pendiente: una política de ciudad, como correlato de una política habitacional. Creo que nos falta todavía madurar y desarrollar, y especificar, esa discusión en términos de cuál es el concepto claro del desarrollo urbano que queremos, y hacia dónde queremos tender. Hoy día, lo que está regulando muy fuertemente el desarrollo de nuestras ciudades es el mercado -y no digo que no tenga que ser, pero sería bueno articularlo con esta discusión-. Y todos sabemos que el mercado, de bien común, tiene poco; es un asignador de recursos que pasa por otro lado. Me parece que en la medida en que -como ciudadanos, como actores urbanos-, no podemos dar una discusión más seria, una respuesta mejor a esta pregunta sobre la ciudad que queremos, la ciudad se nos va a ir escapando y con ello las alternativas habitacionales, que sólo en algunos casos, aleatoriamente, constituirán respuestas adecuadas -dependerá del grupo de habitantes, de la trayectoria que tuvo, de lo que se logró hacer en ese municipio, con esas ONG, etc. -. Pero no como una acción planificada y orientada en algún sentido. Hoy día, en el marco de la dinámica urbana, de la gran tendencia a la concentración de pobres en las ciudades, y de una globalización, donde el rol de la ciudad es más estratégico, de mayor competencia entre centros urbanos-necesitamos sentarnos a pensar, a partir de esa dinámica, en estos temas. Creo que esta es la reflexión final.

Preguntas de los Asistentes.-

Asistente 1: funcionaria municipal.- La expositora habló mucho de los problemas que plantea la política habitacional en el país; pero me hubiera gustado que se refiriera un poco al papel que les cabe a las ONG en la búsqueda de las soluciones. No ha expresado en ningún momento qué es lo que hacen las ONG en este minuto. Ya que perdieron ese rol tan importante que tuvieron hace tiempo,

¿cuáles son las posibilidades de las ONG ahora?

Asistente 2.- Comparto plenamente lo sostenido. Recuerdo las ONG antes del noventa -en realidad creadas y financiadas con recursos del exterior, y que hacían experiencias de tipo "micro", pequeñas, de mucho acompañamiento, mucho testimonio, mucho desarrollo personal; excelentes. Y recuerdo que el año noventa, con el resurgimiento de la democracia ellos intentaron vincularse con el Estado, y nosotros "Estado", fuimos incapaces porque éramos tremendamente burocráticos, herméticos, celosos de nuestro quehacer, y nos transformamos en "viviendistas"; pensamos *qué* hacer más que *cómo* hacer. Muchas de las ONG murieron y en su necesidad de sobrevivir, tuvieron que buscar estrategias nuevas y se transformaron en Consultoras, puesto que tenían que autofinanciarse y competir en el mercado con estos estudios, etc. Y creo que hoy día resurge el tema de las ONG -llámese consultoras-, las cuales tienen que asumir un papel muy importante, en un área que el Estado no está en condiciones de cubrir y que es absolutamente necesario hacerlo. Estoy pensando en la gente que postula a nuestros conjuntos habitacionales: ¡por Dios que se hace necesario que tenga un acompañamiento! A veces la gente termina enemistándose entre sí porque no ha tenido el acompañamiento de desarrollo personal, formación de líderes, el tema de prevención de drogas, de asistencia familiar; y suma y sigue. Una cantidad de temas que al final no se asumen, pero alguien lo tiene que hacer. Se espera que lo hagan los municipios o que lo haga el SERVIU y al final -claro- no lo hace nadie. Tiene que ser un equipo interdisciplinario, que se aboque a eso, que sea -¡obviamente!- financiado y que se avoque a esas experiencias de acompañamiento. Y después de obtener la vivienda -vamos a entrar a todo el tema post venta-, también se requiere apoyo. La gente llega a nuestros conjuntos y resulta que hay toda una etapa de conocerse, de afiatamiento, de hacerse cargo de lo que es común -en la sociedad de hoy día, que nos invita al individualismo-. Creo que hay una necesidad -me parece muy claro- de reconocer a las ONG como interlocutoras, como parte corresponsal del hacer ciudad. Tiene que haber un diálogo con los municipios; ver qué pueden hacer ellos, y cómo conseguimos el financiamiento para este acompañamiento multidisciplinario.

Asistente 3, arquitecto.- ¿FOROHABITAT tiene una sede donde se pueda acercar una propuesta? Me ha tocado muy de cerca un desafío que han planteado. Creo que tengo una respuesta bastante concreta y quisiera discutirla -no aquí, porque es de largo aliento, y puede ser tedioso para muchos-. ¿Dónde se puede seguir discutiendo el tema?

Asistente 4, asistente social.- Encuentro muy loable lo que se plantea como plan tentativo, que a futuro, las comunas que no quieren aceptar viviendas sociales paguen un impuesto, etc. Pero ¿cómo se va a "culturizar"? ¿Cómo se va a planificar, o cómo han planificado, la culturización en los distintos estratos sociales? Quedé advertida sobre esto cuando se publicó, y también se divulgó por televisión, que la gente que vive en Peñalolén cerca del campamento que se instaló allí, estaban desesperados. Son gente que tiene viviendas que han pagado con préstamo; viviendas para gente de clase media, ellos forman parte de la clase media, que también habría que cuidar; lamentablemente se cuida muy poco; ¡lamentablemente! Creo que ese descuido es muy corriente. Estudié el tema años ha, en una población -como asistente social- en la que se vio ese tipo de problemas. Por eso me gustaría saber ¿cómo han proyectado la culturización de los diferentes estratos? Creo que es muy importante; que es una prioridad.

Asistente 5, arquitecto español.- La actividad de las ONG ¿no se podría aumentar en el cooperativismo? Estoy contemplando el fenómeno desde el exterior. No soy chileno; estoy intentando ver cómo funcionan las cosas aquí. Y el cooperativismo ¿no es un fenómeno que se pueda pensar utilizar aquí? Ya que la vivienda es un bien patrimonial que necesita una protección jurídica, de la propiedad, del ahorro, del valor que tendrá en el futuro, durante toda la vida, etc.; la cooperativa genera una propiedad ya organizada desde el principio, incluso desde mucho antes de empezar la construcción. Es más: las cooperativas, como ente social, ofrece una protección colectiva que quizás sea más eficaz que la protección individual que facilitan los sectores públicos aquí.

Respuestas de Marisol Saborido.-

Tiene razón quien ha señalado que no me centré en el rol actual de las ONG. Y no es porque se me haya olvidado; sino que yo diría que el papel de las ONG -en términos de

ciudad y de desarrollo habitacional-, pasó de ser muy relevante, en tiempos en que se construyó mucho -no tanto en términos cuantitativos sino en términos cualitativos -por medio del desarrollo de un proceso con la gente- a ser menos relevante y hasta invisible -lo mencionaba al principio-. La política habitacional y el hacer ciudad no pasa hoy día por las ONG. Pasa fundamentalmente por la política y por la acción del Estado; y pasa por su articulación con el gran empresariado de la construcción. Junto con perder protagonismo las ONG y perder visibilidad su rol en la producción de ciudad, también se han debilitado muchísimo las organizaciones de vecinos en torno a la problemática del hábitat. Lo que tenemos, lo que seguimos teniendo son Comités de Vivienda que son, básicamente, Comités de ahorrantes, agrupaciones para juntar ahorro, para generar actividades colectivas para completar el ahorro y postular; o bien, en situaciones posteriores, para constituir un Comité para aplicar la Ley de Copropiedad. Pero en definitiva, me parece que ese es el gran tema pendiente. Y en tal sentido encuentro muy buena la observación. Porque el gran tema pendiente es: cómo articular otros actores que sí tienen capacidad de construcción del hábitat, por una parte, y de propuesta y de reflexión en torno a lo que se está haciendo. Creo que en Chile, en esto, estamos como de vuelta; fue un capital social muy importante, con una gran potencialidad; perdió importancia durante la transición a la democracia, y hoy día sentimos la necesidad de volver a pensar en esa alternativa, a plantearla, porque junto con mirar los logros de la política habitacional los éxitos que se ha tenido y que mencionaba al principio- estamos también viendo que hay una serie de vacíos y desequilibrios que se nos están volviendo en contra.

Mi impresión personal y mi apuesta es que si bien no lo explica todo, en buena medida la ausencia de participación social de estos actores -los no gubernamentales y en particular, los vecinos, la propia gente- es una pata coja que explica en buena medida esos desequilibrios. Creo que no es tan fácil, y que nunca va a ser igual; creo que no se va a recuperar el rol de las ONG, de lo no gubernamental, tal como era en el contexto político anterior a la transición y a los gobiernos democráticos. Lo que fuimos perdiendo en el camino fueron estos espacios de diálogo, de articulación y de participación social. Pero hoy día estamos en una oportunidad distinta;

estamos con un gobierno que se inicia, con posibilidades de autocritica respecto de los errores cometidos en el pasado, y estamos también optimistas, de nuevo. Ahora, creo que es necesario también, pensar en hacer inversiones en participación social; aquí necesitamos canales que con-ciban - fue el espíritu original del FOSIS -, que estos no son meros costos ni procesos más lentos, poco efectivos o menos eficientes. En la medida que se lo piense como inversión social, como capital social, podemos realmente pensar, desde una óptica nueva, esta producción de hábitat.

Respecto a la consulta sobre cómo acercarse a FOROHABITAT, éste, como tal, no tiene una sede básicamente porque está constituido por un conjunto de instituciones y de personas. Lo que hacemos es reunirnos en las instituciones de cada uno de nosotros. Pero si usted está interesado, perfectamente podemos conversar e invitarlo, es un espacio abierto, a la gente que quiera integrarse; y ahora, a propósito de todo el tema de "Hábitat +5", va a empezar a aparecer un conjunto de reflexiones que estamos sistematizando. No hay una sede ni una dirección específica; más bien, se rota la sede de las reuniones. Y ese es el espíritu de la agrupación, que no sea una institución, sino un espacio dinámico.

La vivienda social en todas las comunas es algo que requiere una discusión de fondo. Es lo mismo que el Día del Patrimonio Cultural o la apertura de La Moneda; uno podría decir "Si se abre La Moneda la gente se va a portar pésimo, se va a robar los cuadros, y va a ser atroz; hay que educarlos antes". Personalmente, pienso que no; pienso que tenemos un nivel de madurez en la sociedad y un nivel de voluntad de ejercicio democrático que nos permite pensar en trabajar desde la diversidad. Eso, en Vivienda, significa que no necesariamente tenemos que seguir viviendo como lo estamos haciendo: todos los de la clase media juntos, todos los pobres juntos, todos los ricos juntos. Creo que esa es una ciudad altamente segregada desde el punto de vista socioespacial y que sería bueno e interesante dar esta discusión y empezar a aprender a convivir con los "distintos". Tenemos cosas que aprender y cosas que perder, y en esa transacción creo que ganamos democracia.

Y ganamos también, una serie de costos que le genera a la ciudad esta vida segregada. En términos de encuestas de *origen* y

destino -no solamente del tiempo, sino del dinero que involucran los problemas de transporte que hay en esta ciudad (que los pobres tengan que viajar una hora y media o dos, a sus lugares de trabajo)- creo que es para pensarlo.

El problema de la cultura se desarrolla ejerciéndola. La gente aprende a respetar La Moneda con La Moneda abierta, no con La Moneda cerrada. El domingo reciente fue un éxito en términos de Patrimonio Cultural; y algo que iba a ser una vez al año, pasa a ser mensual. Me parece que son avances simbólicos importantes en la constitución de una sociedad menos fragmentada.

La otra consideración planteada: las ONG y el Cooperativismo. Sí, efectivamente, hay aquí cierto movimiento cooperativo, no tan desarrollado como en otros países -Uruguay, por ejemplo- pero hay un cierto desarrollo de cooperativas para la vivienda que tienen los componentes que se señalaba. Sin embargo, tengo la sensación de que cuando hablamos del aporte de lo no gubernamental en la vivienda, se trata de algo más que el ahorro, la propiedad, etc..

Importa cómo nos articulamos para resolver el tema de una postulación con éxito. No estoy por defender a las ONG; creo que si en el minuto actual no sirven para nada, se botan y tendrá que darse otra cosa, llámese consultorías, organizaciones de vecinos, o lo que sea. El asunto es, más bien, pensar con qué actores y cómo construimos esta política habitacional; cómo se la hace participativa, que acoja las demandas y expectativas de los usuarios. Si para eso se necesita organizaciones de vecinos, ONG o cooperativas, bienvenidas sean. Aún siendo del mundo de las ONG por veinte años, no estoy por defender una forma que respondió a un contexto diferente. Lo que sí me parece importante es convencernos de esta necesidad de recuperar los aspectos que señalo, para la política social y en particular la política respecto de la ciudad y la vivienda. Eso, o se hace entre todos o se genera desequilibrios que después se nos vuelven en contra.

Entonces, concluyo diciendo que las cooperativas sí, pueden ser una alternativa.

Una Mirada sobre el Quehacer Municipal en la Política Habitacional

Patricia Campos
María Eugenia Chipón
Ximena Pavéz

*Comisión Encargados de Vivienda
de Municipios de la Región Metropolitana*

Gracias por invitarnos a exponer en estas III Jornadas de Vivienda Social.

Somos representantes de una Comisión conformada por Encargados de Vivienda de un grupo de municipios, la cual se formó hace un par de años atrás; nos movía la inquietud de poder ayudar mejor a nuestra gente de cada comuna en lo que respecta a la vivienda social. Con María Eugenia Chipón -que es coautora y nos va a ayudar colocando las transparencias- representamos a esas comunas -aproximadamente doce- para entregar aquí una reflexión sobre la Vivienda Social vista desde el municipio. Lo que vamos a decir está ahí, ha estado siempre, pero la mirada es desde nosotros, los que estamos operalizando la Política Habitacional y que no habíamos tenido tribuna para poder comprar-tirlo. Vamos a empezar nuestra exposición con una breve reseña histórica desde el año '73 en adelante. Después vamos a hablar sobre cuál ha sido el rol del municipio en los últimos diez años; cuáles han sido las propuestas de esta comisión y, finalmente, cuáles son los requerimientos de los próximos diez años, según nuestra mirada.

Para nosotros, la vivienda, además de tener un rol de cobijo, de protección, de techo, es un ente articulador. Permite que las familias articulen todas sus funciones al interior de la misma; que se pueda superar una serie de defectos que no permite tener una clara noción de pertenencia, identidad, arraigo social, ni construir redes sociales. Es una mirada más integral.

Generalmente trabajamos con familias de escasos recursos y específicamente se opera a través de los subsidios habitacionales. Es ahí donde nosotros, como municipio, entramos a desempeñar un rol fundamental. Hoy día estamos organizando la demanda, ejerciendo un cierto rol administrativo en el tema, pero en algunos municipios estamos desarrollando labores que van más allá; estamos

pensando en desarrollar gestión social -en hacer gestión social- a través de la vivienda.

Breve Reseña Histórica.-

Durante el período 1973-1989, la vivienda pasa de ser un derecho a ser un bien. El fundamento de este enfoque es que la vivienda se obtiene con el esfuerzo, el ahorro y el apoyo subsidiario del Estado. Después de que en todo el mundo se estableciera como derecho humano, la vivienda pasa a ser un bien y cuesta mucho obtener este preciado bien.

En este período, hay dos acciones que fundamentan el período: la acción subsidiaria del Estado -hasta al año '78- donde el Estado absorbe todos los costos de la construcción de la vivienda y organiza desde la demanda hasta la construcción; y a partir del '78, año en que se pone en marcha el subsidio a la demanda, elabora políticas complementarias, asumiendo la gestión y propiciando que el privado se haga cargo de la construcción de la vivienda. El Estado fomenta y apoya la creación de un mercado abierto de vivienda en el cual la responsabilidad de la producción corresponde al sector privado, adecuando la normativa y la legislación para ello. Además, amplía los límites de la ciudad duplicando su superficie, y produciendo una fuerte especulación del suelo. Entonces, empezamos a ver que Santiago se expande en las periferias, hacia San Bernardo, Puente Alto, Colina y otras áreas. Ello pone de manifiesto una brecha entre ricos y pobres, una segregación urbana, un deterioro del hábitat y una subdivisión de predios agrícolas donde se radicaron poblaciones completas que, desde antes del '70, estaban en campamentos que existían al interior de Santiago.

Las comunas donde se radicaron la gran mayoría de las familias erradicadas de esos campamentos, fueron La Pintana y Puente Alto. El deterioro del hábitat se produce porque que no se pensó, en ningún instante,

ni en los equipamientos comunitarios ni en los servicios básicos que esas poblaciones necesitaban, y menos se pensó si esa gente quería irse a esos sectores. Muchas de esas erradicaciones provocaron que las familias llegaran a esos lugares, vivieran en esas viviendas pero muy luego las arrendaran o simplemente, las dejaran de lado y volvieran a los lugares donde ellos vivían y tenían sus redes sociales. Mucho de eso pasó, específicamente, con la gente que vivía en las riberas del río Mapocho: fue erradicada desde ahí y muchos de ellos volvieron ahí; hoy día tenemos algunas poblaciones -en La Dehesa, en Lo Barnechea- que siguen viviendo ahí.

El Estado, en ese momento, aprovechó a establecer todos los mecanismos y normas necesarias para que el privado accediera a créditos más directos y pudiera construir, para que se hiciera partícipe del sistema y se conformara el mercado de la vivienda, sin que el Estado pudiera intervenir en ello, sino solamente con un rol subsidiario.

Acción de los municipios en el Período 1973-1989.-

En este mismo período, el municipio y específicamente nosotros como trabajadores de los municipios, nos dedicamos específicamente a la regularización de loteos y campamentos, al saneamiento sanitario de los mismos, donde habitaban quienes vivían en la extrema marginalidad. Los municipios, en ese entonces, asumen las diferentes problemáticas que van surgiendo en este tema, sin contar con Departamentos de Vivienda ni Oficinas de Vivienda. Los que se hacen cargo son, específicamente, los Departamentos Sociales de los municipios, o bien los Departamentos de Emergencia, donde generalmente hay asistentes sociales, que son quienes han tomado este tema a través del tiempo.

Las funciones específicas que en este tiempo asumían los Departamentos Sociales eran:

- Hacer estudios socioeconómicos de la población.
- Hacer estudios de factibilidad de las radicaciones y erradicaciones.
- Atención asistencial a las familias, prepararlas, organizarlas, para poder trasladarlas a los sectores donde iban a ser radicadas e incorporarlas a la red social del Estado.
- Y, someramente, empezamos a tener que ver con la difusión de los programas

habitacionales y los diferentes subsidios que habían en aquella época y que aún existen.

En el marco de estos programas habitacionales los municipios debieron destinar personal administrativo para el registro e inscripción de potenciales beneficiarios del sistema. Posteriormente se fueron destinando a distintos profesionales, a tiempo parcial y con cometidos específicos o de supervisión. Por ejemplo, en el saneamiento (construcción de Casetas Sanitarias) se involucró a las Direcciones de Obra, y Serplac (Programas de empleo 1983) y a las Asistentes Sociales y Abogados en el tema de Calificación y Cartera Hipotecaria, en la organización del Programa Especial de Trabajadores (PET) y, sólo como una situación coyuntural, Vivienda Progresiva.

Desde esa fecha hasta ahora, hemos estado realizando toda la gestión administrativa que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo trasladó hacia los municipios. Hoy día tenemos personal destinado para hacer inscripciones, postulaciones y algunas otras tareas -algunas otras, entre medio, que también las vamos a mencionar- cambiando así el rol netamente asistencial.

Acción de los municipios en los últimos diez años.-

La política habitacional que se diseñó en el año '79 -aproximadamente- no sufre cambios profundos con la llegada de la democracia. Recién hoy día estamos pensando que hay que cambiarla. Pero sí llega, por lo menos, una preocupación de vencer la pobreza urbana, de mejorar la calidad de vida y de recuperar y rehabilitar ciertos sectores. Y eso es lo que permitió que los municipios fueran cambiando su rol, que fueran asumiendo más responsabilidades. En un comienzo fueron pocos; muchos municipios hasta hoy día, no han cambiado su rol -eso tenemos que señalarlo-. Sólo algunos municipios están liderando acciones un poco más de avanzada en este tema, superando el rol tradicional nuestro de administrador de la política habitacional. Los cambios tienen que ver, en parte -como lo planteaba la colega Marisol Saborido- con definir quién hace el trabajo con los vecinos. Si los municipios se quedan en lo administrativo no hacen trabajo con la comunidad; se dedican a hacer lo estrictamente necesario, en el marco de una responsabilidad que le ha sido entregada poco a poco, sin mayor respaldo. La ley solamente establece que el municipio, en convenio con otras instituciones gubernamentales

mentales, se va a preocupar del tema de la vivienda. Eso es lo único que dice la Ley de Municipios; pero no establece el cómo, ni cuáles van a ser las formalidades, cuáles son las responsabilidades específicas. No las establece. Por lo tanto, cada municipio lo hace como quiere o puede. Hay muchos en los que no existe Oficina de Vivienda y solamente algunos tienen profesionales a cargo; algunos tienen solamente administrativos o técnicos. Son excepcionales los municipios –nosotras nos referimos a los de la Región Metropolitana- en que, en los últimos diez años, se hace un trabajo de avanzada.

En esta década se empiezan a crear los Departamentos de Vivienda, se empiezan a diseñar programas en conjunto con entidades gubernamentales -vamos a dar algunos ejemplos-; se participa por convenio en la obtención preferencial de viviendas para las comunas, etc. De acuerdo a las nuevas normativas del MINVU, si Los municipios tienen plata y tienen terreno, pueden entrar a negociar viviendas para sus pobres. Obviamente pobres que no son del primer quintil. Nosotros no vamos a entrar en la discusión de los programas habitacionales, porque creo que lo han tocado otras personas, pero sí vamos a hablar, en general, de lo que pasa hoy día en los municipios. Podemos negociar por algunos que se declaran pobres hasta cierto rango; y acompañarlos en el proceso. Efectivamente, en esos municipios a los que nos referimos, se hace una labor de acompañamiento a las familias involucradas. Hay todo un trabajo con los Comités de Allegados y de preparación de la comunidad. En algunos casos se hace habilitación, con muchos esfuerzos personales, más que de la gestión local, de los profesionales municipales (trabajadoras sociales, arquitectos u otros, que están sensibilizados con el tema social). Se organiza la demanda, en fin, y algunos han partido ya con el análisis de la política habitacional actual.

Ejemplos de lo que se ha hecho en este grupo de municipios, son:

- Santiago, que ha trabajado en estos últimos años, con el Programa de Renovación Urbana. Ello ha permitido, a lo menos -lo podemos criticar o no- una alternativa a lo que existía.
- San Joaquín y El Bosque trabajaron con un Programa de Densificación Predial. También ellos tienen algo que decir sobre si el programa les sirve o no les sirve y cuáles son los conflictos que han tenido;

por lo menos, lo intentaron -o lo están intentando-.

- Independencia trabaja con un programa de densificación en Renovación Urbana, que es un programa novedoso para las comunas pericentrales que no tienen terrenos. Ese es un tema difícil; claro que, escuchando ayer al Diputado Montes, vamos a ver qué pasa con los fondos especiales, de los que podrían surgir alternativas a futuro.
- Huechuraba trabaja en el Programa de Asistencia Técnica y de apoyo a los condominios. Cada municipio se está especializando un poco en el tema que más fuerte les llega.
- Hay un conjunto de comunas involucradas en el Programa Chile Barrio. Independientemente de cuál ha sido el problema para los municipios, pensamos que Chile Barrio podría proyectarse en el futuro (a lo mejor es discutible su evolución). Pero le falta algo que planteó la colega Saborido: el trabajo con la habilitación. No está muy claro hoy día, cómo se hace habilitación, porque requiere tiempo. En los municipios es muy nuevo, y solamente en algunos se hace habilitación. No todos los municipios que están involucrados con el tema del Programa Chile Barrio -es decir, con los campamentos- lo hacen, ya sea porque no tienen personal adecuado o porque no saben hacerlo. O porque temen sensibilizar a la comunidad -esa es una realidad-. Antes del '73, a los trabajadores sociales nos decían "concientizadores"; pero eso, en realidad, falta en la comunidad hoy día. Más que concientizadores, necesitamos actores que sensibilicen; no solamente los asistentes sociales tienen que hacerlo, sino la sociedad en general-.
- Cerro Navia está tratando de trabajar fuerte en el tema de campamentos y en los nuevos problemas asociados que tienen, como es el de las termitas. Esto requiere programas apropiados para conjuntos enteros, para poblaciones enteras, que van a tener que demoler.

Los municipios están respondiendo a la necesidad de alternativas nuevas que, fundamentalmente, tiene que ver con la demanda. Aunque nosotros pensemos que la demanda no está organizada, que no hay respuesta de la comunidad, la comunidad está llegando a los municipios a exigir. El problema es que de allí no pasan, porque no tenemos, dentro de la política habitacional, respuestas para esas nuevas exigencias.

El hecho de absorber mayor responsabilidad en la gestión habitacional, sin la existencia de un Convenio de Colaboración Mutua que estableciera los derechos y deberes del MINVU y de los Municipios, favoreció la creación de la Comisión de Encargados de Vivienda, quienes iniciaron un trabajo de análisis de la política habitacional en su forma y en su fondo, en un comienzo, en mesa de trabajo con el SERVIU y posteriormente sesionó independientemente bajo el alero del Colegio de Asistentes Sociales que facilitó su infraestructura.

Rol del municipio como actor relevante en el proceso habitacional.-

Vamos a desglosar las fortalezas y debilidades que tienen los municipios en el tema habitacional.

Dentro de las fortalezas tenemos:

- Capacidad para conocer a los potenciales beneficiarios.
- Conocimiento de las variables intervinientes. No solamente está la capacidad de ahorro que se mencionaba, o la capacidad de obtención del crédito. Existen otras variables que intervienen para poder focalizar en el futuro. Nosotros sabemos quienes son los más pobres de nuestra comuna. Sabemos quienes tienen problemas serios en la comuna. Los trabajadores municipales sabemos quienes van a poder pagar y sabemos, desde antes, quienes van a quedar morosos. Sabemos perfectamente qué le estamos traspasando al Ministerio de Vivienda y Urbanismo; sabemos en qué va a terminar cada caso. Y si se los llevan de la comuna, también sabemos en cuánto tiempo van a volver. Nosotros lo sabemos con anticipación.
- Capacidad de promover vínculos de identidad y pertenencia comunal. Por la misma razón que señalábamos, nosotros sabemos cuál es la dificultad que van a tener, una vez que se vayan de la comuna, los beneficiarios que no se pueden quedar porque no hay posibilidad de vivienda.
- Potencialidad de generar los espacios de participación comunal. Que se haga o no, ese es tema de los próximos años, pero en los municipios existe esa capacidad -sobre todo si podemos trabajarlo con otros organismos, gubernamentales o no-. Hay que perder el temor a trabajar con organismos que no son gubernamentales, o el temor a tratar de coordinar a los guberna-

mentales. Somos mediadores entre las instituciones gubernamentales y las familias que demandan atención. En general, llegan al municipio cuando tienen dificultades con la vivienda entregada; y obviamente nosotros nos transformamos en mediadores con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Capacidad de una acción interdisciplinaria para enfrentar el problema. Tenemos al arquitecto cerca; tenemos a los ingenieros cerca; tenemos geógrafos. Podemos hacer un trabajo interdisciplinario. Podemos pensar y darnos el tiempo para ver qué impacto va a tener la construcción de vivienda en nuestras comunas o cómo queremos las viviendas para nuestra gente. Es cierto que no en todas se puede hacer, y que nos cuesta hacerlo. Pero si cuesta en los municipios, con mayor razón cuesta a nivel gubernamental.
- Crear y fortalecer redes de apoyo. Existe esa capacidad, existen los profesionales para eso, y existen los administrativos y los técnicos.
- Posibilidad de desarrollar una gestión local en relación a los objetivos basados en las necesidades locales.

Esas son nuestras capacidades, nuestras potencialidades. El problema es que no las podemos desarrollar.

Veamos ahora cuáles son las debilidades del municipio respecto a esas fortalezas

- Falta de sensibilidad en algunos municipios frente a este problema. No siempre hay sensibilidad; los alcaldes funcionan cada cuatro años y, ante las elecciones, con un porcentaje de la población que esté satisfecha en el tema habitacional, basta y sobra para que salgan elegidos como alcaldes. Entonces, la política habitacional que se hace no requiere ser para todos. Lo que se puede, se atiende y lo que no, se espera. Esa es la realidad; no hay una política seria y sostenida desde el punto de vista de la gestión.
- No hay un marco regulatorio, por lo tanto, tampoco para la existencia de Departamentos de Vivienda que permita esta mirada interdisciplinaria, integral, sobre el tema, al interior del municipio. No hay un marco que permita una vinculación con las diferentes entidades gubernamentales -no sólo con el Ministerio de la Vivienda; existen otros ministerios que tienen que vincularse-. Nosotros sentimos esto como

una necesidad para hacer bien nuestro trabajo.

- Hay una debilidad de los municipios, en estos últimos diez años, para llegar a concretar un convenio marco de colaboración que regule los deberes y derechos entre las instituciones gubernamentales y los municipios. Nosotros, como municipio, hemos asumido mucha labor del SERVIU. En muchos de ellos, somos una oficina SERVIU, pero no nos tratan como oficina SERVIU; esa es la realidad. Nos dan mucho trabajo y nosotros no podemos decir si estamos de acuerdo o en desacuerdo. Sólo en estos dos últimos años, desde que nos conformamos como comisión, hemos tenido, por lo menos, algunos espacios para hacernos oír. Pero hasta entonces, los municipios sólo hacían la labor administrativa y no se preguntaban "¿cuál es mi rol en esto?"
- Hay muy escasa participación de los municipios y de la comunidad en el desarrollo, conocimiento, aplicación y evaluación de la política habitacional. No nos dejan participar; desconocemos (excepto por los informes escritos) las evaluaciones que se puedan hacer; somos meros tramitadores y recepcionadores, aunque hayamos trabajado en programas específicos. Es esto lo que nos está dando pie para decir que tenemos las capacidades; pero allí hay una debilidad.
- Tampoco hemos sido capaces de hacer diagnósticos cualitativos y cuantitativos que den cuenta real de las necesidades habitacionales y del déficit; porque "déficit" no es lo mismo que "necesidades habitacionales"; son cosas complementarias, pero distintas. Uno es el déficit habitacional que hasta hace algunos años se calculaba por la cantidad de matrimonios anuales en el país -no sé si todavía se hace así-. Pero como en este país ya la gente no se casa, el déficit habitacional podría ser bastante mayor de lo que pensamos que es. Porque trabajamos con ellos, nos damos cuenta que las necesidades habitacionales no son lo mismo que el déficit.
- También sucede que en los municipios no existe mucha vinculación con los agentes privados, para involucrarlos en el tema. Ya sea por el problema de la gestión, por problemas de recursos o porque no hay interés, los municipios no se vinculan con los privados para saber hasta qué punto podemos negociar, recuperar terrenos, o

hasta qué punto podemos hacer programas novedosos. No se hace.

- Y uno de los grandes problemas que tenemos es que nos encontramos directamente afectados por las descoordinaciones del Ministerio. El Ministerio tiene descoordinaciones muy fuertes que afectan a los municipios, sobretodo cuando el Ministro dice una cosa, la DPH dice otra cosa y la SEREMI dice otra, distinta. Al final los municipios nos demoramos tres meses en poder poner en una línea todas las actividades que tenemos que hacer. Esa es una crítica que hacemos con la mejor intención; y como comisión, la hemos hecho presente directamente a todos ellos. Empezamos hace dos años a hacerla; en este momento estamos en mejor pie en las conversaciones, pero sigue dándose ese tipo de situaciones. No sólo nos afecta a nosotros; al SERVIU le pasa y al SEREMI también le pasa. En ocasiones todos dependemos la DPH como cuando se tomó decisiones respecto del cambio computacional y todos los municipios quedamos fuera del sistema porque los programas no eran los adecuados, y tuvimos que reorganizar todo. O bien, se nos entrega responsabilidades sin consultarnos.

Esos son los problemas más serios que hemos tenido en estos últimos diez años.

Propuestas elaboradas por la Comisión.-

Cuando nos conformamos como Comisión, lo hicimos en una situación bastante especial. Como Encargados de Vivienda nos encontramos que el Ministerio hizo algunas modificaciones a los decretos y se plantearon ciertas responsabilidades para los municipios. Obviamente, íbamos a seguir haciendo nuestro trabajo, pero sentimos la necesidad de agruparnos para hacernos oír. Desde entonces, hemos estado trabajando para, por lo menos, disentir.

Las propuestas de la Comisión son del año '98; no sabemos si algunas de ellas -al menos- han sido consideradas. Básicamente fueron las siguientes:

- Información y coordinación intra y extra Ministerio y Municipio. Nos pasó con frecuencia darnos cuenta que dentro del Ministerio, entre el SERVIU y la SEREMI había una descoordinación que de alguna manera, todavía es visible. Muchas de las cosas que llegan al municipio, muchos de los programas y de los procedimientos, de

repente llegan de la DPH, y resulta que el SERVIU no tiene idea y el Ministerio nos informa a través de otros canales. La des-coordinación que encontrábamos era fatal porque eso se traslucía hacia los beneficiarios o hacia los potenciales postulantes que teníamos nosotros, y los que teníamos que dar la cara ante la gente éramos nosotros. Frente a esta situación nos rebelamos porque, finalmente, ellos internamente nunca se coordinaban. Por eso propusimos que al interior del Ministerio, el SERVIU y la SEREMI se pudieran coordinar, y a su vez, nos coordinaran a nosotros eficientemente; que no nos dieran información y un minuto después nos dijeran que no iba.

- Coordinación Ministerio/Municipios. Como decíamos, el rol de municipio no estaba claro, y no está claro hasta el momento porque no hay ningún convenio de colaboración que se haya propuesto. Sabemos que debemos colaborar con el Ministerio y la política habitacional -y queremos hacerlo. Pero no tenemos claro cómo, cuándo y cuáles son las condiciones. Cuáles son las cosas que nosotros vamos a respetar, y cuáles las que ellos van a respetar. Cuáles son las ventajas que tenemos o si sólo tenemos obligaciones. Ante esa situación nosotros pedimos que haya un convenio de colaboración que hasta el momento no tenemos.
- El tercer punto era el sistema informático. Nosotros, con todo este problema de postulantes, que fue aumentando año a año. Hoy día tenemos alrededor de 200.000 postulantes que están hábiles. Se supone que de esos 200.000 postulan alrededor de 25.000 (según nos dijo ayer en una reunión, Fernando Díaz, Subdirector de Operaciones Habitacionales). El sistema computacional, tampoco da cuenta hoy día de toda la información que nosotros quisiéramos, ni de toda la información que es necesaria para las postulaciones. Se producen desajustes y es el municipio, nuevamente, el que tiene que intervenir y rescatar gente que han sido eliminada de los listados. Nos pasa que un postulante fue eliminado, o que nosotros mandamos una eliminación o mandamos algún documento, que nunca fue digitado; y se va produciendo un error tras otro. Y tenemos que estar ahí, para salvar a esa familia que tiene tres años inscrita y que por algún motivo, de diferente índole, perdió su postulación.

Ese sistema informático, muy antiguo, se cambió en algún momento por otro, pero ese programa nuevo, "otra vez" -entre comillas- no se sabe qué es lo que está pasando, por qué otra vez arroja errores, y no se sabe qué es lo que ocurre. Ese es otro tema que está pendiente.

- También solicitamos que hubiera participación en la elaboración de los programas habitacionales. Lo que nos repite el SERVIU es que la DPH los hace; y no nos hace partícipes del asunto. Si no hace partícipe al SERVIU, no hace partícipe a la SEREMI y menos nos hace partícipes a nosotros que se supone que somos los últimos dentro de la escala. Lo que estamos solicitando hoy día es que se nos considere puesto que, de alguna manera, tenemos experiencia sobre el tema, sabemos lo que está pasando y queremos participar.
- Necesidad de simplificar los procedimientos de operalización de la política. Nos empezamos a dar cuenta que había una serie de documentos que teníamos que llenar -que teníamos que seguir llenando nosotros- aunque la gente del SERVIU nos decía que lo debía llenar la misma gente. Pero eran tan complicados que era imposible traspasarle esa información a la gente. Al final nos era devuelto y terminaba en nuestras manos nuevamente. Entonces, solicitamos que se operacionalizara de otro modo; que los procedimientos fueran más transparentes; que fueran más claros; y que fueran más simples. No necesitábamos tantos datos en un formulario que era imposible llenar.
- Y otro de los temas que teníamos era la desfocalización de la Vivienda Básica. Nos empezamos a dar cuenta de que aumentaba el valor de la Vivienda Básica y no llegaba a los más pobres y veíamos que nuestras familias, que habían hecho muchos esfuerzos por tratar de ingresar al sistema, no tenían ninguna posibilidad de solución. Y por supuesto los subsidios iban disminuyendo en porcentaje, en razón del aumento del valor de la vivienda. Allí queríamos poner también un acento especial. Y nos encontramos con que las comunas pericentrales no tenían terreno para poder construir vivienda; por lo tanto necesitábamos una política de suelo que, ya fuera desde los ministerios o desde el Estado, permitiera legislar sobre el tema. Eso todavía está pendiente.

Estas son parte de las propuestas que hicimos en el '98. Se elaboró un documento, lo entregamos, y ahora, recién en este año 2.000, con el cambio de autoridades, volvimos a insistir en que esta comisión existía, que había hecho algunos planteamientos sobre el tema, que teníamos otros, nuevos, y también que había que retomar algunos. De hecho estamos elaborando y presentamos algunas propuestas sobre un programa habitacional para el primer y segundo quintil de ingreso.

Requerimientos para los próximos 10 años.-

Para esta exposición en las III Jornadas de Vivienda Social hicimos un listado sobre lo que consideramos que hay que tener en cuenta.

- Primero: necesitamos ampliar la mesa de trabajo; que no solamente estén involucrados los SERVIU, es decir, el Ministerio. Queremos que estén representados los Municipios, a través de la Asociación de Municipalidades; que ojalá que los parlamentarios intervinieran en esta mesa de trabajo; la universidad; y las ONG, creemos que también tienen cosas que decir; hay cosas que decir desde las ONG. De hecho hay algunas que están trabajando como consultoras, pero de alguna manera, tienen la experiencia que obtuvieron en el trabajo con la comunidad –que no cualquier persona tiene; que no cualquier institución tiene-. Y ojalá que desde aquí –como decía ayer el Diputado Carlos Montes-, pudiéramos invitar a todos los actores que de alguna manera estén involucrados en el tema y que se haga una mesa general, desde la cual podamos tener alguna proyección y que no nos quedemos solamente en el tratar, año a año, de definir fortalezas y debilidades. De poder generar, en fin, algo que esté más allá de lo que hoy día estamos viendo, problemas que no tienen solución –según algunos actores-.
- Otros de los requerimientos es la sensibilización de la gestión alcaldía. Creemos que hay alcaldes –algunos, a lo menos- que necesitan ser sensibilizados sobre el tema de la vivienda como un tema importantísimo en cualquier comuna. Los allegados están en todas partes; la gente que necesita vivienda está en todas partes, sólo que algunos están como escondidos –no se ven-. Además necesitamos la creación de los Departamentos de Vivienda, ojalá con profesionales ad hoc –es decir, asistentes sociales, arquitectos, abogados- para que haya una mirada más integral, una mirada sobre la familia, sobre la comunidad, sobre la ciudad; sobre cómo hacer ciudad, y que la intervención sea, también, más global.
- Además necesitamos diagnósticos reales, que sean cualitativos y cuantitativos. Lo que decíamos recién respecto a que a veces nos guiamos por el censo o por algunos diagnósticos aislados, pero que hay otros factores sociales que no están presentes en las actuales modalidades de acción.
- Desconcentrar y descentralizar la política de vivienda social. Creemos que los municipios tenemos mucho que decir en eso; y que es importante que el Ministerio piense que los municipios –si se les pudiera entregar los recursos y legislar sobre cómo podríamos trabajar- lo podríamos hacer. Creemos que hay municipios que tendrían capacidades para hacerlo. Creo que en algunos falta todavía trabajarlos; pero hay algunos que podrían ser “pilotos” para poder trabajar los temas locales de desarrollo habitacional.
- Otra cosa, es la mesa de trabajo intersectorial. Creemos que desde hace mucho tiempo el Ministerio ha estado mirando el tema de la cantidad de vivienda, llevando los conjuntos habitacionales a las comunas, sin pensar que además está interviniendo otro sistema, como son los equipos comunitarios, como son los servicios básicos. ¿Qué pasa con el tema de la Salud? ¿Qué pasa con la Educación? Habría que establecer una mesa transversal a nivel ministerial que de alguna manera nos coloque a todos frente a este tema. Si estamos armando ciudad tiene que haber una perspectiva integral y no sólo vivendista.
- Nos quedan pendientes algunos programas que tienen que ver con el quintil 1 y 2. Que haya diversidad en las soluciones habitacionales. Hoy día solamente se está pensando en un estándar, cuando debería haber varios más y, desde nuestro punto de vista hay programas que podrían modificarse para mejorar las soluciones habitacionales. Una de ellas podrían ser la movilidad habitacional pensada para los más pobres y no para un segmento de población medio/alto o medio. Hoy se habla de viviendas de 700 UF y no se está llegando a la extrema pobreza, ni siquiera a los pobres, que sólo podrían acceder a viviendas de menor valor.

- Otro tema que no está planteado en ninguna parte es el del mejoramiento de la vivienda. Hoy día tenemos poblaciones muy antiguas que no tienen ningún tipo de subsidios ni ningún tipo de mejoramiento - ni proyectado- de la vivienda.
- Dentro de los requerimientos para los próximos diez años, pensar en cambiar o modificar la Política Habitacional pasa por desarrollar algunos programas sobre temas que nosotros no hemos tocado. Por ejemplo, en Santiago y en gran parte del país la población tiende a envejecer y los programas de adultos mayores no están dando cuenta de la cantidad de gente que está en esos tramos. Además son los más pobres o son los que están medianamente pobres pero no hay ciudad para ellos.
- También nosotros planteamos que entre las cosas nuevas que se pueden hacer - ponerse a pensar algunas locuras como recuperar (que el SERVIU recupere) antiguas viviendas SERVIU, porque el problema de la movilidad no sirve para la gente porque el costo de lo privado es muy alto. Hemos pensado que el primer quintil -obviamente- tiene que ser atendido sin crédito. Y eso significa que hay que buscar la forma -en su gran mayoría- tenemos que pensar que los municipios tienen una obligación con la habilitación -que tiene que quedar establecida en alguna parte-. El trabajo comunitario no se hace desde los años '70, más o menos-. No se está haciendo un trabajo serio en comunidad, excepto en situaciones aisladas. Y hay muchas cosas de ese estilo que estamos, en este minuto, elaborando y trabajando.

Tenemos que dar gracias que en estos últimos meses retomamos las conversaciones con el SERVIU pero pensamos que el tema no es solamente del SERVIU y algunos municipios; pensamos que tiene que ser un poco más amplio el debate y el pensar. Todos tenemos algo que decir respecto de la vivienda porque todos lo sufrimos. No solamente porque tengamos un campamento frente a nuestra vivienda o porque nos lleguen pobres de otra parte. Tenemos que aprender a vivir, como país, con vivienda mixta. Los pobres van a seguir siendo pobres si los dejamos en ghettos; ellos necesitan tener trabajo y ¿quienes les dan trabajo? Los que tienen un poco más de ingresos. Por lo tanto no los podemos aislar.

Esa es nuestra presentación.

Preguntas y comentarios de los Asistentes

Asistente 1, Andrés Galvez, arquitecto.- Los 200.000 inscritos ¿son del municipio de Santiago o del total de los municipios?

Ximena Pavéz.- Del total de los municipios de la Región Metropolitana.

Asistente 2, Sara Campos de la Municipalidad de La Reina.- Quiero coincidir en varias cosas con lo que han manifestado, sobretodo en esa visión de que la mayoría de los municipios son administradores de las políticas habitacionales. Y lo que a mí me parece más grave es que la mirada del gobierno central, hacia los municipios, es ésa. Un alcance, también: dentro de las comunas que ustedes nombraron, que hacen gestión en vivienda social no se nombró a La Reina, y hace siete años - ocho casi, ya -, que estamos haciendo gestión en vivienda social. La municipalidad de La Reina tiene una Unidad de Vivienda con arquitectos, con asistentes sociales, con distintos profesionales. Y sí, quería hacer una reflexión, en cuanto a que en este municipio no existen algunas debilidades que ustedes mencionaron, como la falta de sensibilización de los alcaldes, o una política seria desde el nivel de autoridad. Sin embargo, después de siete u ocho años de hacer vivienda social, estamos replanteándonos nuestro rol y nuestro programa. Hemos hecho densificación - tenemos más de cien casas en densificación, en Villa La Reina -. Sin embargo, creo que este año vamos a cerrar el programa. Eso significa dejar a los más pobres de nuestra comuna sin ninguna posibilidad de acceso. ¿Por qué lo vamos a cerrar? Porque el esfuerzo para realizarlo es tan grande y nos topamos con tanto problema de programas que son tan estándares, con ingenierías de financiamiento que son tan complejas, que es imposible. Ahora; sin duda el cierre del programa no deja sin dormir a ninguna autoridad del nivel central, porque los números son muy bajos, y por supuesto, no inciden en su estadística. Sin embargo, en el nivel local, sí que es importante. Entonces creo que la descentralización hacia los municipios es fundamental y es un tema poco tocado. No creo que sean algunos los municipios que tengan grandes capacidades. Creo que hay municipios a lo largo de todo Chile con gente que tiene ganas de hacer cosas pero que no la podemos hacer. A modo de ejemplo, tenemos un nuevo proyecto ad portas, tenemos el terreno ¡en La Reina! Hemos peleado por hacer vivienda social en

La Reina, justamente para no segregar. Y estamos pensando seriamente hacer este proyecto sin subsidio. Porque no encajamos, ni coincidimos en ninguno de los programas por uno o dos o tres motivos -si uno los mira, son detalles, nimiedades, pero importan porque nos impiden usarlo-. Por eso, estamos viendo la posibilidad de hacer un programa de 54 viviendas sin subsidio. Después, en otra ocasión, les cuento cómo lo logramos.

Asistente 3, María Giraldez, académica de la Universidad Tecnológica Metropolitana.- Primera vez que escucho hablar de las necesidades reales -trasmitidas a través de ustedes- de nuestros beneficiarios. Eso es lo que más me agrada porque me doy cuenta dónde puedo participar yo, como "Universidad", para poder colaborar en esta problemática. Estoy a cargo de la Escuela de Construcción Civil y estoy buscando justamente dónde podemos participar porque no lo he encontrado. Estoy acompañada, hoy día, por Nora López que es asistente social. Entre las dos estamos tratando de hacer una actividad multidisciplinaria. Ofrecimos también nuestros servicios al MINVU sobre un tema muy específico: cuál es la realidad que tienen las personas dentro de su vivienda social, en cuanto a mantención de la vivienda, y también en cuanto a todo lo que constituye espacios comunitarios, es decir, los espacios públicos que tienen los conjuntos habitacionales. Y eso, me parece, me he dado cuenta, que son ustedes las que lo conocen más; así que conociendo esta ponencia que han expuesto, creo que nos vamos a acercar a ustedes.

Asistente 4, Mario Medina, arquitecto, Asesor Urbanista de la Municipalidad de Cerro Navia.- Lo expuesto me sorprende realmente; me alegro y las felicito. Y me da mucha pena, además -por mi parte, siendo arquitecto- que una propuesta tan interesante y la manera agradable de plantearla -en forma muy clara, muy sencilla y muy profunda- no estén los arquitectos en equivalencia. Ustedes están poniendo un tema que me parece que tenemos que tomarlo; todo. No sé si podremos contar con el documento.

Asistente 5, Teresa Cancino, asistente social del SERVIU Metropolitano.- Con mucho pudor me atrevo a dar mi opinión respecto a lo que aquí se ha planteado. En primer lugar, respecto del deseo de participar en la construcción o en la elaboración de las políticas nacionales. No es posible seguir así, porque hoy, en la elaboración no participan quienes trabajamos en terreno. El sentimiento que ustedes tienen también lo tenemos los

asistentes sociales de los SERVIU. Quisiera puntualizar algunas cosas que quedaron como en el aire. Con respecto a los procedimientos para postular y seleccionar a las personas, me parece que son muy claros; son tan claros y tan rígidos, que no permiten postular -por así decirlo- por "influencias". El hecho de poder postular y tener la seguridad de que va a ser transparente ha sido una característica destacable en los últimos años - y creo que desde el principio del sistema de subsidio habitacional (no estoy defendiendo el subsidio en sí, sino que el procedimiento que aquí se planteó como poco claro y transparente). Y con respecto a la opinión de que eran el último eslabón de la cadena; ustedes no son consideradas -por lo menos, no por nosotros- como el último sino como un eslabón más con el que podemos trabajar. Gracias a la acción de los municipios, el Ministerio de la Vivienda y el SERVIU ha podido llegar a tantas partes, sobre todo en la Región Metropolitana. Era esas opiniones las que yo quería dejar un poco más claras según nuestra visión desde el SERVIU.

Respuestas de las Expositoras.-

Quisiera precisar que hablamos de falta de simplicidad en los procedimientos, no de afectar la transparencia. A nosotros nos ayuda mucho la transparencia del sistema y la del SERVIU, porque si no, cada cuatro años tendríamos peticiones nuevas, según el alcalde que asuma. Eso lo tenemos claro; la presión que tenemos al interior de los municipios, es importantísima. El alcalde llega a las oficinas nuestras y dice "Esta señora necesita vivienda ahora". Por eso la transparencia nos importa. Pero eso no significa que no podamos elaborar programas que lleguen a los primeros quintiles que son los que más necesitan, y que en este minuto no tienen ni la transparencia, ni los programas, ni los subsidios, ni nada para ellos. Hace tiempo que venimos diciendo ¿por qué para Renovación Urbana son 200 UF de subsidio y para la Vivienda Básica son 140 UF siendo que, años atrás, eran 180 UF? ¿Por qué? ¿Qué está pasando? ¿Quién se nos está olvidando en el camino? Lo de la transparencia lo tenemos clarísimo. Ahora; ¿por qué decimos "último eslabón"? Porque no tenemos mecanismos formales; los asistentes sociales, los trabajadores, tanto del SERVIU como de los municipios, tratamos de entendernos lo mejor posible porque tenemos a una persona que sabemos que es ajena a nuestras dificultades, y que es el sujeto de la política. Pero eso no quita que el marco del Estado, en general y de

la política habitacional, nos afecta enormemente.

Asistente 5, Teresa Cancino.- Una sola cosa quisiera agregar. Creo que los desaciertos y descoordinaciones que se han producido en estos ajustes de la política, en realidad han sido muchos menos que los aciertos que hemos tenido, así como la comunicación y cooperación que hemos logrado entre los servicios.

Patricia Campos.- Quiero aclarar que, siendo las críticas del año '98, de alguna manera hemos ido avanzando en el tiempo, desde entonces a hoy día. Hemos abierto canales y eso ha mejorado cada una de las cosas que fuimos revisando. Pero es cierto que en el '98 teníamos dificultades bastantes serias y bastante graves. Creo que en el camino hemos ido arreglando el asunto, entre nosotros mismos -porque entre la gente del SERVIU también hay asistentes sociales, que van a terreno y que trabajan igual que la gente del municipio-. Y también hay constructores civiles, me dice Ximena...

Ximena Pavéz.- Lo digo por un tema que no hemos tratado, que es el tema "Postventa",

en el que también tratamos de hacer algo en conjunto con los SERVIU.

Asistente 6, Daniela Villalón, Jefe del Departamento de Relaciones del SERVIU VI Región.- Para nosotros estas cosas que están planteando ustedes como municipio resultan una novedad. Nosotros hemos firmado convenios con tres municipios de nuestra región y tenemos continuamente talleres y seminarios con ellos. Además estamos constantemente en terreno, trabajando con los municipios. Es cierto que estos problemas de los que ustedes hablaban -respecto del Programa de Mejoramiento de Barrios, de la Ficha CAS y todo lo demás- se van solucionando en la medida en que haya interlocución -como ustedes plantean- y que la comunicación sea constante. Creo que la formalidad del convenio ha servido muchísimo a nuestra región y también motiva a la gente que trabaja en las operaciones, a la gente que tiene que salir continuamente a terreno. En nuestra región, la gente que trabaja en los municipios puede venir a nosotros. Me encantaría que esta ciudad, tan extensa y poblada, aprendiera de las regiones sobre formas de colaborar y compartir.



Las expositoras, Ximena Pavéz y Patricia Campos, de la Comisión de Encargados de Vivienda.

Análisis desde los SERVIU.-

Alberto Ramírez

Arquitecto

Director del SERVIU - V Región

Antes que nada, quisiera agradecer la invitación que nos hicieron; agradecer que se haya invitado a exponer a alguien de una región distinta de la Metropolitana. En cuanto a las exposiciones, la última me dejó muy impresionado por dos razones; porque apunta muy directamente a muchos de los temas que nosotros reconocemos como conflictivos. Y también porque me permitió sentir que somos un poco distintos también en esto- a la Región Metropolitana. La verdad es que en el país hay realidades muy distintas.

Tan sólo dos frases con relación a eso. La V Región tiene 38 comunas de las cuales hay 2 insulares: Isla de Pascua y Juan Fernández. Así que nos toca viajar allá -para la envidia de algunos- y ejecutar algunos programas. De estas 38 comunas, en 30 tenemos convenio firmado; convenio firmado. O sea, con 30 municipios, más o menos, trabajamos para desarrollar los distintos programas que nosotros administramos. Y ahí, creo que hay una diferencia muy notable. Reconozco, absolutamente -y esto va a quedar también establecido a través de la exposición- que el trabajo del SERVIU puede ser muchísimo más eficiente si se desarrolla en conjunto con los municipios. Los vamos a invitar para que tengamos algún diálogo allá. Hay asistentes sociales que trabajan en las Oficinas Comunes de la Vivienda -aquí hay una de ellas, de la Comuna de Quillota que es quizás la más activa de la V Región en el ámbito habitacional- que tienen muchas críticas respecto de nuestro trabajo; pero al menos tenemos un diálogo que por lo que he notado, es algo que se reclama en la Región Metropolitana.

En cuanto a mi exposición, en un primer momento consideré la posibilidad de hacerla desde mi condición de arquitecto, pero después decidí hacerla en el otro ámbito, desde el SERVIU. Más que hablar de metros cuadrados o de materialidad voy a enfocar el trabajo, fundamentalmente, respecto de lo que es la participación. Estamos básicamente centrados en ese camino, en ese tema: la participación. No solamente la participación

de los municipios sino también la participación de la comunidad. Hemos dividido la exposición en: 1) el producto; 2) los procedimientos que tenemos diseñados, tanto para ejecutar este producto como para difundirlo; 3) la participación del usuario; y no podía faltar - lógicamente -, algunas proyecciones futuras (4).

1.- El producto.-

Hemos enfocado el diseño de la Vivienda Básica en dos grandes líneas. La primera establece que queremos desarrollar grandes proyectos. Hacemos un Plan Maestro, compramos un gran paño y vamos desarrollando ese plan en el tiempo. El Plan Maestro -que evidentemente tiene que estar aprobado- no sólo es aprobado por la Secretaría Regional Ministerial, sino también por el municipio; eso, porque se transforma en todos los casos en un Seccional, ya sea que haga crecer el límite urbano o bien, porque hace modificaciones dentro del límite existente.

De ese modo, podemos hacer un trabajo de gestión de suelo. Y nos parece que en un área de una magnitud importante, es indispensable trabajar con todos los programas que tenemos -ojalá, con todos- tanto los que ejecutamos en forma directa -como la Vivienda Básica- como también los que se aplican en forma indirecta, a través de las entidades organizadoras -como la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, de los municipios o sencillamente, de un privado-. Nos parece muy bueno, por ejemplo, que esté incorporada en ese Plan Maestro la ejecución de los Subsidios Unificados que se hace directamente a través de los privados. Contar con un plan, también nos permite desarrollar otro tema: el tema de los equipamientos de cierta magnitud -de educación, culto, seguridad, de comercio, etc.-. No solamente aplicamos el estándar establecido en la reglamentación vigente para todo conjunto habitacional -que define cierta cantidad de metros cuadrados por cada

vivienda para hacer equipamiento- sino que hacemos lo posible para que eso quede direccionado y planificado con anticipación. Desde luego hay también un tema del diseño del espacio arquitectónico, de la vivienda propiamente tal. Mucho se ha reclamado de que es igual en todo el país, y eso está, quizás, como formando parte de ejemplos negativos, de imágenes negativas, sobre la vivienda que desarrollan los SERVIU -que en la IX Región construyen una vivienda que es igual a la que se hace en la III región, etc., etc. -. La verdad es que eso puede ser cierto, pero... ¡no tanto, tampoco! Todas las regiones, incluso la Metropolitana, han desarrollado un importante esfuerzo por hacer innovación en lo que se refiere al diseño de la Vivienda Básica, que es la que ejecutamos los SERVIU, en forma directa.

Hay además, un importante esfuerzo en cómo esta vivienda se emplaza dentro de un determinado espacio; y por tanto, hay un trabajo muy fuerte por parte de nuestros arquitectos, de nuestros profesionales, que se ha traducido en el diseño de una pauta de evaluación para calificar y determinar qué proyecto es el que se va a ejecutar entre los que presentan las empresas constructoras. Dicha pauta que califica muy claramente las propuestas como mejor o peor, en función del espacio que se está entregando con relación a la vivienda o departamento proyectados. Creo que eso ha permitido avanzar mucho en temas de diseño.

En los seis años que llevo en el cargo de Director del SERVIU en la V Región el proyecto más grande que desarrollamos se llama Conjunto Villa Primavera; está en Concón y tiene 1.032 departamentos. Creo que en la Región Metropolitana tener grandes conjuntos es más o menos normal. En las otras regiones, distintas de la Metropolitana, es anormal. Normalmente nuestros conjuntos son de 300 viviendas; cuando mucho, si somos muy audaces, son de 700 viviendas. Aquí nos atrevimos e hicimos 1.032. Pero 1.032 que fueron sometidos a esa exigencia de pauta de evaluación, lo que permitió desarrollar un diseño muy atractivo que controlaba muy bien -o mejor que otros, para no calificarlo con tanto optimismo- el espacio externo, el espacio no construido.

Internamente, también trabajamos el tema de un diseño bastante especial, e incluso, una modalidad para poder informar sobre las características de esta construcción a la

gente que postulaba. Ahí hay un ejemplo real; esto está construido, está entregado; está funcionando. No se nos llovió... mucho. (La verdad es que este conjunto se comportó bastante bien. Cuando fueron los temporales del '97 estábamos en obra gruesa; entonces, pudimos incorporarle rápidamente algunas modificaciones a las especificaciones, para que nos dieran más seguridad)

Quiero decirles que en nuestra región dejamos de hacer Vivienda Progresiva como modalidad SERVIU y voy a hacer dos comentarios sobre ese programa. El año 1990 se produce el gran cambio en la Política Habitacional que había estado centrada, fundamentalmente -tal como explicaron las expositoras anteriores- en el tema de la subsidiariedad por lo cual la construcción habitacional se hacía, prácticamente, a través de los privados -casi exclusivamente a través de los privados-. Y estaba focalizada más bien a los niveles medios hacia arriba. Cuando se inicia el período de la democracia, el Ministerio toma un fuerte compromiso para desarrollar Vivienda Progresiva, entendiendo que había una importante necesidad y una gran carencia de vivienda en gente que no tiene capacidad para el pago. Compartimos absolutamente el hecho de que las familias que son del primer quintil no pueden tener deudas hipotecarias. El Programa partió un poco así y tengo cada vez más caracterizado, más claramente establecido, el hecho de que las familias que están postulando a la Vivienda Progresiva, no deben pagar; no deben quedar con deudas hipotecarias.

Eso sí, estamos trabajando con la Vivienda Progresiva Privada. Y en el diseño trabajamos de la misma forma que señalé antes. Eso es lo que nos permite, en gran cantidad de los casos, desarrollar conjuntamente con los municipios programas con aplicación de viviendas tipo A -de un piso- con su infraestructura, pavimentación de calles y urbanización. Vemos que haya una postulación rápida a una segunda etapa y posibilidad de obtener fuentes de financiamiento adicionales ya sea de la Fundación San José de la Dehesa o del Fondo Presidente de la República, y en otros casos, complementar los recursos con programas del Ministerio del Interior.

Si comparamos el tipo de edificación que el SERVIU hacía el año '82 o el '84 con lo que hoy hacemos, notaremos que, evidentemente, hay un cambio muy fuerte en la política. Muy,

muy fuerte. Un cambio en la política que hay que destacar y que está dirigido, fundamentalmente, a esto: focalizar nuestra acción en los niveles de más escasos recursos.

Entonces, frente a esta crítica de que las viviendas que hace el SERVIU son de mala calidad –internamente lo hemos discutido mucho- creo que no se trata de mala calidad, estamos hablando de estándares distintos. A lo mejor hay construcciones que son de mala calidad, pero el estándar es lo que es distinto. Hay muchas construcciones de estándares muy bajos que son de muy buena calidad. Tal vez hay que hacer todavía muchas mejoras; tenemos sólo algunas experiencias en construcciones de viviendas Básicas a las cuales se les ha ido subiendo el valor. Creo que uno de los riesgos que tiene actualmente la Política que se está implementando es, quizás, que se está subiendo demasiado el valor. Y cuando se sube el valor no sólo estamos desfocalizando, evidentemente, sino que los que están en el tramo un poco más alto, ven que la vivienda que viene de más abajo, siendo más económica, se está aproximando a sus necesidades y por lo tanto se bajan y le quitan el lugar al destinatario original. Entonces, hay un problema que a lo mejor requiere de reflexión y de mucha conversación interna y que -atendiendo lo planteado en la exposición anterior- vamos a tener que abrirlo mucho más hacia los Municipios.

En el tema de la Vivienda Rural, pasa un poco lo mismo. Ese programa es básicamente, de gestión de los privados -ustedes lo saben-. Las personas postulan, obtienen el subsidio y desarrollan su conjunto ya sea con el apoyo municipal o con el apoyo nuestro. Hasta hace tres años atrás nosotros entregábamos una enorme cantidad de subsidios, privados y rurales, y nos olvidábamos un poco de qué pasaba con la aplicación de ese subsidio. Entonces se produjeron situaciones como las de Concepción, en que hubo una estafa importante -que ha tenido finalmente un resultado más positivo para el Ministerio, y para alegría de todos nosotros-. Pero se puede producir ese tipo de situaciones. Creo que con respecto a eso el Ministerio dio otro paso que es también muy, muy importante: es adaptarse al tiempo y establecer un subsidio complementario: el de Asistencia Técnica. Cuando partió la Asistencia Técnica, lo hizo con un montón de dificultades. No lo sabíamos aplicar; los municipios tampoco; pero hoy, la cosa es distinta. Si hacemos una

comparación entre la cantidad de subsidios que el año '98 se cobraban y que se ejecutaban exitosamente -que terminaban en una vivienda y con la llave en la mano- y lo que está sucediendo hoy en día con el mismo programa, van a ver que ha habido una evolución realmente importante y que el programa está siendo cada vez más eficiente.

En el financiamiento ha habido también un trabajo importante en el sentido de lograr un aumento en el valor del subsidio; incluso se establece la posibilidad de que una familia que postula a la 1ª etapa y renuncia a la 2ª etapa, obtiene inmediatamente un subsidio adicional -que llega a las 150 UF- y sin crédito, es decir, sin deuda. Creo que algo bueno que ha tenido el Ministerio es que ha ido corrigiendo sus programas. No obstante esa corrección de programas genera un problema enorme para nosotros, porque estamos todos los años haciendo modificaciones, la gente tiene que adaptarse, hay que capacitarse, etc. Y hay veces en que, efectivamente, no sabemos cuando llega una modificación -incluso, hasta nos podemos enterar primero por los diarios-. Es algo que también lo sufre la Oficina de Difusión del nivel central.

En cuanto al Programa Especial de Trabajadores (PET) encontramos que ahí está también el tema del espacio urbano. En general, en nuestros Planes Maestros vemos la incorporación de conjuntos PET con otros programas, en procura del mejoramiento del entorno y del espacio arquitectónico.

2.- Los Procedimientos.-

En total tenemos catorce programas habitacionales, que van desde el Progresivo Privado hasta el Leasing o el de Renovación Urbana. Se ha trabajado muy fuertemente en hacer que cada uno de estos programas sea como el guante a la mano: que calce ojalá lo más exactamente posible. Se ha trabajado muy fuertemente en reconocer la calidad del nivel de allegamiento y el deterioro habitacional que tienen nuestras poblaciones. En la modificación permanente de los programas hemos trabajado muy fuertemente en lo todo lo que es la información oportuna de las personas. (A la entrada, vi una pequeña muestra de catálogos sobre los diversos procedimientos que están en plena operación, hechos en Santiago) A esa modalidad de difusión, se está agregando últimamente el tema de Internet.

La semana pasada firmamos un convenio con siete municipios de la región para poder entregar información del estado de postulación y del estado de inscripción de las personas vía Internet. Eso es sólo un paso; nuestro objetivo es que de aquí a fin de año, tengamos a la gran mayoría de los municipios conectados por esta vía. Evidentemente privilegiamos a los que están más aislados: Isla de Pascua, Juan Fernández, Los Andes, Petorca; y a aquellos con los cuales tenemos una actividad inmediata dentro de los próximos meses -como Calera y Casablanca, en los cuales luego vamos a entregar viviendas-. ¿Qué es lo que queremos lograr ahí? Como estamos desarrollando conjuntos y dentro de poco vamos a entregar viviendas, queremos que la gente del municipio pueda entregar información, lo antes posible, respecto del estado de postulación que tienen las personas que en los próximos meses la van a estar requiriendo.

En cuanto al Registro de Postulantes -creo que ya lo dijeron también- una de las fortalezas que tiene nuestra política es precisamente contar con un Registro de Postulación que es claro, transparente, y respecto del cual la gente sabe las cosas que tiene que hacer. Yo creo que ésa es nuestra mayor fortaleza. Es quizás lo que ha permitido que la Política de Vivienda de nuestro país sea exitosa respecto de otros países. Eso no se puede perder.

Hemos trabajado, también muy fuerte, en el tema de la capacitación de nuestros usuarios, tanto internos como externos ¿Qué quiero decir con eso? Quiero decir que a nosotros nos parece que no podemos desarrollar toda nuestra actividad si no tenemos a los dirigentes vecinales, a los funcionarios municipales y a nuestros propios funcionarios, en perfecto conocimiento de los instrumentos de la política que se está trabajando. Es indispensable tener ahí una cantidad de información que esté permanentemente al día y ojalá entregándose a través de las más diversas actividades. Por eso, nosotros hacemos una gran cantidad de eventos a través de nuestra oficina de Difusión. En Viña del Mar tenemos en este momento aproximadamente 3.000 familias que están en situación de "toma". Tres mil familias. Eso se ha producido porque el SERVIU no tiene terrenos, y eso a dado lugar a una presión muy fuerte por parte de los distintos Comités, que han ido ocupando

terrenos. Sin embargo, hay un grupo de personas que constituyeron una organización que se llama la "Unión Comunal de Comités de Allegados de Viña del Mar" que no están en "toma"; firmaron con nosotros un convenio (hemos trabajado muy intensamente con ellos, con el Ministro Hermosilla en su oportunidad, después con el Ministro Henríquez y esperamos que ahora lo haga el Ministro Orrego). Así se ratifica y confirma lo válida que es esta instancia, en la que participan además el Alcalde de Viña del Mar, la Oficina de la Vivienda de Viña del Mar y los dirigentes de los vecinos. Esa gente no está en "toma". Más aún: hemos desarrollado un trabajo de catastro de todos los terrenos intersticiales, de todos los retazos que van quedando entre conjunto y conjunto, para poder desarrollar un proceso de traspaso de esos terrenos a aquellos Comités que están inscritos o que forman parte de la demanda que tenemos en Viña del Mar. Y también hemos desarrollado con ellos un trabajo de fortalecimiento de su postulación, realmente extraordinario. Y eso se debe exclusivamente a que hay una forma de diálogo permanente y de entrega de espacios de participación.

3.- La organización social.-

Otra de las modificaciones que ha tenido nuestra política habitacional en el Programa de Vivienda Básica -que nos hizo sufrir salvajemente cuando partió- es la Libre Elección que permitió una modificación muy substancial. Se acabó el que la gente inscrita en nuestros registros durante años, dijeran "Me llegó la vivienda", "me salió la vivienda". Y realmente se acabó; no nos estamos pasando una película.

La gente, hoy en día tiene la posibilidad de elegir con mucha mayor propiedad, dónde va a vivir. Eso ha generado mucho conflicto -debo reconocer que ha generado mucho conflicto-. El sólo hecho de cambiar de una actitud, de una cultura de postulación a la otra, nos ha obligado a difundir una gran cantidad de información. Aún así, todo el mundo reclama "Ah, yo no sabía". Sí, ha generado conflicto; pero, ha permitido ordenar mucho más el tema y disminuir la cantidad de gente que arrienda su vivienda o que abandona su vivienda. Por un hecho muy claro: cuando una persona decide y postula con pleno conocimiento sobre dónde va a ir a vivir, no tiene la excusa, no tiene motivo para

arrendar su vivienda; porque, cuando le llegaba la vivienda, nosotros las trasladábamos de una comuna a otra. Ahí hay un tema que realmente ha tenido una evolución muy importante.

Quiero referirme a otra fórmula de participación que nosotros hemos desarrollado y que dice relación, fundamentalmente, con el tema de mejoramiento de los condominios. En nuestra Región, en los últimos diez años, hemos construido más de 60.000 viviendas; construcción directa. Reconocemos claramente que ahí hay un problema serio en cuanto a las escasas posibilidades de que entren al mercado habitacional. Pero el Programa de Movilidad Habitacional puede generar una evolución en el tema de la vivienda en Chile. Entonces, cuando surge el Programa de Mejoramiento de Condominios, o el Programa de Infraestructura Social Concursable -más el Programa de Mejoramiento de Condominios- lo que estamos haciendo en el fondo es generar las condiciones para que aumente la plusvalía en esas viviendas y que puedan entrar a un mercado secundario -que pueda generarse, realmente, esa instancia.

Ese es un Programa que se desarrolla través de los municipios y que, curiosamente, ha tenido muy poco interés por parte de ellos -ahora devuelvo la crítica que hacían desde los municipios-. Efectivamente, nuestros programas generan algún tipo de demanda al municipio y no le aportamos muchos recursos. Pero en la medida en que el municipio tenga la posibilidad, la facilidad o la capacidad de hacer gestión esos programas se van haciendo cada vez más factibles, como sucedió con el Programa de Mejoramiento de Condominios.

Hacemos permanentes encuestas de opinión en torno a lo que es la vivienda modelo -que es otro tema que también hemos desarrollado- así como capacitación a dirigentes sociales, pobladores y municipios.

Hemos favorecido la conformación de equipos de trabajo, fundamentalmente para poder avanzar en la evaluación de nuestros programas.

Nosotros también reclamamos que desde el nivel central no se nos dan oportunidades de participación. La semana pasada estuvieron en mi oficina tres consultores para evaluar el Programa de Vivienda Básica, contratados por el Ministerio de Hacienda, y

cuya contraparte es nuestro Ministerio. Estuvieron reunidos unas tres horas, en un diálogo muy interesante, realmente. Debo reconocer que hacía mucho tiempo que no discutíamos respecto de la Vivienda Básica, en términos de meternos a fondo en el tema y desmenuzarlo. Esa reunión me permitió recordar cosas importantes y los beneficios del diálogo.

Volviendo a lo que nosotros hacemos, hemos desarrollado otra modalidad para propiciar la elección: se llama "vivienda modelo". Es una vivienda terminada o un departamento enteramente terminado, que se muestra -tiene su pintura, el "flexit" en el baño, y tiene muebles-. Durante el proceso de asignación de las viviendas una funcionaria del SERVIU acompaña a los postulantes a ver la "vivienda piloto" -por así decir- del conjunto que se va a entregar. Es visitada por todas las personas que van a postular a ese conjunto habitacional. Les entregamos información sobre terminaciones; por ejemplo, un letrero en el closet informa los metros cuadrados que tiene y cual es su costo; metro cuadrado de "flexit", tal costo. Cien UF más, aproximadamente, cuesta esta vivienda que se asigna, desde luego, en estricto apego a la prelación que está establecida dentro de ese programa.

¿Qué es lo interesante que tiene esto? Que hacemos un trabajo de preventa y después, un trabajo de postventa. Y hacemos una capacitación a las personas. El nivel de replicabilidad de esta vivienda está en aumento. En el último conjunto que entregamos, en la Comuna de Calera, en la que teníamos una de estas "vivienda modelo", a los tres meses se había replicado en más de 45 casos prácticamente igual.

Otra cosa interesante que tiene esto es que los muebles que aquí se entregan -el mobiliario del closet, de la cocina y del baño- está hecho por reos de las cárceles. Hay ahí un segundo elemento de participación e integración, ya que permite hacer rehabilitación y que ellos tengan algún tipo de ingreso.

4.- Proyecciones Futuras.-

Nos parece que este proceso de mejoramiento de la calidad de la vivienda -nótese: digo "calidad", no estándar- es algo que, necesariamente, debe seguir avanzando muy fuertemente. Si pudiéramos trabajar en conjunto -más profundamente- con la Cámara

Chilena de la Construcción, para establecer procedimientos de industrialización de partidas de la construcción (más que de prefabricación) creo que podríamos avanzar en mejorar los procesos de construcción y por lo tanto, aumentar en calidad.

También nos interesa el tema de integrar mucho más a los adultos mayores en los proyectos. Sé que en Santiago se han desarrollado algunas experiencias como tener pequeños conjuntos dentro de un conjunto mayor, que han resultado muy exitosos. Nosotros tenemos ahí, como región, un déficit; quizás porque aplicamos muy rigurosamente el 2 % que está establecido para cada conjunto y por tanto, en cada conjunto tenemos cinco o seis casas para ellos, y la verdad es que eso no funciona muy bien.

Avanzar más todavía en el tema del diseño de la vivienda, en la mejora en los procedimientos de información. Es muy importante el Programa de Mantención de la Vivienda; creo que si el Ministerio desarrollara un Programa de trabajo con el propietario, así como elaboró un programa de Asistencia Técnica, tendría un acierto similar. Porque hasta ahora hemos trabajado con el postulante pero no lo hemos hecho con el propietario. Y se nos olvida que están habituados a vivir precariamente, y no en comunidad. Por eso, me parece muy importante fortalecer el tema de enseñar a vivir en comunidad. La cantidad de problemas que se producen es elevada; en muchos casos, la gente trata de migrar de una población a otra, porque no se acostumbra a vivir en comunidad.

El Programa de otras Redes de Apoyo a la Comunidad; la reglamentación especial para este tipo de transferencia que creo también muy relevante. Estamos entregando la vivienda en transferencia, en dominio, más o menos al cabo de dos años; la vivienda PET se entrega junto con el título de dominio, y el nivel de arrendamiento, y de ocupación irregular no es mucho más alto que el nivel de ocupación irregular en la Vivienda Básica. Considero que hay algunos fantasmas que creo interesante despejar.

Respecto del producto: por lo menos en regiones se debe privilegiar la construcción de pequeños conjuntos, más que de grandes conjuntos. No solamente por un tema de manejo contractual, sino por lo que señalaba anteriormente sobre lo que significa la vida en comunidad. Sobretudo ahora que tenemos

este nuevo procedimiento del Condominio Social. Cuando se entregan grandes conjuntos, la calidad de vida, el nivel de posibilidades de organizarse, es infinitamente menor que cuando se pone en práctica esta otra fórmula.

Sobre la vida en comunidad: el equipamiento comunitario es indispensable y lo estamos desarrollando cada vez más fuertemente. También hemos descubierto que entregar un conjunto con una sede comunitaria es muchísimo más ineficiente que entregarlo con un espacio múltiple. La Sede Comunitaria se la apropian los dirigentes de la organización y está la mañana perdida, tres días de la semana perdida; en cambio la Sala de Uso Múltiple la pueden ocupar los niños para hacer sus tareas, las fiestas de cumpleaños, etc. .

Cosas más bien internas: el perfeccionamiento de las bases de Licitación. Ustedes lo saben: los SERVIU somos desconcentrados y descentralizados, y por lo tanto nuestras formas de licitación son diferentes de las que tiene la Región Metropolitana o la IX Región.

El perfeccionamiento del Programa Computacional del Registro de Postulantes. Comparto absolutamente lo que decían las expositoras anteriores. Una de las cosas que faltan dentro de nuestro Ministerio, es calificar nuestra demanda. Tenemos una cantidad de demanda pero no sabemos con precisión cuáles son las características de esa demanda. No sabemos, por ejemplo, cuándo en un determinado conjunto van a postular personas que son inválidas; y que tipo de inválidos, porque un inválido en silla de ruedas es hoy tan inválido como un ciego, y no tenemos un procedimiento que nos permita hacer esa diferenciación.

En el tema de las continuas modificaciones a los programas habitacionales, una aspiración más bien funcionaria es que ojalá se logre un equilibrio y no se produzca tan amplio dinamismo en los cambios.

Y lógicamente, interesa que se ponga de manifiesto una preocupación por el barrio y por la seguridad ciudadana.

Respecto a la participación de los usuarios ya lo he dicho bastante: creo que uno de los grandes desafíos que tiene nuestro Ministerio es desarrollar algún programa que permita avanzar mucho en la organización de la comunidad. Creo que es una experiencia común a todos los SERVIU, que cuando un edificio

de un conjunto habitacional es ocupado por un Comité, la evolución de ese edificio, el nivel de terminaciones, la cantidad de cariño que la gente pone para cuidarlo, comparado con el mismo edificio cuando se entrega a las familias individuales, es notable; notable. Eso es una demostración de que en la medida que trabajemos el tema de la organización de la comunidad vamos a ir consiguiendo una mejor calidad de vida que es, en el fondo, nuestra aspiración.

Preguntas y comentarios de los asistentes.

Asistente 1, María Eugenia Chipón Municipalidad de San Joaquín.- Cuando elaboran su Plan Maestro ¿incorporan a otros SEREMI, el de Educación, de Salud? Porque cuando emplazan un gran conjunto, me imagino que ahí va a faltar un colegio, consultorio, etc. ...

Asistente 2, Daniel Chamorro, constructor civil.- No pertenezco a ninguna organización pública; mi curriculum se basa en una experiencia profesional de 100.000 m² como profesional, en viviendas sociales. Celebro la participación de don Alberto Ramírez en estas III Jornadas, porque me permite suavizar un poco la crítica que pensaba hacer ahora. Echo de menos la participación de más regiones; seguimos haciendo las cosas sin mucha descentralización, porque en el fondo, Valparaíso está aquí cerca y podría considerarse parte de una macrozona metropolitana. Mi principal experiencia ha sido en la V Región y en la VII. Precisamente en la V Región, participé en un programa en que se integró Viviendas PET, con viviendas de mayor valor -un rango de 400 UF hasta las 1.000 UF- en Los Pinos de Quilpué. Se construyeron alrededor de 800 viviendas en ese proyecto y ya se incorporaron otras constructoras y otros loteos en las zonas aledañas; y se equipó esa zona -de aquí a dos años más va a haber 2.000 viviendas allí-. Entonces, mi visión desde el área privada, independiente, es un poco menos catástrofista que la que se ha visto hasta ahora. Se ha logrado lo que se pretende: integrar las viviendas de los sectores de más bajos recursos con viviendas de valores mayores. Y en ese sentido, una vivienda es social ¿a partir de qué valor hacia abajo? ¿Desde las 1.000 UF, que están definidas ahora como viviendas merecedoras de un subsidio? ¿Desde los 140 metros cuadrados hacia abajo, que definía el DFL 2, antiguamente? ¿O vivienda social es exclusivamente la Vivienda Básica o PET, hacia abajo? Creo que eso debería

haberse aclarado en algún momento. Y la pregunta que quiero hacer es ¿qué pasa con otros diseños de departamentos en la V Región, en los que también me tocó participar, como "los picarones" -usted los conoce, pero la demás gente, no-. Los "picarones" son edificios de cinco pisos, circulares, con ingreso a un patio central y circulación interior. Todos los accesos a los departamentos son interiores; tienen un sólo acceso desde el exterior lo que permite a la gente -y la obliga- a organizarse para convivir. Se han construido 25 de esos edificios en la V Región y no sé si la experiencia que hay con ellos, permitió posteriormente continuar con esa tipología.

Asistente 3, Estudiante de 3^{er} año de la F.A.U., U.CH.- Quería preguntar sobre la poca o nula variedad de tipologías de la vivienda social a lo largo de todo Chile, desatendiendo los diferentes climas y la forma de vivir de la gente. ¿Cómo se insertan estas viviendas iguales en todas las regiones? Me tocó trabajar en la Comuna de Santa Cruz -Rancagua, San Fernando- muy agrícola; cuya gente está acostumbrada a vivir con patios y la han llevado a vivir en estos departamentos donde no se acostumbran; ha sido muy difícil para ellos. Además, imponer estos bloques, desde el punto de vista urbano, ¿cuán caro es? Considerando que se han hecho algunos experimentos acerca del costo que tiene alguna variación tipológica respecto al modo de vivir de la gente -como las que se han hecho aquí en Santiago, en el sector poniente, construido por Castillo Velasco-. ¿Por qué no se hacen? ¿Es sólo por razones de costo?

Asistente 4, arquitecto de la Municipalidad de Melipilla.- Asesoro a un Comité de Allegados y quisiera saber si en la V Región han implementado algo con el Programa de los Villorrios Rurales que sea diferente a lo hecho en la Región Metropolitana; si tienen alguna experiencia, con relación a la exigencia de fosa y pozo o de planta de tratamiento. Sucede que, por el costo que tiene esta solución de alcantarillado -que va de \$ 600.000 a \$ 1.200.000- el subsidio alcanza para construir la solución de alcantarillado y una vivienda de no más de 12, 16 o 20 m². El problema básico de la vivienda rural es que son del primer quintil; son temporeros, no tienen capacidad de ahorro, tienen trabajo sólo en la temporada de la fruta. Existen posibilidades de postular a otros fondos, pero la postulación misma es muy complicada;

exigen una gran cantidad de papeles y al final, la distribución de esas platas es por fines políticos y no técnicos. Nosotros, en la Municipalidad de Melipilla, de cuatro proyectos con los que hemos postulado, se han rechazado dos por una cuestión política y no técnica. Por eso, no sé si la V Región habrá aplicado alguna política distinta, si han conseguido algún apoyo, algún subsidio especial, diferente a lo habitual en la Región Metropolitana.

Respuestas de Alberto Ramírez.-

Respecto a la inclusión de otros SEREMI, no los incorporamos en el momento de la planificación; pero sí incluimos el espacio. Como ejemplo, puedo contarles que tenemos en este momento seis terrenos importantes para los que tenemos desarrollado el Plan Maestro. En cada uno de estos grandes conjuntos tenemos hecha la consideración - no en términos de metros cuadrados por vivienda, según el estándar- sino en términos de un espacio que está planificado en un lugar específico para que pueda desarrollarse la escuela, porque el terreno se lo vamos a transferir al municipio, o al Ministerio de Educación. Para un consultorio, lo transferiremos al Ministerio de Salud, etc. Pero la planificación no está hecha con ellos.

Cuando hablaba de los conjuntos en relación con los Planes Maestros, me refería a lo que nosotros hacemos. Cuando es una actividad desarrollada exclusivamente por la empresa privada nosotros no tenemos intervención alguna -eso es más bien responsabilidad municipal-. Pero la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, por ejemplo, también hace más o menos lo mismo, integrando o no distintos programas.

Respecto a qué entendemos por vivienda social, yo entiendo que es tal, cuando hablamos del PET para abajo, y que de ahí para arriba estamos hablando de Vivienda Económica. Esa es nuestra clasificación técnica. Y respecto de "los picarones", efectivamente, hicimos unos edificios redondos hace algunos años atrás, y que le llamaron así porque tenían un patio en el centro. Hicimos otro edificio que es la evolución de éste, y creo que este último es mucho mejor. El famoso "picarón" generó algunos conflictos de convivencia porque el espacio central era de una magnitud reducida. Cuando una señora

peleaba con su marido se enteraba todo el edificio y eso generó una serie de complicaciones. No obstante, nuestra evaluación de ese edificio es buena porque ha permitido reforzar la organización de esa comunidad.

Creo que siendo cierto que hay un diseño un poquito monótono y que se ha repartido, prácticamente, en todo el país lo que intentaba señalar en mi exposición es que, por lo menos en nuestra región, hemos hecho un esfuerzo importante para innovar respecto de ese diseño. Aquí estamos hablando del diseño de la Vivienda Básica. Con la Vivienda Progresiva y la Rural, no pasa lo que se señalaba; son todas de un piso -o la gran mayoría lo son-; todas tienen terreno, sobre todo la Rural.

El Programa de Villorrios Rurales, que también es un programa relativamente nuevo, implementado hace tres o cuatro años atrás, ha permitido que los problemas de infraestructura de las viviendas rurales ya no se resuelvan solamente a través de una fosa y un pozo, sino a través de una pequeña Planta que integra un conjunto de viviendas. Además permite terrenos de una magnitud interesante, sobre los 250 m² - con un gran subsidio.

Creo que lo interesante de tener catorce programas distintos es que permite esa diversidad y responder más específicamente a las necesidades que tiene cada familia de acuerdo a las condiciones socioeconómicas y de acuerdo al lugar donde viven. Ahora, creo que es responsabilidad muy importante, nuestra, del SERVIU - o del Ministerio- que aquellos programas en los que tenemos responsabilidad mucho más directa, como es hacernos cargo de la construcción, tengamos algunos instrumentos que permitan mejorar la calidad de ese diseño, o las características de ese diseño. Que se hayan desarrollado por ocho o nueve años diseños iguales creo que es un gran defecto; un gran defecto. Pero hemos hecho un gran esfuerzo para modificar y corregir ese defecto.

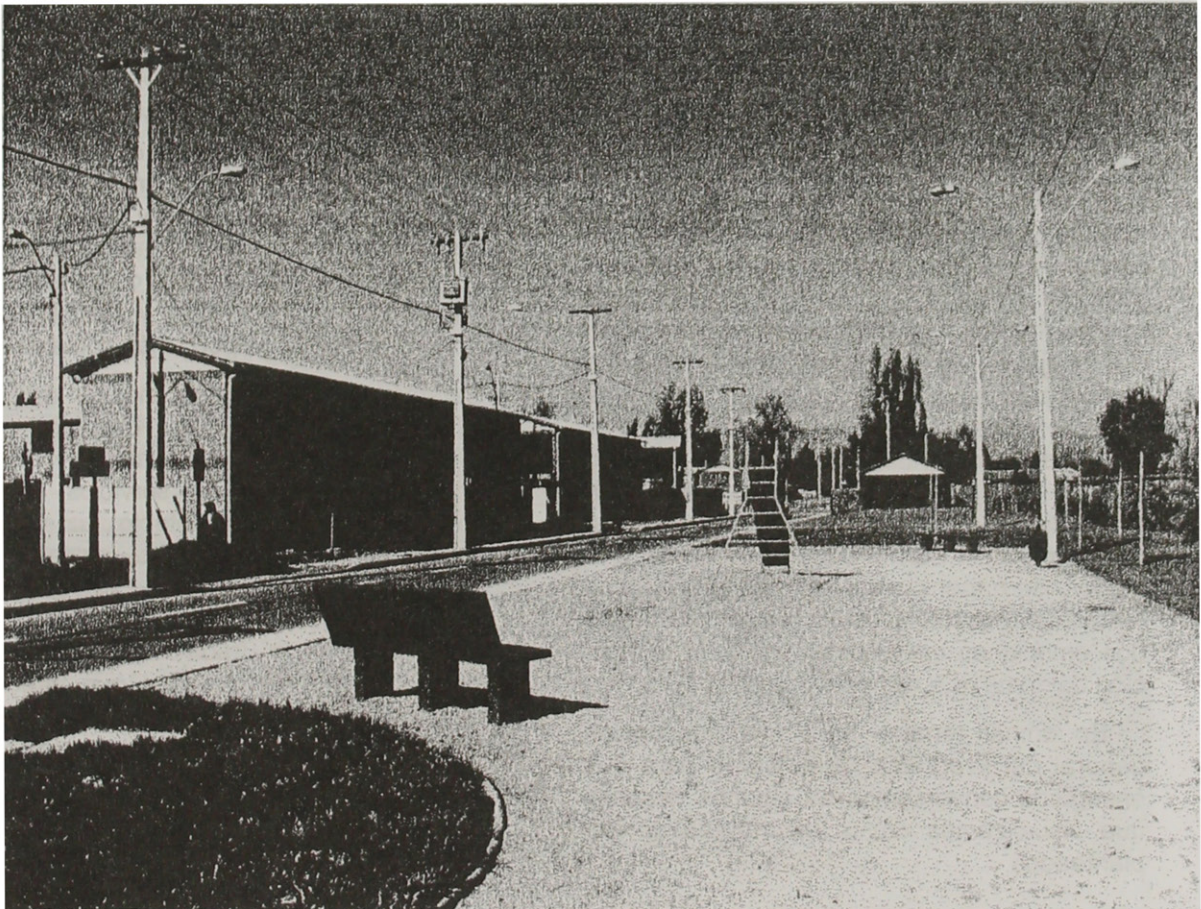
En relación con la pregunta sobre Villorrios Rurales, en todos los Programas privados -también se señaló en la exposición- es fundamental hacer una gestión con otras entidades, que van dando apoyo. Evidentemente, nosotros entregamos una parte importante del financiamiento: 200 UF por vivienda es un aporte interesante; no es menor. Pero eso no va a alcanzar para resolver el cien por ciento de las aspiraciones que tiene la gente.

Por lo tanto, hay que conseguir otros recursos; hay que agregar otros recursos: Puede ser a través de la Fundación San José de la Dehesa, o recursos propios del municipio. Entonces, insisto, me parece que en estos programas la organización de las personas es lo que permite, lo que facilita, el tener éxito. Siempre es bueno que se organicen. Acostumbro referirme a ejemplos bien específicos y voy a citar uno. Hace un par de semanas entregamos un conjunto de 64 Viviendas Progresivas Privadas en la Comuna de La Calera. La gente compró el terreno en 27 millones de pesos -ellos lo compraron; y sin ningún subsidio-. Aplicamos el Subsidio Progresivo Privado; consiguieron un aporte de la Fundación San José de La Dehesa y las viviendas resultaron de 42 m² con Planta de Tratamiento. Exclusivamente una gestión de

ellos; nosotros sólo hicimos un aporte.

Una de las cosas que hay que corregir en la actual política habitacional es el que la participación que tiene nuestro Ministerio siga evolucionando cada vez más a que sólo se entregue subsidios, a que se entregue financiamiento. Apunta, cada vez más, a ir trasladando la responsabilidad de la ejecución a otras instituciones, ya sean privadas, semi-públicas o municipales. Y el Ministerio tiende a quedarse nada más que, a lo mejor, con el primer quintil, porque son gente que tiene muy baja o ninguna capacidad de gestión.

Pero aunque así sea, una de las cosas a las que hay que acostumbrarse -en términos de pensar cómo abordar la política habitacional- es que hay que trabajar con la comunidad organizada.



Villa la Poesía. ejemplo de intervención del Programa Chile Barrio. Gentileza: M.Carvallo, PCHB.

Desafíos Actuales Para el Programa Chile Barrio

Marcelo Carvallo

Arquitecto

Subdirector Programa Chile Barrio

Muy buenas tardes. Tengo que comunicar una primera emoción por estar sentado en este lugar. En otra época, también desde aquí me tocó presidir al Centro de Estudiantes de esta Facultad, en épocas bastante duras - todos recordamos al tristemente célebre Federici -. En segundo lugar, quiero expresar otros sentimientos, esta vez, encontrados. Por esas cosas de la vida, en esta Escuela, en particular en el Instituto de la Vivienda, como estudiante de Pregrado, me tocó dar un vistazo a la realidad del problema habitacional y lograr discursos llenos de intenciones - de ánimo y de emociones -, para ver cómo resolver el problema de nuestros compatriotas nuestros hermanos, que habitan en situación de precariedad. Por casualidades de la vida, hoy día me tengo que hacer "cómplice", o copartícipe, de lo que es nuestra política habitacional. Hemos de dar cuenta de ello; de este sentimiento muchas veces dual, que nos convoca a estas instancias, esa rareza de sentirse a veces cómplice y otras constructor país. No por nada, los distintos profesionales que aquí estamos hemos tomado una opción de trabajar en vivienda social pese a todas las complicaciones que tiene el desarrollo de una política habitacional coherente con nuestros postulados y con nuestros principios. Por ello espero, en esta exposición y al final de la evaluación que de mi función se haga en el Programa Chile Barrio, poder dar cuenta, a lo menos, de haber puesto un estado de ánimo tendiente a resolver estos temas. Con esas dos emociones me permito iniciar la exposición del tema que nos convoca.

En primer término haré una descripción general del Programa Chile Barrio para que enseguida conversemos de algunos desafíos que visualizamos como importantes de ser planteados.

Caracterización .-

De acuerdo al "Catastro de Campamentos y Asentamientos Precarios" elaborado por el

Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, existen más de 500 mil personas que habitan en 972 asentamientos precarios, localizados en 213 comunas de Chile. De ellos, 549 son asentamientos urbanos y 423 rurales. El tamaño de estos asentamientos es muy variable; van desde las 20 a las 800 viviendas por campamento.

Es posible afirmar que, dada la naturaleza misma de estos asentamientos, concentran una proporción significativa de las personas que se encuentran bajo la "línea de pobreza", constituyéndose en uno de los principales bolsones de concentración territorial de grupos pobres e indigentes. Aunque reconociendo que no toda la denominada "pobreza dura" se encuentra concentrada en los asentamientos, pensamos que desde el punto de vista de la inversión social del Gobierno, presentar grupos identificados social y económicamente y agrupados en un mismo territorio, posibilita y mejora la llegada de los programas. Nos quedará como tarea, ver la manera de mejor coordinar y flexibilizar. De ello trataré de hablar un poco más adelante.

Caracterizando un poco más a nuestros beneficiarios, podemos decir que presentan importantes carencias materiales -viviendas inadecuadas, ausencia de servicios básicos como alcantarillado, agua potable, luz eléctrica y accesos irregulares-. Asimismo, poseen estrategias de sobrevivencia precarias y débiles, las que se reflejan en la informalidad e inestabilidad en los puestos de trabajo y marginalidad respecto de las oportunidades que ofrece el país. Al parecer, dadas las formas en que el Estado llega con sus políticas sociales, la posibilidad de que se constituyan en individuos "demandantes" mejoraría el acceso a los beneficios.

Desde esta realidad surge el Programa Chile Barrio, como un intento de coordinación de los recursos financieros y técnicos de ministerios y servicios públicos con los del mundo privado, representado por las organizaciones de la

sociedad civil y del ámbito empresarial, de modo de ponerlos a disposición de la población que habita en estos asentamientos para tratar de concebir proyectos integrales de superación. En lo concreto, se integran los Ministerios de Vivienda por la vía de sus Programas regulares y del SERVIU, del Trabajo a través del Servicio Nacional del Empleo, del Interior a través de la Subsecretaría de la SUBDERE, de Bienes Nacionales, y el MIDEPLAN con el Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS).

Objetivos.-

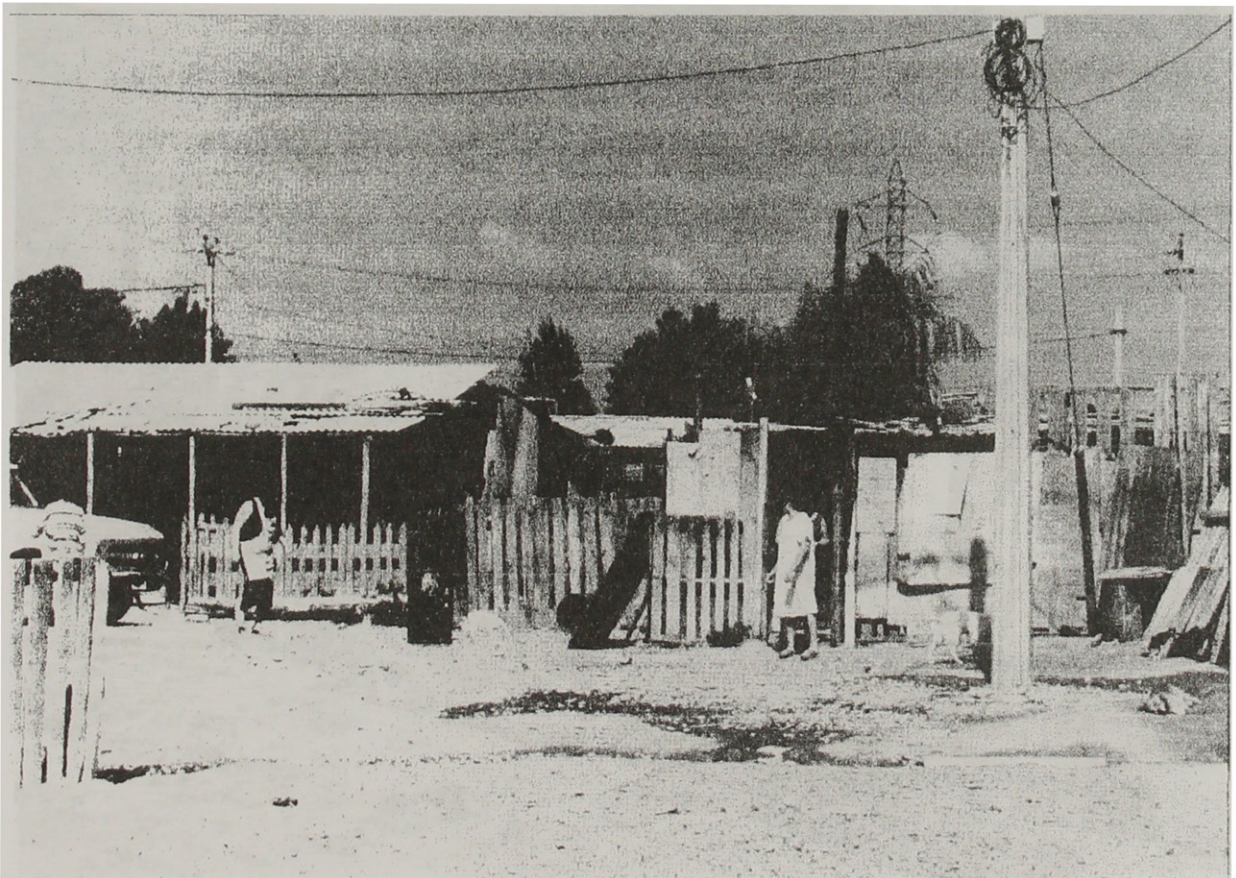
El objetivo principal de la coordinación de estas instituciones que dan origen a Chile Barrio es contribuir a la superación de la pobreza de familias de escasos recursos que habitan en los asentamientos precarios que ya señalamos como identificados, para poner a su disposición alternativas que generen un mejoramiento sustancial de su situación residencial, de la calidad de su hábitat y de las oportunidades de inserción social y laboral.

Para lograr este objetivo, bastante pretencioso, se definieron tres áreas de interés que

contituyen **Objetivos Específicos** y que son:

Una primera área apunta al **Desarrollo comunitario e inserción laboral**, donde se pretende fortalecer la organización y participación comunitaria, para asegurar su protagonismo en el diseño e implementación de planes y proyectos que allí se desarrollen. La meta es dejar capacidades instaladas o potenciar las existentes, de modo que las comunidades se proyecten en un período mayor al tiempo en que el Programa se encuentre ejecutando las distintas intervenciones.

- El segundo objetivo específico está referido a la **Habilitación laboral y productiva**, en la idea de mejorar las oportunidades de inserción laboral y generación de ingresos de la población beneficiaria. Hablaremos más adelante sobre qué de ello se ha logrado y cómo acercarse a un diseño adecuado que permita que ese objetivo efectivamente se logre.
- Finalmente, en el tema de la precariedad habitacional, nos planteamos lograr el **Mejoramiento de la vivienda y el barrio**



Parcela 30, Cerrillos. Situación previa a la intervención desarrollada por el Programa Chile Barrio.

Para ello se debe avanzar en la regularización de la tenencia de la tierra, permitir el acceso de los hogares a los servicios básicos y mejorar la calidad del entorno, la vivienda y el equipamiento comunitario.

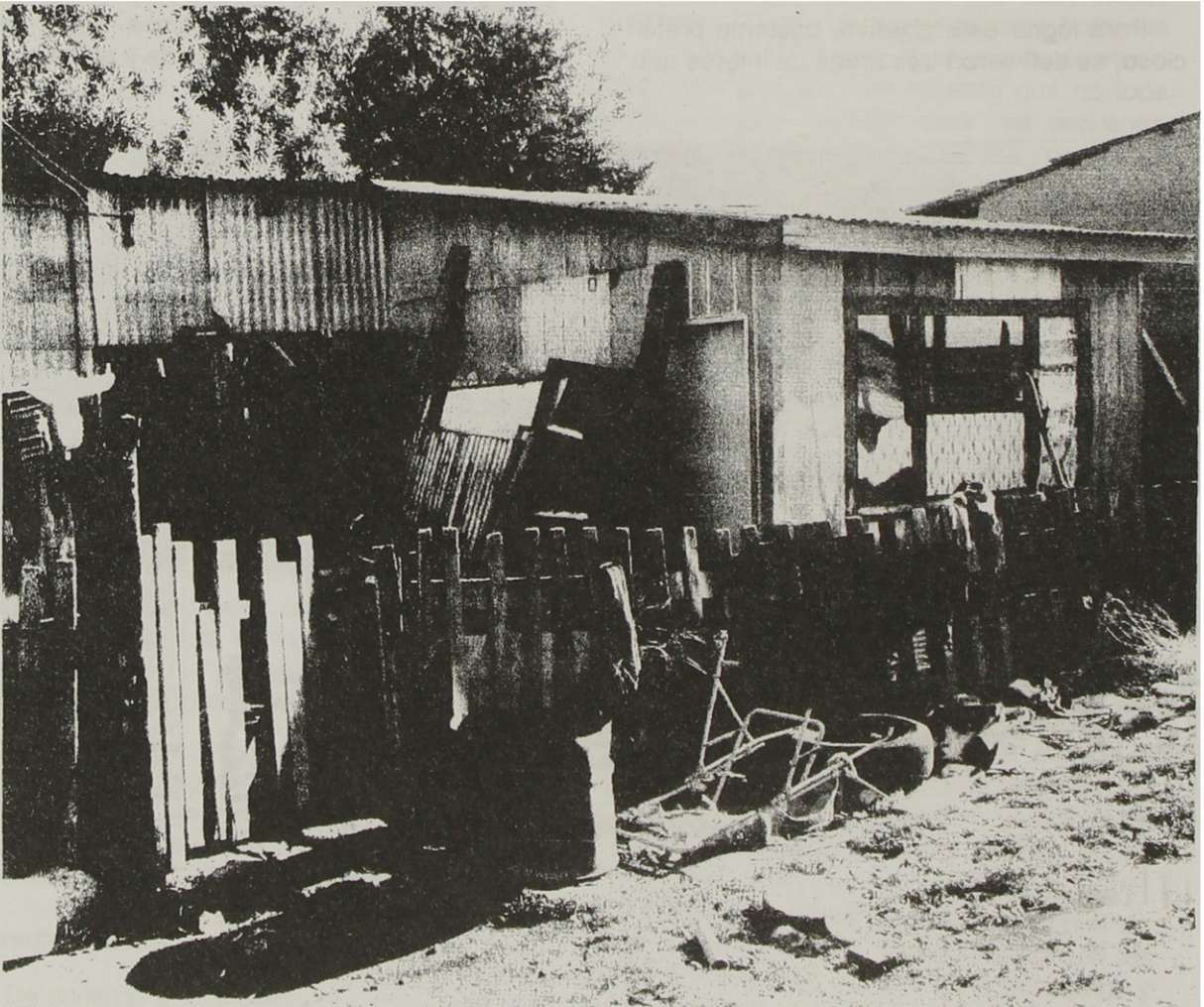
Estos objetivos específicos se insertan en una **Modalidad de Intervención** que se caracteriza, o debe caracterizarse por:

- Generar una modalidad de intervención intersectorial, descentralizada y participativa, que permita una buena articulación de esfuerzos entre los distintos sectores y niveles gubernamentales para implementar, en el territorio, programas dirigidos a sectores en situación de pobreza.
- Lograr involucramiento de la sociedad civil, el sector privado empresarial y otros actores sociales en el logro de los objetivos del Programa, coordinando acciones

conjuntas y estimulando su participación y aporte.

- Mejorar la capacidad instalada en los gobiernos regionales y de los municipios para que puedan perfeccionar la gestión de programas que tengan como finalidad solucionar problemas de pobreza, entendiendo que la intervención Chile Barrio se caracteriza por ser de decisión e implementación descentralizada.

Estas serán las condiciones que garanticen el éxito de esta estrategia que plantea el Programa, sumadas a una capacidad de diálogo, de articulación y coordinación de acciones, y a la necesaria flexibilidad de los servicios y programas. Ustedes saben que no es posible aunar esfuerzos si no tenemos la capacidad de alterar, de modificar, las lógicas propias de cada uno de ellos e idear maneras novedosas de utilizar los recursos del Estado.



Asentamiento Playa Norte, Punta Arenas. Situación previa a la intervención del Programa Chile Barrio.

AVANCE PROGRAMA CHILE BARRIO

EGRESOS	ASENTAMIENTOS	FAMILIAS
Egresos al 1° Semestre 2000	107	12.309
Egresos Proyectados a Fines 2000	87	10.178
Acumulados	194 (20%)	22.487 (19%)
INVERSIÓN TOTAL FINES 2000		M\$ 106.000

Estado de Avance.-

Nos preguntamos ahora cuáles serán los resultados hasta el momento, luego de más de dos años de intervención del Programa; qué se ha hecho; cómo han sido de verdad los procesos. En el gráfico que tenemos a la vista está el resultado numérico del avance

de Chile Barrio, donde se observan las cantidades de campamentos egresados a la fecha y las proyecciones para fines de este año. Por "egresados" entendemos a aquellos asentamientos en donde se ha solucionado la precariedad habitacional.



Población Playa Norte, Punta Arenas. Situación resultante de la intervención del Programa Chile Barrio.

Ahora bien, el componente social, y por sobre todo, el de habilitación laboral que implementamos, generalmente se aplica, hasta ahora, una vez que se ha definido la solución de infraestructura. Esto es así, porque se ha pensado que planificar acciones que se relacionen, por ejemplo con el empleo, tendría más que ver con las posibilidades que el entorno presenta, con las oportunidades económicas del lugar, para lo cual se necesitaría de un barrio definido.

Estos logros numéricos se han realizado en el contexto de la instalación de un Programa que no tenía precedentes u antecedentes de diseño, sobre el cómo hacer. En estos dos años, la Dirección Ejecutiva ha logrado crear una modalidad, una forma de coordinación de instituciones y líneas programáticas, lo que ha supuesto un enorme esfuerzo para explicar los alcances de una forma de trabajo integrada, en donde el producto final es mucho más que una agregación de partes y en donde además, se ha necesitado un sentido de innovación, de capacidad de crear alternativas que no siempre son fáciles de modificar en el sistema público.

Desafíos.-

Dado que es poco el tiempo que nos queda para esta exposición, y a fin de responder a las inquietudes que tengan Uds., y que podrán formular a través de preguntas, voy a plantear, algunos de los desafíos generales que tenemos como institución, desde mi perspectiva personal.

Un primer desafío tiene que ver con el cómo efectivamente se va construyendo la **imagen - objetivo** que los asentamientos van definiendo como lo esperable en su calidad residencial. Eso tiene que ver con la definición de una modalidad de intervención social; con los roles de cada actor de esta tan citada coordinación; y con los recursos disponibles.

Respecto a la modalidad de intervención en el ámbito social quiero hacer un reconocimiento y un planteamiento. Hasta ahora, lo que hemos entendido por intervención social es la acción no siempre coordinada ni planificada de tres instituciones: FOSIS, SENCE y PRODEMU, las que actúan en sus líneas programáticas sin que todavía esas acciones logran estructurar un sentido, una cierta intención, ya sea por la pertinencia de

los contenidos o bien por las secuencias en las que estos se debieran implementar. Al parecer lo que falta en esta área es diferenciar las realidades sociales y económicas en los asentamientos. No es posible pensar en una única forma de trabajo existiendo mundos tan diversos, como por ejemplo: el rural del urbano, las diferencias de género, de edades, en niveles de estudio - por nombrar algunas -, así como tampoco podemos pretender que Chile Barrio sea la totalidad del País y que por lo tanto, las instituciones sociales deban necesariamente destinar todos sus esfuerzos en nuestros campamentos. Debíamos entonces como parte de una redefinición global, priorizar segmentos, como una forma de optar por los grupos en donde la intervención efectivamente pueda desencadenar procesos que permitan que sus habitantes se involucren en las dinámicas sociales de superación de la pobreza.

Un segundo desafío - que tiene relación con el anterior -, es que no sólo importe dejar instaladas capacidades en ese asentamiento sino reconocer las ya existentes. Valorar a las personas que tienen intenciones y ciertas capacidades; sobre todo, ante la posibilidad que tenemos en esta modalidad particular de intervención - en la que se incorpora este componente social -, de iniciar procesos coparticipativos de diseños del hábitat al que van a llegar esas familias. Es una redefinición que tenemos que hacer en las políticas públicas. Es decir, cómo somos capaces de generar diseños de hábitat en los que las familias, el grupo social, se sienta copartícipe en la generación de un hábitat propio. La participación no sólo tiene que ver con la capacidad de ahorro, sino que debe involucrar las capacidades transformadoras de los individuos y de las comunidades.

Finalmente hay un tercer desafío que tiene que ver con mejorar la modalidad con la cual nos vamos complementando, las diferentes instituciones, en este espacio de coparticipación para la resolución de los problemas de la precariedad habitacional y los problemas sociales que ahí se ven. De aquí salen dos líneas de trabajo - que enuncio muy rápidamente, y termino -.

- Una línea tiene que ver con la burocracia interna y la centralidad de las decisiones y recursos del Estado.
- La segunda línea es ver cómo vamos incorporando a nuevos socios que le

aporten dimensiones distintas a lo social.

Entender que, en la medida en que se reconozca a Chile Barrio no sólo como un programa, sino como un ámbito, un área, en la que se complementa diferentes programas, a nivel local, regional, y nacional; en la cual vamos incorporando a distintos actores que nos pueden permitir lograr que los asentamientos sean un poco más humanos; y que no tengamos esa contradicción que mencionaba anteriormente, entre un discurso académico y una práctica de implementación de la política habitacional que, en muchas épocas, ha tenido poco de esa inicial esperanza académica. Gracias.

Preguntas y comentarios de los Asistentes

Asistente 1: arquitecto, Obispado de Melipilla. - Me queda la sensación – y por eso me gustaría conocer la opinión del expositor -, de que, al parecer, estamos todos de acuerdo - todos los actores estarían de acuerdo -, sobre cuál es el problema; y pareciera ser que también estamos de acuerdo en cuáles son las soluciones. Lo que me llama la atención, y me asusta, es ver una voluntad política del Estado por generar más instancias nuevas de coordinación que me lleva a pensar - o cabe la pregunta -: ¿Por qué en vez de crear más puestos para coordinar al mismo Estado, no hacemos una reingeniería del Estado? A lo mejor hay que cambiar los puestos, los roles o específicamente, incluso, los funcionarios. Esa es una pregunta. Además, eso mismo, cómo lo contrasta - como representante de Chile Barrio -, con los municipios pobres - no solamente desde el punto de vista del análisis CAS, o la Encuesta CASEN, sino también pobres en recursos -; municipios donde el Director de Obras - caso que yo conozco -, va una vez a la semana.

Asistente 2, funcionaria del MINVU. - Tengo una pregunta para la cual no he logrado la respuesta. ¿Cuál es el planteamiento de Chile Barrio respecto a las "tomas"? Ustedes hablan de "campamentos"; Chile Barrio está regularizando, radicando, etc. Pero cuando vienen nuevas situaciones que se llaman "tomas", se dice que no se aceptará las "tomas". Quiero saber cómo explicarme este discurso, que para mí es muy contradictorio.

Asistente 3, asistente social del MINVU, SERVIU Metropolitano. - Chile Barrio está erradicando campamentos; lo que me preocupa es ¿qué programas tienen para ocupar esos mismos terrenos que van

desocupando; porque me da la impresión que se está incentivando nuevas tomas, nuevas ocupaciones - en la línea de lo que decía la colega -. En Melipilla eso lo hemos visto, hemos atendido gente, y posteriormente volvimos a esos lugares y están nuevamente poblados. Eso me preocupa: si hay un programa, en coordinación con el municipio y qué se hace con esos terrenos

Asistente 4, asistente social, SERVIU. - En el desarrollo que se planteó, hay una organización real de la gente que finalmente lleva a este Programa Chile Barrio, hay un seguimiento desde cuando se inició ese campamento, hasta posteriormente, canalizar una solución definitiva. Mi duda dice relación, en la práctica, con la impresión que uno tiene respecto de que - si bien existe un catastro -, estos campamentos se van llenando con nuevos ocupantes que van entrando y saliendo a medida que pasa el tiempo, y que la organización de ellos se desarma y se arma cuando se presenta un panorama hacia una solución posible. Por lo tanto, la pertinencia, el sentimiento de ir hacia una solución efectiva, se va perdiendo, se va desdibujando. Y posteriormente, los usuarios dicen que "les tocó la vivienda", "les salió la vivienda", y no lo entienden como un bien al que han llegado después de un esfuerzo; y muy rápidamente se desincentiva el cariño y el afecto que podrían experimentar por lo obtenido. En vez de ayudarlos, les hacemos un daño; y complicamos mucho el resto de las familias que comparten una población. Con ese Programa Chile Barrio, hemos tenido malas y duras experiencias; por eso, va el comentario; me parece que es una red enorme de trabajo y que, en la práctica, no sé qué tanto se materializa - qué tan bien se materializa -, todo ese esfuerzo.

Asistente 5, Ximena Pavés, Comisión de Encargados de Vivienda. - Con respecto a Chile Barrio a mí me queda la siguiente duda: la sensación que tenemos los municipios es que Chile Barrio solamente es una puerta más de acceso a la vivienda, es una puerta adicional, aparte de la reserva y otras más. Pero no tenemos la certeza de qué es lo que pasa con la habilitación social, porque llegar a viviendas nuevas, aunque sea sacarlos del barrio en que estaban - o del barro en que estaban -, no basta; y el trabajo de habilitación del Chile Barrio, no lo hemos visto muy claramente. La coordinación intersectorial es malísima; el sólo

capacitarlos en actividades manuales o en otras parecidas, no les va a servir para pagar el agua y la luz, en el futuro. Queremos saber qué ha pasado en ese aspecto.

Asistente 6, Juan Sutter, arquitecto.- A mí me quedan dudas sobre dos cosas. Una que se ha hablado mucho de la coordinación, de la necesaria coordinación, para llegar a mejores productos - sobre todo en el caso de las viviendas Progresivas Rurales -; en ese sentido Chile Barrio, aparentemente, lo está haciendo ¿no es cierto? Quisiera saber si se ha evaluado cuál es el costo que tiene ese esfuerzo de coordinación, por beneficiario. Eventualmente, podría ser una buena solución para hacer una cantidad de "Chile-Barrio chicos", a nivel comunal o regional, para coordinar los recursos. Y otro tema - que creo que no se ha tocado acá -, es el asunto de la legislación actual, para toda la vivienda social, que desde mi punto de vista es tremendamente insuficiente para solucionar el problema. Creo que debiera haber modificaciones sustantivas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en lo que se refiere a las viviendas sociales, de tal manera que se rebajen costos de urbanización, trámites, etc.; que se rebaje el costo y el tiempo ...

Asistente 13 .- Quisiera saber si Chile Barrio ha tomado en cuenta el proceso o lo que va a ocurrir, después de la selección del último Llamado. Por lo menos en nuestra Región, tenemos mil cupos para Viviendas Progresivas; tenemos 300 postulantes del Chile Barrio - que de seguro van a obtener el subsidio, porque tienen cien puntos adicionales -; y tenemos 3.000 postulantes. Además, los postulantes que corresponden a Vivienda Progresiva son, en su mayoría Comités que están organizados y vienen con un proceso de requerimiento de estas viviendas, por largo tiempo. Quisiéramos saber si Ustedes han evaluado el impacto que va a ocasionar sobre esas personas la obtención del subsidio de aquellos que están por primera vez incluidos en el Sistema de Postulación.

Respuestas de Marcelo Carvallo.-

La verdad, es interesante la cantidad de dudas y preguntas planteadas, porque están expresando más que sensaciones y muchas de ellas implican un cierto requerimiento a la Política Habitacional del Gobierno. Esta

sensación / requerimiento es compartida por todos, y es con lo que yo empezaba mi exposición: esta dualidad de lo que es un discurso académico y lo que es la implementación práctica de una política habitacional. Ello es más evidente cuando estamos aquí, rodeados de gente que tiene un contacto directo con la realidad de la precariedad habitacional y hay, por lo tanto, un conocimiento de lo que esa realidad implica. Desde ese punto de vista, las inquietudes son del todo pertinentes.

Voy a tratar de ir resolviéndolas punto por punto - no alcanzo a ordenarlos en ciertas áreas -. Con respecto a la pregunta sobre la posibilidad de elaborar una reingeniería del Estado, estamos totalmente de acuerdo. El problema de la Política Social del Estado - no sólo la política habitacional (y a lo mejor no es algo que me toque opinar a mí, pero voy a dar una opinión personal, nomás) -, pasa en muchos casos, por la duplicidad de funciones y de estructura - ya lo mencionábamos en su oportunidad -. Es así como uno encuentra muchas líneas programáticas y temáticas, que corren paralelamente en dos estructuras organizativas para resolver o implementar un programa que tiene un mismo sentido y un mismo destinatario. Por ejemplo, están los programas DIGEDER que tienen que ver con Salud y Deporte Recreativo, y que corre paralelo a programas del Ministerio de Salud, con su Unidad de Promoción de la Salud. Lo mismo sucede en el ámbito de la Vivienda y en el Programa Chile Barrio, etcétera.

Creo además, que no basta con la sola creación de comités interministeriales. Parece que la solución es mucho más compleja. De ahí que resulte no sólo posible sino necesario pensar en un mejoramiento de la estructura organizativa del Estado en función de optimizar recursos, disminuir - como lo ha llamado el Presidente - este "costo inercial" que tiene el Estado, y distribuir los recursos para las políticas habitacionales y sociales en organismos descentralizados, en los ámbitos locales. Vale decir, crear un Fondo Social Regional dejando para los Ministerios sectoriales la definición de políticas macro, más que la implementación de los programas. Es una discusión que se tiene que iniciar.

¿Qué pasa con los municipios pobres, aquellos que tienen Directores de Obras que

-por recordar el ejemplo -, van una vez a la semana; porque las municipalidades, efectivamente, no tienen recursos? ¿Cómo enfrentan la "demanda" que programas como el nuestro les significa en términos de competencias técnicas y en horas de trabajo? El Programa Chile Barrio tiene como objetivo resolver el problema de estos 972 campamentos que, en general, están en las comunas más pobres del país. Por lo tanto, se concibió una organización de los equipos profesionales de apoyo, convenios de gestión Gobierno Regional - Municipios para posibilitar el desarrollo y la implementación que interesa a Chile Barrio, por la vía de ir resolviendo las iniciativas contempladas en los Planes de Acción que los asentamientos se han ido formulando. Chile Barrio no va a suplir los déficits presupuestarios que tienen las municipalidades; no le corresponde. Lo que sí garantiza - a través de esta estructura descentralizada y multisectorial -, es el trabajo en todas las comunas. Por otra parte hay que entender al Programa como una oportunidad privilegiada para que, de una manera más expedita que lo regular, se alleguen recursos frescos a los Municipios con la finalidad de solucionar problemas que, de otra manera, se convierten en males casi endémicos.

Con respecto a las "tomas", las nuevas tomas. Bueno; Chile Barrio está trabajando con asentamientos precarios existentes hasta 1996. Ahora: ¿de dónde salen estos asentamientos precarios? La verdad es que tienen muy distinto origen y muy distinta data de creación. Algunos son muy recientes, otros que vienen de arriendos un poco "brujos", de ocupación de terrenos, "tomas", etc. Pero lo concreto es que se está trabajando con una comunidad que tiene una situación precaria relativamente estable en el tiempo; esto, versus las futuras tomas. Chile Barrio no incorpora nuevos campamentos, por definición; desde su creación, quiere no dar una señal de que el problema de la vivienda social se resolverá vía tomas. Todos los asentamientos que hayan surgido después de 1996 - que, muchos de ellos, son producto de "tomas" -, no los resuelve Chile Barrio. Ahora; eso no implica desconocer que muchas de esas ocupaciones, son producto de la imposibilidad de que las familias obtengan soluciones habitacionales por las vías regulares de los programas habitacionales. Queda por definir - y en eso está el Ministerio -, cómo se crean alternativas administrativa y económicamente viables, para resolver los pro-

blemas del déficit habitacional. Una política responsable de vivienda, no puede no dar cuenta de la totalidad de los habitantes del país

Con respecto a los terrenos que se desocupan por erradicaciones, en los Planes de Acción se contemplan compromisos entre los habitantes y las diversas instancias que participan: municipalidades, gobiernos regionales o programas gubernamentales. En esos compromisos quedan establecidas las acciones a implementar en ese terreno, para que no vuelva a ser ocupado como campamento. Ha habido múltiples iniciativas como, por ejemplo, la creación de espacios públicos, áreas verdes, u otras; pero son parte de la iniciativa que tiene el Programa en forma descentralizada. Ahora bien; el ideal sería mantener a los habitantes en su asentamiento: en muchos casos en esos terrenos, se han generado relaciones de afectividad - de distinta índole -, que facilitan los procesos de creación de hábitat residenciales.

En cuanto a la pregunta sobre el Catastro original del número de familias y lo que encontramos al momento de la intervención, manejamos un supuesto que tiene que ver con que se produce una cierta movilidad, un cierto diferencial, entre el número de familias originales catastradas en el '96, y el número con que nos encontramos al momento de la intervención. Ésta y los compromisos también, suponen cerrar en algún momento, el número de familias. Se produce, sí, un problema extremadamente complicado - que se mencionaba en la última pregunta: esta contradicción que se produce entre los postulantes tradicionales al sistema, versus la incorporación de familias que estarían entrando "por la ventana"; es una crítica que permanece en las distintas instituciones que implementan la política habitacional.

¿Cómo se enfrenta eso? Una línea argumental es que se trata de focalizar la acción del gobierno hacia los sectores más pobres, y podríamos suponer que, en general, en los asentamientos precarios están, efectivamente, los sectores más pobres de la población. Aunque ya lo mencionamos, dentro de los postulantes tradicionales a los programas del Ministerio, de los SERVIU, o a los PMB, también existen grupos o segmentos que tienen situaciones de pobreza, que en muchos casos, son más extremas que algunos

beneficiarios de los campamentos del Chile Barrio. Por otra parte, el problema de los déficit es un problema del país y no de una sola institución, por lo tanto, todo lo que se haga va en beneficio de la totalidad de la Nación.

¿Qué pasa con la habilitación? La verdad es que es tarea pendiente de Chile Barrio evaluar lo que sucede después, interviniendo a través de estos servicios de Apoyo al Barrio, y a la capacidad que tengamos nosotros como modalidad de intervención. Porque Chile Barrio es una modalidad de intervención que tiene que ver con la creación de equipos multisectoriales a distinto nivel. Entonces, el

desafío es generar instancias permanentes de coordinación y de integración de los distintos actores que están trabajando en el ámbito local, para que efectivamente, esta habilitación, el potenciamiento de las capacidades locales, tenga una contraparte y se produzcan las interacciones que posibiliten que ella sea efectiva.

Me parece que he resuelto todas las inquietudes, por lo menos las que tenía planteadas aquí, lo que no significa que los desafíos, dudas y temores no sigan presentes.

Gracias.



Parcela 30, Cerrillos Situación previa a la intervención desarrollada por el Programa Chile Barrio.

Labor Filantrópica de la Fundación San José de La Dehesa

Cristián Pinto

Gerente

Fundación San José de La Dehesa.

Mi nombre es Cristián Pinto, soy Gerente de la Fundación San José de La Dehesa. Quiero darles dos cifras que para nosotros son muy importantes: U\$S 70.000.000, y 9 % más pobre del país. Estas dos cifras definen la historia de la Fundación en sus siete años de vida. En sus siete años de vida la Fundación ha aprobado U\$S 70.000.000 en donaciones, todas ellas orientadas a familias que pertenecen al 9 % más pobre del país.

¿Cómo llegamos a esto? Hagamos un poquitito de historia.

Hace unos cuarenta años atrás, llegaron los Monjes Trapenses a Chile. Como ustedes saben, los Monjes Trapenses son monjes, de claustro, que se dedican a rezar y a trabajar la tierra; esa es su única misión en la vida, voluntariamente escogida. Compraron hace cuarenta años atrás, un fundito, por ahí, por un sector rural, en una plata bastante poca - el costo del terreno fue mínimo -, y veinticinco años más tarde ese sector se llama La Dehesa y vale bastante más plata. Y los padres deciden que esa plata, nueva, esos tremendos recursos que les han llegado por la Divina Providencia, sean destinados a los más pobres.

En la Fundación me gusta decir que este es uno de los mejores ejemplos de redistribución de riqueza; familias de buen nivel económico, compran estos terrenos en lo que hoy es el loteo "El Cof de Manquehue"; nosotros tomamos esas platas y se las entregamos a familias de los más escasos recursos. Es un muy buen tránsito. Los padres entonces dijeron: "La venta de este terreno, de este fundo, va a ir a los más pobres, por medio de una fundación -que es la Fundación San José de La Dehesa-, la cual tiene, básicamente, tres características: es una fundación de inspiración cristiana; es una institución sin fines de lucro; y es un organismo apolítico. Aunque parezca frase cliché, el único partido político nuestro, es el partido político de los pobres. Y eso es cierto.

¿Cuál es nuestra misión? Ayudar a que personas de los más escasos recursos resuelvan sus necesidades de vivienda por la vía, principalmente, de donaciones. Estamos hablando de personas o grupos familiares que deben tener, como tal, como grupo, no más de 520 puntos en fichas CAS, es decir: deben pertenecer al 13 % más pobre del país. Es en base a esta focalización que nosotros hemos podido mantenernos siempre en un promedio del 9 % más pobre del país. Son personas que deben tener, o estar en proceso de obtención, de algún subsidio habitacional del Estado - básicamente, Subsidio Rural y Subsidio de Vivienda Progresiva, o Programa de Mejoramiento de Barrio -. Idealmente deben provenir de sectores rurales - idealmente -; y de todas maneras, están descartadas de presentar proyectos a la Fundación ciudades como Santiago, Concepción ... en fin, las grandes ciudades del país.

Nuestras líneas de acción son aproximadamente siete.

- La primera y más importante, es la **Construcción de Viviendas Nuevas**. Esta línea es la que concentra el mayor porcentaje de las donaciones que ha aprobado la Fundación. Básicamente, se refiere a familias que tienen un subsidio en la mano, que puedan juntar nuestros recursos más el ahorro que tienen y, en base a eso, construir un proyecto de vivienda que tenga mejores características - mayor superficie, básicamente -, que la que podían haber conseguido con la sola participación del subsidio.
- Una segunda línea es la que nosotros denominamos **Ampliación**, que se refiere a familias que ya han recibido una vivienda - por ejemplo, Subsidio Vivienda Progresiva, que tienen aproximadamente 18 m² -, y con suerte, alguna ampliación precaria -, pueden postular a la Fundación

para construir la zona seca, es decir: ampliar lo que son los dormitorios y terminar con una vivienda definitiva de mejores características.

- Tenemos también el **Saneamiento Básico de Viviendas**. Por ejemplo, familias que han obtenido un Subsidio Rural y han construido sólo zona seca, pueden postular a la Fundación para tener un baño, una solución de alcantarillado o agua potable.
- La línea de **Mejoramiento de Viviendas**, nuevamente para viviendas de Subsidio Rural que ya tienen algunos años y que están un poquito deterioradas, pueden presentar a la Fundación un proyecto de manera tal de mejorar lo que hoy tienen.
- Aquí hay una línea bien interesante que es la de **Adquisición de Terrenos**. Todos sabemos que una de las principales dificultades que tienen las familias para llegar a una vivienda es, justamente, poder encontrar un terreno, poder incluso comprarlo. La Fundación tiene como línea, la posibilidad de comprar terrenos para Comités organizados y donárselos, de manera tal que, con ello, puedan postular al subsidio y posteriormente poder construir ahí su vivienda definitiva.
- Tenemos una línea que llamamos **Organización de Demanda**. Básicamente lo que perseguimos aquí es financiar a consultoras que busquen organizar a familias de forma tal de llevarlas a obtener el subsidio habitacional, algunos de los subsidios habitacionales del Estado. En este sentido hemos tenido una experiencia bastante buena con el Ministerio: el año '95 iniciamos un programa conjunto que nos ha llevado a organizar y llevar a subsidio a aproximadamente 1.700 familias, si mal no recuerdo; una cifra bastante interesante.
- Luego tenemos una línea que llamamos de **Apoyo al Ahorro**. Sabemos que muchas familias no logran juntar el ahorro mínimo requerido para postular a los subsidios habitacionales. En casos calificados y con un muy buen análisis social, la Fundación puede ayudar a esas familias a enterar el ahorro mínimo para que puedan postular al subsidio.
- Tenemos también una línea destinada a **Saneamiento de Títulos** que no ha sido muy explotada. Básicamente se refiere a

apoyar a través de Consultoras, a familias que hoy no tienen saneado el dominio de sus propiedades; que puedan sanearlo para postular a subsidios del Estado.

- Y finalmente tenemos una línea que denominamos de **Equipamiento Comunitario**. Es una línea más restringida que las otras. Funciona en base a un presupuesto anual -las otras funcionan en base a llegada de proyectos-, en donde lo que queremos es ayudar a construir o a financiar: jardines infantiles, mejoramiento de escuelas, o de consultorios, etc.; todo aquel tipo de equipamiento comunitario que sirva a una población - obviamente, de características pobres -, para mejorar su calidad de vida.

Estas líneas de acción nos han llevado - desde el año '93 a la fecha, a aprobar un total de 908 proyectos. No es muy importante la cantidad pero sí el número de familias: 55.000 familias, todas ellas de un promedio no superior al 9 % en nivel de pobreza; con un total, como les decía al principio, de U\$S 70.000.000 en este período. En los últimos cuatro años -es decir: '96, '97, '98 y '99-, el promedio de donación anual de la Fundación ha sido de 13,5 millones de dólares.

Para postular al financiamiento de la Fundación todo lo que hay que hacer es presentar un proyecto. Que una institución, como un municipio, o una consultora -estoy viendo varias aquí-, o alguna corporación, o fundación privada o los SERVIU, presentan a la Fundación un proyecto; se analiza, y si se aprueba, estamos al otro lado.

A futuro, creemos que lo más importante para un buen funcionamiento, tanto para la Fundación como, en definitiva, para lo que significa apoyar a las familias, lo más importante es la coordinación. Nosotros trabajamos coordinadamente, o debemos trabajar coordinadamente con el financiamiento de otras instituciones. Nosotros no somos el 100 % del financiamiento de, prácticamente, ninguno de los proyectos que nos llegan. Lo normal es que nosotros signifiquemos el 30 %. El 70 % restante es el financiamiento principalmente del Estado, a través de alguno de los subsidios habitacionales, y de la familia que tienen que poner un ahorro. Una de las dificultades que hemos tenido ha sido, justamente, el coordinar el accionar del Estado con el nuestro; no siempre hemos podido llegar - ambas fuentes de financiamiento -, al mismo tiempo. Muchas veces sucede que las

familias reciben, por ejemplo, una vivienda progresiva; están ahí uno o dos años, y recién entonces viene el apoyo de la Fundación para mejorar esa vivienda. Lo ideal sería que pudiéramos coordinarnos mejor, de manera tal que ambas fuentes de financiamiento pudieran confluir al mismo tiempo y pudiéramos terminar con soluciones de mayor calidad y superficie, para favorecer así a las familias. Igual cosa con el Programa de Mejoramiento de Barrios u otros fondos del Estado.

Brevemente, eso es. Muchas gracias.

Consultas o comentarios de los Asistentes

Asistente 1, Ana Ponce, Municipalidad de Quillota.- Quisiera saber, más/menos, el tiempo de vida que le queda a la Fundación San José de La Dehesa ¿Por qué esta pregunta? Nosotros, los municipios, para hacer los proyectos de Vivienda Progresiva 2ª Etapa, y para darle una solución digna a la gente, la verdad es que dependemos de los recursos de la Fundación, porque lo que da el SERVIU para una ampliación, no alcanza. De acuerdo a lo que Usted explicó, ustedes tienen recursos determinados. Por eso, mi pregunta.

Asistente 2.- Se hablaba acá de la Vivienda Progresiva y de la Vivienda Rural y la verdad es que en los Subsidios Rurales tenemos grandes dificultades en la Región Metropolitana a propósito de que nuestros postulantes obtienen el subsidio pero no tienen terreno. Hemos estado en distintas conversaciones, y mi pregunta va a que el expositor precise cuál es la posición de la Fundación, respecto a apoyar en las gestiones a la Región Metropolitana y a los Comités de Villorios Rurales en la adquisición de viviendas; o más bien, en el terreno. Si bien sé que no es un ámbito de acción urgente para la Fundación, nosotros, en la Región Metropolitana, tenemos urgencias; a veces se piensa que la Región Metropolitana lo tiene todo y no siempre es así. La verdad es que con la Fundación - por lo menos, durante el tiempo en que yo estaba a cargo del Programa de Asistencia Técnica -, sólo tenemos dos proyectos con Ustedes, que no son en compra de terreno, sino en ampliaciones.

Asistente 3.- Se dijo que para optar a las donaciones "se presentan proyectos". Le agradecería si pudiera ampliar ese aspecto, en cuanto a cuál es la difusión que tiene la Fundación sobre cómo hacer la presentación.

Respuestas de Cristián Pinto.-

Respecto al tiempo de vida de la Fundación: yo diría que a los niveles que tenemos hoy, de inversión anual, y si las condiciones de la cantidad de proyectos que hoy recibimos, no varían, la Fundación no tiene ningún problema en cooperar a los niveles actuales de inversión - 13,9 millones al año -, unos doce o quince años más. El horizonte, la vida de la Fundación, al interior del Directorio de la Fundación, no es un tema relevante. Gracias a Dios -y subrayo: Gracias a Dios-, tenemos recursos para seguir operando como estamos hoy, por lo menos unos doce o quince años más; no es un tema relevante para nosotros.

Respecto de los proyectos en el área Metropolitana: la Fundación ha establecido como política el que no opera en Santiago, como no opera en Concepción, salvo contadísimas excepciones - hay un proyecto que estaba con Chile Barrio, en Concepción, para la Villa Napoli, que probablemente vamos a apoyar -; pero la Fundación no está en Santiago, no apoya a actores o familias en Santiago. En el área Metropolitana sí podemos apoyar sectores tales como Alhué, Til Til, Lampa; ese tipo de sectores.

Respecto de los terrenos: la línea de terrenos es una línea de la Fundación. A la fecha hemos invertido más de U\$S 2.000.000 adquiriendo distintos terrenos en el país. Si mal no recuerdo, son alrededor de 60 comités a los cuales hemos apoyado en la adquisición de terrenos. Es una línea plenamente vigente. Evidentemente, está sujeto a aprobación, en la medida que los precios que se presenten sean apropiados a una política de vivienda social. Es muy difícil en la zona Metropolitana encontrar terrenos relativamente baratos. Pero la línea existe.

Por último, en relación a presentación de proyectos, en la Fundación tenemos una pauta de presentación de proyectos. Podemos hacerles llegar esa pauta a quienes lo necesiten. Nuestra dirección, nuestros teléfonos, nuestro e-mail, nuestro fax, están disponibles; y evidentemente, si quieren visitarnos, bienvenidos sean. Las pautas existen, son bastante sencillas y podemos mandarlas por e-mail o cualquier tipo de comunicación que ustedes necesiten.

La Vivienda Pública en el Lapso 1990 - 1999

Mario Grandón

Arquitecto

Gerente de Desarrollo - Corporación Habitacional

Cámara Chilena de la Construcción

La presentación que mostraremos a continuación corresponde a un documento denominado *Diagnóstico de la Vivienda en Chile* elaborado por la Gerencia de Desarrollo de la Corporación Habitacional y el consultor externo señor José Astaburuaga Eguiguren, Ingeniero Civil Industrial de la Universidad de Chile, experto en el tema de Vivienda Social.

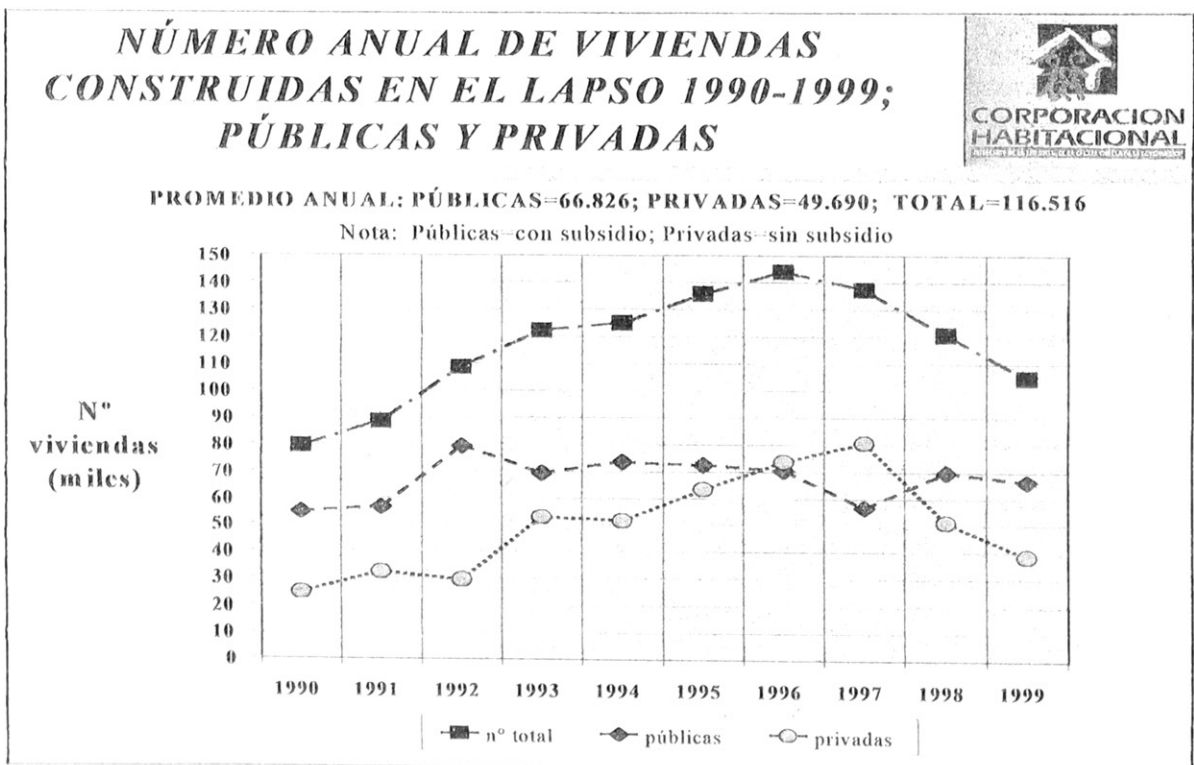
La información contenida en este documento es bastante densa e importante y como contrapartida, es poco el tiempo para la exposición y la paciencia del auditorio o los

lectores del mismo; por estas razones se mostrará cada lámina y a continuación se entregará la interpretación que nosotros hacemos de cada gráfico o cuadro estadístico.

De esta manera, ustedes tendrán el origen de la información para que puedan hacer sus propias interpretaciones, y obviamente, sacar sus propias conclusiones que esperamos no difieran tanto de las nuestras.

Diagnóstico de la Vivienda en Chile

Lámina Nº 1.- Muestra la evolución del número Total de Viviendas Construidas de acuerdo a los Permisos de Edificación que registra el INE. Debemos hacer presente que no todos los permisos de edificación se construyen el mismo año, especialmente, en épocas de crisis. A continuación mostraremos su desglose en Viviendas Públicas y Privadas -entendiendo por "públicas" aquellas que se adquieren con un subsidio habitacional del Estado -. El perfil de la curva de las viviendas Privadas es muy similar al perfil de la curva de las viviendas totales. Es decir, los auges y caídas de las Viviendas Totales coinciden con los de las Viviendas Privadas.



Debemos destacar que el pick de las Viviendas Privadas que se aprecia el año '97 coincide con el gran sobrestock de estas viviendas, destinadas a los sectores medio-altos y altos; mientras que la curva de las viviendas públicas -de color rojo-, se mantiene dentro de un cierto equilibrio, marcándose un pick el año 1992, al que sucede una disminución que culmina con la crisis de la Vivienda Pública, el año 1997. El porcentaje de participación de las Viviendas Públicas, respecto del número Total de Viviendas Construidas, fue de un 57 %. Dicho valor se reduce a un 39 % si se le considera respecto de la Superficie Total Edificada en el país. El porcentaje se reduce a tan sólo un 14 % si es referido al Monto Total involucrado en los proyectos de edificación de vivienda.

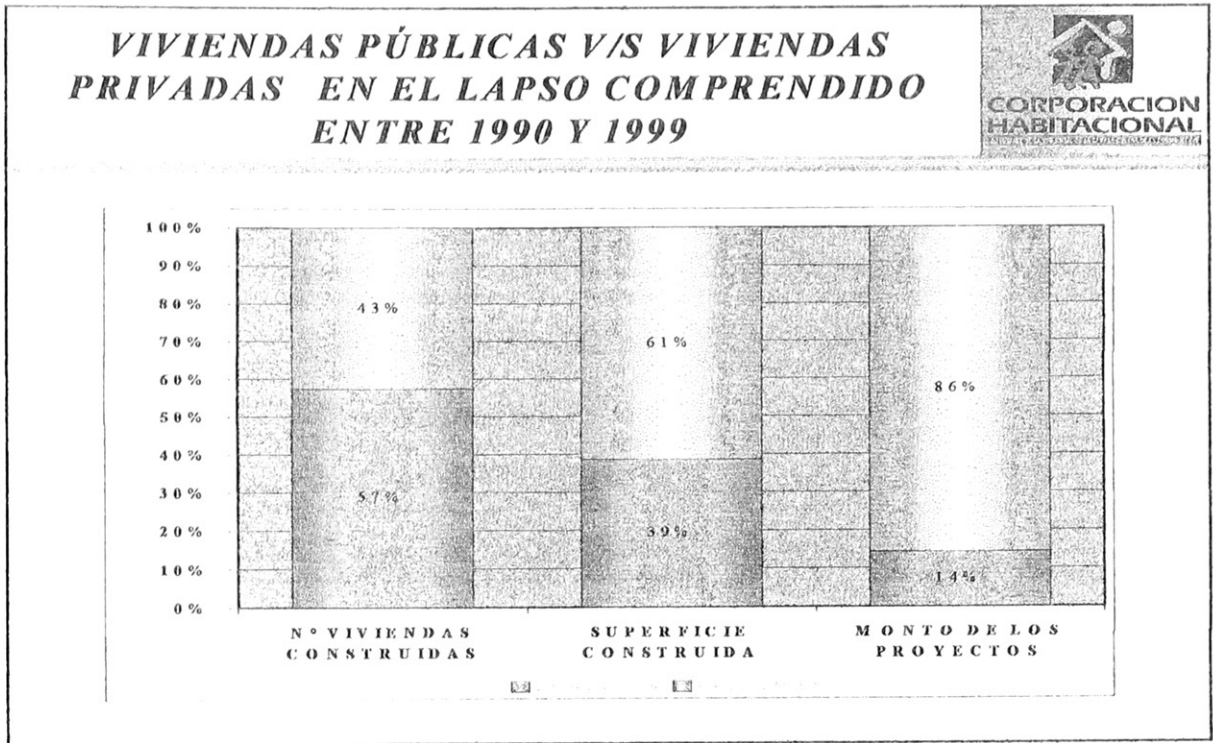
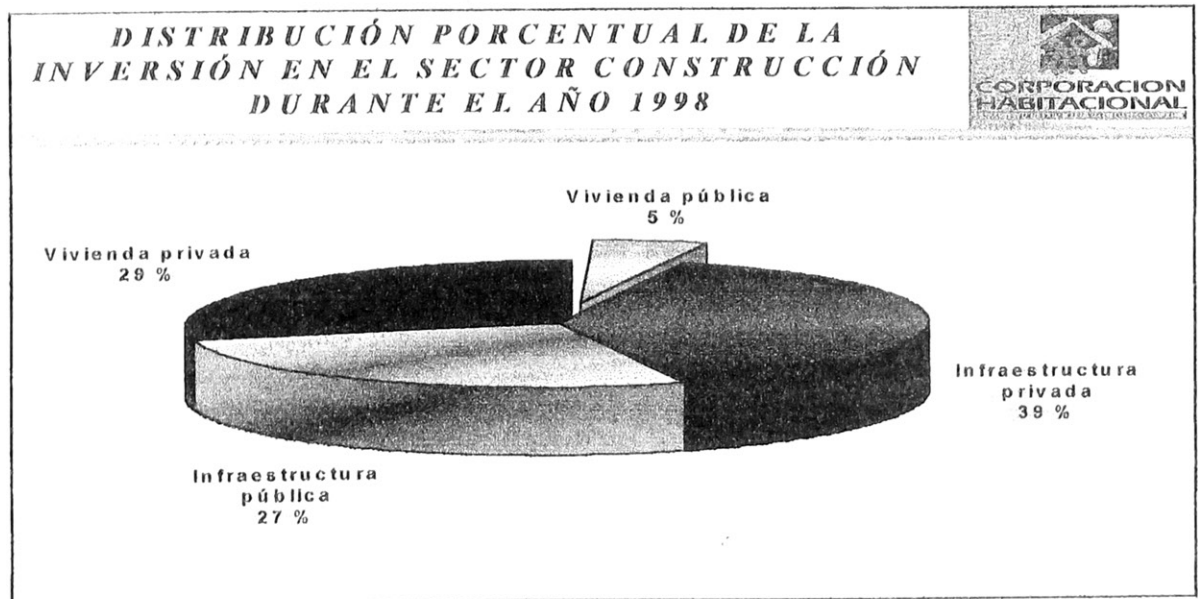


Lámina 2.- El porcentaje de participación de las Viviendas Públicas, respecto del número Total de Viviendas Construidas, fue de un 57 %. Dicho valor se reduce a un 39 % si se le considera respecto de la Superficie Total Edificada en el país. El porcentaje se reduce a tan sólo un 14 % si es referido al Monto Total involucrado en los proyectos de edificación de vivienda.

Lámina 3.- Del gráfico se desprende que las dos terceras partes de la inversión del sector Construcción, corresponde a Infraestructura El tercio restante corresponde a Vivienda. En cuanto



a Infraestructura, la Privada representa un 39 %, y la Pública un 27 %. En el caso de la Vivienda, la Privada representa el 29 % y la Pública, el 5 % restante. El gran auge, durante esta década, de la Infraestructura Pública y Privada, y del sector inmobiliario - especialmente el destinado al sector medio/alto, y alto -, significaron una reducción a un 5 % de participación a la Vivienda Pública, la que disminuye a tan sólo 2 a 3 % si sólo se consideran dentro de las Viviendas Públicas las de un valor igual o menor a 400 UF (Viviendas Sociales)

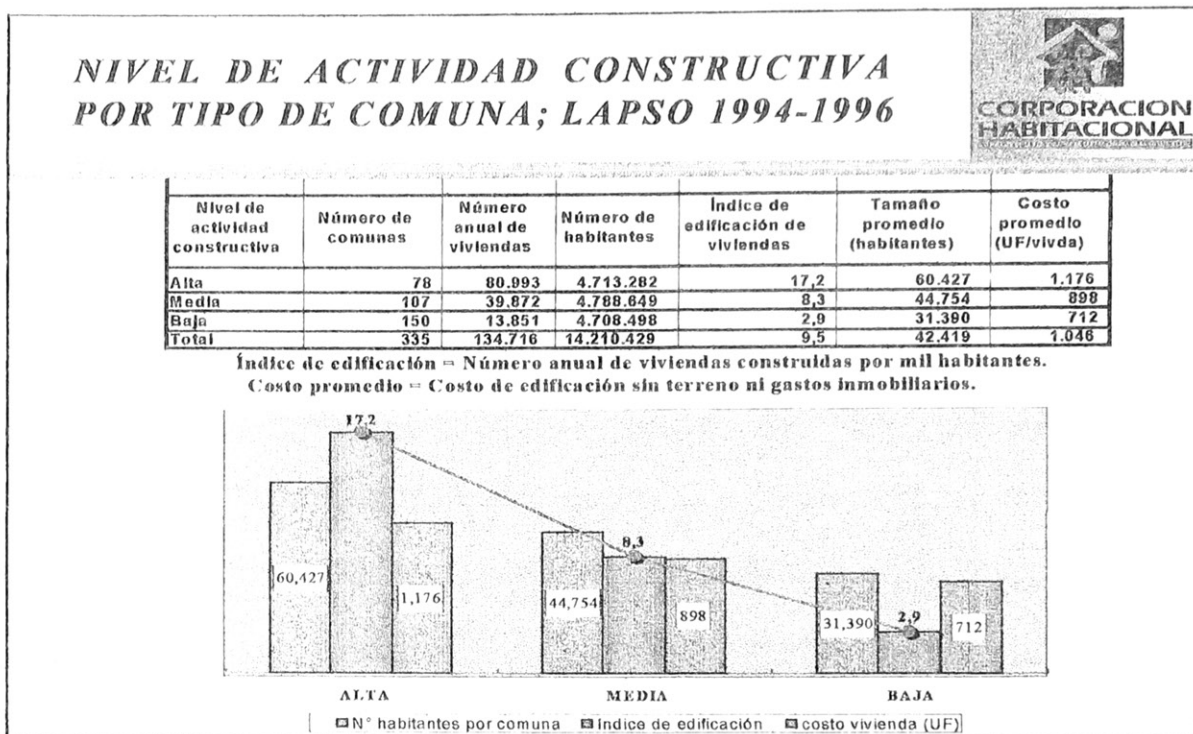


Lámina 4.- Para el siguiente análisis, el país se ha dividido en tres tercios de igual población, de 4.700.000 habitantes - cada uno -, en el año 1995. El primer tercio corresponde a 78 comunas con un nivel de actividad constructiva alta, y donde se construyeron anualmente 80.993 viviendas, equivalente a 17,2 viviendas anuales por cada 1.000 habitantes. En este grupo, el tamaño promedio de las comunas fue de 60.427 habitantes, y el costo promedio declarado en los permisos de edificación fue de \$ 1.176 UF por vivienda. Para el grupo de 107 comunas con un nivel de actividad media, las cifras se redujeron a 39.872 unidades anuales; 8,3 viviendas por cada 1.000 habitantes; 44.754 habitantes por comuna; y 898 UF el costo por vivienda.

Para las 150 comunas con baja actividad los valores se redujeron hasta 13.851 viviendas anuales; 2,9 viviendas por cada 1.000 habitantes; 31.390 habitantes por comuna; y 712 UF de costo por vivienda. La tabla y el gráfico dejan en evidencia la gran sensibilidad de la oferta habitacional con respecto al tamaño de los mercados y/o a la capacidad económica de la demanda habitacional. Esto se tradujo en una fuerte baja de la actividad constructiva en las comunas pequeñas y/o con un bajo costo promedio por vivienda. Esta es la razón fundamental del sobrestock de vivienda destinada a los sectores medios y altos, y de grandes déficit habitacionales en casi todas las comunas pobres y alejadas de grandes centros urbanos.

Lámina 5.- (página siguiente) Existen marcadas diferencias entre las comunas que registraron los mayores índices de edificación respecto de las de mayor actividad constructiva. En efecto; entre las de mayor actividad se distinguen básicamente cuatro categorías. Un primer grupo lo constituyen las comunas balnearios, tales como: El Tabo, Algarrobo, El Quisco, Santo Domingo, Papudo, Zapallar, Pucón, etc. Un segundo grupo, constituido por comunas de la ciudad de Santiago, con población de altos ingresos, tales como: Providencia y Las Condes. Un tercer grupo, integrado por comunas de la periferia del Gran Santiago, como: Quilicura, Puente Alto, y Maipú. Y finalmente, un cuarto grupo formado por grandes centros urbanos en las distintas regiones del país. Entre las de menores índices de edificación se distinguen dos categorías. Por una parte las comunas populares ubicadas en el pericentro del Gran Santiago, como: Pedro

Aguirre Cerda, San Joaquín, Conchalí, La Granja, etc.-; y por otra parte las comunas pobres y alejadas de los grandes centros urbanos del país.

CONTRASTE DE COMUNAS CON MAYOR Y MENOR ACTIVIDAD, DE MÁS DE 3 MIL HABITANTES, DURANTE EL LAPSO 1994-1996



COMUNAS CON MAYOR ACTIVIDAD			COMUNAS CON MENOR ACTIVIDAD		
REGION	COMUNA	INDICE	REGION	COMUNA	INDICE
V	EL TABO	91	II	MARIA ELENA	0
V	ALGARROBO	88	V	RINCONADA	0
V	EL QUISCO	71	VIII	NEGRETE	0
RM	QUILICURA	53	XII	PORVENIR	0
V	SANTO DOMINGO	41	II	TAL TAL	0
V	PAPUDO	31	X	COCHAMO	0
RM	PUNTE ALTO	30	RM	LO ESPEJO	0
RM	MAPU	30	III	DIEGO DE ALMAGRO	0
V	LON ANDES	24	VIII	LOTA	1
IV	PAIGUANO	23	VII	PELARCO	1
V	ZAPALLAR	22	RM	TILTIL	1
V	CASABLANCA	21	X	QUEMCHI	1
RM	TALAGANTE	21	X	SAN JUAN DE LA COSTA	1
V	SAN ESTEBAN	21	X	CHAITEN	1
IV	PUNTAQUI	21	RM	SAN JOAQUIN	1
IX	ERCILLA	21	X	HUALAHUE	1
IV	LA SERENA	20	III	ALTO DEL CARMEN	1
IV	COQUIMBO	20	RM	CONCHALI	1
RM	PUDAHUEL	19	RM	PEDRO AGUIRRE CERDA	1
IX	PUCON	18	RM	SAN RAMON	1
RM	PROVIDENCIA	18	X	CORRAL	1
RM	LAS CONDES	17	VIII	CURANILAHUE	1
IV	VICUÑA	17	X	MAULLIN	1
VIII	NINHUE	17	RM	LA GRANJA	1
IV	OVALLE	16	RM	CERRILLOS	1
VIII	BULNES	16	VI	PUMANQUE	1
VII	RAUCO	16	VIII	SAN IGNACIO	1
VI	GRANEROS	16	VIII	QUILACO	1
V	PUCUNCAVI	16	IV	CANELA	1
VI	RANCAGUA	16	RM	CERRO NAVIA	1

Lámina 6.- La IV es la región con mayor actividad constructiva durante el lapso comprendido entre los años 1994 y 1996. En efecto, 9 de las 15 comunas de la IV Región registraron altos índices de edificación en un rango comprendido entre 11 y 23 viviendas construidas anualmente por cada 1.000 habitantes. Entre éstas se encuentran las tres comunas más importantes de la Región: La Serena, Coquimbo y Ovalle. Otras tres comunas registraron índices medios con valores comprendidos entre 8 y 9. Y finalmente, tan sólo se observaron tres comunas con índices bajos, con cifras que oscilaron entre 1 y 3 viviendas construidas por cada 1.000 habitantes.

COMUNAS IV REGION : LAPSO 1994-1996



COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	INDICE DE EDIFICACIÓN
PAIGUANO	86	3.664	23
PUNTAQUI	190	9.092	21
LA SERENA	2.652	129.780	20
COQUIMBO	2.617	133.550	20
VICUÑA	379	22.164	17
OVALLE	1.467	90.682	16
LA HIGUERA	44	3.400	13
COMBARBALA	167	14.229	12
MONTE PATRIA	339	29.759	11
SALAMANCA	205	24.110	9
ILJAPEL	244	30.518	8
LOS VILOS	135	16.959	8
RIO HURTADO	16	5.055	3
ANDACOLLO	36	13.155	3
CANELA	14	10.099	1

Lámina 7.- En la Región Metropolitana se registraron 15 comunas con niveles altos de actividad, y con índices que fluctuaron entre 11 y 53 viviendas anuales construidas por cada 1.000 habitantes, destacándose nítidamente sobre el resto las comunas de Quilicura, Puente Alto y Maipú. Se hace presente que en la actualidad Quilicura cuenta con el triple de la población registrada en el censo de 1992 y que Puente Alto y Maipú ya sobrepasan el medio millón de habitantes, constituyéndose ambas en las comunas más pobladas del país. Otras doce comunas registraron niveles medios, con índices en el rango comprendido entre 6 y 10 viviendas por cada mil habitantes. Y por último, 24 comunas con bajos niveles de actividad y con índices que fluctuaron entre 0 y 5 viviendas por cada mil habitantes.

REGIÓN METROPOLITANA: LAPSO 1994-1996



COMUNA	Nº ANUAL DE	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	INDICE DE EDIFICACIÓN	COMUNA	Nº ANUAL DE	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	INDICE DE EDIFICACIÓN
QUILICURA	2.632	48.213	53	LA PINTANA	1.085	219.008	5
PUENTE ALTO	8.481	321.530	30	HUECHURABA	308	64.338	5
MAIPÚ	8.211	312.113	30	SAN PEDRO	33	6.898	5
TALAGANTE	1.070	50.211	21	LO PRADO	455	112.180	4
PUDAHUEL	2.816	182.714	19	EL BOSQUE	657	182.001	4
PROVIDENCIA	1.987	110.893	18	BUIN	207	57.254	4
LAS CONDES	3.777	217.101	17	MACUL	420	122.298	3
LO BARNECHEA	942	62.370	16	SAN JOSE DE MAIPO	40	12.188	3
PEÑAFLORES	1.218	86.227	14	LA CISTERNA	271	89.603	3
SAN BERNARDO	2.828	217.789	13	ESTACION CENTRAL	381	137.498	3
COLINA	838	63.962	13	ALHUE	10	4.294	2
EL MONTE	300	23.081	13	RECOLETA	870	185.178	2
SANTIAGO	2.973	228.857	13	RENCA	288	141.905	2
VITACURA	825	81.881	11	INDEPENDENCIA	157	76.674	2
SAN MIGUEL	876	81.274	11	QUINTA NORMAL	198	111.520	2
CURACAVI	213	20.864	10	CERRO NAVIA	228	180.934	1
CALERA DE TANGO	118	11.884	9	CERRILLOS	82	74.439	1
BUÑOA	1.492	172.000	8	LA GRANJA	173	140.303	1
LA FLORIDA	3.280	380.617	8	SAN RAMON	113	101.007	1
ISLA DE MAIPO	174	21.488	8	P. AGUIRRE CERDA	137	126.367	1
MARIA PINTO	74	8.258	8	CONCHALI	189	151.858	1
PEÑALOÉN	1.620	185.301	8	SAN JOAQUIN	100	112.458	1
PIRQUE	95	12.423	8	TILTIL	10	13.798	1
MELIPILLA	626	88.573	7	LO ESPEJO	27	118.011	0
LAMPA	188	27.924	7				
PAINE	286	41.453	6				
LA REINA	580	85.889	6				

COMUNAS VIII REGIÓN: LAPSO 1994-1996



COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	INDICE DE EDIFICACIÓN	COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	INDICE DE EDIFICACIÓN
NINHUE	106	6.381	17	SAN NICOLAS	48	9.716	5
BILNES	322	20.247	16	COBQUECURA	31	6.483	5
CABRERO	298	22.981	13	CANETE	149	31.011	5
PENCO	497	43.163	12	TUCAPEL	60	12.693	5
QUILLON	158	14.526	11	YUMBEL	85	20.428	4
ANTUCO	38	3.701	10	TIRUA	37	9.436	4
PINTO	91	6.881	10	PEMUCO	30	6.789	3
SAN CARLOS	512	50.373	10	LAJA	84	25.222	3
HUALQUI	158	16.601	9	RANQUIL	19	8.182	3
TOME	477	50.438	9	YUNGAY	46	15.721	3
ARAUCO	300	31.733	9	LEBU	67	26.722	3
NACIMIENTO	268	27.646	9	PORTEZUELO	13	5.683	2
COIHUECO	215	23.504	9	TREQUACO	11	5.808	2
CONCEPCION	3.141	354.544	9	QUILLECO	19	10.324	2
EL CARMEN	120	14.891	8	SAN ROSENDO	8	4.383	2
CHILLAN	1.485	178.401	8	LOS ALAMOS	31	17.871	2
SANTA JUANA	91	12.173	7	FLORIDA	17	10.364	2
LOS ANGELES	1.088	150.732	7	QUIRHUE	19	11.222	2
SAN FABIAN	27	3.771	7	CONTULMO	11	6.585	2
CORONEL	803	89.193	7	NIQUEN	21	13.408	2
MULCHEN	189	31.006	6	COELEMU	27	17.013	2
SANTA BARBARA	109	18.318	6	QUILACO	6	4.322	1
TALCAHUANO	1.544	265.600	6	SAN IGNACIO	23	17.309	1
				CURANILAHUE	43	35.993	1
				LOTA	28	51.345	1
				NEGRETE	1	8.060	0

Lámina 8.- (página anterior) VIII Región: ésta es la región del país con mayor cantidad de comunas con bajos índices de edificación. En efecto; el número de comunas por nivel de actividad en el lapso 1994 - 1998, fue de cinco comunas para el nivel alto, 18 para el nivel medio y 26 para el bajo. En las comunas con niveles altos, los índices fluctuaron entre 11 y 17; en las de niveles medios, los valores oscilaron entre 6 y 10. Se hace presente que en este grupo se encuentran Concepción, Talcahuano, Chillán y Los Ángeles. En las comunas de baja actividad los índices registraron valores comprendidos entre 0 y 5. A este nivel corresponden las comunas de Lota, Curanilahue, Cañete, Lebu y Laja.

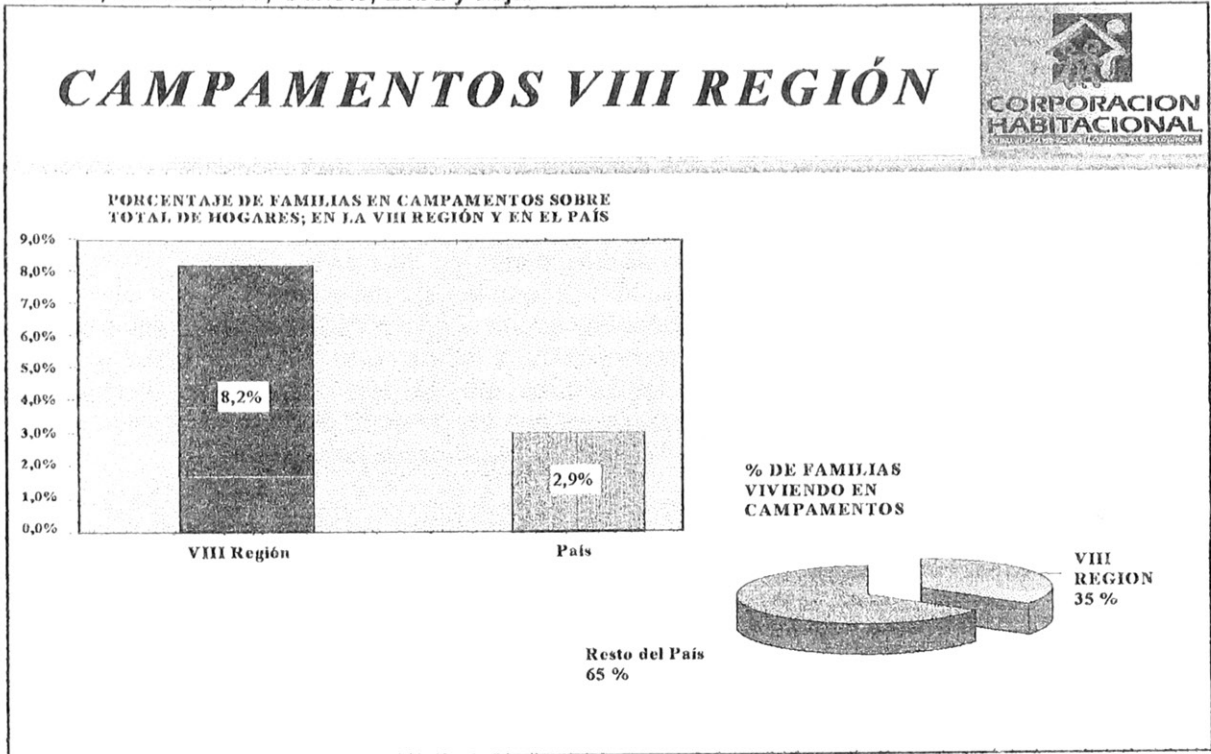



Lámina 9.- Por otra parte, en la VIII Región se contabilizaron 36.903 familias viviendo en campamentos y asentamientos precarios el 31 de agosto de 1998, de acuerdo con la Base Nacional de Campamentos del Programa Chile Barrio. Esta cifra representa el 8,2 % del total de hogares de la región y equivale al triple del promedio nacional que es de 2,9 %. Se hace presente que el 35 % del total de familias que viven en campamentos o asentamientos precarios en el país -106.000 hogares-, se encuentran ubicados en la Región del Bío Bío.

EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA ENTRE JUNIO DE 1989 Y 1999



Item	jun-89	jun-99	Diferencia
Nº de cuentas	443.376	1.572.225	255%
Ahorro pactado	18,9 MM UF	60,1 MM UF	219%
Ahorro enterado	9,0 MM UF	20,3 MM UF	126%
Hogares con cuenta de ahorro	14,10%	40,70%	189%
Meta pactada promedio	42,5 UF/cuenta	38,2 UF/cuenta	-10%
Ahorro enterado promedio	20,3 UF/cuenta	12,9 UF/cuenta	-36%

Lámina 10.- (página anterior) Como se aprecia en la Tabla, el número de Cuentas de Ahorro Para la Vivienda aumentó de 443.000 en 1989 hasta 1.572.000 en 1999. Es decir, en estos diez años, el porcentaje de hogares del país con una Libreta de Ahorro para la Vivienda aumentó desde el 14,1 % hasta el 40,7 %. Por otra parte, el monto del Ahorro Pactado, y del efectivamente enterado en las cuentas, también han aumentado pero en porcentajes inferiores al del número de Libretas. Esto último ha significado que los Montos Promedios disminuyan en un 10 % (Pactado) y en un 36 % (Enterado) respectivamente. Luego, las familias que se encuentran en el proceso de ahorro para la vivienda en la actualidad, cuentan con una menor capacidad de ahorro que las de hace diez años.

Lámina 11.- El gráfico de la izquierda muestra que el 78 % de las Cuentas de Ahorro para la Vivienda están contratadas al plazo mínimo posible - 18 meses -; es decir: casi el 80 % de las familias ahorrantes demuestran que requerirían su solución habitacional con urgencia. Este grupo está constituido por familias de bajos ingresos, lo que queda demostrado en la columna central en que, si a las 7,9 UF de ahorro enterado - gris claro -, se le suma las 18,8 que les falta por enterar - gris oscuro -, resulta un ahorro total pactado de 26,7 UF. En la columna de la derecha, correspondiente a las Libretas de Ahorro a más de 18 meses, si a las 30,4 UF de Ahorro Enterado - gris claro -, se le suma las 48,3 UF que le falta por enterar - gris oscuro -, da un ahorro total pactado de 78,7 UF. Concluyéndose que el ahorro pactado de las cuentas a más largo plazo triplican los montos de las correspondientes a las de corto plazo. Sin embargo ésta relación se cuadriplica si se consideran los ahorros efectivamente enterados, dándose la paradoja que las de largo plazo están más cercanas que las de corto plazo, a cumplir su meta, siendo estas últimas las que con más urgencia requieren su solución habitacional.

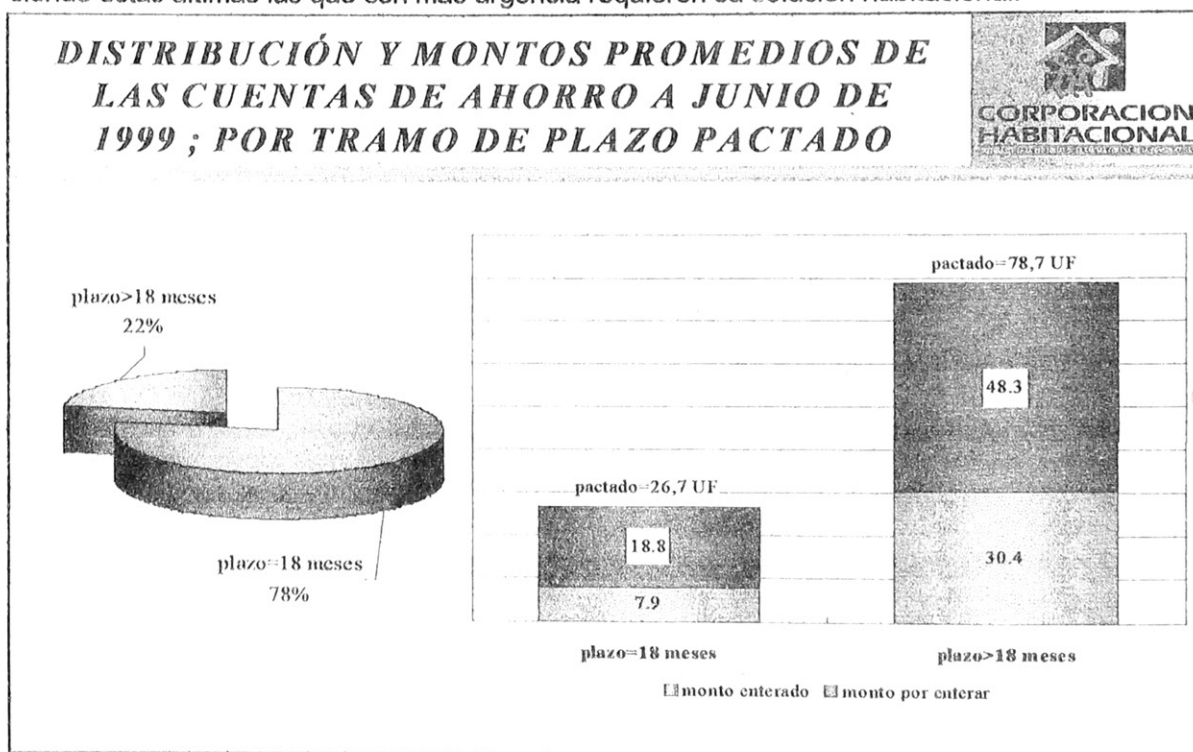
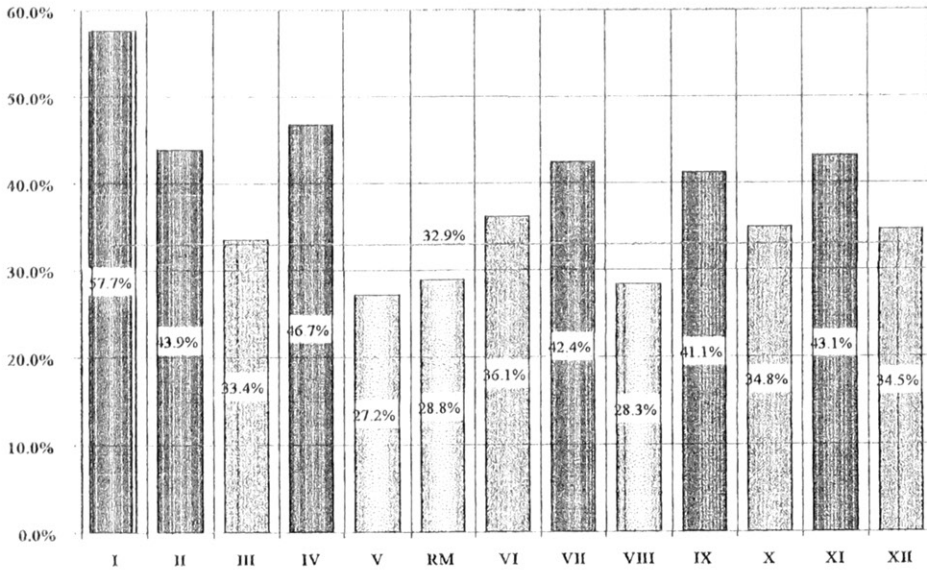


Lámina 12.- (página siguiente) En la actualidad 1.200.000 Cuentas de Ahorro están pactados al plazo mínimo exigido - 18 meses -, y equivalen al 32,9 % de los hogares del país. Estas cuentas corresponden a familias con poca capacidad de ahorro y que requieren de una solución habitacional con urgencia. Las regiones que contabilizan los mayores porcentajes en esta condición son: I Región; II, IV, VII, IX y XI Región.

Lámina 13.- (página siguiente) El porcentaje de familias inscritas en el Programa Progresivo 1ª Etapa, sobre el Total de Hogares es de 2,5 % en el país. Sólo en las Regiones V - con un 1,3 % -, y Metropolitana - con sólo un 0,3 % -, se registran porcentajes inferiores al promedio nacional de 2,5 %. En las once regiones restantes el porcentaje de familias inscritas supera el promedio nacional, especialmente en las regiones I - con el 7,1 % -; IX - con un 8,9 % -; y XI - con un 9,5 de sus hogares inscritos en el Programa Progresivo 1ª Etapa -. La situación inversa

se observa con las Cuentas de Ahorro a largo plazo, que pertenecen a las familias de mayor capacidad económica en el sistema de Viviendas con Subsidios. En efecto; sólo en las regiones V - con el 10,3 % -; y Metropolitana - con el 16,2 % -, se supera el promedio nacional de 9,4 % de familias con Cuentas a largo plazo respecto al número Total de Hogares. En todas las otras regiones del país se registran porcentajes muy inferiores al promedio nacional.

**% DE HOGARES EN CADA REGIÓN DEL PAÍS,
QUE POSEÍAN CUENTAS DE AHORRO PARA LA
VIVIENDA CON PLAZOS PACTADOS A 18 MESES, AL 30
DE JUNIO 1999**



**PORCENTAJE DE FAMILIAS SOBRE EL
TOTAL
DE HOGARES EN CADA REGIÓN**



INSCRITAS EN EL PROGRESIVO ETAPA I

CON CUENTAS A LARGO PLAZO

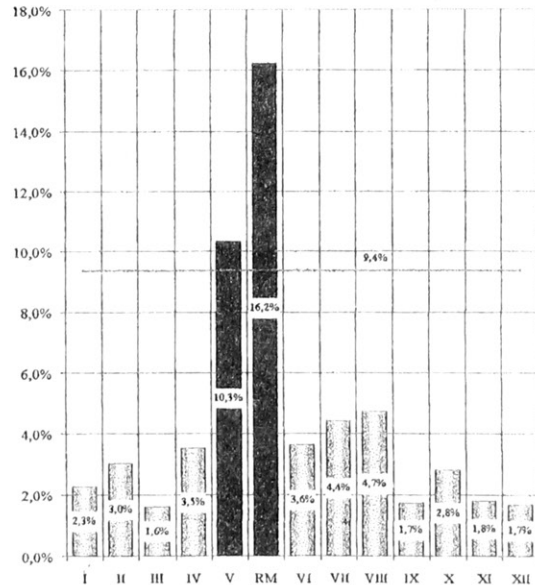
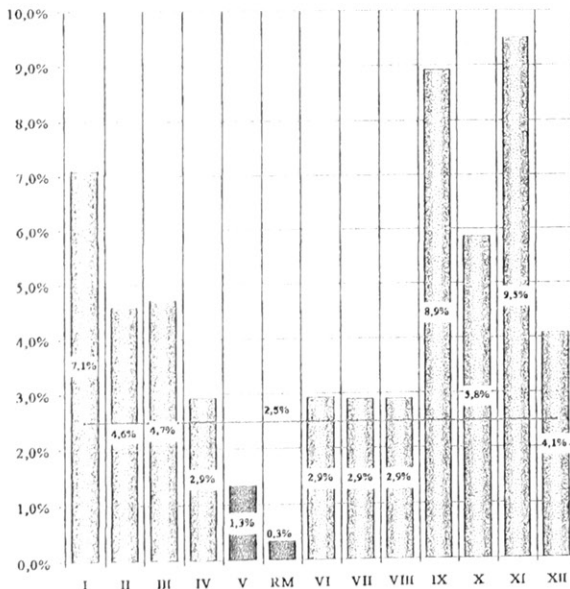


Lámina 14.- En el quinquenio que va entre los años 1994 - 1998 la cantidad de subsidios otorgados fue de 339.124. En ese mismo lapso, la cantidad de subsidios que realmente se pagó, es decir, que se convirtió en una vivienda, fue de 262.109, dejándose por tanto de pagar 77.015 subsidios. Luego, más de 15.000 subsidios otorgados anualmente no son utilizados por su beneficiarios, representando el 22,7 % del total entregado cada año. Analizando esto por programa habitacional, tenemos que el Programa Básico Privado tiene un 67,2 % de ineficacia; y en el otro extremo, el Programa Especial de Trabajadores sólo un 12,3 % de ineficacia.

N° DE SUBSIDIOS: OTORGADOS V/S PAGADOS



TOTAL PERÍODO 1994-1998

Año	N° subsidios Otorgados	N° subsidios pagados	Diferencia (N° Subsidios)	Diferencia Porcentual
1994	66.984	51.986	14.998	22,4%
1995	68.807	56.580	12.227	17,8%
1996	74.019	55.261	18.758	25,3%
1997	64.846	50.069	14.777	22,8%
1998	64.468	48.213	16.255	25,2%
5 años	339.124	262.109	77.015	22,7%

POR PROGRAMA HABITACIONAL

Programa Habitacional	N° Subsidios Otorgados	N° Subsidios Pagados	Diferencia (N° Subsidios)	Diferencia Porcentual
P.E.T.	75.902	66.545	9.357	12,3%
S.G.U.	137.114	113.026	24.088	17,6%
Rural	45.958	35.420	10.538	22,9%
Progresivo I- II	54.781	38.785	15.996	29,2%
Básico	25.369	8.333	17.036	67,2%

Fuente: Informativos Estadísticos del MINVU

TIEMPO DE ESPERA PARA OBTENER UNA VIVIENDA



SOLUCIONES HABITACIONALES ENTREGADAS POR EL MINVU DURANTE EL PERIODO 1994-1998

Programa	1994	1995	1996	1997	1998	Promedio
Básico Serviu	20.072	17.008	17.548	9.096	21.636	17.072
Progresivo Serviu	4.525	2.778	1.994	1.162	2.951	2.682
Básico Privado	0	753	2.555	2.198	2.827	1.667
Progresivo Privado	5.189	7.039	7.371	5.281	4.727	5.921
Progresivo etapa 2	1.450	2.226	2.582	1.703	1.217	1.836
Rural	6.944	7.539	5.454	7.328	8.155	7.084
P.E.T.	15.259	15.698	13.400	11.587	10.601	13.309
S.G.U.	23.144	23.325	23.899	21.972	20.686	22.605
Total	76.583	76.366	74.803	60.327	72.800	72.176

TIEMPO ESTIMADO DE ESPERA PARA LOS POSEEDORES DE CUENTAS DE AHORRO EN OBTENER UNA SOLUCION HABITACIONAL DEL MINVU

N° de cuentas al 31/12/98	N° anual de soluciones	Tiempo estimado de espera
1.519.662	72.176	21 años

TIEMPO ESTIMADO DE ESPERA PARA LOS INSCRITOS EN LOS PROGRAMAS DESTINADOS A LA MARGINALIDAD HABITACIONAL

Programa Habitacional	N° de inscritos al 31 Marzo 1999	N° anual de Soluciones	Tiempo de espera para los inscritos
Básico Serviu	366.111	17.072	21,4 años
Progresivo Serviu	57.993	2.682	21,6 años
Básico privado	10.886	1.667	6,5 años
Progresivo privado	21.174	7.757	2,7 años
Total	456.164	29.178	15,6 años

LÁMINA 15.- (página anterior) En promedio son 72.176 el número de soluciones habitacionales entregadas por el MINVU durante el período 1994-1999 a través de diversos programas habitacionales tales como: Progresivo SERVIU; Progresivo Privado; Progresivo 2ª Etapa; Básico SERVIU; Básico Privado; Subsidio Rural; Plan Especial de Trabajadores y Subsidio General Unificado. De mantenerse este ritmo anual de viviendas, el tiempo de espera para obtener una vivienda de parte del 1.519.662 ahorrantes - tabla nº 2 -, sería de 21 años.

Desde otro punto de vista - tabla III -, si sólo consideráramos a las familias inscritas en los distintos SERVIU regionales - 456.164 - las cuales son atendidas por los programas destinados a la marginalidad habitacional, como el Progresivo SERVIU; Progresivo Privado; Básico SERVIU y Básico Privado, que en conjunto producen 29.178 viviendas anuales, tendríamos que el tiempo promedio de espera de cada una de estas familias para obtener una vivienda sería de 15,6 años.

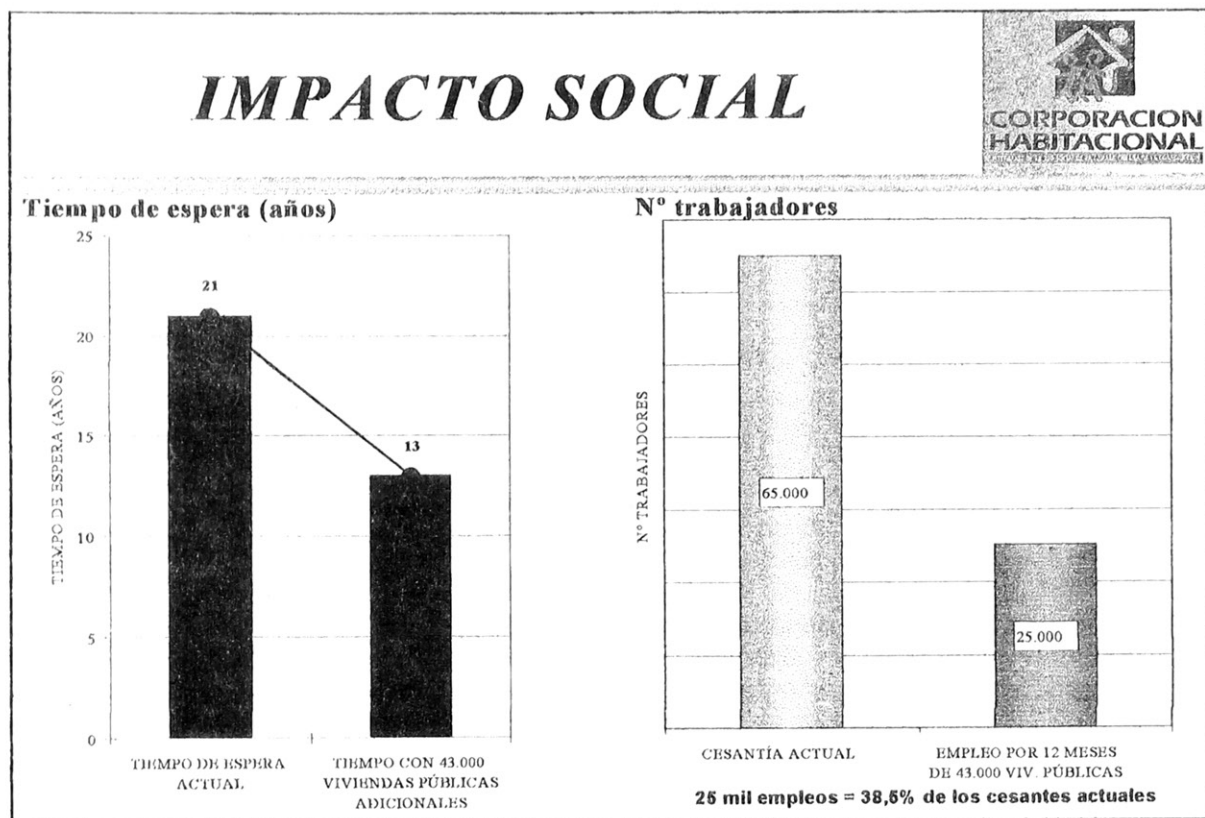


Lámina 16.- En los tres últimos ejercicios, la meta anual del MINVU fue de 115.000 viviendas de las cuales 72.000 se tradujeron en soluciones habitacionales para la gente. El impacto económico de las 43.000 viviendas públicas anuales incluidas en los programas del MINVU y que en definitiva no se construyen, es reducido. Sin embargo, su impacto social es muy relevante por los siguientes motivos:

- el tiempo de espera para las familias que ahorran para la vivienda, se reduciría desde 21 hasta 13 años en promedio; es decir, ocho años.
- permitiría el empleo adicional de 25.000 trabajadores de la construcción, en forma permanente. Esto se debe a que una vivienda pública emplea en promedio, en mano de obra directa, un trabajador por siete meses; por lo tanto 43.000 viviendas anuales significan 25.000 empleos por doce meses.

Lámina 17.- (página siguiente) El porcentaje de aplicación de los subsidios Básicos Privados en la Región Metropolitana, sólo alcanza al 30 %; y corresponden a las familias seleccionadas de más altos ingresos en este programa habitacional. La causa de este hecho, es que en el mercado sólo existe oferta para vivienda de un precio superior a 400 UF. Por lo tanto, las familias ganadoras de un subsidio Básico en la Región Metropolitana, y que cuentan con un ahorro previo, renta familiar y un crédito factible que les permitiría adquirir una vivienda de un precio inferior a 400 UF, en definitiva pierden su subsidio habitacional.

% APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS BÁSICOS PRIVADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA



Nota: Los montos promedios de renta, ahorro, subsidio, crédito y precio factible se expresan en UF

Nivel de ingreso (menor a mayor)	Aplicación Subsidios	Renta líquida	Ahorro previo	Monto del subsidio	Crédito factible (*)	Precio factible
20% más pobre	0%	5,3	26,5	140	132	298
21 a 40%	0%	7,1	31,6	140	174	345
41 a 60%	0%	8,5	34,6	140	211	386
61 a 80%	10%	10,6	39,0	140	262	441
81 a 100%	20%	16,3	41,6	140	406	588
Total	30%	9,6	34,5	140	237	412

Fuente: Diskette MINVU con ganadores del subsidio

(*): Crédito a 20 años al 12%; dividendo=25% de renta líquida, crédito=75% del precio.

Lámina 18.- Al comparar las distribuciones observadas correspondientes al Censo del año 1992, y a los seleccionados con un subsidio habitacional, se desprende que:

- los grupos familiares de una persona - que representan el 8% del país -, obtienen el 25 % de los subsidios habitacionales.
- los grupos de más de cuatro personas - que representan el 35 % de las familias -, sólo obtienen el 8 % de los subsidios que otorga el Estado.

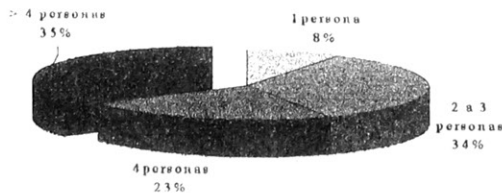
Por lo tanto, más del 75 % de las familias numerosas del país son desplazadas en los procesos de selección del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El tamaño promedio de los grupos familiares seleccionados en los distintos programas del MINVU, oscila entre 1,9 personas - Renovación Urbana -, y 2,8 personas - Programas Básico y Progresivo -; y con un promedio general de 2,7 personas, inferior al promedio nacional - 4 personas -, y al promedio de 4,7 personas de los campamentos.

DISTRIBUCIÓN POR TAMAÑO DEL GRUPO FAMILIAR



CENSO 1992

SELECCIONADOS



N° PERSONAS POR HOGAR

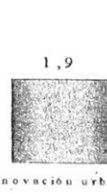


Lámina 19.- El aumento de los precios promedio entre los años 1990 y 1999 fue:

- Aumento de 203 hasta 270 UF, y un 33 %, en el Básico SERVIU. En la actualidad el precio de asignación de las viviendas Básicas es inferior en aproximadamente 45 UF al costo real de las mismas. De considerarse este factor, el porcentaje de aumento sería de un 55 %.
- Aumento desde 162 UF hasta 216 UF y un 33 % en el Rural.
- Aumento desde 292 hasta 452 UF y un 55 % en el Programa Especial de Trabajadores. La superficie edificada por vivienda en este programa, aumento entre los años 1990 y 1999, en casi 7 m²; por lo tanto el m² del PET aumentó en un 32 %.
- Finalmente, aumento desde 468 hasta 634 UF y un 35 % en el Sistema General Unificado.

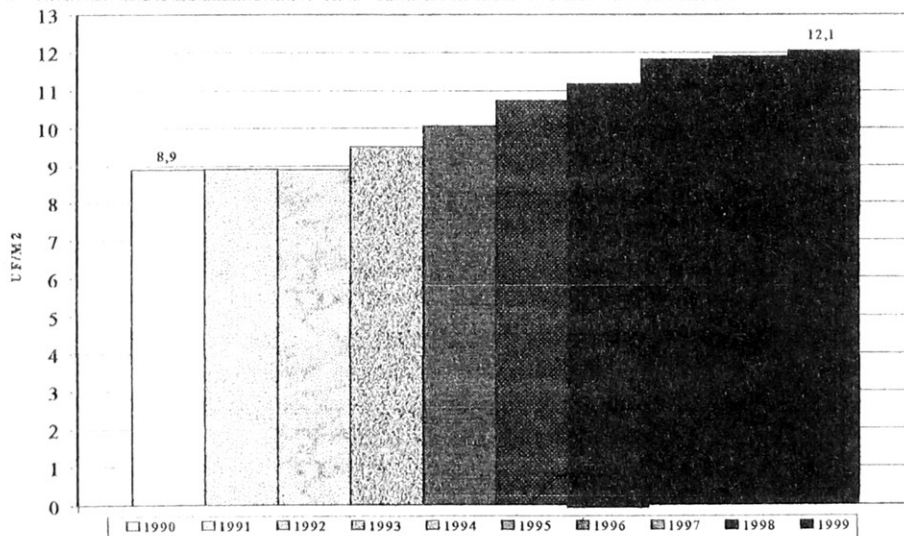
Evolución de los precios promedios de las viviendas de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo



Programa	Año 1990	Año 1999	Diferencia
Básico SERVIU	203	270	33%
Rural	162	216	33%
PET Corporación (*)	292	452	55%
SGU (promedio 3 tramos)	468	634	35%

(*) La superficie construida aumento desde 38,93 m² en 1990 hasta 45,81 m² en el año 1999

EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DEL M² EN EL PROGRAMA SGU; PERÍODO 1990-1999



SGU (promedio 3 tramos)

Lámina 20.- (página anterior) El aumento registrado en el precio de las viviendas también se observó en el precio cobrado por el m² construido. El m² de una vivienda del Sistema General Unificado, en el año 1990, era de 468 UF y tenía una superficie de 52,7 m², es decir, un precio de 8,9 UF por m² edificado. En el año 1999, el precio aumentó hasta 634 UF, y la superficie edificada alcanzó a 52,5 m² edificado. Por lo tanto, el precio del m² edificado fue de 12,1 UF. En el gráfico, se puede apreciar que el precio del m² edificado se mantuvo constante hasta el año 1992, para luego crecer en forma sostenida, especialmente entre los años 1993 y 1997.

Lámina 21.- El hecho de que: 1) en el transcurso de la última década, se ha registrado un aumento sostenido en el precio de las viviendas Públicas, en un rango comprendido entre un 30 % y un 50 % por unidad-; y 2) el monto promedio de los Subsidio Otorgados por el Estado no ha sufrido grandes variaciones con el paso de los años, ha significado que el mayor precio de las viviendas sea absorbido íntegramente por los beneficiarios, a través de un mayor monto de Ahorro Previo y de un aumento en el valor del Crédito Hipotecario. El mayor aporte de los beneficiarios en el año 1999, respecto de lo ocurrido en el año 1990, fue de: 140 % en el Básico SERVIU; 72 % en el Programa Especial de Trabajadores; y 57 % en el Sistema General Unificado.

Mayores montos requeridos para el financiamiento de una vivienda; ahorro previo y crédito hipotecario en los programas: Básico SERVIU, PET y SGU



Programa	Item	Año 1990	Año 1999	Diferencia	
Básico SERVIU	Ahorro previo	20,3 UF	19,6 UF	-0,7 UF	-3%
	Crédito hipotecario	29,8 UF	100,7 UF	70,9 UF	238%
	Total Financiamiento	50,1 UF	120,3 UF	70,2 UF	140%
PET (Corporación)	Ahorro previo	30,0 UF	72,0 UF	42,0 UF	140%
	Crédito hipotecario	181,0 UF	290,0 UF	109,0 UF	60%
	Total Financiamiento	211,0 UF	362,0 UF	151,0 UF	72%
SGU (3 tramos)	Ahorro previo	59,5 UF	124,5 UF	65,0 UF	109%
	Crédito hipotecario	269,7 UF	391,5 UF	121,8 UF	45%
	Total Financiamiento	329,2 UF	516,0 UF	186,8 UF	57%

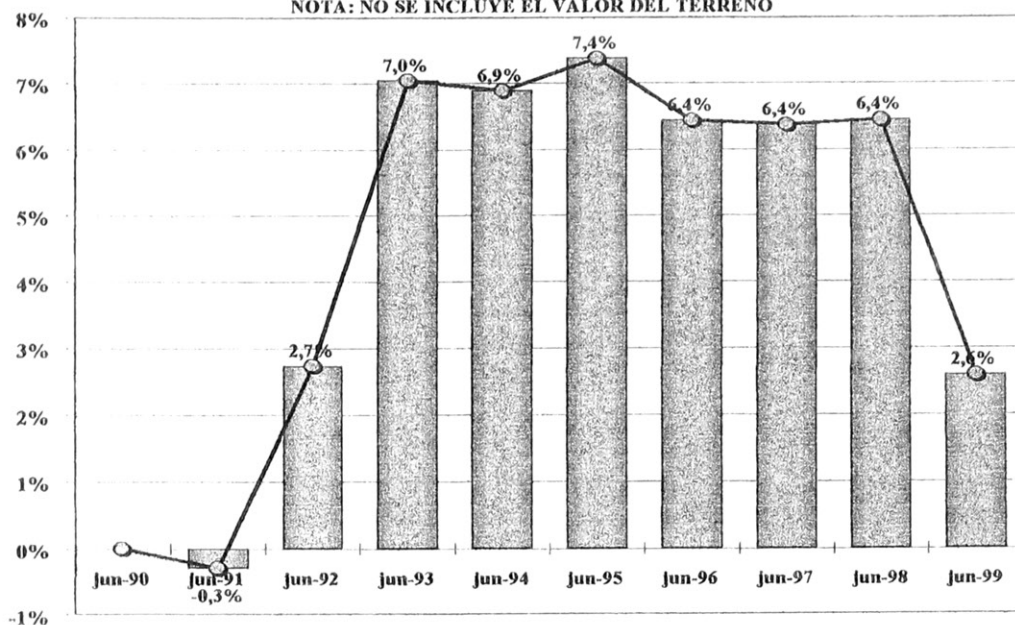
Lámina 22.- (página siguiente) Como se aprecia en el gráfico el índice del costo de edificación, en UF, del m² construido sólo registró aumento significativo entre los años 1991 y 1993. A partir de esta fecha el índice se mantuvo en un nivel relativamente constante hasta el año 1998. En el año 1999 se registra una caída del índice de casi un 4 %. Del gráfico se desprende que: 1) el aumento del índice de costo de edificación, en UF, sólo aumentó en un 2,6 % entre los años 1990 y 1999; y 2) el perfil de esta curva difiere absolutamente, de las curvas de precios por m² construido, en los diferentes programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, durante esta última década.

Lámina 23.- (página siguiente) Otro cambio muy significativo en el transcurso de la década, ha sido la distribución porcentual de las diferentes tipologías de vivienda, lo que se ha traducido en un aumento significativo en la altura promedio de las viviendas, pasando de 1,7 pisos en 1988 hasta 3,8 pisos promedio en el año 1998. Es decir: un aumento de 2,1 pisos en el transcurso de diez años - más del doble de la altura promedio -. Como se aprecia en el gráfico los departamentos en altura, que representaban un 10 % de las viviendas construidas en el año 1988, diez años después pasaron a representar el 27 % del total edificado - casi el triple de su

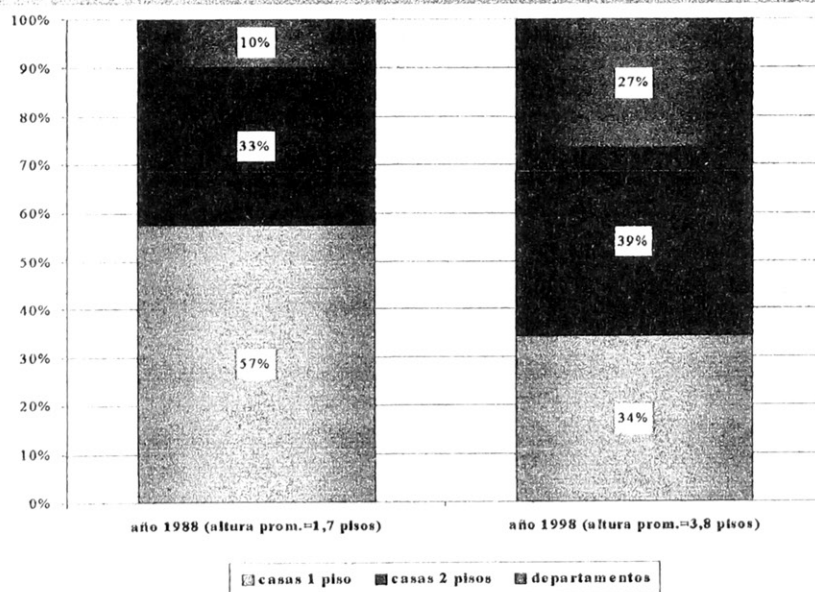
VARIACIÓN DEL COSTO DEL M² EXPRESADO EN UF RESPECTO DEL CORRESPONDIENTE A JUNIO 1990



NOTA: NO SE INCLUYE EL VALOR DEL TERRENO



CAMBIOS EN LA DISTRIBUCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS ENTRE LOS AÑOS 1988 Y 1998



participación original. Por otra parte, las viviendas de un piso, que en el año 1988 representaban el 57 % de lo construido, sólo constituyeron el 34 % en 1998. Teniendo presente que estos gráficos representan la realidad nacional, debe hacerse notar que esta tendencia es mucho más acentuada en las regiones Metropolitana, I Región y V Región.

Lámina 24.- Como se aprecia en el Cuadro. entre los años 1990 y 1998, disminuyó la superficie construida por vivienda y aumentó la altura de edificación. Este efecto combinado contribuyó a que la superficie de terreno asignada por vivienda disminuyera desde 218 m² en el año 1990 hasta 123 m² en el año 1998, equivalente a un aumento de la densidad desde 45,9 hasta 81,3 viviendas por hectárea, en el lapso 1990 - 1998. Por otra parte, el valor del m² por terreno aumentó sostenidamente desde 0,73 UF el m² hasta 1,39 UF m² entre los años 1990 y 1998. Por lo tanto, el valor del lote se ha mantenido en un valor relativamente constante, y que ha oscilado en alrededor de 160 UF por lote individual.

Evolución de las características de una vivienda de 1.500 UF ;superficie construida y de terreno, altura en pisos, densidad y precio del terreno



(M2 DE CASCO Y LOTE)

año	superficie por vivienda (m2 construidos)	terreno (casco) por vivienda (m2)	altura promedio de edificación (nº de pisos)	densidad promedio (nº viviendas/há)	valor m2 del terreno (casco) (UF/m2)	valor terreno de la vivienda (UF/vivienda)
1990	92.4	218.1	2.3	45.9	0.73	158.8
1991	88.0	202.6	2.4	49.4	0.79	160.0
1992	86.5	193.7	2.6	51.6	0.86	165.9
1993	84.9	184.8	2.7	54.1	0.93	171.6
1994	81.9	172.3	2.8	58.0	1.01	173.5
1995	80.5	157.8	3.2	63.4	1.09	172.4
1996	79.6	148.9	3.5	67.2	1.18	176.3
1997	70.6	119.9	3.8	83.4	1.28	154.0
1998	72.4	123.0	3.8	81.3	1.39	171.3

IMPACTO DEL MAYOR VALOR DEL M² DE TERRENO EN EL PRECIO DE UNA VIVIENDA DE 1.500 UF

PERÍODO: 1990-1998

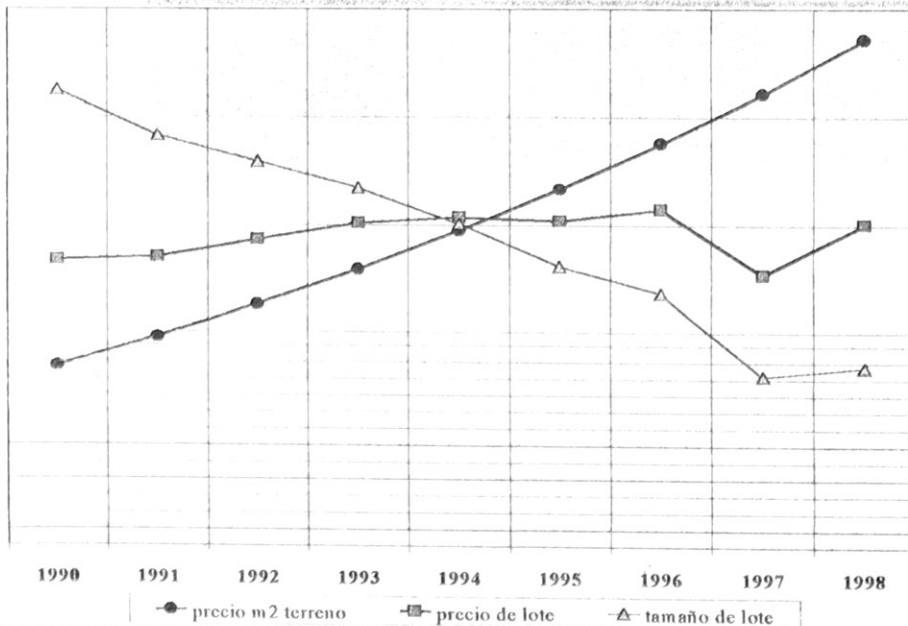



LÁMINA 25.- (página anterior) Como se aprecia en la curva – línea con círculos oscuros -, el precio del m² de terreno aumentó desde 0,73 UF hasta 1,39 UF entre los años 1990-1998. Es decir: en un 90 % en tan sólo 8 años. Sin embargo, la densidad promedio de los terrenos en ese lapso se incrementó en 35,4 viviendas por hectárea, equivalente a un aumento del 77 %. Por lo tanto, el terreno – el casco necesario -, para una vivienda de 1.500 UF – línea con triángulos -, disminuyó desde 218 m² en 1990 hasta 123 m² en 1998. Luego, el impacto del mayor valor del terreno –línea con cuadrados -, fue inferior al 1 % del precio de la vivienda entre 1990 y 1998. Por lo tanto, los aumentos de los precios de las viviendas pueden deberse a:


- Alza de los costos financieros por las demoras en las ventas.
- Aumento en los costos inmobiliarios, especialmente por acciones de marketing.
- Mejoras en los estándares y márgenes de rentabilidad.

CONCLUSIONES



- DESFOCALIZACIÓN
- PRECIO DE LAS VIVIENDAS
- EFICACIA DE PROGRAMAS
- REGIONALIZACIÓN
- AHORRO

**LA VIVIENDA PÚBLICA EN EL
LAPSO COMPRENDIDO ENTRE
LOS AÑOS 1990 Y 1999**



**CORPORACION
HABITACIONAL**
SISTEMA DE AHORRO PARA LA VIVIENDA SOCIAL

Conclusiones.-

De acuerdo a lo expuesto en las láminas podemos deducir algunas de las siguientes conclusiones

Desfocalización: no se están construyendo las viviendas en los valores de venta adecuados a las familias para las cuales fueron diseñados los programas habitacionales, especialmente, de los programas para atención a los más pobres.

Precio de las viviendas: el aumento del precio de venta, y del valor del m² construido no se condice con los índices de precios de los materiales y de la mano de obra, y tampoco se ha traducido en una mejora radical y ostensible del estándar y calidad de las viviendas, produciéndose un sobre-stock de viviendas para los sectores medio-altos y altos, y un déficit de ofertas de viviendas de bajo costo.

Eficacia: no obstante el notorio avance como país en el ataque al déficit habitacional, los diversos programas habitacionales del MINVU están perdiendo eficacia y

no están produciendo el número de viviendas anuales programadas, haciendo que los postulantes perciban un horizonte de solución cada vez más lejano.

Regionalización: las viviendas no se están construyendo donde está presente la necesidad habitacional, y los programas habitacionales no están dando cuenta de la diversidad y particularidad de esta realidad, generándose expectativas con la entrega de subsidios que luego se ven frustradas, poniendo en juego la credibilidad de todo el sistema y la búsqueda, por parte de las familias, de soluciones alternativas no siempre confiables.

Ahorro: pese al notable avance y valoración de las familias del Sistema de Ahorro para la Vivienda se observa una tendencia sostenida a la baja en las expectativas y monto de los ahorros pactados, poniéndose en riesgo un activo costosamente adquirido por el sistema habitacional y el país.

Preguntas o comentarios de los Asistentes

Asistente 1.- ¿No hay nadie del SERVIU o del Ministerio en la mesa? ... Quisiera saber si el MINVU comparte esa visión, o esa crítica implícita, que está en la exposición que hace la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, que a mí me parece - por decir lo menos -, demoledora; y muy seria, y muy clara. Creo que implica una profunda reflexión y quiero saber si se comparte esa visión; si están de acuerdo o no; si la conocen y qué pasa con eso.

Asistente 2, Ana Sugranyes, arquitecta.- En el Cuadro comparativo del aumento de los costos entre '90 y '99, no sé si por la cantidad de números, no he visto con mayor detención el tema de la Vivienda Básica donde sí se ha producido, a mi entender, la mayor alza de los precios. Y quisiera saber cómo se comporta específicamente la Vivienda Básica pensando que es como el tema medular de la desfocalización, dado que, siendo un programa destinado a la marginalidad, ahora ya sobrepasa las 400 UF.

Asistente 3, Andrés Galvez, arquitecto.- Se habló antes de la necesidad de investigación y mejora en la calidad de la construcción. Tengo entendido que el año '98, socios de la Cámara - con el auspicio de la Cámara, al parecer -, viajaron a Europa en búsqueda de tecnología adecuada para aplicar en Chile. Quisiera saber el resultado de esa búsqueda y, cuáles habrían sido las limitaciones para aplicar esas tecnologías; en fin, qué camino se seguiría. Quisiera seguir dialogando más adelante, porque se ha acusado a la iniciativa nacional en el sentido de que la búsqueda ha sido casi olvidada; aquí, se diría que no ha habido esfuerzo en investigación. Ante una cesantía de un millón y medio de personas y una necesidad de "techo" tan apremiante como la que se habla hoy, se podría llegar a pensar en la autoconstrucción.

Asistente 4.- Por favor, amplíe un poco más la información que dio respecto a las soluciones de la gente que ahorra a corto plazo - que son 18 meses -, y a largo plazo. ¿Qué punto de vista tiene, o qué soluciones da la Cámara, al respecto? Y en cuanto a la calidad de la construcción si sabe algo de una presentación que se hizo en la CORFO sobre innovación tecnológica; ahí hubo creatividad de muchas empresas e instituciones y no sé a qué resultados se llegó.

Asistente 5, Carlos Contador, arquitecto, SERVIU Metropolitano.- En la exposición, se señaló claramente, en algunos de los cuadros y finalmente en las conclusiones, la ineficacia de algunos de los programas. ¿Que planteamiento hacen Ustedes: eliminar esos programas o modificar los montos de los subsidios?

Respuestas de Mario Grandón.-

El primer lugar, el tema de si el SERVIU - quiero entender: el Ministerio de Vivienda -, comparte o no las críticas que nosotros formulamos. Antes que nada, una aclaración. La formulación de las críticas - cuando uno hace un diagnóstico, como es el caso de lo que nosotros hemos presentado -, en realidad no se pregunta a los actores si están de acuerdo o no. Uno hace el análisis primero, y después ve el resultado. Si uno va a estar preguntando primero para saber si alguien se va a enojar o a estar mejor o peor, eso condiciona cualquier tipo de análisis. En este caso, efectivamente, no le preguntamos; nosotros hicimos el análisis y punto. Ahora; el resultado que salió nos dejó a nosotros preocupados. Esto ya se lo entregamos al actual Ministro, en forma detallada, con la Subsecretaria y el Comité Asesor completo. Ellos vieron este detalle, exactamente, y con un tiempo bastante más largo - tres horas, más o menos, en que vimos este detalle -, y creo que el Ministro también se sorprendió bastante con muchas de las cifras que había aquí presentes. Para nosotros no es una sorpresa porque esto, en realidad, lo venimos diciendo hace bastante tiempo ya, y esto se ha venido agravando, en la medida que ha pasado el tiempo.

En segundo lugar, no sólo están mencionados actores como el Ministerio; aquí hay una serie de otros actores involucrados. Aquí no sólo está mencionado el Ministerio por su mayor o menor efectividad; está mencionado también el sector Privado; están mencionadas las empresas constructoras; está involucrado el tema de la tecnología, el tema de la calidad; de la especificación técnica; el tema de las Libretas de Ahorro, etc.

¿Qué ha pasado con el Sector Financiero, por ejemplo? ¿Cuáles son las tasas de interés que tienen hoy día las Libretas de Ahorro para la Vivienda? Son las más bajas del mercado. Bueno; aquí hay una serie de tópicos que nosotros pusimos encima de la mesa - esto ya fue expuesto al Ministro; ya fue expuesto al Presidente de la Cámara

Chilena de la Construcción, y hoy día aprovechamos esta instancia, que es la instancia académica, para que también aquí se conozca este documento -.

Evidentemente, este es un estudio en mucha profundidad; así quisimos hacerlo porque creemos que este es el minuto en que se toman decisiones. Si no se toman hoy día esto se va a profundizar y las tomas de terrenos de que estamos hablando, van a venir con mucha más fuerza que antes. Por lo tanto, un activo muy importante que hemos logrado en este tiempo, es que hemos hecho programas habitacionales estables en el tiempo; han generado una cantidad enorme de soluciones - comparto plenamente las palabras del Diputado Carlos Montes -. Pero por otro lado, eso no nos puede llevar a la complacencia. No podemos pensar, siquiera, que como las cosas se hicieron bien, las cosas siguen haciéndose bien. Uno tiene que ir ajustándose a la realidad del país. La realidad de las personas hoy día, es totalmente distinta a la que era hace diez años atrás. Por lo tanto, si no ajustamos los programas a los más pobres, específicamente, no van a dar cuenta de las soluciones requeridas para ellos. Y las familias las van a buscar en caminos alternativos. Esa es la respuesta a la primera pregunta.

Segunda pregunta: efectivamente la Vivienda Básica - como comentabas tú, Ana -, a nosotros nos ha sorprendido, porque la propia Básica SERVIU ha subido de precio. Creemos que el Ministerio no puede ser el desfocalizador de los programas. Cuando uno ve que los privados desfocalizan porque están subiendo los precios de las viviendas, y no se condicen con los costos de construcción - como nosotros pusimos claramente ahí -, ¡bueno! ...el SERVIU tampoco puede hacer lo mismo. Evidentemente, aquí tiene que haber un análisis de cuál es el papel del Estado. En primer lugar el Estado tiene que clarificar, y encontrar dónde está, la necesidad habitacional, cuantificarla y calificarla. Hoy día, como país - como ningún país de Latinoamérica -, tenemos unas bases de datos que son espectaculares; tenemos los 500.000 inscritos en la marginalidad habitacional: con nombre, apellido, ubicación, ahorro, renta. Tenemos 1.500.000 de Libretas con nombre y apellido, ubicación y toda la historia. Tenemos el Chile Barrio con un catastro completo. Hemos conversado con la gente del Ministerio del Interior, y resulta que,

por vía de la Encuesta CASEN está la gente encuestada hasta la última comuna del país. Si no aprovechamos esas bases de datos para saber dónde están los pobres; cómo son los pobres; qué necesitan; qué quieren y para dónde van, estamos desatendiendo - como país -, la mejor oportunidad para hacer un programa habitacional como corresponde. Lo que hay que hacer hoy día es tomar esas bases de datos y a partir de eso, y sólo a partir de eso, reformular los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. No sacamos nada con seguir parchando o arreglando programas; hoy día, llevamos catorce; podemos terminar en treinta y tantos programas, pero esto lo que hace es crear más caos dentro del tema. Lo que hay que hacer, efectivamente, es ir donde está la necesidad habitacional, la demanda habitacional, y a partir de eso generar los programas. Ese es el punto. Si estos programas no se generan ni se diseñan a favor de la gente ¿a favor de quién se van a hacer?

¿Qué pasa con las nuevas tecnologías? Bueno, la masividad de los programas y lo estable que han sido en el tiempo, son una contribución invaluable a la tecnología. Cuando uno analiza la construcción de hace veinte, treinta años atrás - cuando estudiábamos en esta Escuela -, ve que se construía una cantidad de viviendas "x" un año, y el año siguiente se construía la mitad o un tercio; eso implica una gran inestabilidad. Lo que hemos logrado como Estado, como país, es hacer programas estables, y volúmenes de vivienda conocidos. Ese volumen de vivienda permite industrializar. Las tecnologías van de la mano con programas estables. Cuando uno no tiene certeza de lo que viene para adelante, al año siguiente, no industrializa, no sabe lo que va a hacer; ni siquiera capacita mano de obra. Con este conocimiento, con esa certeza, se empieza planificar, a mirar más allá del día a día, y se comienza a mejorar. Y uno ve que las construcciones están mejorando paulatinamente - independientemente de lo que haya pasado en la crisis del año '97. Lo importante ahora es ir aprendiendo de esos errores y corregir; aplicar nuevas tecnologías -. Hoy día, la propia Corporación, junto al Ministerio de Vivienda están participando en la Fundación Chile con un grupo de empresas constructoras, en un proyecto de industrialización de viviendas en madera. Lo comento atendiendo lo que se preguntaba. Hoy día hay un gran grupo ahí, estudiando el tema de la industrialización.

¿Qué hay más allá? La fabricación: construir viviendas en fábricas, sacarlas de la fábrica e instalarlas en un terreno. Esto es fundamental. Si queremos mejorar tenemos que llegar a procesos de esa índole.

La madera hoy día es un producto - en Chile a lo menos -, subutilizado. Uno trae una vivienda de madera aquí a Santiago, y los compradores casi le pegan porque es una vivienda que no es de "material". Pero uno va al sur, y en Puerto Montt, Punta Arenas, la IX Región, se construye principalmente en madera. En Estados Unidos, la mayoría de las viviendas más caras, se construyen en madera. Por lo tanto, aquí tenemos mucho que avanzar en términos de tecnología, hacia adelante. Y creo que los programas y su estabilidad contribuyen también a eso.

Soluciones para las Libretas a largo plazo: como lo indicaba el gráfico, las Libretas a largo plazo son de aquella gente que están ahorrando con la mayor urgencia del mundo. Estamos hablando de un porcentaje altísimo, el más alto de las Libretas, hoy día ahorra con urgencia, requiere solución ¡ya!, en este minuto; no puede seguir esperando. Y como decíamos, como están los programas, a 21 años plazo puede aspirar a la solución que requiere, una persona. O sea, con ese horizonte, evidentemente, cualquier persona se cansa. Tenemos que buscar alternativa; ¿y cuál es esa alternativa? Que las viviendas, de una vez por todas, empiecen a tener los precios adecuados para esas personas. No puede andar la oferta por un lado y la demanda por otro lado. Hay que hacer vivienda para las personas que la requiere. Por lo tanto, la solución para la gente que ahorra a esos valores es, sencillamente empezar a formular programas que efectivamente den cuenta de la gente que hoy día no tiene vivienda, y sobre todo aquellos que requieren más apoyo.

Respecto al planteamiento de la Corporación - preguntaba Carlos -: es muy sencillo. Creo que está dicho ahí, de alguna manera; pero clarifiquémoslo más. Nosotros somos partícipe de esta Política Habitacional; hemos trabajado con ella. Esta Corporación ha hecho hasta la fecha 95.000 viviendas como entidad privada sin fines de lucro - la Corporación no construye -. Pero por otro lado, porque participamos de los programas habitacionales; porque creemos en cómo se están desarrollando estos programas -desde el punto de vista privado, y desde el punto de vista

estatal-, es que hacemos este análisis y este diagnóstico tan descarnado. Si no creyéramos en ellos, sencillamente estaríamos haciendo otra cosa.

Creemos que los programas que hoy existen han dado cuenta, en el pasado, de la solución a lo habitacional. Pero deben reformarse para seguir caminando. Y reformarse radicalmente; no podemos estar parchando un programa u otro. Ya nos damos cuenta de que al parchar un programa siempre se produce un salto, o la gente de arriba empieza a tomarse los subsidios de abajo. Tiene que haber un cambio radical, y un rediseño completo de los programas, apuntando específicamente a los más pobres. Nosotros creemos, básicamente, que la cosa tiene que caminar por ahí. Creemos que las autoridades del Ministerio de Vivienda, hoy día, tienen un gran desafío; el tiempo no espera. Este desafío creo que se termina este año; creo que la gente tiene urgencia de soluciones.

Lamentablemente el tiempo ya se ha agotado porque estas soluciones deberían haberse entregado hace mucho tiempo atrás. Debe haber cambios en el "cómo se trabaja"; en la actitud con que se encaran los proyectos; en la actitud de las empresas constructoras, en la actitud de las autoridades regionales del MINVU. En definitiva, un cambio en la óptica de los actores del sistema.

El tema del uso del suelo! Nosotros hemos dicho que aquí hay cosas bastante más elementales para poner en práctica, antes que las complicadas que de repente se presentan. Sencillamente tiene que haber una actuación en el suelo urbano, en conjunto entre Estado y privados. Ese es un camino de solución; y hoy día ya se está haciendo. Nosotros, como Corporación, estamos trabajando con Bienes Nacionales en la I y II Región; en la III Región - y la X -, con el Ministerio de Vivienda; en macroprogramas en los cuales nosotros integramos viviendas de los programas Básico Privado, Programa Especial de Trabajadores y Subsidio General Unificado; y el SERVIU a su vez, incorpora Vivienda Progresiva y Básica Pública. De esta manera no segregamos y la plusvalía es compartida. Saquémosle partido a las cosas que tenemos.

Y si rediseñamos el sistema, hagámoslo juntos. En esto no puede andar el Estado por una parte y los privados por otra. Tenemos que empezar a trabajar juntos, porque la gente no nos va a esperar; ni a los privados, ni a los públicos.

Panel

Calidad de Vida: Conclusiones de una Primera Investigación como Prefacio de Nueva Investigación

Paola Jirón

Académica/Investigadora

Instituto de la Vivienda - Universidad de Chile

Siendo el tema de este panel propiciar una visión de futuro y existiendo consenso sobre las carencias de las políticas habitacionales en términos de calidad de vida, se consideró importante exponer las conclusiones -más que nada- de la investigación "Calidad de Vida y Género en sectores populares urbanos. Estudio de Caso en Santiago", que realizamos con la profesora Giullietta Fadda, de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso y otros profesionales. Con este estudio se propuso evaluar los niveles de calidad de vida de los habitantes de un conjunto habitacional de Vivienda Básica, para lo cual se seleccionó casos en Pudahuel Sur, específicamente las poblaciones Estrella Sur y Roberto Matta, diferenciando también dichos niveles según género. Para ello, y en base al concepto de "Calidad de Vida" adoptado, se procuró integrar dos tipos de información recabada sobre la calidad de vida del grupo: la objetiva y la subjetiva.

El proceso de investigación, de dos años de duración, comprendió el levantamiento, procesamiento y producción de información sobre el hábitat inmediato de las viviendas, relativa a las condiciones que inciden en la calidad de vida de los habitantes. Se consideró: acceso a bienes y servicios, infraestructura comunitaria, salud, educación, empleo, etc. . Cada una de estas condiciones fue considerada tanto desde aspectos objetivos - mediante mediciones concretas - como desde los subjetivos - percepción de las personas -.

Lo anterior requirió la combinación de métodos cuantitativos y cualitativos, en los que se utilizaron distintos instrumentos. La parte cuantitativa se realizó mediante la observación directa e indirecta - a través de documentos -, sobre hechos objetivos y elementos materiales. La parte subjetiva, sobre el comportamiento de las personas - es decir: lo que ellas hacen, dicen o perciben -, se hizo por medio de talleres participativos, entrevistas y una encuesta. Todo ello obedeció al propósito de extraer los sentidos y signi-

ficados atribuidos a los problemas de calidad de vida que aparecieran como más relevantes para la comunidad. Las conclusiones de este proceso fueron vertidas en un cuestionario para efectuar una encuesta, cuyos resultados indicaron determinadas tendencias medibles estadísticamente.

A lo largo de este proceso, los avances teóricos, la metodología y los sucesivos resultados parciales permitieron elaborar algunas publicaciones para distintas revistas científicas y académicas. Además, elaborado el Informe Final de ese primer proyecto FONDECYT y, a partir de las conclusiones obtenidas se está avanzando en una nueva Investigación FONDECYT recientemente aprobada (Proyecto N°1000414-2000)

Las conclusiones finales del estudio realizado se agruparon en cuatro categorías: 1) teóricas, 2) metodológicas, 3) empíricas y 4) propositivas:

Conclusiones a nivel teórico:

Se concluyó que los conceptos de *calidad de vida*, *género* y *medio ambiente*, abordados en forma integrada, conformando una "tríada", resultan una herramienta innovadora y esclarecedora para una comprensión de la calidad de vida de las personas. Cuando nos referimos a la integración de los tres términos de esta "tríada", estamos aludiendo al estudio de la *calidad de vida* de comunidades urbanas, por medio del enfoque de *género* y del *medio ambiente*.

Una revisión bibliográfica sobre el tema nos permitió verificar que el término de "calidad de vida", en muchos casos, resultaba vacío de contenido semántico. En otros, en cambio, en los cuales prevalecían los enfoques integrales, interdisciplinarios, no sectoriales ni parciales, se le confería una mayor significación. Dentro de esta última perspectiva, nuestra investigación se propuso una aproximación al tema que lograra combinar solidariamente los tres componen-

perspectiva, nuestra investigación se propuso una aproximación al tema que lograra combinar solidariamente los tres componentes: calidad de vida, género y medio ambiente con las características recién mencionadas. Pretendimos con ello, disponer de un enfoque efectivo para comprender y tratar, en el contexto de la problemática urbana, la "calidad de vida" de las personas, diferenciándola claramente de la "calidad del espacio" y tratando de superar los enfoques fiscalistas. Estos últimos suelen catalogar como buena o mala la calidad de vida de los habitantes, según un mero conteo de datos cuantitativos, por ejemplo, los metros de áreas verdes por habitante. Así, muchos estudios se limitan a medir las condiciones del espacio físico y/u otras condiciones concretas. Desde nuestra perspectiva, los antecedentes cuantitativos sobre un determinado aspecto se deben complementar con la percepción que tiene la gente sobre el mismo.

Conclusiones Metodológicas.-

Desde esta **perspectiva** resultó muy enriquecedor para el estudio de lo urbano, que el tema de la calidad de vida fuese abordado *interdisciplinariamente* y, en concordancia con nuestros planteamientos teóricos, usando técnicas tanto cuantitativas como cualitativas.

Estas condiciones, sin embargo, vuelven el estudio bastante más complejo. La conjugación de ambos métodos y la diversificación de la información producida, generó algunas dificultades en la coordinación y procesamiento de la misma. Para abordar la multiplicidad del tema de una manera más especializada se recurrió a diversos tipos de profesionales - arquitectos, urbanistas, economistas, asistentes sociales, sociólogos, geógrafos, psicólogos, entre otros -.

En un esfuerzo de sistematización, se elaboraron también pautas y taxonomías. Se evidenció que, por su complejidad, este tipo de temas necesita ser abordado con diferentes enfoques y requiere de una gran diversidad de interpretaciones y técnicas.

Conclusiones de orden empírico.-

Se confirmaron las hipótesis según las cuales:

- Existen condiciones medioambientales que afectan negativamente la calidad de vida

de los habitantes en los campos humano, sociocultural, natural y físico; y,

- Existen diferencias en la percepción de la calidad de vida según el género.

Estas conclusiones se ilustran en la "Espiral de Calidad de Vida", que elaboramos a tales fines y que exponemos a continuación en la figura 1.

La "espiral" nos permite visualizar globalmente, en una única visión, la distribución de las percepciones y de los índices e indicadores de calidad de vida percibidos por hombres y mujeres del sector estudiado, distribuidos en cuatro campos: *el humano, el sociocultural, el natural y el físico*. La espiral se lee en la dirección de los punteros del reloj, desde las percepciones más malas a las más buenas. Los tonos de grises están indicando la jerarquía de las percepciones registradas, desde aquéllas muy malas - hacia el centro de la circunferencia -, a las muy buenas (inexistentes) - en el segmento perimetral -.

Los números representan la valoración - o indicador -, dada por cada sexo: negro el de los hombres y blanco el de las mujeres. Los arcos en blanco y en negro representan los promedios de cada género (índices).

- En el **campo humano**, se consideran los problemas sociales como el alcohol, drogas y cesantía; los servicios comunitarios y de salud; la recreación y el ocio; el tiempo de traslado a la escuela; el tiempo de traslado a los consultorios; la cantidad de matrículas y calidad de las escuelas: Todos ellos fueron evaluados tanto por hombres y mujeres como "muy malos", pasando a constituir, entre los cuatro campos, el peor evaluado y donde aparece un mayor consenso. Esto implica que este tipo de problemas son percibidos, tanto por hombres y mujeres, como los más agudos, notándose aquí menores diferencias entre hombre y mujeres.
- En el **campo sociocultural**, las dimensiones establecidas fueron: el acceso al esparcimiento; el arraigo con respecto al lugar de residencia; la capacidad de acción o influencia en las decisiones que afectan al barrio; la seguridad ciudadana; la participación y los problemas sociales; la percepción que los habitantes tienen de las autoridades; la "amistosidad" entre vecinos y el acceso a actividades culturales. En este campo las mujeres

tienen una percepción más crítica que los hombres, aunque ambos se mantienen en la categoría de "malo".

- En el **campo natural** se aprecia que los problemas de contaminación atmosférica, sónica y de salubridad son evaluados, en general, como "malos" y "muy malos", particularmente por las mujeres. Lo anterior, puede explicarse debido a que son las mujeres las que pasan más tiempo en las viviendas y barrios; son, además, ellas quienes suelen estar mayormente a cargo de la vida cotidiana familiar y del cuidado de los niños, por ejemplo: llevarlos al consultorio cada vez que hay un problema con su salud. En general, son también ellas las que desempeñan el rol reproductivo.
- Por último, el que resultó mejor evaluado fue el **campo físico**. No obstante, también

aquí, las mujeres fueron más críticas que los hombres: ellas lo evaluaron como "malo", y los hombres, como "bueno". Las variables contempladas dentro de este campo fueron: la facilidad de acceso tanto al resto de la comuna, como al resto de la ciudad; la calidad de los servicios; el acceso que tienen ellos actualmente, comparado con donde vivían antes; el tema de las mejoras y la calidad de la vivienda. Como puede verse, a pesar de ser el de más alta valoración, sus indicadores sólo se encuentran entre "malo" y "bueno".

Cabe aclarar que a lo largo del estudio, se llegó a la conclusión, válida para cualquier clasificación, que la ubicación de algunas de las variables en determinados campos pudieran ser discutibles y, por lo tanto, susceptibles



de reubicar en otros campos. Esto es especialmente válido para los campos sociocultural y humano.

Conclusiones Propositivas.-

Las conclusiones **propositivas** se relacionan con los problemas que han emergido más recurrentemente en los discursos y opiniones de las personas. Ellos se refieren esencialmente a:

- La carencia de espacios recreativos, que contemplen las necesidades de las mujeres, ya que los existentes solo están enfocados para el desarrollo deportivo masculino.
- La deficiente identidad poblacional, la que se encuentra fuertemente condicionada por la presencia de problemas sociales, como el consumo de alcohol y drogas, la cesantía y la inseguridad ciudadana.
- La falta de participación comunitaria y la falta de vínculos con el gobierno local, los que solo son mantenidos y sustentados por las dirigentas de la Junta de Vecinos, en su mayoría mujeres.
- El fenómeno del tráfico y consumo de drogas que es muy relevante y destaca por sobre todos los demás problemas enunciados,

apareciendo incluso, unánimemente, como causa y efecto de muchos de los mismos.

Para finalizar, se estima conveniente mencionar, en primer lugar, que en el proceso de análisis aún no se ha procedido a vincular los campos entre sí, habiéndose realizado, hasta el momento, sólo estudios por campos individuales; podría estar faltando una interpretación interrelacionada de las evaluaciones de variables pertenecientes a distintos campos.

En segundo término, se considera que si bien el aspecto físico del Programa de Vivienda Social en el sector estudiado no resulta tan mal evaluado, los otros campos, que son tanto o más importantes que el físico, arrojan una muy mala evaluación. Lo anterior, hace pensar que cualquier intervención que tenga que ver con el mejoramiento de la calidad de vida, no puede centrarse solamente en mejorar los aspectos físicos del medioambiente, sino también, imprescindiblemente, deberá incorporar políticas dirigidas al desarrollo de los campos humano, sociocultural y natural.

Es decir, existen otras dimensiones de la realidad - objetiva y subjetiva -, que es indispensable considerar en los programas habitacionales para intervenir la realidad en toda su diversidad y procurar el logro de un desarrollo urbano más sustentable.

Por mayor información sobre el Proyecto FONDECYT N° 1980865/80 y sus resultados, consultar:

FADDA, Giulietta y JIRON Paola (1999)

"Calidad de Vida: una Metodología para la Investigación Urbana". Revista de la Escuela de Economía y Negocios, UNSAM, N°1, Marzo, 175-187

FADDA, G., JIRON, P. y BILBAO, M. A. (2000)

"Evaluación de la calidad de vida desde la perspectiva bifocal de 'medio ambiente género'. El caso de un barrio de Santiago". Boletín del Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura, Universidad de Chile, N° 39, mayo: 121-131.

FADDA, G. y JIRON, P. (2000) Informe Final Proyecto FONDECYT N° 1980865/80 "Calidad de Vida y Género en sectores populares urbanos. Estudio de Caso en Santiago". Santiago.

Y también:

FADDA, Giulietta and JIRON, Paola (1999)

"Quality of Life: a Methodology for Urban Research". Environment and Urbanization Vol. 11 N° 2: 261-270.

JIRON, P., FADDA, G. y JADUE, D. (1999)

"Constructing Quality of Life through Participatory Research". En: Globalization, Urban Form &

Governance. M: Carmona, (ed.) Research Atelier ALFA-IBIS, TU DELFT,

FADDA, G., JIRON, P. y ALLEN A. (2000) "An Explorative Assessment of the Factors and Causes Affecting Quality of Life under the Gender-Environmental Bifocals: A Neighbourhood Analysis in Santiago de Chile". En: Planning for a Better Quality of Life in Cities. Foo Tuan Seik, Lim Lan Yuan and Grace Wong Khei Mie (eds.), School of Building and Real Estate, NUS, Singapore: 179-193.

FADDA, G., JIRON, P. y ALLEN A. "Views from the urban fringe: Habitat, quality of life and gender in Santiago, Chile". En: The Compact City: A Sustainable Urban Form for Developing Countries? M. Jenks and R. Burgess (eds) (en prensa)

JIRON, P., FADDA, G., : "Generin The discussion of Quality of Life vs. Quality of Space". Open House International: Londres (en prensa)

En desarrollo, a partir del presente año:

FADDA, G., JIRON, et alt.: "Estudio Comparativo de la Tríada Calidad de Vida - Género - Medio Ambiente en Tres Comunidades Urbanas del Gran Santiago". Proyecto FONDECYT N° 1000414/00.

El Futuro de Lo Actual y el Futuro de Lo Nuevo

María Ignacia Jiménez

Asociación Chilena de Municipios

Bajo el gran título de lo que tratamos de hacer en este pequeño panel: hablar sobre el futuro, pretendo conversarles de tres cosas. Me alegré cuando se me dijo que no se esperaba que nosotros resolviéramos nada, porque no tengo ninguna expectativa de ofrecerles nada particularmente novedoso. Quisiera hacer algunos comentarios generales; hablar del futuro de lo que ya tenemos; y después hablar de lo que podríamos llamar "el futuro de lo nuevo".

Comentarios Generales.-

Considero importante hacer cuatro comentarios generales. El primero es, para mi gusto, que *el eje de las políticas públicas son las personas* pero, desde mi perspectiva, las personas llevan ausentes muchísimo tiempo en políticas públicas de este tema sectorial y, prácticamente, en todo el resto de las políticas públicas.

Un segundo comentario es que *hay una inercia y una rigidez propia de las políticas públicas*, que es histórica y que no es chilena; que es propia de la implantación de una determinada idea de política que surge en un determinado contexto - en el cual es enormemente válida para quienes toman las decisiones y tienen el poder de hacerlo -, pero que, evidentemente, con el paso del tiempo y el cambio de las situaciones, no cambian con la misma rapidez que lo hace el resto, esas otras situaciones. Por lo tanto se acumula y se produce una enorme inercia y una enorme rigidez. No tengo ninguna duda que la gente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de todas las otras instituciones que estamos presentes aquí, sabemos, prácticamente, todas las críticas que nosotros mismos nos hacemos. Lo que no quiere decir que tengamos la capacidad inmediata, ni siquiera en el corto o el mediano plazo, de modificar esta inercia y esta rigidez. Es obvio que el país ha cambiado, y que la velocidad de cambio, de la toma de decisiones, de la claridad respecto de ese cambio para

modificar la política pública, no va al mismo ritmo.

Un tercer comentario que quiero hacer es algo que yo llamaría *la "no - paradoja" entre calidad y cantidad*. Me da la impresión de que uno podría detenerse una enorme cantidad de tiempo hablando de eso - y así ha sido desde que se crearon las políticas públicas de vivienda; y cualquier otra, insisto, en que se contraponen la cobertura con la calidad de la atención -. Me da la impresión de que hoy no estamos en la necesidad de confrontar esta paradoja. Esto es una perspectiva en la que yo diría, casi categóricamente, que es - recurriendo a una expresión tan manida -, un "imperativo ético", no transar ninguna de las dos cosas. No me pregunten como se hace, porque no sé.

Y el cuarto comentario general que quiero plantear, es algo que uno podría llamar - y que tiene que ver con lo que decía Paola Jirón recién -, *el paso del "mejoramiento de las condiciones de vida", al "cambio de la Calidad de Vida"*. ¿Qué quiero decir con esto? Aquello que se creó como unidad habitacional mínima en un determinado momento, en Chile, para mejorar las condiciones de vida de ese momento, tenía que ver con lo que estaba pasando en ese momento; y era de una radicalidad y de una potencia espectacular. Cambiaba las condiciones tremendas en que vivía la gente por condiciones radicalmente distintas. Tenía, eso sí - y así ha quedado planteado desde el principio, en sus orígenes -, el sentido de ser transitorio. ¿Qué es lo que creo que nos ha pasado? Este objetivo en tránsito, en algún momento terminó siendo un objetivo terminal. Hoy día, desde mi perspectiva, si el mejoramiento de las condiciones de vida es un objetivo terminal, uno podría definirlo como una idea degradada del cambio. Es algo así como nivelar hacia abajo.

Entonces, ¿cuál es la apuesta que yo creo que es la que nos llama hacia el futuro? Abrirse hacia el cambio estructural de la Calidad de Vida. ¿Qué quiero decir, de una

manera muy simple - casi sin ningún respaldo conceptual -, con "Calidad de Vida"? Entiendo que cuando hablamos de mejorar las condiciones de vida estamos hablando de las necesidades básicas de la gente; y que, cuando hablamos de la Calidad de Vida estamos hablando, en el sentido más tradicional, de apuntar a las aspiraciones de la gente. O sea: cómo cada persona quiere seguir viviendo. Y eso es un cambio estructural. Estamos hablando, en ese sentido, de una oferta pública que tiene un estándar ciudadano cualitativamente distinto. Estamos hablando de pasar de enfoques tremendamente importantes, asociados a lo cuantitativo - tremendamente importantes para consolidar los niveles de desarrollo que hoy día tenemos -, a enfoques absolutamente cualitativos. Cuando califico estas cosas como "absolutamente" o "definitivamente", por supuesto que no son así; son relativas ¿no? Pero me refiero al paso decisivo desde lo cuantitativo a lo cualitativo.

Esos serían los cuatro comentarios generales con los que quería partir.

El futuro de lo que tenemos.-

Respecto a lo que hay hoy día, lo que tenemos, es tremendamente diverso; y el nivel de satisfacción que genera también es muy variado. Uno, con la experiencia que tiene de trabajar en municipios hace ya muchos años - en distintos municipios, con distintos grupos humanos -, podría decir que lo que a la gente le pasa, es que lo primero que quiere es tener su vivienda. Una vez que la tiene - pasado tiempos que son distintos dependiendo de la solución que se le ofrece -, le surge un conjunto de problemas; vislumbra un conjunto de problemas.

A medida que se van haciendo intervenciones, sobre lo ya edificado, sobre los conjuntos existentes - estoy hablando de los últimos treinta años, o veinte años; desde las Operaciones Sitio a las viviendas sociales en altura, de los últimos años -, va cambiando la manera en que la propia gente percibe su habitar en ese barrio donde le tocó vivir. Por lo tanto, no existe nada que yo pueda decir que es el modo de enfrentar lo que existe y que sea único. Se requieren soluciones diferentes de mejoramiento respecto de las condiciones en que está lo que hoy día tenemos. Aquí ocupó el concepto "mejoramiento" como un concepto que me parece que es fundamental que se incorpore dentro

de lo que es la política pública. La urgencia de generar soluciones habitacionales ha dejado bastante de lado la urgencia de mejorar las existentes. Nos parece que eso es fundamental y que es absolutamente posible. Y lo digo con la propiedad del trabajo municipal, en que uno conoce experiencias que se han hecho desde Putre hasta Tierra del Fuego, donde los municipios han ido generando metodologías no replicables, porque no nos importa la replicabilidad, sino dar solución a las condiciones de vida que hoy día tiene la gente.

Si uno se pregunta ¿qué es lo que yo propondría mejorar, qué es lo que nosotros propondríamos mejorar? Diríamos que hay tres grandes rubros:

- uno, tiene que ver con las viviendas existentes, en el cual, en general, el tema de fondo es la ampliación de los espacios privados disponibles para la familia.

En algunos casos eso es posible; vamos a intentarlo, de distintas maneras. En otros casos, estamos hablando de intentar espacios colectivos que permitan usos que, efectivamente, la gente esté dispuesta a tener. Pero en general lo que la gente dice es: "aquí tengo problemas de privacidad y de tamaño". Ahí hay un tema fundamental que hay que explorar: el de las ampliaciones; el de obtener espacios privados para las familias que ya tienen viviendas asignadas.

- Un segundo tema en que uno podría trabajar para el mejoramiento de lo que ya tenemos, de manera muy fundamental, es el tema del entorno.

Eso ha ido cambiando pero hay entornos que siguen siendo profundamente deficitarios en que la gente habita sobre la nada, sobre la tierra. ¿Y qué es lo que pasa en esos casos? Nosotros habíamos hecho estudios según los cuales, más o menos seis meses después de que se le asignaba la vivienda - una vez que había sido erradicada de algún campamento, por ejemplo -, empieza a sentirse profundamente pobre y profundamente infeliz; lo cual es una paradoja dramática. ¿Qué pasa? Cuando obtienes la vivienda te cambian tus condiciones iniciales de vida; cuando estabas informalmente viviendo, en condiciones muy malas, no tenías limitado ningún servicio. Tenías acceso - con dificultad, pero tenías -, al agua, a la luz - porque estabas colgado, porque te la prestaban, etc. -; cuando te formalizas en una vivienda social en altura,

por ejemplo, antes de seis meses, en un porcentaje altísimo, la gente comienza a tener enormes problemas de endeudamiento y a perder los servicios básicos. Entonces la gente comienza a decirnos a nosotros, muy fuertemente, "Fíjese que ahora me doy cuenta de lo pobre que soy; ahora me doy cuenta. Porque mis condiciones de ingresos no cambiaron absolutamente nada. Entonces aquello que era mi aspiración, mi meta de la vida, me está resultando un problema en el que no sé cómo desenvolverme". Hay entornos que completar, hay espacios que equipar, y requieren que se hagan con la misma urgencia con la que se requieren las soluciones habitacionales nuevas.

- Y hay un tercer punto, que tenemos que mejorar, que es el que uno podría llamar, el de las relaciones.

Diría que el tema de la copropiedad - que voy a volver a tocar cuando hablemos del futuro - es probablemente uno de los temas de fondo más importantes que tenemos hoy día que abordar; creo que es uno de los modelos de organización, o de las posibilidades de organización comunal, comunitaria, más potente y más emergente con la que nos estamos enfrentando. No estamos hablando hoy día de la relevancia de las Juntas de Vecinos; no estamos hablando de la relevancia de los Comités de Vecinos. Estamos hablando, hoy día, de la relevancia de que la gente que creyó que había comprado una vivienda pero que lo que compró fue un condominio, logre entender cómo organizarse para eso. Y eso es de una complejidad ...!, de una dificultad ... enorme. Ahí hay un potencial de aprendizaje de vivir en lo colectivo que es totalmente contradictorio con la sociedad en la que hemos estado estas últimas décadas, pero que probablemente sea donde hay que concentrar enormemente los esfuerzos.

El Futuro de Lo Nuevo.-

Cuando digo "lo nuevo" estamos hablando, obviamente, con la comprensión que tenemos de la inercia de las políticas públicas. No estamos hablando de la próxima licitación del SERVIU; sino de aquel tiempo que tome iniciar el cambio, o todos los cambios que ya se iniciaron - porque mucho de lo que estoy diciendo, (insisto, ya está súmamente discutido y largamente iniciado; pero hay otro tanto que no está siquiera iniciado aunque esté muy discutido -. Yo creo que las palabras

claves del "futuro de lo nuevo", tienen que ver con la *diversidad*, tiene que ver con la flexibilidad, y tiene que ver con la *vinculación*.

Respecto al futuro de lo nuevo, yo quisiera tocar siete puntos muy específicos.

- Uno es el tema de la descentralización.

Cuando uno trabaja en municipios - y ese es el sesgo que tiene mi planteamiento -, tiene ciertas certezas respecto a lo diversas que son las realidades y a lo inútiles que resultan las propuestas nacionales respecto a esta diversidad. Tiene certezas absolutas.

Uno se instala en esas certezas sobre la validez de la descentralización. No de la desconcentración. Y no es el discurso político de la descentralización, sino que es el discurso que tiene que ver con el traspaso - a nivel de las regiones, de las provincias o de los municipios-, de las decisiones, de la administración de los recursos; del poder, en definitiva. Eso es un requisito fundamental para hacerse cargo del futuro de lo nuevo. Se uno pudiera pensarlo en términos de los juguetes de los niños, la diferencia que existe entre trabajar centralizada o descentralizada es la misma que existe entre que uno diga: "Voy a trabajar con modelos para *aplicar sobre la realidad*", o "Voy a trabajar con modelos para *armar en la realidad*". La perspectiva descentralizada y la acción descentralizada, permite que efectivamente armemos los modelos que le sirvan a cada realidad.

Obviamente esto tiene que ver con las tecnologías de la vivienda; con el diseño de la vivienda; con las tipologías de la vivienda. Con las tipologías de los barrios. Y no voy a decir nada nuevo cuando digo que es distinto construir en Arica que en Punta Arenas; eso lo saben ustedes perfectamente. Y lo que uno quisiera es un sistema que no sea un sistema constructivo tipo, que genere un barrio tipo, con una infelicidad tipo. Uno quisiera un adecuado comportamiento respecto a las solicitudes que hace cada gente y cada medio ambiente. Entonces, estamos hablando de tipologías de diseño, tipologías de relación, distintas, en función de las necesidades que cada territorio y cada grupo humano tiene.

- Un segundo punto respecto al futuro de lo nuevo, es el tema de los estándares.

Por cierto, es un tema muy conversado en el Ministerio de la Vivienda, en múltiples

comisiones en las que hemos participado muchos de los que estamos aquí - y me da un gusto enorme verlos, porque quiere decir que todavía estamos todos aquí, insistiendo en el mismo tema, después de muchos, muchos años, y muchas, muchas comisiones-.

Todos tenemos claro, a estas alturas, que no queremos un sistema constructivo tipo, sino que queremos hablar de estándares; de fijar estándares que pueden ser perfectamente nacionales, o que pueden tomarse de normas internacionales, pero que existen en Chile, tanto para la localización como para la materialidad de la vivienda, como para la espacialidad de la vivienda, la habitabilidad y la calidad de los servicios. Sabemos - porque se ha discutido, porque se ha conversado reiteradamente-, que eso es posible. Creemos que es una apuesta que hay que tomar hoy.

- El tercer aspecto es el de las relaciones.

Les decía que el tema de las relaciones es fundamental en lo que hoy día ya tenemos: en los parques habitacionales, en los barrios, en la ciudad; y también lo es respecto de lo que viene. Sigue siendo, el tema de la copropiedad, un tema eje porque pareciera ser que es una de las fórmulas en las que vamos a seguir trabajando. Aquí se expresa la paradoja más impresionante de todo esto que estamos hablando: es lo individual privado versus la propiedad colectiva también privada, para la cual no tenemos conducta. La gente - en conversaciones que tenemos en distintos municipios, con distintos grupos de vecinos y de pobladores -, nos dice un poco abismada: "Me compré una vivienda y resulta que ahora me vienen a contar que el municipio me la quiere transformar en condominio". Entonces uno tiene que ir y decirles: "Mire; no es que nosotros, ahora, por que al alcalde se le ocurrió, y decidió que ahora vivan ustedes todos con propiedad colectiva. No tiene nada que ver".

Como tema, el de la propiedad, existe aquí y en prácticamente todos los países que trabajan con barrios sensibles, con viviendas sociales. Evidentemente no está resuelto el asunto de los límites entre lo privado y lo público; el modo de relacionarse entre personas que tienen estilos de vida muy distintos. Creemos que es fundamental y que el Estado, tal como se discutió en algún momento, en el Ministerio -, tomando experiencias distintas, tendría que hacerse cargo de un proceso de acompañamiento a la conformación de estas maneras de vivir en

copropiedad. Cuando digo "Estado", no estoy hablando del Ministerio solamente; estoy hablando del Ministerio, de las regiones, de los municipios; de todos aquellos que después tenemos que trabajar en esos mismos sectores. Hay ejemplos en muchísimas partes de aquello que se llama "el agente de proximidad", que es el que ayuda a administrar estos sistemas que requieren acuerdos en temas que la gente jamás ha aprendido a ponerse de acuerdo.

Nos parece importante, en el tema de las relaciones, tomar ciertos elementos que se producen en otras partes, donde se habla de "contratos de ciudad". Nos parece fundamental empezar a mirar los territorio y establecer pactos en que cada uno de los actores que está involucrado haga sus compromisos, establezca sus derechos y los cumpla. Requisito esencial es, probablemente, que esto se haga a escala pequeña; no es de carácter nacional. Y nos parece importante también pensar incluir nuevos elementos, nuevas relaciones al contrato que hoy día se hace entre el Estado y cada ciudadano al entregarle una solución habitacional. Una cantidad importante de gente con la que hemos hablado ha señalado que, por ejemplo, estaría dispuesta a pagar dividendo porque su espacio privado colectivo sea de una mejor calidad.

- El cuarto punto, que también es obvio, tiene que ver con la innovación y la experimentación tecnológica.

Temas como este requieren tiempo de reflexión; requieren el concurso del máximo de gente que esté dispuesta a trabajar en ello para poder enfrentarlo, y sabemos que hay una enorme cantidad de propuestas de gente que tiene cosas que decir, para innovar al respecto. Hicimos en algún momento un seminario con la participación de cincuenta municipios, en el cual, entre otras muchas ideas que plantearon respecto a este punto, decían: "Hagamos un concurso de diseño. ¿Quién dijo que teníamos que hacer así las viviendas sociales?". (Bueno, algunos contestaban quién lo había dicho, lo sabían). Pero ¿por qué no? Hagamos concursos de diseño en que participen los municipios; en que participen las regiones; en que participen los estudiantes - comprometamos a la universidad -. Hagamos un centro de reflexión público sobre este tema. Pongamos este tema en el tapete.

¿Por qué esto? Porque tenemos cada vez más claro que no andamos buscando solu-

ciones absolutamente masivas. Tenemos cada vez más claro que la criticidad y la complejidad de las situaciones requiere procesos experimentales; poner a prueba múltiples ideas. Ninguna va a pasar la "prueba de la blancura", ninguna va a ser aplicable de Arica a Punta Arenas; ninguna va a ser la perfecta; pero necesitamos experimentarla. Y experimentar e innovar requiere - por supuesto -, que esté presente el sector privado, la academia, los que trabajamos en terreno, el Estado; y eso requiere espacios específicos de reflexión y de puesta en práctica. Los municipios somos como una especie de laboratorio; hay 341 laboratorios en Chile, porque no nos queda otra ... No es que seamos super "top" y lo hagamos; no queda ninguna otra posibilidad más que estar inventando cosas, porque si no, no tenemos cómo dar solución a la gente. Por eso tenemos la convicción de que eso es posible y que es bueno hacerlo.

En la misma línea - aunque no soy experta en el tema - nos parece fundamental discutir y analizar muy profundamente el tema de la industrialización en la vivienda social. Existen múltiples experiencias en distintos lados donde se habla de cosas como "prefabricación", "producción industrial", etc. Y hay muchísimas experiencias en Chile, de hace muchos años, que también lo plantean.

Cada uno de estos temas requiere: estabilidad en la política pública; garantía de cierto flujo financiero hacia el sector privado; y que la demanda se siga expresando cada vez más.

- Un sexto punto que me parece fundamental abordar, y que ha surgido aquí como diagnóstico, es el tema del primer quintil, el de los pobres que no acceden a las viviendas actuales.

Por supuesto, lo que se nos ocurre es contradictorio. Entre los múltiples caminos posibles, podemos pensar en dos: 1) ¿Por qué no plantearse que para el primer quintil vale la pena que el Estado tenga otro rol? ¿Por qué no sería posible pensar que, quizás, para el primer quintil, requeriríamos de viviendas de propiedad estatal, con usufructo para quienes la vayan a ocupar? Estamos hablando con eso de un Estado empresario, dispuesto a ser propietario y a administrar. Pero estamos hablando también de un primer quintil de extrema pobreza al cual no podemos acercarnos. Y otra alternativa, (2) que no supone ningún cambio en el rol del

Estado, es decir: "Hagamos discriminación positiva pero explícita y radical. *Super subsidiemos* a ese sector; explícitamente. Encontrémoslo, y *sobre subsidiémoslo*".

- Y el último tema que quiero plantear es el tema de los barrios.

Nosotros, como municipios, trabajamos con la gente cuando ya llega a vivir a los barrios; tenemos múltiples canales - ayer se planteaba el tema desde las postulaciones (que es lo que vivimos nosotros), hasta cuando ya la gente empieza a tener conflictos para vivir ahí -. Es obvio que el eje de la calidad de vida de todos, es el barrio al que pertenecemos. Así como yo decía, que es fundamental que generemos "agentes estatales de proximidad", que ayuden a que estos procesos de vivir en propiedades colectivas se produzcan, necesitamos también "equipamientos de proximidad" en estos barrios; que no es lo mismo que decir: "Voy a tratar de poner una escuela cerca de donde puse viviendas sociales", o "Voy a tratar de generar un equipamiento de salud". Estamos hablando del futuro; por lo tanto, estoy hablando de "equipamientos de proximidad", equipamientos que tienen que ver con los teatros que tenían las viviendas obreras - probablemente, hace muchos años atrás -, y todos aquellos equipamientos que "próximamente" a la gente le permitan vivir mejor. Aquí uno podría decir que lo que estamos diciendo en definitiva es también hablar de una especie de subsidio al territorio. Quiero decir con esto, definir territorios que en términos muy intensivos, puedan abordar la vivienda y su entorno.

Para cerrar, quiero sólo comentar que, como ustedes han visto, no estamos hablando de ideas nuevas; algunas de ellas resultan quizás, agresivamente obvias - y digo "agresivamente" porque ya el tema no está sólo en la capacidad de generar una nueva idea sino en la terrible pregunta que uno se hace permanentemente: ¿por qué no se ponen en práctica? Por eso las llamo ideas agresivamente obvias.

Ahora; el mirar toda la gente que está aquí a uno le hace pensar que vamos a seguir en esto, y que vamos a llegar efectivamente a soluciones. Y quizás la última cosa que surge al respecto, es recordar que cuando se habla en la mitología griega de la creación del hombre, y por lo tanto también, después de la decadencia humana, se recurre al mito de la "caja de Pandora"; esta mujer bellísima pero con un alma llena de veneno, abre esta caja

que estaba prohibido abrir, y salen todas las maravillas y las bellezas, las virtudes más espectaculares para el mundo, y salen todas las cosas malas - los defectos, lo peor -. Pero hay una cosa - dice este mito -, que nunca deja de salir: es la esperanza. El mito no connota si la esperanza es buena o mala. Sólo dice que nunca deja de salir.

El tema no es perder la esperanza. Es un agrado perder la esperanza, porque cuando se pierde, quiere decir que se realizó aquello que uno quería. Un agrado, porque han pasado no sé qué cantidad de siglos y la esperanza sigue saliendo.

Eso es todo.

Preguntas y comentarios de los Asistentes

Asistente 1.- Creo que todos los municipios compartimos lo mismo: nuestras quejas, nuestros dramas, sobretodo las personas que trabajamos con las Oficinas de Vivienda. Creo que no es sólo la realidad de la Región Metropolitana, sino que también en el resto de las regiones que conozco se dan los mismos factores y problemáticas, en mayor o menor grado. Lo concreto - y lo he escuchado entre mis colegas -, es que no están claros los objetivos nuestros como Oficinas de la Vivienda. Y más aún; si uno revisa la política del Ministerio, mayormente no se menciona a los municipios, con claridad, en su rol. La Ley de Copropiedad es, creo, la única ley donde se deja algo establecido; y ese es un tema más que fundamental: trabajar con la copropiedad. Mi comentario a lo expuesto por la representante de la Asociación de Municipios, es que creo importante que así como se hacen seminarios del deporte o de la mujer, también la Asociación enfrente el tema de la vivienda social. No sé si lo ha hecho aquí - a veces dicen que "Santiago es Chile" -, pero hasta el día de hoy, en la V Región, no he conocido una iniciativa que parta de la Asociación de Municipios hacia la vivienda social. Esa es mi inquietud: ¿cuándo la Asociación de Municipalidades va a asumir un rol, en los términos que plantee?

Asistente 2.- Voy a insistir en un tema, quizás muy sesgada desde mi campo de ocupación que es el municipio. En toda esta reflexión, si bien han hablado los municipios y se ha hablado del gobierno local, creo que está poco resaltado el rol que debieran cumplir en el hacer vivienda y en el hacer ciudad. Puente Alto, como cualquier comuna, sufre la ava-

lancha de miles de viviendas y ese gobierno comunal, no tiene nada que decir. Cuando se habla de la incorporación de la sociedad civil a este tema, creo que es absolutamente cierto. Se dice que el Estado no alcanza a llegar, y creo que cuando se piensa en el Estado se piensa siempre en el gobierno central y no en el Estado de los municipios. Creo que tiene que ver con que los municipios no tienen recursos - lo cual es cierto -, y además, con una enorme desconfianza desde el nivel central, respecto de la capacidad de los municipios. Terminó los comentarios para hacer la pregunta. ¿Qué postura tiene la Asociación de Municipios sobre el tema real de la descentralización?

Respuestas de María Ignacia Jiménez.-

Voy a recoger y a plantear con fuerza al interior de la Asociación lo que se plantea en cuanto a la capacitación que pueda ofrecer o la posibilidad de encuentros, a través de la Asociación, en el tema de la Vivienda Social. Ya se han planteado algunas iniciativas y existe una Comisión Técnica de Vivienda Social - que se divorció de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano, justamente para poder tratar el tema por separado -. Voy a pedirle a esa Comisión que empiece a generar lo más pronto posible equipos técnicos para trabajar el tema.

En cuanto a la descentralización, creo que los municipios, cada vez más, en los últimos años, hemos pasado a ser evaluados por casi todo el resto de los actores, como un socio fundamental. De los que estamos aquí, los que estudiamos en el colegio hace hartos años, leímos a Genaro Prieto y leímos el libro "El Socio". Tenemos muy claro que no queremos ser de "esos" socios; no queremos ser el socio ausente, ese que justo dejan fuera las mesas de diálogo. O que presentamos trabajos espectaculares, le preguntamos a todas las municipalidades del mundo qué piensan, y se acabó la comisión. No queremos eso, por supuesto. Nos gustaría ser un socio activo; pero, hay que tener cuidado, porque cuando nos hemos vuelto socios activos, nos traspasan las facultades y no los recursos. Por lo tanto, no es una situación tan simple como para que yo pueda contestar sin ambages, que la Asociación está en una postura seria respecto a la descentralización. Es obvio que sí; es una convicción básica. Pero la experiencia municipal - todos los que trabajamos en municipalidades, lo sabemos -, tenemos una cantidad enorme de facultades,

cada vez mayor. Muchas de ellas discutibles - porque descentralizar no quiere decir descentralizarlo todo; creo que eso es obvio, a estas alturas -; y no tenemos ni las competencias completas para hacerlo, ni los recursos para hacerlo. Traté de ser muy cuidadosa en no decir nunca que las competencias respecto al tema de la vivienda ojalá pasen a los municipios; porque puede que en algunas partes fuera fantástico, pero el temor que a mí me surge inmediatamente es: "No vaya a ser cierto que nos traspasen todo esto, ahora, y no tenemos cómo hacerlo". La descentralización es un tema de confianza desde el Estado hacia los gobiernos regionales, y desde los gobiernos regionales hacia los gobier-

nos municipales. Y también - ¡jojo! - desde los gobiernos municipales hacia la ciudadanía. No es un tema que se acabe en los municipios; que uno se pare y diga: "Nosotros sí que somos descentralizadores, son los otros los que no quieren confiar en nosotros". Claramente, nosotros tampoco confiamos -la mayor parte de las veces -, en los ciudadanos, y no estamos dispuestos a tener esa capacidad de escuchar que modifique nuestros propios planteamientos. Es un asunto en el que estamos entrampados todos. También tenemos temores con el tema; pero es una de las posiciones que la Asociación ha mantenido - que ha sostenido en forma permanente -, desde que se creó el año '93.



Paola Jirón, Académica del Instituto de la Vivienda, Viviana Fewrnández, Coordinadora de las III Jornadas de Vivienda Social, María Ignacia Jimenez, Asociación Chilena de Municipalidades, y Leonardo Moreno, Jefe del Comité Asesor del Ministerio de la Vivienda, Urbanismo y Bienes Nacionales.

Visión desde el MINVU

Leonardo Moreno

Jefe del Comité Asesor

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Antes que nada quisiera advertir sobre dos características que seguramente tendrá mi intervención; una, la esquizofrenia que resulta de ser, por una parte, Jefe del Comité Asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y por otro lado, el ser también parte -me siento parte- de la sociedad civil. Digo "esquizofrenia" porque si bien tengo que hablar en mi calidad de funcionario público, no puedo dejar de plantear mi pensamiento respecto a lo que el Estado puede hacer y lo que no puede hacer, y lo que la sociedad civil puede o no hacer. La segunda advertencia es sobre el desorden, porque no me parece humano no poder responder -o por lo menos, reaccionar - frente a alguna de las cosas que aquí se han dicho. Y quisiera partir por eso.

Se han tocado tres o cuatro puntos centrales dentro de las llamadas políticas públicas; yo trataría de ser un poco más específico y hablar de las políticas sociales públicas, o políticas públicas sociales que - como se dijo y comparto- debieran tener al ser humano como centro. Creo que las cosas que se han dicho aquí, van ratificando cada vez más la importancia de la sociedad civil en estos temas; más allá de que en este auditorio haya gente que trabaja en organismos del Estado, creo que hay un actor que en las políticas públicas tiene que estar presente y que no lo ha estado, y que es, precisamente, la sociedad civil. El aporte que la sociedad civil puede hacer a las políticas públicas, a las políticas sociales, es fundamental; y creo que queda demostrado hoy día a partir de lo que expuso Paola Jirón -que hablaba desde la academia, considerando la percepción de los propios afectados-. En el fondo, es la sociedad civil la que muestra qué somos como país.

En ese sentido, uno tiende a hablar de un largo pero pesado brazo del Estado que no alcanza a tocar esta diversidad de la que nos ha hablado María Ignacia Jiménez. Creo absolutamente imposible pensar en un Estado que sea lo suficientemente sutil, fino, para llegar a cada caso; más que a cada caso, a la

diversidad de casos, que el país tiene hoy día. Porque, si hay algo que ha caracterizado al país en el último tiempo, es que ha surgido, ha reflatado, la diversidad que existe en el país; se ha mostrado. Y el Estado no es capaz de llegar a ese abanico diversificado de casos. Justamente por eso, ahí, el Estado tiene una responsabilidad: abrir espacios para que la sociedad civil sí pueda llegar. Cuando María Ignacia Jiménez hablaba de las diversas tipologías, de los distintos estándares, yo no puedo imaginarme eso sin el trabajo fundamental de la sociedad civil. Y aquí hablo de corporaciones, sociedades, sector privado, fundaciones, tercer sector, académicos, afectados, beneficiarios; o mejor dicho, y ojalá - yo, por lo menos, así lo creo-: ciudadanas y ciudadanos que están tratando de superar una situación menoscabada respecto del tema de la vivienda, al menos -porque también, el tema de la ciudad es igualmente relevante -.

Si bien hemos hablado de la vivienda, entiendo que el tema que tratamos es mucho más amplio. Para enfatizar lo que digo, quiero mencionar que me invitaron a hablar de vivienda social y entiendo que aún no ha sido definida, en estos tres días. Como abogado podría señalar que la única vivienda social que está definida en este país, es la que establece la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones: la vivienda que no supera las 400 UF. Si me pusiera estricto, hablaría sólo de eso; pero el tema que estamos tratando es mucho más eso.

Traía dos o tres páginas de "autoflagelación" sobre qué ciudad hemos creado; cuáles son las debilidades de la política actual; cuáles son las debilidades de la gestión. Pero no me voy a autoflagelar porque ya ha sido suficientemente flagelado el sector público al respecto, y particularmente, el Ministerio. En todo caso, comparto las críticas que se han hecho y también comparto los diagnósticos, especialmente el que hacía Carlos Montes, las sorprendentes cifras de mi amigo Mario Grandón y los temas que han ido surgiendo.

Me impresiona lo planteado por Paola Jirón sobre la "espiral de Calidad de Vida" en cuanto a que lo físico no es suficiente. Si uno se quedara con lo que al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponde hacer según su ley orgánica estaríamos fantástico, porque estaríamos respondiendo al tema de lo físico, y lo que viene después sería problema de los habitantes; sería problema de los Municipios. (Protestas de los asistentes) Justamente, si ustedes reaccionan a mi provocación, es porque todos entendemos que eso no es cierto; acá hay un tema que nos involucra a todos. Por esto, quiero enmarcar dos o tres cuestiones que estamos comenzando a conversar en el Ministerio.

Paola Jirón hablaba de la "Espiral de Calidad de Vida". Nosotros hemos tratado de plantear -estamos empezando a discutir a fondo- el tema de la política de vivienda dentro del tema del urbanismo. No crean ustedes que me es fácil criticar lo que hemos hecho. Estuve en el MINVU durante los primeros cuatro años del gobierno de la Concertación, así que me afecta la crítica completa; no es algo que pueda evitar. Pero debo decir que, lamentablemente, se ha escuchado a las autoridades decir reiteradamente: "Vamos a construir ciudad". Aunque me hago cargo de eso, creo que si hay una cosa que ha estado en el discurso desde el comienzo, ha sido esta intención, pero yo diría que en muchos de los conjuntos que construimos el que menos hace ciudad es el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo. No sé si hay alguien de Puente Alto... Sí; hay bastante gente. Bueno, lamento tener que citarlos de ejemplo, pero en esa comuna, justamente, hay cerca de 30.000 niños hoy día que no tienen colegio. Puente Alto ha sido la comuna que más ha crecido en este último tiempo; ha crecido *en el último tiempo* y, básicamente, con vivienda social. Es un ejemplo de que seguimos insistiendo en una política de segregación espacial. Por eso digo que, si bien es cierto hemos hablado mucho de "hacer ciudad", no nos hemos hecho cargo con suficiente impulso, al parecer, de lo que eso implica. A mí me preocupa; y por eso hablaba de "esquizofrenia", que es el producto de que no tengamos conectados el discurso y lo que hacemos.

Quisiera plantearles dos cosas generales. En primer lugar, creo que hemos escuchado, casi como "un fervor popular", que los sistemas de vivienda hay que revisarlos y revisarlos a fondo. Comparto eso. Siendo abogado ni yo entiendo -francamente, me

cuesta entender- qué resulta cuando un artículo deroga a otro, y ese a otro más... Hay una cantidad de "programas" -o "casi programas"- dentro de un mismo decreto originario. Realmente hemos ido haciendo, de los programas de vivienda, unos verdaderos "frankenstein" -como se dijo alguna vez respecto a la Ley General de Urbanismo y Construcciones-. En el Decreto Supremo N° 62, que regula las viviendas sociales -la Básica en particular- coexisten algo así como cuatro o cinco enfoques distintos. Pero hoy día estamos, claramente, en un momento privilegiado para revisar el sistema habitacional chileno; y desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se está haciendo.

¿Por qué importa revisar el sistema completo? Nosotros llegamos, con los distintos tipos de subsidios, a cerca del 90 % de la demanda potencial, de la población chilena, puesto que estamos presentes desde la Vivienda Progresiva hasta el Subsidio Unificado, actual tercer tramo -que se elimina; en este próximo llamado ya no existe el tercer tramo; hemos ido focalizando y es algo en lo que hemos ido mejorando-. Y es respecto de ese 90 % considerando el conjunto de sectores a los que va dirigido que debemos revisar el sistema habitacional. Cuando uno revisa las cosas, hay que reconocer aquellas cosas que han funcionado bien y que hay que mantener. Y si hay algo que ha funcionado bien en el sistema habitacional, ha sido el sistema de Subsidio General Unificado; todo el apoyo que ha dado el Estado a los grupos familiares del tercer y cuarto quintil, es algo que hay que mantener. Nosotros partimos de esta premisa porque, aunque también se pueda discutir, tenemos claro que ahí hay un funcionamiento de algo que ha venido aplicándose por bastante tiempo ya, en el país, y que en definitiva ha permitido que el sector privado, el sector financiero, así como las personas que acceden a este sistema, hayan ido adquiriendo una mecánica que ha funcionado bastante bien. Sin duda, se requieren algunos ajustes menores a la normativa que rige este sistema, pero pensamos que, en general, ha funcionado bien.

Como dije, el tercer Tramo del Subsidio Unificado se eliminó y se subió el primer Tramo, precisamente para evitar lo que Mario Grandón señalaba ayer respecto a que las viviendas tienden a subirse de tramo -se quedan pegadas en el techo del tramo-. Subiendo el primer Tramo liberamos un poco a la gente que está en el Programa Especial de Trabajadores y al Programa de Vivienda

Básica -había mucha presión de la gente que estaba en el primer tramo, por ese tipo de vivienda-. Con eso hemos ajustado normas en pro de la focalización; pero insisto: por un lado está la mantención del sistema y por otro un mejoramiento en aspectos que todavía hay que revisar.

En segundo lugar, interesa poder incentivar y promover la participación del sector privado en viviendas bajo las 400 UF. Estoy muy de acuerdo con lo que aquí se ha dicho, pero me preocupa tremendamente el tema del financiamiento. De los 341 municipios que hay en el país -no recuerdo la cifra exacta- muchos son rurales; éstos, y muchos otros, no tienen recursos suficientes ni siquiera en cuanto a recursos humanos. Estoy de acuerdo también, en la importancia del tema de la localización, punto que sólo voy a mencionar, porque ya se trató aquí. Pero en eso, nos interesa mucho que sea el sector privado el que pueda hacerse cargo de ciertas cuestiones para las que no existen recursos, por parte del Estado, para poder hacerlo. Hay que crear ciertas normativas, dar algunas franquicias; pero el sector privado tiene que participar porque no es posible pensar que el Estado -considerado en términos generales y amplios- pueda hoy día hacerse cargo en forma exclusiva de ese nivel de vivienda.

Para serles franco, se han hecho bastantes esfuerzos al respecto, pero no han funcionado bien -casi diría: no han funcionado-. El sistema de Movilidad Habitacional lleva 4 años y se han cerrado 2.000 operaciones en todo el país; claramente algo está pasando ahí, que hay que mejorar. Pero hacerlo significa, por una parte, una mayor intervención, una mayor participación del sector privado, y por otro lado, se requiere menos trabas, mayor sencillez, de tal manera que algunos sistemas que se pensaron positivos se puedan mejorar. Nos parece fundamental, dentro de la discusión amplia que estamos empezando a tener, el tema de los incentivos para generar un mercado secundario de viviendas sociales. Aunque el tema de la Movilidad Habitacional no ha funcionado del todo -varios de ustedes han tenido oportunidad de verlo- el objetivo sigue siendo poder generar un mercado de ese tipo, con mayor importancia de la que hoy día tiene. Existen muchas trabas, pero la idea es poder liberarlo de ellas. En este sentido, creemos que no podemos seguir pensando que los pobres son interdictos. Tiene que haber un grado mayor de libertad para que la gente pueda moverse dentro de las posibilidades

que tiene. Y la idea de un mercado secundario de vivienda va en esa dirección.

Por otra parte, tenemos una propuesta que, diría, es bastante revolucionaria, presentada por gente del PROFIV. Esta es una institución que se dedica, básicamente, al estudio financiero del tema de vivienda social. En su propuesta plantean que en Chile tenemos un sobrestock de vivienda social y colocan el énfasis, básicamente, en el tema del financiamiento. No estoy tan convencido de que se pueda hablar de "sobrestock", cuando todavía tenemos una cantidad importante de gente postulando. El déficit habitacional en este país sigue siendo muy alto; si bien se ha avanzado en la última década -y es, sin duda, uno de los aspectos positivos a rescatar, de lo hecho en materia habitacional- no se puede desconocer que hay todavía mucha gente en inscrita el Registro, esperando una vivienda.

PROFIV plantea que, dado ese sobrestock, lo que tiene que hacer el SERVIU es comprar viviendas usadas y ofrecerlas a los sectores más pobres. En lo que estoy de acuerdo, con ese diagnóstico es que, efectivamente, los sectores más pobres hoy día no pueden pagar una vivienda social; y no puedo estar más de acuerdo con María Ignacia Jiménez cuando planteaba que, cuando la gente se cambia, tiene una casa pero se le viene el mundo encima por la serie de cuentas que debe pagar -dado que el cambio no va paralelo a un aumento en sus ingresos-. Es algo que estamos estudiando absolutamente en serio: que a la gente más pobre de este país -primer y segundo decil- hay que darles, simplemente (no hablaría de un "sobre subsidio" sino de) un subsidio mayor. Hay que hacer una reorientación de la Vivienda Básica. No voy a hablar de la Vivienda Progresiva, porque ha funcionado sólo en algunas partes; ha tenido bastantes críticas, y ahora último hemos inventado un sistema algo distinto, que contaré al hablar de las modificaciones y proposiciones concretas que hemos hecho. Se intenta que la Vivienda Progresiva pueda ir, poco a poco, bajando en cantidad de solución y que podamos ir subiendo con un programa distinto, que de facilidades tanto a los postulantes como a la gente que quiere participar en la construcción de vivienda para esos grupos sociales.

Estamos conscientes de que allí -en el primer y segundo quintil- hay que dar, por una parte, un subsidio mayor y segundo, ver el tema del usufructo. Personalmente -volviendo a mi condición de miembro de la

sociedad civil- no soy partidario del usufructo porque se ha demostrado -en Estados Unidos y otros países- que las viviendas públicas que no son de propiedad de la gente, normalmente no son bien cuidadas. Al respecto estamos pensando en un sistema similar al Leasing Habitacional que permita que una vez pasado un cierto tiempo, se le pueda entregar el título de dominio. Lo que está claro es que hay que darle un subsidio mayor a determinados grupos sociales. Ya estamos en conversaciones con el Ministerio de Hacienda para subir el subsidio de la Vivienda Básica a 200 UF para aquellas personas que, por su grado de pobreza, no son capaces de pagar un crédito para obtener su vivienda.

También un punto central del futuro, está en el tema de los estándares: superficie, modalidades de operación, precio, etc. . Se trataa, en definitiva, que las viviendas den cuenta de las distintas realidades que hay en cada región. Tenemos absolutamente claro que existe la necesidad de asumir la diversidad que tiene el país, aún cuando, insisto, esto no es una tarea sólo del Estado sino, también y muy particularmente, de la sociedad civil. Creo que la participación del sector privado y de la sociedad civil en su conjunto, permite que esto último sea mucho más claro. Es bien triste ver que, si hay algo que unifica el paisaje chileno de Arica a Punta Arenas, ese algo es, precisamente, el típico bloque del SERVIU. Estamos de acuerdo que esto no puede seguir de esa manera.

Pero la diversificación tiene que ver con varios aspectos. También se ha hablado aquí de la diversidad de la pobreza. La pobreza es multifacética; no podemos seguir entregando soluciones absolutamente iguales cuando la pobreza de la gente es totalmente distinta. No me gusta hablar de pobreza dura pero en el caso de la indigencia, indudablemente, hay que buscar por el lado de instituciones como la Fundación San José de La Dehesa -es tremendamente importante que haya estado presente aquí-. Esta Fundación ha donado muchos recursos precisamente para estos sectores que están en situaciones de indigencia, más que de pobreza. Y también hay que buscar soluciones alternativas, entendiendo que la pobreza, la localidad, los grupos, son totalmente diferentes.

Por último, el tema de los estándares mínimos es clave. Debemos fijar claramente cuáles son los requerimientos mínimos para aquellas oluciones a las cuales la gente puede acceder. Vuelvo a mi esquizofrenia: yo

trabajaba hasta el año pasado en la Fundación Para la Superación de la Pobreza; hicimos una presentación que denominamos Indicadores para los Derechos Sociales Básicos de las personas. Se proponía que: en Salud, Educación y Vivienda hubiera indicadores tremendamente claros, y que fueran los mismos para todos los ciudadanos. Que todos tuvieran "derecho a" -o más bien, que el Estado tuviera el "deber de entregar"- una plataforma mínima. Me refiero a que no podemos seguir pensando que en un país con U\$S 5.000 de ingreso per cápita -independientemente de que se produzcan recesiones- la gente no tenga soluciones que respondan a un mínimo decente. Y en ese sentido, en el tema de los estándares -más allá de que se hayan mejorado a partir del Caso COPEVA, más allá de que hoy día las casas no se lluevan, etc.- se requiere un estándar mínimo de acuerdo a lo que el país es hoy día. A lo que la gente se merece, pero sobretodo, a lo que puede entregar el país.

Esto requiere algunas modificaciones; no quiero hablar de temas orgánicos -como por ejemplo, los que surgen de que hoy tengamos un Biministro, con Bienes Nacionales-. Lo que sí se requiere, es una cierta modernización de la gestión, particularmente, por parte de los SERVIU. Tampoco quiero entrar en un tema que fue absolutamente poco feliz, en su minuto, al plantearse la regionalización de los SERVIU. Creo que son temas que hay que discutir dentro del contexto de una política habitacional diferente, que tenga los pilares que ustedes ya comparten -y no porque los haya planteado yo, como novedosos-.

Me interesa, sí, transmitirles la certeza de que en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo estamos trabajando con una gran amplitud de criterios. A la fecha, sólo faltaba pensar que la Política Habitacional chilena -y no sólo la Política de la Vivienda Social- tiene que ser revisada en su conjunto. No podemos obtener un Sistema Habitacional completo -como el actual, en que estamos apuntando al 90 % de la población- pensando sólo en la Vivienda Social.

Si lo hiciéramos, pasarían cosas como las que hemos visto, en cuanto a encontrar en la VI Región, por ejemplo, viviendas Básicas Privadas de 550 UF o de 600 UF que estaban destinadas a otras familias; que estaban destinadas a personas que -además de tener que estar inscritas, contar con la Ficha CAS, etc.- no pueden acceder al subsidio porque no son sujeto de crédito en un Banco privado.

Creo que por ahí van algunas pistas sobre por dónde podemos avanzar. Les iba a hablar de algunas modificaciones que ya estamos planteando, particularmente, las relacionadas con el Decreto N° 62 de Vivienda Básica, pero creo que no tiene mucho sentido, después de lo que han expuesto mis dos compañeras de mesa. Muchas Gracias.

Preguntas o comentarios de los Asistentes

Asistente 1, estudiante de arquitectura. - En estos tres días de charlas, nos encontramos que todos estamos básicamente de acuerdo respecto de cuál es el problema. Y se dijo en la exposición, que están más preocupados de hacer casas que de hacer ciudad. ¿Cuándo se va a dedicar el Ministerio a hacer ciudad? ¿Hay alguna idea, alguna intención de acuerdo, sobre si empezamos ahora, a partir del próximo año o en cinco años más?

Asistente 2. - Quisiera saber si esta esquizofrenia alcanza también al Estado, porque de alguna manera me preocupa esa relación que se hace en algo que es tan importante. Y respecto al tema de una nueva política habitacional, lo que se planteó da un poco la impresión de que ya está casi lista la nueva política habitacional, que ya está conversado, que se viene resolviendo o, incluso, que está casi resuelto. Y creo que este seminario lo que hace es plantear que se requiere una gran reflexión antes de atreverse a plantear, siquiera, que ya está o que ya casi pudiera estar elaborada. Es una duda.

Asistente 3. - Creo que todos los municipios -no sólo los de la Región Metropolitana sino que también en el resto de las regiones que conozco- se dan los mismos factores y las mismas problemáticas, en mayor o menor grado. Lo concreto es que no están claros los objetivos de las Oficinas de la Vivienda y si uno revisa la política del Ministerio, en ella no se menciona, claramente, cuál es el rol de los municipios. Mi pregunta concreta es respecto a los recursos; porque en la Ley (de Municipalidades) se dice que los municipios tienen el deber de asesorar, además de una serie de otras responsabilidades. Pero hasta el día de hoy no he escuchado que se asignen recursos a los municipios. Creo que la Ley tiene que ir aparejada con asignación de recursos. Gracias.

Asistente 4, Mario Olate. - A mí me parece que la política de vivienda en este país ha sido bastante exitosa durante muchos años. Pero también, dado que el país ha

crecido a un ritmo del 7 % anual en los últimos diez años -con altos y bajos en los últimos períodos, pero el promedio es ése- hay que ver qué es lo que tenemos que hacer en el rubro nuestro, en vivienda. El ingreso per cápita ha mejorado, llegando al nivel de los US\$ 6.000 bien o mal distribuido -ese no es el tema aquí; son otros los que tienen que ver la redistribución del ingreso-. Ese factor amerita empezar a pensar a largo plazo. Esa es una realidad; son cifras oficiales y no tenemos por qué ponerlas en duda. Por eso, aún cuando si comparamos a Chile con los países vecinos o latinoamericanos en general, hemos tenido éxito en vivienda, no ha sido así en urbanismo -creo que lo hemos hecho pésimo; hemos sido más "viviendistas" que urbanistas-. Da la impresión de que hace falta una modernización del Ministerio de Vivienda. Hemos escuchado hablar, aquí, de la mala calidad de los estándares de la Vivienda Básica, y el estándar lo pone el mandante; es decir el Estado. Cuando el Estado dice: "Señor, en las propuestas públicas la vivienda tiene que costar 300 ó 400 UF" es evidente que ese es el estándar que va a tener; y no va a tener otro. Por lo tanto, se deja al sector privado que pueda ofertar el mercado una vivienda de la calidad que el país se merece, pero no del costo que esa calidad implica. Respecto a otros programas del Ministerio, por ejemplo y en particular, para el Programa Especial de Trabajadores, se llama un año pero las viviendas no se pueden realizar hasta el año siguiente porque implica, primero que nada un Convenio; después, una Resolución; después, una Nómina; y pasan los meses, y meses, y meses... y no se pueden desarrollar los proyectos aún cuando existe la demanda, aún cuando los subsidios están adjudicados, pero lo que no está es la documentación para que esto pueda funcionar. En los Subsidios Unificados, si hacemos una estadística, veremos que cada año se van cobrando menos Subsidios Unificados. Es cuestión de mirar las propias cifras del Ministerio, para ver cómo han ido bajando, especialmente en el Tramo I. ¿Por qué? Porque en realidad no hay vivienda de 500 UF para el Tramo I. Por eso el mismo Ministerio las subió a 650 UF de ahora en adelante. A lo mejor podríamos pensar que va a pasar exactamente lo mismo que cuando subimos el precio de la Básica de 400 UF a 500 UF; poco después, tampoco existían en el mercado, las viviendas de 500 UF.

Pienso que hay cosas que deben ser consideradas en el Ministerio de Vivienda, especialmente cuando se habla de la Vivienda Básica, y se dice: "El programa para

el año 2.000 es de 21.920 Viviendas". Estamos entrando mañana al sexto mes del año; ¿cuántas son las viviendas contratadas en este momento y ya adjudicadas? Trescientas veintiocho en todo el país. O sea, estamos hablando del 1,5 % del cumplimiento del programa del año 2.000; nos quedan seis meses para cumplirlo. Si seguimos con esta inercia, si seguimos con este mismo sistema, es evidente que no podemos estar hablando seriamente de mejorar la vivienda; de que vamos a andar mejor; que el Ministerio lo va a hacer mejor; que los SERVIU lo van a hacer mejor. Creo que -y este es un mensaje para el Ministerio- considerando que están tan de moda las mesas de diálogo, ha llegado ya el momento para sentarse en torno a una mesa de diálogo, con la participación de todos los actores -sector público, privado, municipal, ONG, en fin: todas las instituciones- para poder armar una política para el futuro. Tenemos que empezar por preocuparnos del problema inmediato y también de lo que va a venir más adelante. Quería hacer esas reflexiones y ojalá que el Asesor del Ministro - el Jefe del Comité Asesor- las tome en cuenta y las lleve, como una ponencia, al Ministerio.

Asistente 5.- Quería hacer una consulta, porque tal vez ustedes ya lo han pensado. Desde el punto de vista de la política tributaria, quizás podría pensarse en incentivar de alguna manera donaciones de parte de los privados, es decir, que se pudiera descontar las donaciones de las utilidades y asignarlo a vivienda. Quizás por el lado de las empresas constructoras -si bien tienen una situación especial en cuanto al IVA- o bien, considerando lo que existe hoy día como donación para cultura -el 2 % que se podía donar para cultura, y se rebajaba de los impuestos- podrían ser esas algunas de las maneras posibles de orientar recursos hacia el sector Vivienda, en el ámbito de lo social.

Respuestas de Leonardo Moreno.-

Respecto al tema de cuándo haremos ciudad, partí diciendo que no quería ser "auto-flagelante" porque ya estaba todo claro en términos de que, efectivamente, si bien este es un Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como se ha dicho recién -y encuentro que con toda razón- ha sido más "viviendista" que "urbanista". A lo mejor no fui suficientemente claro, o suficientemente enérgico, en plantear que nosotros no podemos pensar una Política de Vivienda hacia el futuro si no está dentro del marco de una Política de Urbanismo. Esto significa terminar con ciertas esquizofrenias -

sigamos usando ese término-. Es decir, no podemos seguir creando ghettos, aunque tenemos muchas razones y de peso, que explican que esto se haya producido. El tema del suelo, ustedes lo han escuchado ayer y anteayer, no es un tema menor. En 1980 se determinó que el suelo era un bien prescindible que se entregaba al mercado, y hemos terminado con un crecimiento absolutamente desorbitado e inorgánico de la ciudad de Santiago. Y la mayoría de ese crecimiento -aparte del que se produjo en el sector oriente - tiene que ver con la construcción de vivienda social. Esa es la causa de que en La Pintana o Puente Alto exista un liceo por una cantidad enorme de alumnos, lo que determina que, simplemente, no cubra los requerimientos de la comuna.

Cuando planteaba que no es posible pensar una política habitacional separada del urbanismo, es precisamente por los motivos que fundamentan lo que se me preguntaba. Creo que ha llegado el momento de dejar los discursos respecto del tema de hacer ciudad - muy marquetero- y, de verdad, concebir un sistema habitacional que esté dentro de un marco urbanístico que de lugar a una ciudad vivible, habitable; que sea amable. Esto tiene costos y no son costos menores. El tema de los costos es un tema que tenemos que discutir; el tema de las plusvalías es un tema que tenemos que discutir a fondo. Llevaba ocho meses en el Parlamento el Proyecto de Ley General de Urbanismo y Construcciones y hubo que retirarlo. Y uno de los temas centrales de esa ley, es precisamente el tema de las plusvalías y el tema de las externalidades negativas -temas que son bastante complejos, y en los que hay que avanzar-. Tenemos que hacernos cargo de eso. Lo que sostengo implica cuestiones complejas.

Respecto a la moda de las mesas de diálogo, hemos pensado armar una mesa de diálogo respecto al tema de la Ley General de Urbanismo. A lo mejor logramos sacar una Ley de Construcciones más rápido, separando el proyecto en dos partes: una Ley de Construcciones, específica, y por otro lado, poder dar un mayor estudio a una Ley de Urbanismo. Existe la idea -que espero se concrete a la brevedad- de llamar a un diálogo nacional sobre el tema. No sólo sobre la Ley General de Urbanismo sino sobre las ciudades que hemos ido construyendo, y sobre esto mismo que estamos analizando. Esto es algo que no sólo nos corresponde a los que estamos en esta sala; tiene que ser una cuestión mucho más abierta. La ciudad es

para todos. Se habla de la ciudad económica, de la ciudad como factor de igualdad, en fin; podemos plantearla de miles de formas. Pero ese diálogo tenemos que hacerlo y tenemos que hacerlo este año.

Cuando yo planteaba que estamos en el minuto de pensar un nuevo sistema habitacional, lo que quería dejar asentado es que, si hay cosas que han funcionado, hay que mantenerlas. Nosotros no estamos en condiciones de seguir sin dar señales claras al sector privado, a los inversionistas. En este país -nos guste o no nos guste- el Estado invierte no más allá del 30 % del PGB; el resto lo hace el sector privado. Y este es un país que viene saliendo de una recesión y ha costado que salga.

En ese sentido, planteo que si hay cosas que han funcionado bien, mantengámoslas! Y busquemos los mecanismos para mejorar substantivamente aquellas cosas que han funcionado mal -que están justamente en los sectores más pobres, porque no hemos sido capaces de llegar adecuadamente a ellos, ni como Estado, ni como sociedad civil-. Ustedes saben que hemos estado desfocalizados en los programas; que las soluciones no siempre llegan a los que más las necesitan. No voy a empezar a repetir cada una de las críticas que se han hecho. Insisto que, en definitiva, esto requiere de una discusión con plazos. Y voy a hablar de plazos, aunque ello implique comprometerme hoy día. A fin de año el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debiera tener, ya, un sistema más global, más completo que indique hacia dónde avanzar en materia habitacional.

Lo que hemos hecho hasta la fecha es modificar los decretos de Vivienda que estaban en Contraloría. La administración anterior había hecho algunas modificaciones que retiramos; revisamos otras y volvimos a ingresar esos decretos. No podemos hacer, este año, modificaciones muy severas; ya les he contado la situación en que está el sector de la Construcción. Lo que señalaba don Mario Olate respecto a la cantidad de viviendas contratadas por el Sector Público es un dato real -no lo voy a desconocer-. Estamos en el mes de junio y llevamos un 1,5 % de avance en obra física, que es una cuestión desastrosa. Lo reconozco; pero quisiera referirme a eso más adelante.

Respecto a si también es esquizofrénico el Estado, yo espero que sí. Es Estado, pero busca y acoge lo que le llega de la sociedad civil. Y todos nosotros somos Estado pero

tenemos nuestras críticas. Un ejemplo: hoy día en la mañana estuve en el SERNAME y existe la posibilidad real de que -por lo menos en algunos de los indicadores de gestión, en términos del presupuesto de los ministerios- pueda introducirse la variable de género y otras, distintas. Estamos empeñados en que las acciones resulten de una cuestión más integrada y no solamente de una mera formulación lineal. Creo que hay varios indicadores que meter en esto. En ese tipo de preocupaciones que están en la sociedad se está trabajando y espero que pueda avanzarse con mayor fuerza.

Se habló también de los municipios y los recursos. El punto es ver cómo realmente, eso se puede hacer. En el intermedio, una persona de Antofagasta me preguntaba cuándo se iba a regionalizar la inversión. Yo le decía que a partir de este año la Ley de Presupuesto establece que -en el Programa Especial de Trabajadores, PET- los gobiernos regionales tienen una mayor injerencia en la asignación de recursos. Sé que esto va a complicar al sector privado porque es un trámite más y existe el riesgo de entorpecer más la gestión. Pero también es una señal de avance hacia la regionalización. Una de las principales críticas respecto de la merma de la construcción, es que la actividad es baja precisamente por la burocracia que enfrentan los proyectos que se están llevando a cabo. Ultimamente, cualquier proyecto de más de 80 viviendas necesita pasar por toda una evaluación de impacto ambiental tremendamente engorrosa y larga. De allí que importe no entorpecer la gestión, sino estudiarla bien.

Respecto al tema de la copropiedad y los recursos, creo que este es un año de vacas muy, muy flacas, en materia de recursos. El Ministerio de Vivienda tuvo que aportar al Plan Especial de Empleo y hubo que hacer un recorte en diversas áreas; recorte que no es menor. Si bien se va a llevar a cabo lo presupuestado, se han visto reducidos los recursos en cada área. Y parte de esos recursos tiene que ver con el tema de la copropiedad.

Respecto a lo que planteaba don Mario Olate, comparto lo que sostiene respecto de los estándares. Si se revisa el fallo judicial sobre el caso "COPEVA", por ejemplo, se puede decir que fue bueno o malo. Fue satisfactorio para el Ministerio porque se condenó a COPEVA; pero el fallo también establece que los estándares fueron fijados por el SERVIU, y que en definitiva no eran adecuados, que no eran suficientes. No

podemos ocultar las cosas como son; por eso plantee que las cosas que son pilares básicos, discutámoslas entre tres o entre cien personas. Y el tema de los estándares mínimos, para las condiciones que tiene hoy día este país, es uno de esos pilares que aludo.

El fallo, a mi juicio es bastante bueno, en el sentido de poner sobre el tapete un problema real: COPEVA no cumplió -señala el fallo-; alguna de las cuestiones que se le encargaron no las hicieron. Pero hay una causa principal que tiene que ver con los estándares. El Ministerio tiene hoy día un problema real de recursos, a raíz de lo sucedido el año '97. Hubo que hacer reparaciones muy costosas, producto de lo cual estamos con un arrastre tremendamente alto.

Ahora, en el tema de la burocracia, en cuanto al Programa Especial de Trabajadores, convenios, resoluciones, etc., hemos estado en contacto con el Comité de Vivienda Pública de la Cámara, tratando de resolver este tema. También comparto que es posible que la burocracia pueda entorpecer los procesos. En ningún caso es esta la guerra contra la burocracia: hay trámites que hay que hacer, que son necesarios - precisamente para mantener la transparencia - aunque se demore más. Pero hay otras cuestiones que tienen que ver -más que con trámites- con decisiones y creo que esas son las cosas que hay que abordar. Hay inversiones que están paradas porque los inversionistas no se han atrevido a actuar; sostienen que han faltado algunas señales claras. Al respecto, hay cosas que hay que hacer y hacerlas pronto. Es verdad que estamos por empezar el cuarto mes del año, pero es el segundo de este Gobierno -y no es una justificación sino un "téngase presente"- . Esta es una cuestión real; estamos conscientes, y estamos analizándola. De hecho, personalmente pregunté a entendidos como la señora presidenta del Comité de Vivienda Pública de la Cámara cuáles eran los aspectos dentro del Programa Especial de Trabajadores (PET) que estaban entorpeciendo el sistema, y estamos trabajando sobre eso, para simplificarlo.

Respecto a lo proyectado en Vivienda Básica, el programa está atrasado; es una realidad. ¿Por qué está atrasado? Volvemos a lo mismo de siempre: la Región Metropolitana no tiene suelo; la V Región, no tiene suelo; la VIII Región no tiene suelo. Entre esas tres regiones ya estamos hablando de cerca del 70 % del programa de viviendas.

Una vez más nos volvemos a topar con un problema que ustedes ya conversaron ayer o anteayer con Carlos Montes, me imagino que con Mario Grandón y con cualquier persona que haya estudiado estos temas. Y eso, porque se sabe perfectamente bien que estamos con un problema de suelo tremendo. Tremendo! Los inversionistas evidentemente van a poner sus recursos donde puedan obtener mayor utilidad; y parece razonable; pero uno se encuentra con personas de otras instituciones vinculadas a la vivienda, que construyen con el Tramo I, II, III o viviendas de mayor valor, para los cuales hay terrenos. Si ustedes revisan los estudios de Pablo Trivelli se van a encontrar que la cantidad de hectáreas disponibles en Santiago, es bastante alta; pero de esas hectáreas ¿cuántas hay para construir vivienda social? Prácticamente nada.

La solución fácil es la que mencionan todos los días en el Ministerio, desde afuera: "Por favor, modifiquemos el límite urbano". Esa es la solución, seguir ampliando el suelo urbano de manera de poder contar con suelo suficiente. Estamos ante un problema complejo, y por eso hay que dar un giro importante en la política habitacional. Vamos a tener que considerar seriamente -lo conversábamos el otro día con Mario Grandón- de qué manera las empresas pueden construir en terrenos más pequeños y buscar soluciones alternativas.

Contestando también otra pregunta hecha creo que esto último tiene que ver con "hacer ciudad". Si nos fuéramos por el camino fácil, lo que haríamos sería, simplemente, ampliar una vez más el límite en el Plano Regulador. Vean por favor quienes son los dueños de los terrenos colindantes al límite urbano actual de Santiago. No sólo y necesariamente COPEVA (mencionado por un asistente); es uno de los dueños. El caso es que son todas inmobiliarias. Digamos las cosas como son; tampoco digamos que son parceleros que se dedican a la siembra; ¡no...! Aquí hay un negocio respecto del suelo urbano. Justamente porque el tema del suelo para la vivienda social es bastante más complicado, hay que abordarlo en conjunto, como diálogo y debate nacional.

Con respecto a la política tributaria, voy a dar mi opinión personal, muy personal. Realmente hay que darle la oportunidad al sector privado, a la sociedad civil amplia, de que pueda entrar en los temas que estamos conversando. Y creo que una de esas

maneras es, precisamente, a través de flexibilidades tributarias. Seguir pensando en la bolsa única del Estado, que recoge los recursos, no es conducente -sé que mucha gente está en desacuerdo pero esa es mi opinión-. Mucha gente puede ingresar por esa vía que planteo; la cantidad de recursos que se pueden obtener por esa vía para programas sociales específicos, sería considerable. Observen la sutileza, la delicadeza, con la cual actúa la Fundación San José de la Dehesa; identificando a los más pobres de los pobres; donde ni siquiera el municipio es capaz de llegar, porque no tiene recursos.

De repente pienso en la cantidad de recursos que pudiera obtenerse desde una reforma tributaria que permitiera que ciertos organismos del tercer sector -ONG, corporaciones, fundaciones- con marcos prefijados por el Estado, pudieran operar en este campo; eso sería muy enriquecedor; tremendamente enriquecedor. Si ustedes se fijan, lo que la Fundación San José de La Dehesa hace es ayudar precisamente, a aquellos sectores a los cuales ni el SERVIU, ni el municipio del sector son capaces de llegar. Entonces ¿por qué no darle la oportunidad a la sociedad civil? Ahí, tengo una opinión muy concordante con lo que se planteaba en las exposiciones.

Asistente 7, Andrés Galves, arquitecto.- Quiero pedir disculpas de antemano por si mi exposición resulta inadecuada para algunos. He venido aquí, porque además del interés por el tema, estuve más de veinte años fuera de Chile. Recuerdo que en el año '72, se hizo un estudio de la necesidad de vivienda y el déficit era de 700.000 viviendas. Ahora, en el anuncio de esta convocatoria que realizó este Instituto de la Vivienda se señala que faltan 600.000 viviendas sociales - la mayoría, por lo que veo, son del sector inferior a 400 UF -.

El Presidente Lagos está en esa posición de apertura, de manera que cada ciudadano pueda agregar algo para satisfacer las necesidades colectivas y aportar, en cierto modo, al desarrollo de este país. En mi vivencia en el extranjero, me resultó muy impresionante participar en muchos foros como este, en que se citaba siempre la recuperación de Europa Continental después de la Segunda Guerra mundial - pues fué totalmente destruida -. Se llegó a la mecanización del hormigón como el método tecnológico de la época - sin considerar la aislación térmica, que ha venido después y otras cosas como las fachadas que tampoco fueron

resueltas sino artesanalmente -. Y ahí surgen estos métodos que han llegado a Chile - el encofrado de túnel, por ejemplo- y otras cosas como la fábrica de El Belloto que tuvo un espléndido desarrollo en Chile, pero con las limitantes de nuestros países y, digamos, el exceso, o sobredimensionamiento, según patrones de países desarrollados, que no terminan de solucionar el problema nuestro.

Hay en la vivienda económica -y pareciera que aquí no se ha tomado en cuenta- aspectos tecnológicos muy relevantes. Por favor: no critico a nadie; considero que Chile arquitectónicamente es un país de punta en el mundo. Tenemos diferentes arquitectos que sobresalen hoy en el mundo; académicos MIT; Borja García Huidobro; en fin. En lo económico no puedo opinar (no soy experto en el tema y segundo porque hay excelentes economistas chilenos que ya van por el mundo asesorando países). En todo caso, no me pongo de uno u otro lado político, o a favor de alguien en particular. Lo que quiero señalar es que noto un vacío enorme en esta convocatoria.

Tecnología es hacer; es cómo hacer. La innovación tecnológica se produce día a día. Surge de la investigación; surge de la inversión -de una fuerte inversión-. Al parecer, estamos construyendo con métodos de hace cien años -como dijo alguien aquí-. Métodos que no pueden sustentar obras para una población de bajos ingresos, o incluso, que no tienen ingresos. El caso es que la tecnología debería adecuarse a esta situación crítica. Saliendo de la vivienda misma, vamos al tema de las escuelas como equipamiento. En La Florida, como yo tengo experiencia, me pidieron que hiciera una escuela. La verdad es que yo no puedo resolver el problema nacional, sin embargo puedo aportar mi idea, modestamente, en cuanto a que de 5.600 escuelas que construyó durante 50 años la Sociedad Constructora de Establecimientos Educativos, en general, más de un 50 % de las áreas educativas son en un piso, y resulta que la ley no considera el aumento de área educativa y lo que significa haber construido las aulas en un primer piso cuando se requiere una ampliación. Es decir, no se puede destruir la aula de un primer piso, porque no hay financiamiento para sustituirla. Y como los terrenos alrededor de ese establecimiento han subido por la plusvalía común, no habría una solución para ampliar de inmediato -como es la exigencia social del momento- sino en segundo piso. Esto, con el funcionamiento normal de una escuela en

período vacacional -dos o tres meses- es impensable ir con los métodos tradicionales. No estoy en contra del desarrollo de las empresas constructoras, por favor; no quiero tocar ninguna sensibilidad. Aquí se trata de buscar, colectivamente, y aportarse unos a otros en algo que puede ser un camino adecuado. Afortunadamente con la vivienda productiva, pude hacer un aporte que ya está en tres poblaciones de Chile. Sin duda, hacía falta, y me han felicitado.

Quisiera que esa posibilidad de aportar ideas para esta crisis actual, pudiera contar con cierto intercambio de experiencias. En este momento, después de treinta años de investigación industrial aplicada, científicamente resuelta, con aprobaciones diversas en diferentes países y en Chile, un Banco alemán donde yo he presentado un modesto proyecto, aprueba en este momento un crédito a largo plazo, que es lo que se necesita para hacer una verdadera industrialización. Hay una oferta de 5 a 10 millones de dólares por cada situación; pero se necesita un marco donde actuar. Una industria necesita cierta estabilidad que hoy día no está considerada. La licitación no resuelve ese tema. Quería hacer pública mi inquietud, porque me parece una responsabilidad. Gracias.

Asistente 8.- Voy a tratar de ser bien breve. Quiero insistir en un tema, quizás muy sesgada desde mi campo de ocupación, que es el municipio. En toda esta reflexión, si bien han hablado los municipios y se ha hablado del gobierno local, creo que está poco resaltado el rol que debieran cumplir en el hacer vivienda y en el hacer ciudad. Puente Alto, como cualquier comuna, sufre la avalancha de miles de viviendas y ese gobierno comunal, no tiene nada que hacer ni que decir. Cuando se habla de la necesidad de incorporar a la sociedad civil en este tema, creo que es absolutamente cierto. Se dice que el Estado no alcanza a llegar y creo que cuando se piensa en el Estado se piensa siempre en el Estado central y no en el "Estado" de los municipios. Creo que tiene que ver con el tema de que los municipios no tienen recursos -lo cual es cierto- y además, de una enorme desconfianza desde el nivel central, respecto de la capacidad de los municipios. Terminó los comentarios para hacer una pregunta. ¿Existe alguna intensión seria desde el Ministerio de ponerse a pensar en el tema de la descentralización, en el sentido de traspaso de decisión y capacidad de acción?

Asistente 3: Natalia Melech, arquitecta.- Represento a la Municipalidad de Puente Alto, aquí. La han mencionado tanto, que me veo en la obligación de decir algunas cosas. No soy asistente social; soy arquitecta. Trabajo en la Dirección de Obras y veo problemas desde el punto de vista arquitectónico y urbano y no tanto desde el punto de vista social -a pesar de que también nos preocupa saber cómo lo ven algunas asistentes sociales-. Respecto a las aseveraciones que se han hecho aquí sobre Puente Alto, lógicamente el representante del Ministerio tiene bien claro el tema: nos han hecho un muy flaco favor. Y mencionándonos tantas veces ya estamos como un ejemplo de las sinrazones del Ministerio -me parece a mí-. Nosotros tenemos problemas gravísimos, en educación, en equipamiento. En todo, en general. Y no es porque no nos interese sino porque nos han llenado de poblaciones pobres en las cuales la municipalidad -por supuesto- no recauda nada, y no nos dan ni los terrenos -ni siquiera los terrenos apropiados para construir-; menos aún los recursos. Y de eso -les puedo asegurar- que el culpable es el SERVIU, porque de todos los loteos que han hecho, de todas las poblaciones que han construido, los peores terrenos nos los dan a nosotros -nos ceden, digamos, terrenos que son quebradas, terrenos que son cerros, terrenos que se inundan. Esos son los terrenos que nos dan para construir los colegios. En cuanto a la cantidad de alumnos que está sin matrícula en Puente Alto, me parece que es un poco exagerado. No sé de donde sacaron esas cifras, pero por estudios sobre la educación, en los que participé el año pasado, el déficit era bien menor -más o menos la tercera parte-.

Leonardo Moreno.- Son alumnos que están yendo a colegios de otras comunas. Y es producto del crecimiento inorgánico de Santiago...

Natalia Melnech.-... y también del hecho de que hay un segmento de la población que no quiere ir a colegios municipalizados; y van a colegios particulares. Pero en todo caso, lo que quería comentar es un punto bien concreto: respecto de evaluar si una vivienda es social o no es social. Se dice que es social la vivienda que vale menos de 400 UF; ¿cómo se calculan las 400 UF? Con un avalúo ¿de qué tipo? Yo les digo cómo se calcula - lo cual es una teatralización del asunto-. Con un avalúo fiscal del terreno -que es la cuarta parte de lo que vale realmente- y con un avalúo de la construcción, fijado por el

Ministerio, para el cobro de los derechos municipales -que varía también entre la tercera parte o la mitad de lo que vale la construcción-. Entonces, una vivienda que es avaluada en 400 UF para ser considerada "social", en la realidad está siendo vendida por 800 UF o 900 UF Pero las grandes inmobiliarias obtienen su certificado de vivienda social, con lo cual, obtienen los subsidios y otra serie de granjerías. Creo que ese es otro punto que también podría estudiarse. Gracias.

Leonardo Moreno.- Estoy de acuerdo en que, cuando se habla de regionalización y de descentralización, uno regionaliza y descentraliza hasta donde está uno. La verdad es que de ahí para adelante, cuesta bastante más. Lo digo sinceramente; a muchos de ustedes les consta que en el tema de la vivienda, ha sido muy difícil regionalizar o descentralizar. También esto es de aquellas cosas que pensamos que no pueden ser abordadas sino como lo hemos conversado aquí.

Efectivamente los municipios tienen un papel central que jugar, pero también los municipios podrían ser como las Juntas de Vecinos, a las que se les carga todo, y al final los vecinos están preocupados de todo; creo que hay que darles cierta especialización. A mí me preocuparía mucho que con el tema de la vivienda pasara lo mismo que con la Salud y la Educación, en materia de los municipios. O sea, si aquí no hay recursos, si aquí no se hacen cosas que apunten en la dirección correcta va a ser extremadamente complejo.

Lo que sí está claro es que, como ya lo anunció el Presidente de la República, las viviendas sociales tienen que tener un mínimo de 50 m² en términos físicos. También está claro que van a tener que ser hechas por los municipios.

Con respecto al valor real de las viviendas sociales, una de las modificaciones que hemos planteado a la brevedad (no aquellas que estamos estudiando a largo plazo y sobre las cuales sabemos que tenemos que entablar un diálogo, escuchar a los municipios y a bastante más actores) es fijar el valor de la vivienda social en 400 UF como precio escritura. Se acabó el que los municipios no recibían contribuciones pero la empresa la vendía a 600 o 700 UF. Esto nos va a traer un problema enorme, se los aseguro. Como Ministerio, sabemos que esto va a ser una complicación con la Cámara Chilena de la Construcción; lo sabemos. Este ha sido hasta la fecha, un tema poco debatido, porque es obvio que ahí hay un negocio "interesante" - digámoslo así-.

Nuestro planteamiento es que las viviendas de 400 UF son de 400 UF y se acabó esa irregularidad de que el precio que se fija en las escrituras de Compra Venta es 600 UF, 700 UF o incluso más. Ya presentamos a Hacienda el planteamiento, pasa por ajustes por parte de ellos y luego va a la Contraloría. Pero aunque sea una complicación política con el sector empresarial, no vamos a seguir avallando esta farsa porque al final las externalidades las asumen exclusivamente los municipios y desvirtúan la Política Social del Estado.

Cierre de las III Jornadas de Vivienda Social

Edwin Haramoto

Arquitecto

Director del Instituto de la Vivienda

No sé de cuántos minutos dispongo; uno está bastante tentado de decir muchas cosas. Sin embargo, no voy a decirlas. Solamente me voy a referir a algunos aspectos que me parecen importantes.

Creo que estas Jornadas no se pueden clausurar; ese es mi punto de vista. Siempre que clausuramos algo, después no pasa nada; no siguen adelante las cosas.

Pienso que lo importante es lo siguiente. He seguido bastante de cerca todo el acontecer sobre la vivienda social, en estos últimos años. La verdad es que - a pesar de que algunos puedan decir que no es mucho lo que ha cambiado -, sí que ha cambiado. Creo que en estos momentos hay una convergencia muy clara, que no existía hace algunos años atrás; una convergencia que apunta a una serie de problemas y a la necesidad de encararlos francamente, en forma muy amplia, mirando hacia el futuro. Eso hay que hacerlo.

Hace un tiempo atrás, todo era éxito, y hacer una crítica a la Política Habitacional era mal mirado. Después, pasó algo que ya se podía criticar. Y en estos momentos, parece que estamos cayendo un poco, en algo opuesto. Se dice con frecuencia que este es un país de contrastes, y al parecer, es cierto: hasta hace muy poco, no interesaba debatir el tema; hoy, todos queremos hacerlo con urgencia.

Pero ¿cómo seguir, con esto, de ahora en adelante? Esta es mi preocupación, y la de muchos de los presentes aquí. Porque si clausuramos estas Jornadas, aunque posiblemente habrá otras instancias, habrá mesas de diálogo y otros medios, dejamos atrás una oportunidad. Lo lamentable es que ya hemos perdido una serie de oportunidades; por ejemplo, mencionando mi propia experiencia, quiero recordar algunas de esas oportunidades.

Al inicio del gobierno de la Concertación hubo una Comisión sobre la Calidad de la Vivienda; yo formé parte de esa Comisión; presidí una de las subcomisiones. Y una de las cosas que se concluyó era la necesidad de crear una instancia de trabajo permanente, que era el Instituto Nacional de la Vivienda. Eso no se hizo. Lo que se hizo fue crear un Instituto de la Construcción. Yo luché contra eso; dije que tenía que ser un Instituto Nacional de la Vivienda y no de la Construcción, porque, por muy importante que sea la construcción, va centrándose en aspectos cuyo eje no es lo habitacional; y no es lo mismo. En lo concreto, entonces: eso no se hizo.

Otra experiencia. Formé parte de la Comisión para Habitat II. Ahí, en las conclusiones, ¿qué es lo que dice el documento? Que hay que seguir adelante, como Comisión. Nunca se siguió adelante. Esa es la verdad.

¿Cómo podemos hacer que todo lo que hemos debatido aquí, siga analizándose, profundizándose? Creo que hoy día, hay un clamor mayor. Hace unos años atrás, el Instituto de la Vivienda de nuestra Facultad, llamaba a este tipo de eventos, y venían muy pocas personas. El año pasado hicimos un seminario, sobre las Opciones Habitacionales para los Más Pobres y vino mucha gente; y a estas III Jornadas, vino más gente todavía. Es una indicación clara de que este tema hay que abordarlo, y hay que tratar de sacarlo adelante.

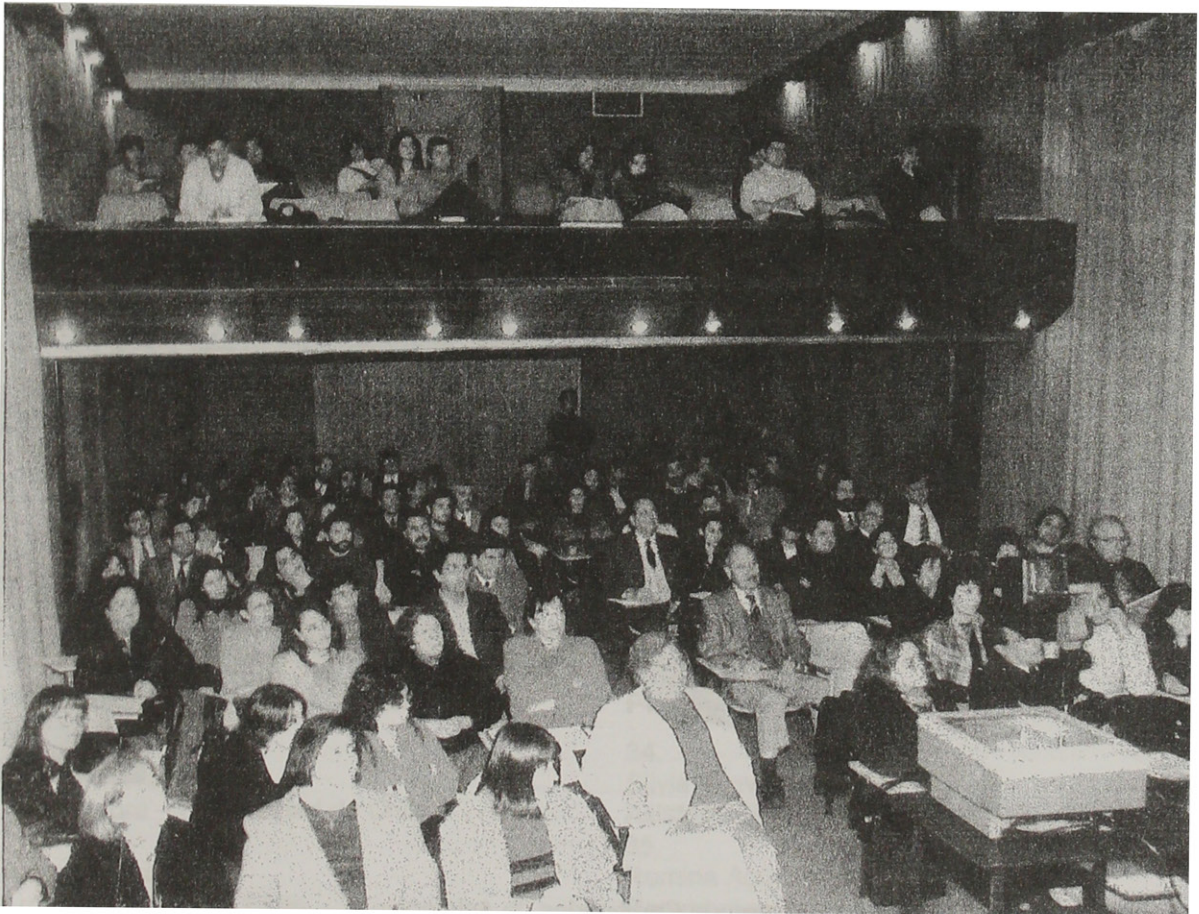
Uno de los aspectos más importantes que debemos definir, es el diseño de una forma de trabajo. Yo le pediría a los distintos sectores que veamos la forma de hacerlo. La responsabilidad que tiene el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo - que debería haber seguido con la Comisión Hábitat y sencillamente, no lo hizo -, sigue siendo mucha. Yo entiendo por qué no lo hizo: se produjeron - después de Hábitat II -, todos esos problemas

Copeva, terremotos en el Norte, etc.; yo entiendo eso. Hubo cambio de Ministro; y ahora, cambio de Gobierno. Pero esta es la hora, justamente, de plantear soluciones para los temas que muchos han señalado, y sobre los que hay una amplia coincidencia. Es la hora de que miremos muy hacia el futuro y diseñemos una propuesta que realmente sea apropiada para esas circunstancias.

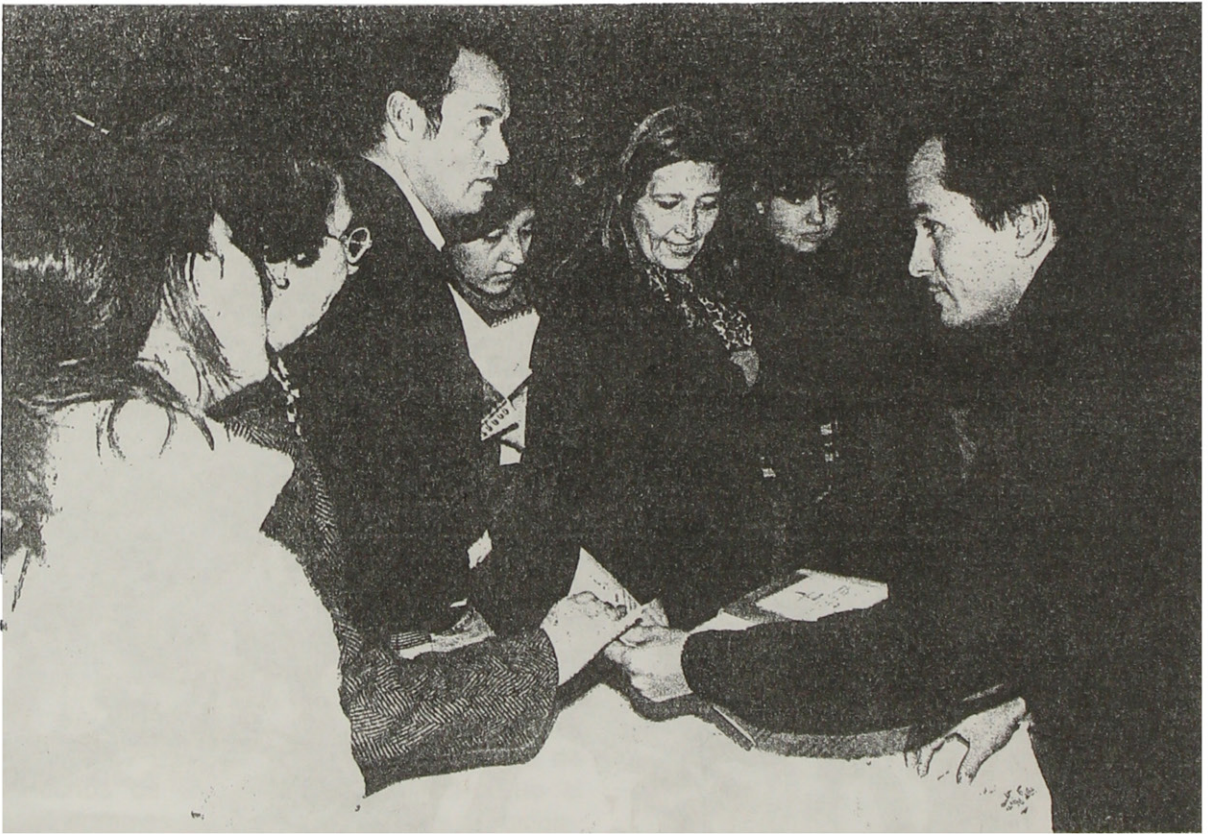
Eso es lo que quería decir.

Muchas gracias por haber venido. Esperamos seguir contando con el entusiasmo y la participación de todos ustedes en futuros encuentros y reuniones que nosotros podamos convocar. Quienes trabajamos en el Instituto de la Vivienda, estamos dispuestos a asumir responsabilidades. Yo se lo ofrecí al actual Ministro cuando asumió su cargo; él no me ha respondido.

Gracias.



Vista general de los asistentes a las III Jornadas de Vivienda Social, realizadas en la Sala Auditorio de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, los días 29, 30 y 31 de mayo de 2000.



Entrega de Certificados de Asistencia

Asistentes a las III Jornadas de Vivienda Social

Estudiantes.-

1. Pablo Andrés Aldana Pereira
Arquitectura - Universidad de Chile
2. Jorge Balladares Rail
Arquitectura - Universidad de Chile
3. Nixon Balmaceda
Arquitectura - Universidad del Pacífico
4. Francisca Andrea Bravo Troncoso
Arquitectura - Universidad de Chile.
5. Cristián Segundo Cabaña Tapia
Estudiante - INACAP
6. Andrea Campos Piccero
Diplomado Estrategia Superación de la
pobreza - I.Ciencias Políticas- U. de Chile
7. Carlos Eduardo Fernández Novoa
Arquitectura - Universidad de Chile
8. Claudia Fernandois Astorga
Arquitectura - Universidad de Chile
9. Daniela Fuentealba Fergadiotti
Arquitectura - Universidad de Chile
10. Claudio Gonzales
Arquitectura - Universidad La República
11. Cristian Rodrigo Godoy Jiménez
Arquitectura - Universidad Mayor
12. Natalia Jiménez Castillo
Arquitectura - Universidad de Chile
13. Gerson McLean
Arquitectura - Universidad La República
14. Catherine Mendy Loyola
Arquitectura - Universidad de Chile
15. Marcela Muñoz Palma
Diseño - I.P. Duoc - Valparaíso
16. Jenny Rivera Godoy
Arquitectura - Universidad de Chile
17. Alvaro Vargas Aros
Arquitectura - U. de Chile
18. Carolina Vergara Lara
Arquitectura - Universidad de Chile

19. Paola Zúñiga Quijada
Servicio Social - Universidad Blas Cañas
 20. Augusto Angelini
Postítulo de Especialización INVI
 21. Fernando Bolaños Rodríguez
Postítulo de Especialización INVI
 22. Pierre Chazelas
Postítulo de Especialización INVI
 23. Jorge Patricio Cornejo Lobos
Postítulo de Especialización INVI
 24. Rosangela De Castro Pessoa
Postítulo de Especialización INVI
 25. Lucía Martínez Farfán
Postítulo de Especialización INVI
 26. María del Pilar Montero
Postítulo de Especialización INVI
 27. Mathew Wellington Caulkins
Postítulo de Especialización INVI
 28. Astrid Petzold Rodríguez
Diplomado en Asentamientos Humanos
 29. Rosa Elizabeth Peralta
Diplomado en Asentamientos Humanos
 30. Víctor Javier Cárdenas Valenzuela
Diplomado en Asentamientos Humanos
 31. Ana María Ríos
Diplomado en Asentamientos Humanos
 32. Ana Dantur
Diplomado en Asentamientos Humanos
 33. Mario Neira Quiroga
Diplomado en Asentamientos Humanos
- ### Profesionales.-
34. Silvia Acevedo Herrera
Asistente Social - Hogar de Cristo
 35. Romina Agüero
Constructor Civil - SERVIU
 36. Héctor Altamirano Medina
Arquitecto, Fundación San José de la Dehesa

37.
Roberto Araya Andaur
Arquitecto - SERVIU
38.
Eduardo Enrique Ávila Henríquez
Arquitecto Independiente
39.
Carmen Mariana Barra Rivera
Asistente Social - Alba Ltda.
40.
Marcela Barrera León
Asistente Social - Municipalidad de Maipú
41.
María Jesús Barroso Moya
Asistente Social - ONG Cordillera
42.
Patricio Bunster Larraguibel
Constructor Civil - INVICA
43.
Claudia Andrea Campodónico Lira
Arquitecta - TRAZOS
44.
Sara Campos Sallato
Profesora - Municipalidad de La Reina
45.
Teresa Isabel Cancino Cifuentes
Asistente Social - SERVIU
46.
Angélica Canteros Gormaz
Constructor Civil - SERVIU
47.
Meny Carbonell Calderon
Asistente Social -Municipalidad Talagante
48.
María Pilar Cárcamo Landeros
Arquitecto - Obispado de Melipilla
49.
Juan Cárdenas Carvajal
Ingeniero Civil – SERVIU
50.
Eleonor Caro Herмосilla
Asistente Social – M. de Estación Central
51.
Carlos Emilio Carrillo Torres
Arquitecto - Nielol Ltda.
52.
María Angélica Carvajal Barrios
Asistente Social - SERVIU
53.
Claudia Catalan Nieto
Asistente Social – Munic.de Cerro Navia
54.
Rosa Cerda Riffo
Arquitecto – SERVIU
55.
Daniel Chamorro Letelier
Arquitecto
56.
Angela Cofré Guerra
Asistente Social - MINVU
57.
Ademir Colipue Sandoval
Técnico Social - S.D.B. Programa Chile Barrio
58.
Maria José Corcuera González
Asistente Social - SERVIU
59.
Liliana Cortés
Asistente Social - Hogar de Cristo
60.
Rocío Paz Crisosto Smith
Arquitecto - Municipalidad de Las Condes
61.
Eric F. Cuevas Rebolledo
Arquitecto - SERVIU Metropolitano
62.
Boris Díaz Silva
Arquitecto Independiente
63.
Yamilet Domínguez Cubillos
Asistente Social - ONG Cordillera
64.
Gloria Domínguez Ibañez
Ventas - ELAPLAS S.A
65.
German Domínguez Ríos
Corredor de Propiedades
66.
Monserat Duarte Loveluck
Asistente Social - Hogar de Cristo
67.
Waldeme Espinoza Muñoz
Asistente Social SERVIU.
68.
Alexandre Etchegaray Michaux
Arquitecto SERVIU
69.
Elizabeth Farías Cerón
Asistente Social -Municipalidad Lo Barnechea
70.
Valeria Fernanda Farías M.
Asistente Social - ONG CODESOL
71.
Hugo Ineibel Fernández
Arquitecto - Constructora RG
72.
Alejandro Fernández Oyarzún
Constructor Civil - INVICA
73.
René Flores Flores
Asistente Social - Hogar de Cristo
74.
Humberto Flores Mateluna
Asistente Social - Obispado de Melipilla
75.
Miguel Fonseca Moya
Jefe de Ventas - ELAPLAS S.A
76.
Sandra Fredes
Constructor Civil - SERVIU VI Región

77.
Oscar Guillermo Fuentes Ibáñez
MINVU
78.
Iris Fuentes Rojas
Asistente Social - SERVIU
79.
Andrés Gálves Figari
Constructor civil - IPE Phomal S.A.
80.
Esmeralda del Rosario Gálvez Almonacid
Asistente Social - SERVIU
81.
Marcela García Child
Asistente Social - SERVIU
82.
Marcelo Garreton Cofré
Corredor de Propiedades
83.
Hernán Garrido Retamales
Arquitecto - SERVIU Metropolitano
84.
Enrique Garrido
Constructor Civil. Garrido y Ríos Ltda
85.
Schiarax Gortaire Galleguillos
Asistente Social - SERVIU V Región
86.
Ninfa Del Carmen Guajardo Vallejos
Asistente Social - SERVIU
87.
Alejandra Hermosilla Quiroz
Asistente Social - Municipalidad de Maipú
88.
Nelson Infante Fabres
Geógrafo - SERVIU Metropolitano
89.
Violeta Inzunza Bórquez
Asistente Social - SERVIU
90.
Sonia Isabel Lagos Verdugo
Asistente Social – Munic.de Huechuraba
91.
Nora López
Fac.Ciencias de la Construcción UTEM
92.
Enrique Maldonado Hurtado
Depto.Vivienda - Municipalidad Pudahuel
93.
Carlos Malvoa M.
Arquitecto - SERVIU
94.
Carlos Mancinelli Zambrano
Ingeniero Civil, Instituto Forestal
95.
Roxana Paola Márquez Araya
Asistente Social - Servicio País
96.
Luis Arturo Márquez Medina
Constructor Civil SERVIU
97.
Osvaldo Hernán Martínez Gutiérrez
Corredor de Propiedades
98.
Natalia Mehech Haleby
Arquitecto - Municipalidad de Puente Alto
99.
Brenda Mesina Caru
Asistente Social – Municipalidad de Talagante
100.
Yeannett Migrik Arancibia
Arquitecto – Fundación Nacional para la Superación de la Pobreza
101.
Cecilia Marcela Muñoz Concha
Asistente Social - SERVIU
102.
Mario Neira Quiroga
Arquitecto - Municipalidad de Cerro Navia
103.
María Cristina Núñez Villegas
Arquitecto - SERVIU
104.
Mario Olatte Silva
Gerente Gral - Olatte y Castillo Ltda.
105.
Nora Parra Bulnes
Asistente Social - MINVU
106.
Patricia Pelayo
Constructor Civil - SERVIU VI Región
107.
María Érica Pérez Pizarro
Asistente Social - SERVIU V Región
108.
Olga Pinilla Bañados
Arquitecto - SERVIU Metropolitano
109.
Ana del Carmen Ponce Soto
Asistente Social Municipalidad de Quillota
110.
María Rosario Quinlan Carey
Abogado - Municipalidad de Las Condes
111.
Nancy Quintanilla Moris
Asistente Social -Municipalidad de Las Condes
112.
Nancy Quiroga Ramos
Asistente Social - Municipalidad Huechuraba
113.
María Marcia Reyes Saavedra
Asistente Social - Municipalidad de El Monte
114.
Juan Riera Virgili
Arquitecto Independiente. Barcelona, España
115.
Violetta Riffo Salgado
Constructor Civil – SERVIU

116.
Patricia Riquelme Reyes
Asistente Social - SERVIU
117.
David Alfredo Saavedra
Vicaría Episcopal Zona Oriente
118.
Enrique Sabat Agud
Arquitecto - SERVIU
119.
Ana Sáenz Hernández
Asistente Social - SERVIU
120.
Ramón Santelices Tello
Licenciado en Filosofía - Conavicoop
121.
Luis Leandro Santibañez Ibarra
Arquitecto - Corporación JUNDEP
122.
Verónica Sepúlveda Gederlini
Asistente Social
123.
Ricardo Silva Marengo
Municipalidad de Valparaíso
124.
Eduardo Silva Olivares
Constructor Civil - SERVIU
125.
Ana María Soffia S.
Arquitecta - Municipalidad Las Condes
- 126-
Carola Solar Véliz
Asistente Social - SERVIU
127.
Luis Soto Erazo
Arquitecto - Municipalidad El Monte
128.
Juan Suter Carr
Arquitecto - Consultor SERVIU
129.
Marta Tobar Fernández
Ing. Civil -Fundación San José de la Dehesa
130.
Carlos Alberto Torrealba Pizarro
Constructor Civil - Santo Tomás Ltda.
131.
Pablo Trujillo Bustamante
Asistente Social –Municipalidad Lo Barnechea
132.
María Angélica Valdés
Escuela de Construcción Civil -UTEM
133.
Jeovans Francisco Valdivia Rojas
Arquitecto - Municipalidad de Las Condes
134.
Jorge Miguel Vallejos Alfaro
Arquitecto - Obispado de Melipilla
135.
Yair Varas Rojas
Ingeniero - SERVIU
136.
Lisandro Vásquez
Arquitecto - EPSILON
137.
Marcelo Vásquez León
Asistente Social - Municipalidad Lo Barnechea
138.
Sergio Velásquez Brzovic
Constructor Civil, Inspector - SERVIU
139.
Alejandra Vío González
Asistente Social - SERVIU
140.
Bernardita Zuloaga Ortúzar
Abogada - Servicio País
141.
Héctor Zúñiga Solís
Ingeniero Civil – EPSILON

003915



ACADEMICOS DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA

Paola Jirón Martínez - Directora

Edwin Haramoto Nishikimoto

Gustavo Carrasco Pérez

Viviana Fernández Prajoux

Jorge Larenas Salas

Liliana Martínez Muñiz

Ana María Rugiero Pérez

Orlando Sepúlveda Mellado

Rubén Sepúlveda Ocampo

Ricardo Tapia Zarricueta

Alejandro Toro Blanco

Isabel Zapata Alegría

INSTITUTO DE LA VIVIENDA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIVERSIDAD DE CHILE

CONTENIDO

Introducción.-

Notas de Edición

Ana María Rugiero

Estructura de las III Jornadas de Vivienda Social.-

Viviana Fernández

Discursos de Apertura III Jornadas de Vivienda Social.

Discurso Inaugural.-

Ernesto Calderón

Marco General de las III Jornadas de Vivienda Social.-

Edwin Haramoto

Síntesis de una Década.-

Carlos Montes

Ponencias.-

Reflexiones sobre la Política Habitacional y Urbana.-

Marisol Saborido

Una Mirada al Quehacer Municipal en la Política Habitacional.-

Ximena Pavéz, Patricia Campos y María Eugenia Chipón

Visión desde los SERVIU.-

Alberto Ramírez

Desafíos Actuales del Programa Chile Barrio.-

Marcelo Carvallo

Labor Filantrópica de la Fundación San José de La Dehesa

Cristián Pinto

La Vivienda Pública en el Lapso 1990 -1999.-

Mario Grandón

Panel: Visión de Futuro.-

Calidad de Vida. Conclusiones de una Primera Investigación como Prefacio de Nueva Investigación

Paola Jirón

El Futuro de lo Actual y el Futuro de lo Nuevo.-

María Ignacia Jiménez

Visión desde el MINVU.-

Leonardo Moreno

Cierre de las III Jornadas de Vivienda Social.-

Edwin Haramoto

Lista de Asistentes III Jornadas de Vivienda Social.-