



UNIVERSIDAD DE CHILE  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Escuela de Pregrado

Carrera de Geografía

CONFLICTOS DE LA SUBSIDIARIDAD HABITACIONAL DEL DS49:  
LIMITACIONES Y ESTRATEGIAS DE EMPODERAMIENTO TERRITORIAL

Memoria para optar al título de Geógrafa

Danae Aurora Avila Muñoz

Profesora guía: Dra. Yasna Contreras Gatica

Investigación asociada al Fondecyt Regular 1171722 “Geografías de acceso a la vivienda para inmigrantes latinoamericanos y del Caribe” y a la Práctica Profesional realizada en TECHO – Chile

Santiago- Chile  
marzo 2021

## Agradecimientos

Un especial agradecimiento a la institución Techo Chile y mis compañeros de trabajo de mi práctica profesional, quienes me entregaron la oportunidad y confianza de trabajar para la fundación en contacto directo con las comunidades, además de brindarme el apoyo que necesitaba para llevar a cabo este proyecto.

Agradecimiento a mi profesora guía Yasna Contreras, quien enriqueció mi trabajo con sus ideas y apoyo.

Les agradezco también a mis amigas que siempre están conmigo, en especial a la Javi, a la Cami y la Ingrid. Ya saben, las adoro, les debo la vida y salud mental de enfrentar conmigo este proceso en cuarentena.

Y obvio, a mi familia, mi mamá, que siempre están pendientes de mí y de que no quiera estallar porque soy así de nerviosa. En especial, agradezco a mi hermana y mi prima Ali, mejores amigas de la vida, siempre me regalonean cuando voy a sus casas y me apoyan con todo.

Amapola te amo, eres la reina de Chile.

## Resumen

Esta memoria tiene el propósito de construir estrategias de empoderamiento comunitario territorial para el proceso de postulación colectiva al Fondo solidario de elección de vivienda FSEV, con el fin de reducir la marginalidad de los postulantes en dicho proceso. Para este objetivo se analiza de manera profunda el funcionamiento del decreto 49 “fondo solidario de elección de vivienda” poniendo especial énfasis en la tercerización de las funciones del SERVIU a través de las entidades patrocinantes EP y la relación que estas tienen con la población.

La justificación de esta memoria nace desde la experiencia recogida en la práctica profesional realizada en la entidad patrocinante TECHO Chile, en donde se trabajó con dos comunidades de la Región Metropolitana de Santiago, que preparan su proceso de postulación a la vivienda definitiva a través del DS49, las comunidades son “Rodeo Media Luna” en Lampa (comuna rural al norte de Santiago en la periferia difusa), el cual es un campamento emplazado en la orilla sur del Estero Lampa, y el comité “pobladores Luchadores” que pertenece a la comuna de La Florida, que se localiza al suroriente de Santiago en la periferia consolidada, que está compuesto por habitantes de un campamento al sur de la comuna y allegados. Dentro del trabajo con las comunidades se realizó un diagnóstico de las necesidades de la población en el proceso de postulación, que evidencio la marginación de familias en dicho proceso, en donde se generan externalidades negativas en el inicio y transcurso del proyecto, tales como, desconocimiento de los postulantes sobre las etapas del subsidio, confusión sobre los requisitos, desconexión con el estado de avance del proyecto, sensación de abandono, entre otros.

La metodología utilizada en esta memoria es cualitativa exploratoria basada en la recopilación de datos cualitativos sobre la comunidad producidos en la práctica profesional, más entrevistas realizadas a tres instituciones a fines al subsidio que son: SERVIU, Techo Chile (entidad patrocinante) y academia (expertos en la temática), quienes entregarán su visión sobre las limitaciones del subsidio, su relación con la comunidad y de qué forma podrían integrar a la población.

Se apuesta con esta memoria a la construcción teórica de espacios justos (Soja, 2014) a través del empoderamiento comunitario territorial en donde se reivindica una lucha de las comunidades en espacios informales y formales (demanda activa: campamentos/ demanda pasiva: allegados) por ser partícipes y actores claves dentro del proyecto habitacional, poniendo énfasis en el anhelo de un proyecto habitacional que atienda las necesidades urbanas de integración, territorialidad y mantención de redes de apoyo.

Se genera igualmente una discusión sobre el debate de la localización de las soluciones habitacionales, analizando las repercusiones territoriales que ha generado el subsidio y el mercado de suelo a través de instrumentos políticos de tercerización estatal (Paulsen, 2020) y desterritorialización de las políticas públicas (Harvey, 2014), discutiendo finalmente sobre cómo focalizar las políticas públicas para responder a las demandas locales.

Finalmente a partir de la síntesis de la información de la práctica profesional, las entrevistas a actores claves, más discusión teórica sobre empoderamiento territorial, se crearon las estrategias de empoderamiento que incorporan en que la capacidad de agencia de los

postulantes como actores principales del proyecto, quienes reivindican construir territorialidad en un proyecto habitacional que los identifique.

Las conclusiones y propuestas sugieren que, el cambio operacional del subsidio tendría influencia en la forma en la cual se produce la ciudad (Harvey, 2012), por lo que, los mecanismos de empoderamiento territorial propuestos, en conjunto a reformas en el mercado de suelos y diseño del subsidio, orientarían a generar cambios en el desarrollo desigual de las regiones metropolitanas de Chile.

**Palabras claves:** Acceso a la vivienda, territorio, empoderamiento comunitario, Justicia espacial, DS49 fondo solidario elección de vivienda, subsidio habitacional.

### **Acrónimos**

- EP: Entidad Patrocinante
- EGIS: Entidad Gestión Inmobiliaria Social
- INE: Instituto Nacional de Estadísticas.
- MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- PL: Pobladores Luchadores
- PRMS100: Plan Regulador Metropolitano Santiago 100
- RMS: Región Metropolitana de Santiago
- RML: Rodeo Media Luna
- SERVIU: Servicio de Vivienda y Urbanismo
- IPT: Instrumento de Planificación Territorial
- VIS: Vivienda de Interés Social

## INDICE

### índice de contenido

<b>AGRADECIMIENTOS.....</b>	<b>1</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>6</b>
1.1. INTRODUCCIÓN.....	6
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	8
1.3. ESTADO DEL ARTE.....	10
1.3.1 <i>DS 49 a través de la Política Habitacional chilena</i> .....	12
1.4. DOS COMITÉS DE VIVIENDA (RODEO MEDIA LUNA EN LAMPA Y POBLADORES LUCHADORES EN LA FLORIDA) COMO EXPERIENCIAS DE POSTULACIÓN AL DS49 .....	15
1.5. OBJETIVOS .....	18
1.5.2 <i>Objetivo general:</i> .....	18
1.3.2 <i>Objetivos específicos:</i> .....	18
<b>CAPÍTULO II: MARCO METODOLÓGICO .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPITULO III: DISCUSIÓN TEÓRICA .....</b>	<b>23</b>
3.1. ¿POR QUÉ REFERIR A EMPODERAMIENTO COMUNITARIO TERRITORIAL?.....	23
3.2. COMUNIDAD, VIVIENDA Y TERRITORIO .....	26
3.3. <i>Orientaciones éticas para la acción</i> .....	31
<b>CAPÍTULO IV. RESULTADOS .....</b>	<b>33</b>
<b>EL DS49 DESDE LA EXPERIENCIA DE LAS COMUNIDADES HABITANTES EN CAMPAMENTOS Y ACTORES CLAVES .....</b>	<b>33</b>
4.1. RESTRICCIONES, ESTRATEGIAS Y LIMITACIONES DE POSTULACIÓN AL DS49: POBLACIÓN LUCHADORES DE LA FLORIDA, Y RODEO MEDIA LUNA EN LAMPA.....	33
4.2. APORTES DE ACTORES CLAVES PARA LA DEFINICIÓN DE CAMBIOS Y ESTRATEGIAS QUE MEJOREN EL DS49.....	36
4.3. LIMITACIONES PARA LA APLICACIÓN DEL DS49 .....	42
4.3.1. <i>Búsqueda de terreno</i> .....	42
4.3.2. <i>Regulación de suelos para proyectos habitacionales</i> .....	46
4.3.3. <i>Las limitaciones del rol de las EP (decreto 620) y las implicancias para las comunidades “Estamos atados de manos”</i> .....	47
5.1. PROPUESTAS DE ESTRATEGIAS DE EMPODERAMIENTO COMUNITARIO .....	52
5.2. <i>Sugerencias para mejorar el Ds49</i> .....	55
<b>CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES .....</b>	<b>57</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>59</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>63</b>
ANEXO N°1: MAPA CARTOGRAFÍA PRECIOS PROYECTOS HABITACIONALES SABATINI ET AL. 2017 .....	63
ANEXO N°2: TABLA RESUMEN ANÁLISIS ENTREVISTAS .....	64
ANEXO N°3 EVALUACIÓN DIPRES.....	67

## Índice de tablas

Tabla N°1: Rasgos generales. Pobladores Luchadores (La Florida) y Rodeo Media Luna (Lampa) .....	17
Tabla N°2: Actores claves entrevistadas/os.....	20
Tabla N°3: preguntas realizadas a Actores Claves conocedores del DS49 .....	20
Tabla N°4: Actores Claves. Estrategias de Empoderamiento Territorial asociadas a la postulación al DS49 .....	21
Tabla 5: Características generales de los dos comités de viviendas .....	33
Tabla 6: Dimensiones aplicables para la identificación de terrenos para la construcción de viviendas de interés social.....	33
Tabla 7. Características de los suelos disponibles en RML, Lampa y Comité PL La Florida .....	34
Tabla 8. Principales observaciones de la aplicación del DS 49 los comités de viviendas: Rodeo Media Luna en Lampa y Pobladores Luchadores en La Florida .....	34
Tabla N°9: requisitos para postular a FSEV DS49 .....	38
Tabla N°10. Desarrollo de la asesoría social a través de la Entidad Patrocinante .....	49
Tabla N°11: Resumen de aplicación de estrategias de empoderamiento comunitario .....	53

## Índice de Figuras

Figura 1: Identificación de los dos comités de vivienda analizados .....	16
Figura 2. Relación entre objetivos y estrategias.....	19
Figura 3. Fases claves para la comprensión del empoderamiento comunitario .....	29
Figura 4: Etapas de postulación al DS49, modalidad particular o colectiva .....	39
Figura 5: PRMS y disponibilidad de suelos desde el PRMS100 .....	45
Figura 6: Etapas del proyecto habitacional desde la lógica de las EP .....	47
Figura 7: Árbol de problemas en la marginación de postulantes a la postulación a FSEV DS49....	51

## Capítulo I: Introducción y Planteamiento del Problema

### 1.1. Introducción

La presente memoria nace desde la experiencia de trabajo en la práctica profesional realizada en el área de solución habitacional en Techo Chile en donde se trabajó con dos comités de viviendas dentro de la ciudad-región Santiago. En esta experiencia se analizó las modalidades, estrategias y limitaciones del acceso a la vivienda, frente a la postulación al Fondo Solidario de Elección de Vivienda – DS49, concretamente en un trabajo que tuvo por objetivo la construcción de una metodología participativa para la localización de sitios potenciales para el emplazamiento de viviendas de interés social. Finalmente, la búsqueda de terrenos para las familias y las modalidades de organización de ellas, se contrastaron con la experiencia de actores institucionales, privados y académicos que trabajan en torno a la postulación al DS49. Esta última estrategia emergió, dada las dificultades de seguir trabajando con las comunidades en terreno, debido al contexto COVID, pero también, como respuesta a la necesidad de pensar cambios para el DS49, ajustables a las limitaciones que encuentran familias diversas, en cuanto a sus orígenes residenciales, aspiraciones residenciales y restricciones que cada territorio en Chile impone.

La memoria pone en valor la discusión que en Chile se ha posicionado respecto a cómo las familias más vulnerables acceden a la vivienda, y cuáles son los cambios que se requieren para asegurar una vivienda en un territorio con menor riesgo físico y/social, de fácil acceso al trabajo, ocio, espacios públicos, entre otras dimensiones que develan la necesidad de pensar la vivienda no solo como objeto, sino también con una base territorial que relacione familia, aspiraciones, restricciones, condiciones normativas, disponibilidad y precio del suelo, responsabilidad del Estado, entre otros elementos claves de pensar en un contexto de producción mercantilista y racista de la vivienda (Contreras, Ala-louko & Labbé, 2015).

Buscando dar continuidad a la Práctica Profesional e intentando aportar a nuevas formas de apoyar a las comunidades que desean un acceso equitativo a la vivienda y a un territorio, la memoria se nutrió de la participación en talleres comunitarios en dos territorios desiguales dentro de la Región Metropolitana de Santiago. Si bien, la investigación no ahonda en casos de estudio, esta rescata desde los talleres la experiencia de las comunidades en la postulación colectiva advirtiendo los cambios necesarios para mejorar la experiencia de acceso a la vivienda, teniendo presente no solo a la familia que accede, sino también a la geografía de localización de las viviendas de interés social.

El primer territorio se localiza dentro de la periferia de la ciudad de Santiago, al interior de la comuna de La Florida, específicamente en su borde sur. Dicho comité es autodenominado por las comunidades como “Pobladores Luchadores”, emergiendo al menos hace 8 años. El segundo territorio se ubica en la periferia difusa de la ciudad región, precisamente en la zona urbana de Lampa, a más de 15 kilómetros del casco histórico de Santiago. El comité se autodenomina “Rodeo Media Luna” y se localiza en el centro de Lampa, en una condición de acceso adecuada dentro de dicho territorio.

La memoria advierte cómo dos territorios diferentes convergen en la producción desigual del espacio, y evidencian la necesidad de profundizar en Chile respecto a la forma como el Estado asume la producción habitacional. De modo general, estudios desde hace más de 20 años en Chile han advertido la agudización de la producción desigual de áreas habitacionales. En algunos casos, los proyectos de viviendas de interés social (VIS) se

localizan en zonas homogéneas en cuanto a la condición socioeconómica, en cambio, otros territorios acogen VIS, integrando espacialmente zonas residenciales para hogares de ingresos medios o medios altos con viviendas para grupos menos favorecidos. Para diferentes investigadores (Brain, Cubillos, & Sabatini, 2007; Contreras et al, 2015; Contreras y Palma, 2015; Hidalgo *et al.*, 2017), el acceso a la vivienda está limitado por la disponibilidad de suelos o la forma como éstos son concebidos, pero por otra parte se explican en la fuerte liberalización del mercado de suelos.

La liberalización del mercado de suelos y la especulación sobre el precio de los terrenos, restringen la decisión de elección residencial, tanto para antiguas generaciones como para nuevas (Brain, Cubillos, & Sabatini, 2007; Hidalgo *et al.*, 2017). Más aún, en los últimos años no se han planteado discusiones profundas en cuanto a procesos de reconversión residencial necesarios en zonas deterioradas del centro o peri-centro de ciudades como Santiago. Esto último, ha sido ampliamente debatido por Contreras (2008) al debatir las implicancias del gobierno local de la comuna y del gobierno central, al plantear en los años '90 el regreso exclusionario al centro de la ciudad. A su vez, diferentes municipios como Recoleta e incluso Santiago, están recuperando antiguos inmuebles produciendo así, iniciativas residenciales que aseguren la movilidad de familias más vulnerables, y que limiten el acceso especulativo a la vivienda.

El acceso a la vivienda a través de subsidios, es la realidad por la cual la mayoría de las familias de los primeros quintiles pueden realizar la compra de “la vivienda propia”, sin embargo, se ha visto a través de los años, que el diseño y financiamiento del subsidio no se condice con la realidad del mercado de suelo del país, lo que ha producido que proyectos se localicen en la periferia distante en donde los suelos son más económicos (Hidalgo, 2007) con proyectos de mala calidad urbana (Rodríguez & Sugranyes, 2005) que en el peor de los casos, culminan con el retorno a los campamentos (Morales, y otros, 2017).

Con la intención de profundizar en la temática de acceso a la vivienda y los mecanismos de tercerización estatal, se realizó la práctica profesional en los meses de abril a julio (2020), en el área de solución habitacional en la entidad patrocinante (EP) TECHO Chile, en donde se conoció de manera cercana la labor las EP en conjunto de las organizaciones sociales. Los meses trabajados en la fundación, coincidieron con la Fase 1 de la Pandemia COVID, y limitaron posteriormente, el trabajo de entrevistas en profundidad planificado con las comunidades en comité. Pese a las restricciones de avanzar en una memoria más profunda, el trabajo con talleres comunitarios favoreció aperturar el debate sobre el empoderamiento territorial para familias que postulan al DS-49.

Esta memoria se escribe bajo la convicción de que las familias son capaces de generar proyectos para mejorar su vida y entorno. Sin embargo, en algunos comités es necesaria la ayuda de un facilitador que los oriente a un proceso de empoderamiento en donde las familias finalmente sean capaces de tomar control en procesos políticos como agente de cambio social<sup>1</sup>. En la práctica profesional se trabajó con dos comunidades que se encuentran iniciando el proceso de postulación al DS49

La lucha dada por los postulantes al DS49, tanto en Pobladores Luchadores (La Florida) o Rodeo Media Luna (Lampa), evidencia la necesidad de pensar o complejizar el DS49, en tanto, las condiciones territoriales, políticas y los mecanismos de participación de las

---

<sup>1</sup> Las entidades patrocinantes son necesarias para algunos comités en cuanto al apoyo profesional del diseño del proyecto habitacional: zonificación, constructibilidad, estudios de riesgos u otros requerimientos técnicos.



comunidades varían mucho en función de las condiciones de los territorios; el origen de las familias; la condición migratoria; la distancia entre el inmigrante y el “chileno/a”, así como también, la relación entre las diferentes instituciones que debiesen ser partícipes de la comprensión integral del DS49. Algunas familias desean radicarse en sitio, o permanecer en los lugares que hoy habitan, mientras que otras están abiertas a residir en lugares más alejados, pero que les aseguren condiciones mínimas de movilidad.

Considerando lo anterior la memoria apuesta por el concepto “empoderamiento territorial”, en tanto, podría ser una condición que permita a las familias habitar en una condición menos marginal, ya sea en cuanto a sus espacios de localización como también, en las consideraciones que tiene el Estado al momento de entregarles un territorio. Las estrategias de empoderamiento comunitario territoriales planteadas en este estudio tienen por objetivo reducir la marginación de los postulantes en proceso de acceso habitacional. Estudios latinoamericanos relacionados a las intervenciones sociales (Montero, 1984; Silva, 2004; Alfaro, 2004; Espinoza, 2019) destacan que los procesos de empoderamiento comunitarios conducirían a una autogestión y capacidad de agencia que podría motivar a los participantes a querer mejorar sus vidas y entornos trabajando en conjunto, los autores nombrados pertenecen al área de la psicología comunitaria, sin embargo se piensa que las herramientas que utilizan pueden integrarse al pensamiento geográfico debido a que aportan a la creación de espacios más justos, en donde Edward Soja (2014) menciona que la visión territorial abre el debate público sobre los matices raciales, clasistas y geográficas que subyacen en toda planificación urbana. Y que colaboran a la producción del espacio y en los procesos de territorialización en la identidad de los conflictos responsabilizándose en el proyecto.

En esta memoria el empoderamiento comunitario territorial se define como una herramienta y proceso en el cual se analizan “procesos de autonomía y resistencia ante las macroestructuras de poder por parte de grupos oprimidos” (Rincón, Vizcarra, Thomé, & Gascón, 201, p.1017), puede integrarse a la geografía en una discusión sobre la construcción de espacialidades fuertes dentro de organizaciones sociales que, reivindican derechos habitacionales y que construyen territorialidad desde el trabajo comunitario en un espacio en específico, que puede tener características urbanas centrales como PL, o periféricas como RML, concibiendo el espacio geográfico como “una experiencia social determinada por las capas de sentido social entrelazada” (Smith, 2020, p.114)

## **1.2. Planteamiento del Problema**

La práctica profesional fue una herramienta y un paso metodológico clave para los propósitos de investigación. En específico, a través de la práctica se detectaron las limitaciones que existen en la postulación al DS49, uno de los subsidios clave de la Política Habitacional chilena. Asimismo, el trabajo con las comunidades, las respuestas de TECHO frente a la disponibilidad de suelos, así como los relatos de actores claves, devela la necesidad de territorializar la discusión sobre subsidios dirigidos a grupos de menores ingresos o con mayor riesgo de vulnerabilidad.

La Práctica Profesional en TECHO tuvo como propósito construir una metodología para la “localización de sitios potenciales para el emplazamiento de viviendas de interés social”, específicamente en tres comunas: La Florida, Lampa y Peñaflo. Para construir la metodología se realizaron diferentes entrevistas con líderes y dirigentes de los campamentos localizados en los tres espacios. Las entrevistas denotan las barreras sobre la falta de información que las familias tienen sobre los subsidios a los cuales pueden

acceder, la poca claridad del avance de la postulación, y la incertidumbre sobre el proyecto habitacional en cuanto a cómo sería la vivienda y dónde se localizaría, lo que finalmente lleva a las familias aceptar únicamente lo que las EP les ofrezcan con el objetivo de acceder rápidamente a la vivienda definitiva, aunque esta no les convenza.

Además de las entrevistas, se realizaron talleres en donde el feedback de los postulantes dio cuenta que proceso de solución habitacional chileno complejo y focalizado en la vivienda como objeto, considerando dimensión material. El Fondo Solidario de elección de vivienda (Ds49)<sup>2</sup> es un mecanismo discriminador que genera dificultad en las familias para salir de la condición de vulnerabilidad habitacional.

Cáceres (2019) haciendo una revisión sobre las barreras que produce el Ds49 detecta que las mayores dificultades que enfrentan las familias son: (a) falta de información para postular; (b) incapacidad para reunir el ahorro inicial mínimo de 10 UF (300 mil CLP aproximado); (c) pertenecer obligatoriamente a un grupo familiar (pertenecer a núcleo familiar como madre e hijo, parejas, abuela y nieta, entre otros), (d) no haber sido anteriormente beneficiado por alguna “solución habitacional” y, buscar conexión con una entidad patrocinante. Más adelante, la memoria develará otras restricciones y potenciales cambios para avanzar hacia un subsidio justo y equitativo.

Fuster (2019) reflexiona sobre proyectos habitacionales autodenominados por MINVU como “exitosos”, y analiza que tienen la característica de ser un proceso excepcional, dados por: (I) contexto de urgencia, (II) la prioridad política otorgada al caso, (III) la presión ejercida por sus habitantes o por el mercado, y (IV) la condición de grupo prioritario (Fuster, 2019).

Se tiene en cuenta que el principal conflicto que existe para generar proyectos sociales es el enfoque neoliberal sobre el cual están construidas las políticas públicas y la mirada clientelista que se tiene sobre la población, la cual en la década de los noventa ha generado el conflicto de “los con techo”, en donde se problematiza la entrega de soluciones habitacionales precarias a los primeros quintiles produciendo una generación de familias vulnerables provistas de una solución habitacional de baja calidad que las expone a otro tipo de pobreza (Rodríguez & Sugranyes, 2005), se piensa que las modificaciones deberían estar vinculadas a legislar sobre el mercado de suelos, Por ende, algunos investigadores apelan a legislar sobre el mercado de suelos (Garay, Contreras, Díaz, Herrera, & Tapia, 2020).

Actualmente la especulación del suelo es el principal motor de desigualdad en la construcción de proyectos de vivienda de interés social, por lo que Mora et al. (2014) reflexiona “Nuestro foco en los problemas de integración social nos lleva, por lo mismo, a poner especial atención en los precios del suelo dentro de la disyuntiva entre cantidad y calidad de la vivienda social” (Mora, Sabatini, Fulgueiras, & Innocenti, 2014, pág. 6), se analiza que el dialogo entre el valor del suelo con la calidad y cantidad de la vivienda, radica mucho en la ubicación del proyecto, siendo esta un indicador de los recursos de las familias.

Frente a lo expuesto anterior, y como pregunta derivada de la Práctica Profesional la memoria busca identificar limitaciones de postulación al DS49, pero también, desea aportar en estrategias de empoderamiento territorial que favorezca un habitar justo o que propenda a lo equitativo.

---

<sup>2</sup> (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2011)

### 1.3 Estado del Arte

La solución habitacional en Chile ha sido una tarea que los gobiernos de turno han intentado resolver desde la llegada masiva de habitantes a las ciudades (Rivera, 2012). Desde sus inicios, la historia de la política habitacional chilena tiene estrecha relación con la ideología político económico de los gobiernos de turno, teniendo transformaciones en la visión que sobre cómo debe ser una vivienda y de lo que se entiende por la “solución habitacional”, abordando la problemática y la forma atender las necesidades en base a distintas estrategias políticas.

Las primeras estrategias que abordan el déficit habitacional se haya a finales del siglo 19 (Hidalgo, 1999), en el contexto de la llegada masiva de habitantes del campo a las ciudades impulsada por las oportunidades que entregan las áreas urbanas, las cuales no son posibles encontrar en sus lugares de origen (Gross, 1990). En este periodo se pueden vislumbrar normativas municipales que se enfocaban a atender el problema derivado de la “cuestión social”, los cuales comienzan con la ocupación de las periferias urbanas en la modalidad de “poblaciones callampas”, que se caracterizan por la construcción improvisada de viviendas con materiales ligeros, sin una organización social premeditada entre los habitantes (Cid, 2005).

Las principales intervenciones estatales eran a través de legislaciones que incentivaban a los actores privados (dueños de fábricas que empleaban a los primeros migrantes) a construir conventillos y habitaciones obreras, para el arriendo o la venta (Rivera, 2012). Según Rivera (2012) estas primeras intervenciones fueron normativas municipales que intentaban controlar la situación a nivel local con el objetivo de regular “la edificación de estas viviendas precarias poniendo límites territoriales a su construcción e incentivando la inversión de soluciones habitacionales con mayores condiciones de salubridad” (pág.29). Se analiza que el rol comunitario en este periodo se limitaba a la construcción propia de la vivienda (en el caso de las poblaciones callampas) y a la postulación a las viviendas tipo conventillo que ofrecían los privados.

La promulgación de la Ley de Habitaciones Obreras 1906 (Hidalgo, 2002) marcó un precedente en la política habitacional chilena, debido a que fueron las primeras intenciones de planificar la ciudad. Sin embargo la oferta no alcanzaban a dar solución a la creciente demanda de la vivienda, según Gross (1990) la solución ofrecida por parte de privados no tendrían la principal intención de dar solución a esta problemática, sino más bien percibir una renta por parte de los ofertantes, por lo que, la mayoría de los trabajadores decidieron localizar sus viviendas en zonas periféricas depreciadas por el mercado en base a la autoconstrucción marcando así un precedente sobre la desigualdad en la conformación zonas urbanas.

*“Existen evidencias de que el mercado de tierra urbana contiene serias imperfecciones, por los problemas que representan, entre otros, las externalidades, la especulación del suelo urbano y el carácter monopólico que en muchos casos reviste, lo que se traduce en un desplazamiento de los sectores de menores ingresos a la periferia de la ciudad, encareciendo la provisión y el acceso al empleo y a los servicios urbanos” (Gross, 1990, pág. 47).*

La cita anterior refleja que desde la conformación de las ciudades, el mercado ha generado desde sus inicios una distribución desigual que perjudica a las personas con menos

recursos, en donde, además de asentarlas en periferias con condiciones precarias, su vida se encarece dada la movilización que debe enfrentar para acceder a trabajo y equipamiento. (Wacquant, 2007) analiza la conformación de barrios marginales a la formación de zonas homogéneas con estándares mínimos de habitabilidad en etapas tempranas de la metrópolis.

Luego de este periodo en donde se puede destacar que la mayoría de las iniciativas se orientaban a atender el déficit cuantitativo y a intentar mejorar las condiciones de salubridad (Mora, Sabatini, Fulgueiras, & Innocenti, 2014). Las instituciones orientadas a atender esta problemática, que se encontraban dispersas en diversos ministerios, canalizan sus esfuerzos para funcionar en un solo organismo, por lo que se crea en el año 1965 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) durante el gobierno de Frei Montalva (Cid, 2005).

Comienza así otro periodo importante el cual tiene el paradigma de entender que la construcción vivienda y ciudad como una tarea del gobierno estatal, tomando en cuenta también, que la ciudad y su devenir era parte de una planificación centralizada, se definió que la vivienda debía ser considerada un como un derecho, lo que significaría que: “la calidad residencial es un derecho inalienable, que si bien no está presente en su inicio en los asentamientos populares, debe lograrse mediante un desarrollo progresivo, de modo que todos los habitantes de la ciudad en un proceso evolutivo, tengan oportunidades similares para el acceso a los valores, bienes y servicios que ella les pueda ofrecer” (Haramoto, 1990, pág. 21)

Comienza así un período (1965-1973) donde el Estado tomó el rol más activo en políticas sociales tomando como eje principal la solución de problemáticas sociales y la incorporación de principios del Estado de bienestar “dentro de sus principios se planteó que él debía ser el propietario del suelo, y el encargado de construir y controlar de acuerdo con las exigencias urbanísticas y sociales; las cuales debían primar sobre aquellas de carácter especulativo” (Hidalgo, 1999, pág. 3). Además de esto, fue el periodo con más incentivo a la movilización social por parte de grupos políticos de izquierda que reivindicaba derechos sociales, además por parte del Estado se crea la “Ley de Juntas de Vecinos” lo que legitima la organización social (Rivera, 2012).

Las primeras políticas dictadas por el Minvu incentivaron (1) la tenencia del terreno para los postulantes (operación sitio), y (2) la entrega de la vivienda construida, debido a que, como se menciona anteriormente. Se comienza a considerar la “propiedad” como un elemento necesario para el bienestar familiar y su desarrollo (Hidalgo, 2005). Para este periodo (1965-1973), la política con más influencia fue la operación sitio, la cual entregaba terrenos a las familias con servicios básicos, aunque no se aseguraba la construcción de la vivienda, lo que trajo nuevas vulnerabilidades (Sepulveda, 1998).

Históricamente existe un fuerte quiebre de la política habitacional entre antes y después de la dictadura militar, transitando desde un rol de Estado benefactor a un Estado subsidiario (Rodríguez & Sugranyes, 2005). Según los autores Rodríguez & Sugranyes (2005), este hecho, tiene fuerte repercusiones en materia de política habitacional, debido a los cambios sobre la concepción misma de la vivienda, la forma en que se accede, el tipo de solución que debía brindar el Estado, entre otros. Un ejemplo, importante que apoya esta idea es la ubicación geográfica de las viviendas de interés social (Hidalgo, Urbina, Alvarado, & Paulsen, 2017). Existe un cambio de localización que se ampara por la liberalización del mercado de suelos planteada en la Política nacional de desarrollo urbano (1979) en donde

se prioriza los suelos de menor costo de la periferia urbana, “la localización periférica de las soluciones de vivienda social construidas no es sólo un dato de la causa, sino que responde a uno de los efectos del mercado de suelo y de la ausencia de una política de planificación territorial inclusiva en torno al derecho de los pobres a la ciudad” (Hidalgo, 2007, pág. 72).

También bajo la subsidiaridad cambian los estándares habitacionales y la concepción social de la vivienda transita desde un derecho a un beneficio estatal (Rodríguez, Rodríguez, & Sugranyes, 2018). La construcción de viviendas de interés social bajo estándares neoliberales tuvo fuertes consecuencias en la calidad y localización de estas dejando como legado la constitución de una ciudad segregada con marcadas diferencias en el acceso a las oportunidades que brinda la ciudad.

En este periodo dictatorial, se puede ver la ocupación horizontal de extensos paños distantes de la periferia urbana como Puente alto y la Pintana, esto es dada a la consideración del suelo como un bien no escaso (Hidalgo, Urbina, Alvarado, & Paulsen, 2017). Este hincapié es importante para la geografía debido a las repercusiones territoriales que tuvo esta política de desarrollo. La construcción de la ciudad neoliberal, vino acompañado de la tercerización de servicios públicos y privatización y liberalización de los mercados urbanos (Fuster, 2019), junto con esto Mora *et al.* (2014) realiza una reflexión sobre cómo la política de vivienda de esta época (1973), la cual se mantiene hasta la actualidad, busca dinamizar la economía a del sector de la construcción través de la entrega de subsidios “además de usar la política habitacional para generar vivienda, se busca dinamizar la economía en períodos de crisis, tomando en consideración la importancia del sector en la economía en general y su alta capacidad de generación de empleo” (Mora, Sabatini, Fulgueiras, & Innocenti, 2014, pág. 8).

Las dinámicas de rentabilización del suelo que mencionan los autores anteriormente se puede asociar a la construcción de espacios desiguales que menciona Neil Smith (2020), y Harvey (2012), en donde el mercado inmobiliario y de propiedad se cataloga como uno de los mercados más rentables para la reproducción de capital debido a que su precio siempre se encuentra en alza “El mercado inmobiliario absorbía directamente gran parte del excedente de capital dedicándolo a nuevas construcciones (tanto viviendas en el interior y en la periferia de las ciudades como nuevas edificios de oficinas), mientras que la rápida inflación del precio de la vivienda, respaldada par una prodiga oleada de refinanciaciones hipotecarias” (Harvey, 2012, pág. 30).

Paulsen (2020) y Encinas *et al.* (2019) reflexionan sobre los mecanismos de tercerización y especulación respecto a la política habitacional y analizan el impacto que tiene el precio del suelo en la calidad, localización y tipo de vivienda a la cual pueden acceder las familias. Encinas *et al.* (2019) analiza más profundamente la especulación suelo heredada de las políticas de la dictadura y analiza cómo la ubicación de la vivienda termina siendo el factor por el que más las familias tienen que pagar a la hora de adquirir una vivienda, lo cual sería una de las principales razones de la segregación dentro de las grandes ciudades.

### **1.3.1 DS 49 a través de la Política Habitacional chilena**

Considerando los últimos 40 años de historia sobre política habitacional, se puede identificar a través de las demandas de las movilizaciones sociales la diversificación de conflictos socio territoriales derivados de un modelo que asume la vivienda como mercancía. Sabatini & Wormald (2004) analizan que en la década de los años '70 la

discusión se asociaba a la búsqueda de territorio disponible para las familias que no tenían donde habitar y que desde los '90, si bien el déficit aún es alto, cambian los tipos de demandas por parte de las familias, y se enfocan más a la calidad de vida individual y colectiva. Respecto a la organización social de los 60, los autores reflexionan:

*“En los ‘60, y en gran medida todavía en los ‘80, se asignaba a la participación un valor absoluto. Tal vez implícitamente, la integración al trabajo colectivo y organizado era visto como una experiencia anticipada y una escuela de vida colectiva y solidaria. La continuidad y la duración de las organizaciones eran, de hecho, asumidas como objetivos fijos e incuestionables” (Sabatini & Wormald, 2004, p.73)*

En esta cita se puede analizar que la organización social era considerada como un instrumento tan importante para las familias, como la vivienda misma, debido a que se consideraba como un instrumento para mejorar la calidad de vida individual y colectiva. En los últimos años, las movilizaciones socio-territoriales tienen como centro de discusión sobre la vivienda digna, apelando con ello, que el acceso a propiedad habitacional no consta únicamente de la adquisición de una casa, sino más bien el derecho de quedarse en el lugar en donde la familia tiene una red de apoyo, prácticas económicas definidas, lugares en donde realiza sus prácticas de rutina diaria (colegios-trabajo) y equipamiento que ocupa habitualmente.

Esto puede verse respaldado en el estudio del antropólogo Miguel Pérez (2019) quien hace una etnografía de los movimientos por el acceso a la vivienda digna, en donde la reivindicación más potente es la ubicación de la vivienda, la demanda por quedarse en el barrio en donde se ha desarrollado la historia familiar (Pérez, 2019). A lo anterior se suman las demandas racistas por acceso a la vivienda (Contreras, Veera , & Grisel, 2015), la cual es una condición que complejiza aún más el tipo de subsidio y vivienda a la cual los migrantes, quienes muchas veces tienen una condición transitoria, pueden acceder y que Estado debiese considerar.

La presión social por el acceso a la vivienda digna y de los cambios que se han producido en política habitacional, logran dar indicios que indican que focalización de los programas sociales se ha ido transformando, atendiendo no solo al déficit cuantitativo, en donde si bien la cifra aún es alta (349,989<sup>3</sup>), también en la actualidad se pone en discusión la temática de la localización de la vivienda, el derecho a la ciudad (Harvey, 2012), el rol de las organizaciones sociales en el proceso de acceso a la vivienda y la visión de la vivienda como un motor social que integra a las familias en áreas con conectividad y acceso a equipamiento público.

Es en este contexto en el cual se comienza a cuestionar la subsidiaridad como método único de acceso a la vivienda para los quintiles más bajos y, la pasividad clientelista con la cual se trata a los postulantes en la aplicación de los subsidios, en donde se remite a la población a postular y esperar la solución habitacional entregada por el Estado a través de la tercerización de sus funciones. En la experiencia dada en la práctica profesional, se pudo identificar las problemáticas asociada a la postulación en cuanto a los resultados de esta como en el proceso mismo de postulación.

---

<sup>3</sup> Fundación Vivienda en base a Censo 2017 <https://www.fundacionvivienda.cl/wp-content/uploads/2019/01/Informe-4-D%C3%A9ficit-Habitacional-y-Censo.pdf>

Dada la subsidiaridad como método único de obtención de vivienda para los habitantes quienes no pueden acceder al mercado inmobiliario, se discute cómo el empoderamiento territorial podría ser clave en el éxito de las políticas habitacionales poniendo a las personas y sus familias en el rol central en los procesos de decisión, localización y participación en la política pública habitacional para construcción de la vivienda.

El empoderamiento territorial relacionado a la vivienda en Chile se ha visto expresado a través de movimientos sociales y tomas de terrenos en el cual se ha autogestionado la solución habitacional de manera colectiva, para este estudio se entiende como empoderamiento comunitario “Un proceso colectivo por el cual las organizaciones sociales se hacen cargo de sus vidas y/o necesidades, y toman control sobre el territorio en el cual se desarrollan a través de la potenciación de sus virtudes y aumento de capacidad de agencia, con el objetivo de reducir su marginación y llegar a la imagen que proyectan de sí mismos”<sup>4</sup>. Este estudio se remite al caso del subsidio “Fondo solidario de elección de vivienda” FSEV DS49 el cual lleva aproximadamente 10 años de funcionamiento y por el cual se ha proveído de hogar a 228.215 familias<sup>5</sup>. Se intenta abordar las causas de la marginación de las familias en dicho proceso y cómo las estrategias de autogestión dadas por el empoderamiento podrían fomentar en las familias la capacidad de agencia para influir en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

Esta memoria rescata también, la mirada psico-territorial del sicólogo americano Kenneth Maton (2008) quien sostiene que el empoderamiento comunitario es clave para mejorar la justicia social y la superación de los grupos marginados, sosteniendo que, el aumentando el número de entornos de empoderamiento, mejora la calidad de vida los grupos marginados y oprimidos en la sociedad (Maton, 2008). Como se discutirá más adelante, una organización social es capaz de cambiar la vida y aspiraciones de sus participantes, por lo cual para este estudio resulta clave aprovechar las organizaciones sociales existentes, potenciar el trabajo de sus líderes para gestionar de manera simétrica con las EP, el proyecto habitacional.

Los estudios realizados en Chile sobre política habitacional, y en específico sobre el DS49, vienen principalmente desde la arquitectura, aludiendo a la temática urbana, y desde las ciencias sociales, refiriéndose a temáticas de trabajo colaborativo, estas disciplinas aportaron a la memoria datos y reflexiones que profundizan el debate geográfico para la problematización del subsidio. La geografía en temática habitacional ha aportado a la desde autores como (Contreras, 2011; Hidalgo 2002, 2007; Hidalgo *et al.*, 2017; Bustos *et al.*, 2019), la problematización sobre la localización de las viviendas, el estudio sobre la segregación urbana y la territorialización de las políticas públicas.

Respecto a la postulación al subsidio DS49, estudios realizados en el país defienden que la postulación colectiva al DS49 es más eficaz que la postulación individual, la abogada Verónica Pincheira (2014) menciona en su estudio, en que si bien, el DS49 prioriza y está diseñado para la postulación individual, la realidad ha demostrado que este tipo de postulación es altamente ineficiente en esos casos, debido a que los bajos montos de los subsidios (950 UF) no se condicen con los altos montos de los proyectos inmobiliarios actuales, lo que produce que miles las familias, beneficiadas del subsidio, pasen años sin

---

<sup>4</sup> Definición basada en los siguientes autores (Maton, 2008) (Rappaport, 1981) (Zambrano, Bustamante, & García, 2009)/ Discusión generada en estado del arte.

<sup>5</sup> Estadísticas observatorio urbano MIVU “SUBSIDIOS OTORGADOS PROGRAMA REGULAR Y RECONSTRUCCIÓN” desde 2012 hasta agosto 2020.

poder aplicarlo a un proyecto habitacional. Generando familias con subsidio en manos sin poder aplicarlo (Rodríguez, Rodríguez, & Sugranyes, 2018). Por esta razón la autora menciona que la postulación colectiva con proyecto asociado sigue apareciendo como la mejor alternativa, debido a que asegura que los beneficiarios podrán recibir su vivienda en un plazo menor. Además, la autora identifica que, la postulación colectiva asegura de alguna forma un proceso que estimula la identificación de las familias con su nuevo barrio, reduciendo las posibilidades de considerar el instalarse en campamentos como una solución más favorable (Pincheira, 2014).

El geógrafo Paulsen (2020), al estudiar el movimiento de pobladores Ukamau, evidencia la gobernabilidad como estrategia tecnócrata neoliberal contra la cual las organizaciones sociales luchan para llevar a cabo un proceso de proyecto habitacional en donde la comunidad sea el principal agente de cambio. La tecnocracia neoliberal chilena, heredada de la dictadura, terceriza la política habitacional, dándole protagonismo a las EGIS, actualmente Entidad Patrocinantes (EP), que si bien, pueden tener herramientas técnico-profesionales para acompañar a las comunidades, siguen funcionando bajo la lógica mercantilista orientada a capturar rentas del ahorro de las familias, o de los procesos de intervención en proyectos financiados por el Estado.

La autonomía de las comunidades por ende, puede resultar clave en la comprensión de la elección de una vivienda y lo que implica trabajar colectivamente en torno a un proyecto habitacional. En la medida que las familias que postulan al DS49 tengan mayor conocimiento y capital social, podrán consolidarse como entidades empoderadas, capaces de negociar el territorio a habitar. Raffestin (2012) llega igualmente a la reflexión que parte importante de los procesos de territorialización se llevan a cabo cuando las personas logran conocer su territorio y ser gestores de sus cambios. A través de estos estudios se puede entender que la política habitacional en Chile necesita urgente reformarse, o al menos, darle instalar una discusión interdisciplinar e interinstitucional respecto a cómo aplicar el DS49 a comunidades y geografías tan divergentes.

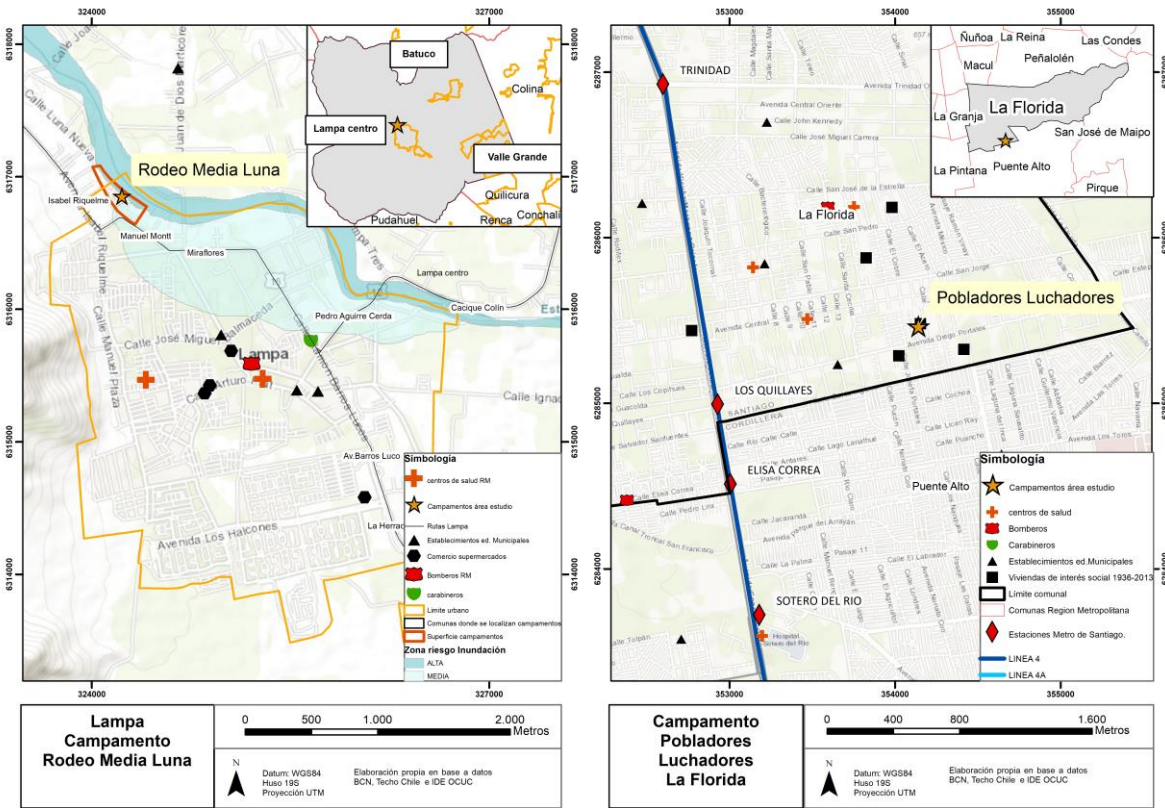
Estudios recientes realizados por académicas/os de la Universidad de Chile (Garay, Contreras, Tapia *et al.*, 2020), ponen en cuestión la necesidad de transformar el rol del Estado en la producción de la vivienda; construir bancos de terrenos que favorezcan localizaciones adecuadas y accesibles para las familias más vulnerables del país. Años atrás, el economista Pablo Trivelli (2011) y más tarde, Encinas *et al* (2019) coinciden en que la localización, disponibilidad de suelo y regulación del mercado financiero se configuran como dimensiones claves a considerar en cualquier subsidio o política habitacional.

#### **1.4 Dos comités de vivienda (Rodeo Media Luna en Lampa y Pobladores Luchadores en La Florida) como experiencias de postulación al DS49**

Los comités de viviendas con los que se trabajó en la Práctica y en la memoria están delimitados en la Figura 1. El primero corresponde a “Rodeo media Luna”, campamento que contempla casi 19 familias, mayoritariamente allegados de la comuna o familias que llevan más de 7 años postulando al subsidio habitacional. El campamento “Pobladores Luchadores” se compone de allegados de la comuna de La Florida, así como también, familias que provienen de diferentes comunas de la zona sur de Santiago.



**Figura 1: Identificación de los dos comités de vivienda analizados. Pobladores Luchadores, en la Florida y Rodeo Media Luna en Lampa**



Fuente. Elaboración propia, 2021.

De la Figura 1 se desprenden dos dimensiones claves que también debiese contemplar cualquier subsidio habitacional. En primer lugar, Rodeo Media Luna se ubica en una zona próxima a riesgos aluvionales, contempladas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (2013). Tiene a su vez, una ubicación más periférica y de menor acceso a la ciudad, respecto a Pobladores Luchadores, quienes al mantener una condición de marginalidad en cuanto a localización dentro de una comuna centro sur como La Florida, cuenta con RED (antiguo Transantiago); cuatro estaciones de metro de la línea 4 y 4A y cobertura de equipamiento propio de la ciudad (Figura N°1).

Tanto Pobladores Luchadores como Rodeo Media Luna, aspiran a ser agentes territoriales partícipes de cada fase de los proyectos liderados por las EP. En el primer caso, al ser familias migrantes internas e internacionales, y provenir de la misma comuna, ser allegado, o bien, tomarse un terreno en el campamento, están más abiertos a la construcción de su VIS en cualquier sector de la ciudad. Situación diferente es la del Comité Rodeo Media Luna cuya localización y origen mayoritariamente interno, los lleva a ver la radicación dentro de la comuna como estrategia que debiese aplicar el DS49, cuando las postulaciones son colectivas.

Para generar una idea de las diferencias territoriales de ambas organizaciones la Tabla 1 resume las características generales de las comunas en las que están insertos los dos comités de vivienda. La Florida presenta mayor cantidad de habitantes presentando una

alta densidad, y una menor disponibilidad de terreno dado el nivel de urbanización. En esta comuna de casi 370 mil habitantes existen a la fecha aproximadamente 5 campamentos, localizados mayoritariamente sitios eriazos y en zonas de riesgos aluvionales. Según Techo (2018) se estima que más de 239 habitantes residente en los 5 campamentos. Situación diferente sucede en Lampa, territorio con 103 mil habitantes, pero con una menor densidad de ocupación dada una mayor disponibilidad de terrenos para la urbanización. Asimismo, ambos territorios tienen precios de suelos promedios divergentes, condiciones que vuelven más complejas las respuestas al DS49.

**Tabla N°1: Rasgos generales. Pobladores Luchadores (La Florida) y Rodeo Media Luna (Lampa)**

Atributo/Comuna	La Florida	Lampa
Población	366.916 habitantes	102.034 habitantes
Viviendas	120.035 viviendas	33.342 viviendas
Número de asentamientos irregulares <sup>6</sup>	5 campamentos y un total de 105 hogares	8 campamentos y un total de 637 hogares
Personas viviendo en campamentos catastro MINVU 2019 y Techo (2018)	239 habitantes viviendo en los 5 campamentos.	1.613 habitantes viviendo en los 8 campamentos.
% hacinamiento censo 2017	9% de hacinamiento	6% de hacinamiento
% de condición urbana de censados	100% urbana (Aunque aún existen espacios rurales en piedemonte y zonas de quebradas)	80% urbana
Valor del suelo estimado	Valor de suelo estimado 3,95 UF/m <sup>2</sup>	Valor de suelo estimado 0,24 UF/m <sup>2</sup>

Fuente. Elaboración propia en base a datos MINVU, INE y Techo Chile.

Pobladores Luchadores (Figura 1) nace aproximadamente hace 8 años, estando compuesto por familias residentes en el campamento y allegados. Actualmente, se encuentran en contacto con una entidad patrocinante que los está ayudando a generar un proyecto dentro de la comuna, se encuentran en la etapa de diagnóstico en donde están buscando un terreno que sea compatible con el ahorro de las familias y el monto del subsidio. La mayoría de las familias también declaró producir la mayoría de su movilidad al interior de su propia comuna (trabajo, colegios, compras, esparcimiento).

Lampa por su parte, pertenece a la periferia difusa de Santiago con una población rural cercana al 20%. Es una comuna extensa de 452 km<sup>2</sup> que se compone de tres zonas urbanas importantes y distantes entre sí, estas son Lampa centro, Valle Grande y Batuco. Tiene un total de 8 campamentos (TECHO, 2018), con aproximadamente 700 familias.

En base a las entrevistas en los dos comités (Figura 1) se estima que el proceso actual de acceso a la vivienda es segregador y asimétrico, en tanto, no tiene en cuenta a las necesidades de la población que postula. No existen instancias en donde se les pregunte cuáles son las necesidades más urgentes o qué condiciones mínimas debiese reunir un proyecto de VIS. El Taller realizado con Techo permitió aproximarse a la comprensión de las dimensiones claves de vulnerabilidad que viven las familias que habitan en los dos campamentos, los cuales evidencian que los procesos democratizadores de justicia

<sup>6</sup> Cifras de catastro de campamentos realizado por MINVU 2019 y Techo 2018

espacial deben incluir a la población en decisiones políticas (Smith, 2020). Desde una perspectiva territorial resulta clave asumir que todas las familias son diversas; que los mecanismos de cohesión social, grados de organización y demandas residenciales son variadas al interior de un barrio, una comuna y una ciudad.

## **1.5 Objetivos**

### **1.5.2 Objetivo general:**

Definir estrategias de empoderamiento comunitario en el proceso de postulación colectiva al Ds49.

### **1.3.2 Objetivos específicos:**

I-Identificar mecanismos y barreras de participación en la postulación colectiva al FSEV DS49 desde la experiencia en dos comunidades (Rodeo Media Luna en Lampa, y Pobladores Luchadores en La Florida).

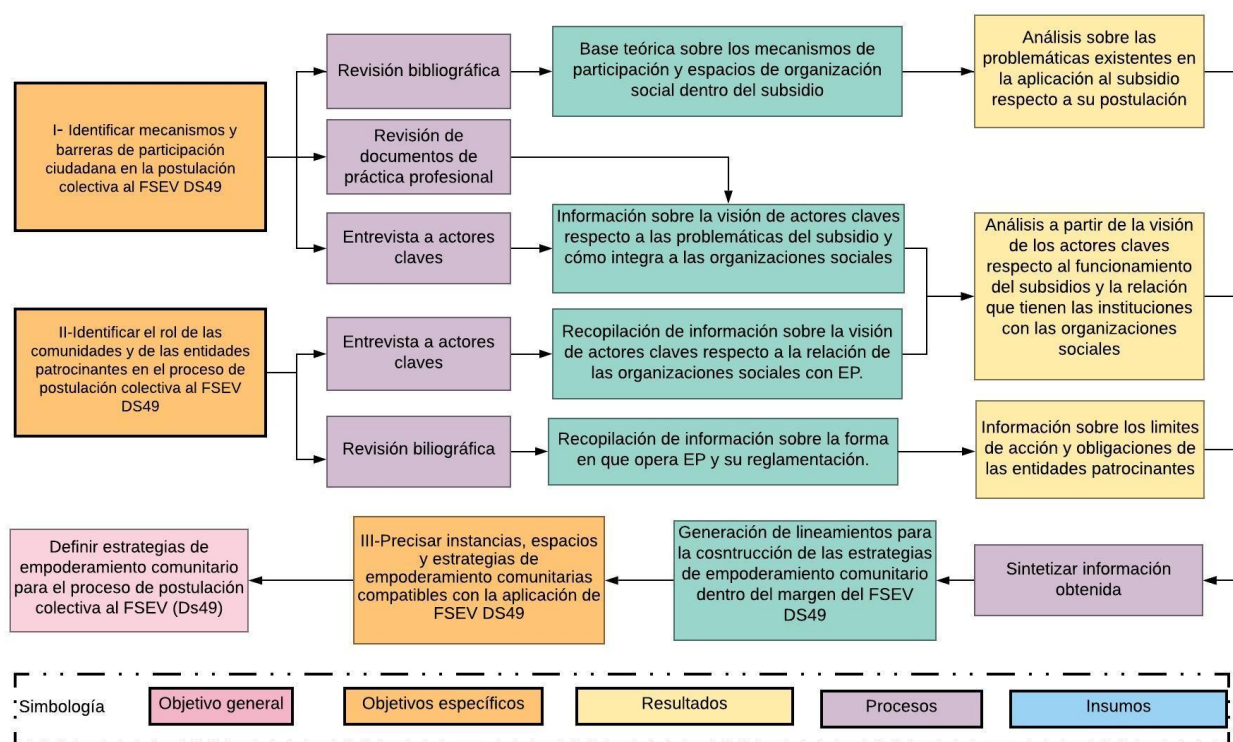
II-Identificar el rol de las comunidades y de las entidades patrocinantes en el proceso de postulación colectiva al FSEV DS49 desde discursos de actores claves.

III. Precisar instancias, espacios y estrategias de empoderamiento comunitarias aplicables al DS49 en función del trabajo en dos comunidades y las estrategias de actores claves

## **Capítulo II: Marco Metodológico**

Enmarcado en el contexto descrito anteriormente, es en donde nacen las inquietudes sobre cómo se está produciendo ciudad, y en específico, cómo es que los primeros quintiles acceden a la vivienda a través de subsidios, por lo que esta metodología busca organizar el trabajo para desarrollar estrategias de empoderamiento comunitario territorial en base a los insumos y trabajo generados en la práctica profesional, entrevistas a actores claves, revisión de documentos respecto al funcionamiento del subsidio y bibliografía de la temática. En la Figura 2 se resume la metodología utilizada en la memoria.

**Figura 2. Relación entre objetivos y estrategias**



Fuente. Elaboración propia, 2021

La memoria se inserta en pleno contexto de Pandemia, por ende, la dimensión metodológica se ajustó a la posibilidad de hablar con las dirigentas de los dos campamentos, así como también, a la apertura y aporte de actores claves que trabajan en torno al DS49. También, se puso en valor, el trabajo de TECHO Chile quién apoyó en la capacitación hacia las comunidades, y también, se destaca y reconoce el trabajo con las EP en las dos territorialidades de exploración.

El trabajo realizado con la Entidad Patrocinante aportó en:

- La construcción de un documento con una “metodología para la localización de sitios potenciales para el emplazamiento de viviendas de interés social”, en donde se tiene bancos de terrenos para ambos comités, y una metodología que integra a los comités en la búsqueda de terrenos para incluirlos dentro del proceso de postulación.
- Entrevistas telefónicas a dirigentas y familias de ambos comités.
- Realización de dos talleres denominado: Proceso de autogestión para el acceso a la vivienda digna, búsqueda de terrenos.

Con el objetivo de entregar visibilidad a las demandas de acceso a la vivienda digna de los comités y los deseos que tienen por ser incluidos en el proceso habitacional, se crearon tres objetivos que tienen por finalidad llevar a cabo la construcción de estrategias de empoderamiento comunitario territorial. La metodología utilizada para llevar a cabo los objetivos específicos es de carácter cualitativa exploratoria, que permitirá integrar los

conocimientos previos de la práctica profesional más la información recabada a través de los instrumentos de recolección de información específicos de cada objetivo.

Tanto la conversación con las líderes de los dos campamentos, como las reflexiones posteriores que realizaron fueron contrastadas con la realización de entrevistas en profundidad a investigadores y profesionales vinculados al DS-49. En la Tabla 2 se resumen posterior consentimiento informado, las personas entrevistadas y las instituciones que representan:

**Tabla N°2: Actores claves entrevistadas/os**

Entrevistados			
Área de influencia	Cargo de entrevistado	Actividades que realiza en relación con subsidio	Nombre
SERVIU	Analista de información territorial, departamento gestión inmobiliaria	Georreferenciación de subsidios y análisis de datos.	Resguardo privacidad
Entidad patrocinante	Jefa social, inmobiliaria social	Encargada de llevar a cabo proyectos Ds49.	Resguardo privacidad
	Encargada de nuevos proyectos, inmobiliaria social	Labores de innovación en forma de postular a subsidio.	Resguardo privacidad
	Coordinador de Innovación Social	Labores de trabajo y organización de comunidades.	Resguardo privacidad
Académicos	Académica Investigadora de la política de vivienda y estado de excepción	Investigación de política de vivienda.	Xenia Fuster-Farfán
	Instituto de vivienda, académico FAU	Investigación de política de vivienda.	Ricardo Tapia

Fuente. Elaboración propia, 2021

En tercer lugar, y complementario a los puntos anteriores, los documentos revisados para la identificación de las barreras fueron el decreto 49 y la resolución 620, poniendo énfasis en los requisitos de postulación, los mecanismos de postulación colectiva y las obligaciones que tiene la EP con los comités. En la entrevista a las instituciones o representantes de éstas (Tabla 2) se indagó cómo evalúan el trabajo del FSEV en sus 10 años de funcionamiento y cuáles son las falencias y ventajas que identifican y que podrían relacionarse a las dos comunas investigadas.

En la Tabla 3 se exponen las principales preguntas realizadas:

**Tabla N°3: preguntas realizadas a Actores Claves concedores del DS49**

Tipo de Actor	Temática	Preguntas
Visión institucional	Ds49 "subsidio para la elección de vivienda"	¿Cuál es el propósito del Ds49? y ¿qué modificaciones ha enfrentado desde su creación? ¿Cómo el Ds49 incluye mecanismos la participación de las comunidades? ¿Cómo evaluaría el Ds49 y qué cambios considera pertinente para la incorporación de las comunidades en la decisión de localización?

		¿Cuáles son las principales limitantes para la aplicación? ¿Cómo evalúa la actividad de las entidades patrocinantes en las postulaciones colectivas?
Visión postulantes	Ds49 “subsidio para la elección de vivienda”	¿Cómo usted considera que ha sido su postulación al Ds49? ¿Qué aspiraciones tiene en su postulación? ¿cómo usted evaluaría el Ds49 en torno a la participación individual/colectiva? ¿favorece la integración?

Fuente. Elaboración propia, 2021

En la instancia de entrevistas semi estructuradas se tomó en cuenta la experiencia de actores con el trabajo en comunidades y se les preguntó, sobre el desempeño de las entidades patrocinantes los últimos diez años, haciendo hincapié en la relación que ellas tienen con las organizaciones sociales y cómo ellos creen que esta relación podría mejorar, resumidas en la Tabla 4:

**Tabla N°4: Actores Claves. Estrategias de Empoderamiento Territorial asociadas a la postulación al DS49**

Tipo de Actor	Temática	Preguntas
Visión institucional	Definición de contexto para estrategias de empoderamiento comunitario	¿Cómo las instituciones estatales conciben que debería darse la solución habitacional a futuro? ¿Cuáles son los principales principios que tiene Minvu a la hora de gestionar proyectos?
Visión postulantes	Definición de contexto para estrategias de empoderamiento comunitario”	¿Cómo le gustaría que fuera el proceso de acceso a la vivienda? ¿Qué opina sobre la organización social entre vecinos para la postulación a proyectos? ¿tiene experiencia en la participación colectiva de algún proyecto? ¿Le gustó? ¿Cómo le gustaría participar en la postulación al Ds49?

Fuente. Elaboración propia, en base a trabajo de Práctica Profesional 2021

Finalmente, la metodología indaga a través de procesos mixtos cómo el subsidio podría integrar mecanismos territoriales, específicos de cada localidad, aprendiendo de las falencias que han aparecido a través de la aplicación estos diez años, y tomando en cuenta también lo que las comunidades tienen para aportar al proceso. Finalmente se analiza a través de estos insumos y discusiones teóricas, que la vivienda va más allá de los espacios físicamente construidos. Soja (2020), Harvey (2012), y Massey (1994), analizan finalmente que el espacio es producido socialmente, por lo cual, las decisiones que se tomen sobre él y la manera de habitarlo nunca son neutrales. Esta reflexión es la que finalmente se quiere aportar con las estrategias de empoderamiento territorial, en donde el

subsidio sea capaz de integrar igualmente la construcción de espacios de empoderamiento fuertes, generando finalmente vivienda-barrio-comunidad.

### Capítulo III: Discusión teórica

En este apartado se realiza una síntesis de estudios relacionados al empoderamiento comunitario territorial en contexto de las políticas habitacionales. En primer lugar, se discute que se entiende por “empoderamiento comunitario territorial” desde distintas disciplinas culminando finalmente en el análisis de cómo estas visiones pueden integrarse a la disciplina geográfica generando territorialización. En segundo lugar se analizan los estudios que se han hecho sobre el DS49 y la política habitacional en Chile realizando una revisión sobre las conclusiones a las que han llegado las/los autores y discutiendo de qué manera pueden aportar a la memoria.

#### 3.1. ¿Por qué referir a empoderamiento comunitario territorial?

Los casos de autogestión en política de vivienda como herencia de los movimientos de pobladores de los años 60', han sido temáticas ampliamente estudiadas por las ciencias sociales desde un punto de vista histórico y analítico. Los casos Ukamau (Romero, 2018) en Estación Central y Movimientos Pobladores en Lucha, MPL (Espinoza, 2019) en Peñalolén, son ejemplos de casos donde la organización social dentro movimientos fue capaz de elaborar un proyecto comunitario, en conjunto con SERVIU. Se trata de dos experiencias donde los liderazgos comunitarios han generado resistencias para construir territorialidad dentro de los espacios de origen o nacimiento.

La incorporación de las comunidades a la producción de sus proyectos habitacionales se asocia al concepto territorialidad, cuya definición por parte del geógrafo Raffestin (2012) responde a:

*“Sistema de relaciones es también un sistema de intercambios y, en consecuencia, un sistema de flujos de todo tipo entre la exterioridad (el entorno físico) y la alteridad (el entorno social). La morfología territorial no es explicable fuera de las actividades que crearon”* (Raffestin, 2012, pág. 129).

Los aportes geográficos de Raffestin se basan en reflexiones de Lefevre (1974), Soja (2014), Massey (1994) y Harvey (2012), quienes han teorizado respecto al rol de las comunidades en la producción del territorio. Asimismo, la noción de territorialidad va en diálogo con la tesis de empoderamiento comunitario, en tanto, cada comunidad construye o apela a una determinada construcción en función de sus condiciones materiales, históricas, y los niveles de vinculación o anclaje con el territorio. Lo anterior, en línea con la producción social del espacio propuesta por Henri Lefebvre (1974), se pone al sujeto como elemento clave en la constitución del territorio, lo que esta memoria relaciona con el empoderamiento, que supone al sujeto como protagonista del cambio territorial.

Desde los aportes de la psicología comunitaria, el concepto de “empoderamiento” ha sido discutido ampliamente con el objetivo de estudiar los procesos de participación social (Banda & Morales, 2015), de intervención social (Zambrano, Bustamante, & García, 2009) y de rehabilitación/cambio social (Maton, 2008). Según Misitú & Buelga (2004) el concepto empoderamiento nace de la lengua inglesa como “empowerment”. Si bien su traducción textual sería empoderamiento, esta pierde la esencialidad del concepto, ya que no solo involucra empoderar o dotar de poder, sino más bien, potenciar y fortalecer (Musitu & Buelga, 2004) a las comunidades.



La relación de la geografía con el empoderamiento comunitario tiene alta relación con la comprensión crítica del territorio. Rincón *et al.* (2017) refieren al empoderamiento comunitario, como proceso y resultado que resalta la progresión de un estado de marginalidad a uno con mayor control de sí mismo y su entorno. Ellas sostienen que “ningún otro concepto expresa tan claramente la progresión desde el estado de desigualdad de género a otra realidad” (Malhotra *et al.*, 2002 citada por Rincón *et al.*, 2017 pág. 1074).

Esta progresión es clave para la construcción de las estrategias de empoderamiento debido a que se destaca el uso de este concepto en contextos territoriales en donde se evidencian luchas de algún tipo de reivindicación. Otro ejemplo de esta naturaleza es de Zamorano *et al.* (2009) donde se reivindica la lucha del pueblo mapuche en la región de la Araucanía en Chile, por la gestión de tierras ancestralmente indígenas.

Estos casos de estudio, como también el de esta memoria, pueden ser analizados desde una fase de apropiación del territorio como producción de capital, en donde existe primeramente una fase en donde las lógicas del mercado son el principal modelo de producción (Smith, 2020) y luego se quiere llegar a otra fase, en donde el trabajo colectivo en donde el empoderamiento rompa con estos esquemas generando lazos con territorio, superando así la visión netamente mercantilista, produciendo cambio en las relaciones que el colectivo tiene con el Estado, orientándose así a al empoderamiento de sus territorios. Harvey (2014) alude a las lógicas del mercado enfatizando la importancia del territorio como productor de capital, y en ciudades rebeldes (2012) cuestiona las lógicas y las relaciones de poder que se producen dentro de estos sistemas sociales, reflexionando sobre cómo las comunidades y/o ciudadanos deben romper con lógicas desiguales de producción del territorio.

En el caso del empoderamiento sobre territorios urbanos, y en específico, en el caso de la inclusión de las organizaciones sociales en la política habitacional, se puede relacionar este el concepto del empoderamiento a la “gobernanza”, el cual analiza de manera política la participación ciudadana ligado a los territorios. En este sentido, Glucker *et al.* (2019) resalta la importancia geográfica del concepto, analizando que para hacer efectiva la gobernanza, esta debe necesariamente responder a los contextos físicos, sociales, políticos e institucionales específicos de cada territorio, conciliando así, las dimensiones comunes que reivindican cada comunidad.

La gobernanza puede definirse como los acuerdos políticos que se toman por partes de la sociedad para llevar a cabo un proceso político por el bien común. En la geografía chilena Bustos *et al.* (2019) analizan la necesidad que existe en política chilena de internalizar la territorialidad dentro de la gobernanza en contextos políticos, económicos y sociales, a través de dispositivos de territorialización tales como la regionalización y la descentralización en políticas públicas.

Los geógrafos Dematteis y Governa (2005) analizan la territorialización en las políticas públicas en un contexto de globalización en el cual se ha redefinido el concepto del territorio a través de múltiples escalas sosteniendo que:

*“Una relación dinámica entre componentes sociales (economía, cultura, instituciones, poderes) y aquello que de material e inmaterial es propio del territorio donde se habita, se vive, se produce...las redes globales no solo operan en*

*“espacios de flujos” des territorializados, si no que deben adherirse con sus nodos a lugares particulares” (Dematteis & Governa, 2005, pág. 33)*

Se critica la desterritorialización de la política habitacional tanto en lo social, en donde no se potencia la acción de los comités arraigados a un territorio, como también en el diseño estándar de vivienda que no apela a las particularidades de las tipologías de familias, condiciones culturales (migrantes, chilenas, particularidades regionales) y físicas de cada territorio, entre otras dimensiones.

El concepto de empoderamiento se inicia en las discusiones del psicólogo americano y comunitario, Julian Rappaport quien lo define como “el proceso por el cual, las personas, organizaciones y comunidades adquieren control y dominio de sus vidas” (Rappaport, 1981, pág. 15). Se rescata de esta definición la identificación del control que la población tiene sobre sí mismos, teniendo capacidad de manejar su vida. Más adelante, el concepto empieza a integrar variables externas que influyen sobre el individuo y la percepción propia con relación a lo que pueden lograr y lo que pueden llegar a ser. En este sentido, Silva & Martínez (2004) se refieren al empoderamiento “como valor” definiéndolo como:

*“El empoderamiento implica un tipo de intervención comunitaria y de cambio social que se basa en las fortalezas, competencias y sistemas de apoyo social que promueven el cambio en las comunidades. Parte de su atractivo como concepto nace de su énfasis en los aspectos positivos del comportamiento humano, como son la identificación y fomento de las capacidades y la promoción del bienestar más que la curación de problemas o la identificación de factores de riesgo” (Silva & Martinez, 2004, pág. 29)*

Riger (1993) sostiene que el empoderamiento no puede ser individualista sin al mismo tiempo, ser logrado a partir de comunitario, por lo que se promueven los valores positivos del grupo y fomentando el bienestar de los participantes. En 2008, el psicólogo Kenneth Maton comienza a hablar de empoderamiento comunitario, definiéndolo como:

*“Un proceso de desarrollo participativo y basado en el grupo a través del cual los individuos marginados u oprimidos y los grupos obtienen un mayor control sobre sus vidas y medio ambiente, adquirir recursos valiosos y derechos, y alcanzar importantes objetivos de vida y reducir marginación social” (Maton, 2008, pág. 2).*

Vinculado a los dos campamentos analizados (Figura 1), la noción de empoderamiento de Maton (2008) resulta clave, en tanto, pone en tensión la tesis de la marginalidad, ampliamente debatida por el sociólogo americano-francés Loic Wacquant. La marginalidad, y en específico, la urbana, es para Wacquant (2007) la progresión sistemática de la formación de las ciudades capitalistas post revolución industrial donde existe una lógica económica en la ocupación del espacio dada por la formación de barrios industriales y la autoconstrucción por migrantes que llegaban a las ciudades. El término marginal está fuertemente asociada a relegación que sufren familias más desfavorecidas, enfatizando también, la desproletarización e informalización, que en las comunidades evaluadas, se evidencia en la toma de campamentos, como mecanismos de acceso a un bien, que el Estado no ha garantizado.

La tesis de la marginalidad desde Wacquant (2007) enfatiza de un lado, la dominación simbólica del Estado, pero también, las formas como la pobreza son representadas. En Chile faltan más investigaciones que evidencien cómo el DS49 reproduce patrones de

marginalidad y segregación, como limita las posibilidades de las comunidades de acceso a espacios que aseguren su movilidad. En Chile, Palma y Sanfuentes la marginalidad se define como la condición fundamental de grandes sectores de la población que carecen de una efectiva participación en la vida de la comunidad nacional a que pertenecen y en los beneficios que otorga una sociedad bien organizada y un Estado consolidado (Palma & Sanfuentes, 1979).

Por tanto, recurrir en la memoria a la construcción de entornos empoderados (Maton, 2008), se configura como estrategia que podría aportar al fortalecimiento y mejoramiento del DS49. El empoderamiento desde Maton plantea cuatro dominios comunitarios en donde se despliegan los entornos empoderadores.

- (a) Primer dominio: incluye los entornos que capacitan a los adultos para superar las dificultades individuales, ayudándolos a cambiar y crecer.
- (b) El segundo dominio incluye los entornos que empoderan a los jóvenes que han crecido en circunstancias adversas para desarrollarse, ayudándolos a superarse.
- (c) El tercero incluye entornos que empoderan a los ciudadanos de las comunidades empobrecidas para que tomen medidas para mejorar el lugar en que viven y el cuarto y último incluye entornos que empoderan a los ciudadanos que históricamente han sido oprimidos para resistir y desafiar la cultura y las instituciones sociales, y tomar medidas para cambiarlas (Maton, 2008).

Los dos primeros dominios abarcan el empoderamiento de manera individual y los dos últimos de forma colectiva. Luego de identificar el entorno sobre el cual se desenvuelven los individuos o grupo con el cual se quiere trabajar, Maton (2008) identifica factores que deben existir para que el escenario comunitario favorezca el empoderamiento, el autor propone seis características: (1) un sistema de creencias basado en el grupo, (2) actividades centrales, (3) ambiente que favorezca las relaciones, (4) estructura de oportunidad para el ejercicio de roles, (5) liderazgo y, por último, (6) cambio y mantención del escenario y puede contribuir al empoderamiento a través de dos vías diferentes. Uno es la influencia directa y empoderadora que los líderes clave pueden tener sobre los miembros. El segundo es el efecto indirecto a través de la capacidad de los líderes para motivar e influir en aquellos (por ejemplo, personal, líderes de grupos pequeños) que interactúan regularmente con la mayoría de los miembros del entorno. La investigación existente, en todos los dominios, indica que el liderazgo en entornos empoderadores, es inspirador, talentoso, compartido, comprometido y empoderado” (Maton 2008, p.12)

En síntesis, se escogió el concepto de empoderamiento comunitario territorial debido a que complejiza la concepción y el entendimiento del rol que tienen los ciudadanos en el control de sus vidas y la relación que tienen con su territorio.

### **3.2. Comunidad, vivienda y territorio**

Sin ser el cuerpo central de esta memoria, se considera relevante incluir en la discusión teórica un apartado de se revisen mecanismos que se han utilizado en la Psicología comunitaria a modo de sustentar las estrategias de empoderamiento comunitario territorial en estudios en donde la intervención social se realiza de manera de fomentar la capacidad de agencia de las comunidades y el trabajo colectivo orientado hacia la autogestión y el mejoramiento de la calidad de vida.

En base a la experiencia en la práctica profesional, el testimonio de las familias, y estudios que visibilizan el proceso de la accesibilidad habitacional (Contreras, 2015; Pérez, 2019), se concluye que, acceder a la vivienda en Chile es un escenario complejo y serio para las familias que toman el compromiso del subsidio habitacional, debido a que, para mayoría, este compromiso es perenne y significa un aporte a seguridad en la vida familiar y en la vejez.

Las dinámicas de las organizaciones sociales en donde se quieren aplicar las estrategias son muy complejas, debido a que cada organización es distinta y obedecen a condiciones locales particulares de su territorio, por lo que es necesario que exista un trabajo específico para organizar las demandas y necesidades de las familias que postulan de manera colectiva. Respecto a las especificidades del territorio en política habitacional Garay *et al.* (2020) reflexiona:

*“Es necesario volvernos constructores de espacios de innovación en políticas de diseño urbano y habitacional, considerando las diferencias climáticas y en acceso a recursos, así como las condiciones en las que habitan familias allegadas, hacinadas o habitantes de asentamientos precarios, preocupándose del stock de viviendas existente y buscando formas de adaptar o rehabilitar estas viviendas, considerando que no es factible técnica ni económicamente reemplazarlas, dado el costo del precio de suelo, y los mecanismos de especulación de rentistas que ven la vivienda cómo un negocio y una mercancía especulativa”* (Garay, Contreras, Díaz, Herrera, & Tapia, 2020, pág. 3)

Se requiere diversificar la concepción de la vivienda, tomando en cuenta las variables del territorio y del contexto social actual. El aporte de la vivienda a las familias debe ofrecer garantías de calidad de vida como motor de solución de necesidades que sobrepasen las de refugio o de dormitorio. Si bien existen casos en que los grupos autogestionan su solución habitacional de manera excepcional (Paulsen, 2020; Espinoza, 2019), este estudio presenta desde aportes de la psicología comunitaria cómo organizar la demanda y a través de qué procesos el subsidio puede aportar herramientas de empoderamiento comunitario territorial y autogestión para que las familias obtengan de este proceso herramientas organizacionales fuertes que aporten al desarrollo de un barrio empoderado.

El concepto básico de la psicología comunitaria es la comunidad, entendiéndola como un grupo de personas que comparten un sentimiento de pertenencia, interrelación (vínculo/comunicación) y una cultura en común (existencia de significados compartidos), que pueden o no estar ligados a un territorio físico en común (Krause, 2001). Se evidenció en el trabajo con las dos comunidades que, si bien comparten el déficit habitacional, muchas veces las necesidades no son las mismas, por lo que se encuentra necesario la ayuda profesional para canalizar las expectativas y necesidades de las familias:

*“Acción que se produce cuando la comunidad se hace cargo de sus problemas y se organiza para resolverlos, desarrollando sus propios recursos y potencialidades y utilizando también los extraños. Nuevamente insistimos en que esta noción excluye el paternalismo, puesto que se basa en la autogestión y autodeterminación. Sin embargo, no siempre ellas son suficientes para alcanzar las metas de la comunidad”* (Montero, 1984, pág. 398)

La manera en cual la psicología comunitaria actúa sobre los grupos sociales es a través de los siguientes pasos: Diagnóstico y características del grupo, evaluación de necesidades,

diseño y planificación, evaluación final (Mori, 2008). Estos pasos, buscan desde una etapa temprana organizar a la comunidad, conocerla y reconocer desde una perspectiva local, las principales problemáticas que quieren resolver, ideando un plan de acción que sea coherente con el objetivo final que indiquen las comunidades. La comunidad trabaja en la mayor cantidad de pasos posibles como actor principal del proyecto, siendo guiados por un profesional en calidad de “facilitador”. La figura del facilitador cumple las funciones de apoyar la organización en procesos organizacionales tratando de dilucidar los principales conflictos y necesidades. Se piensa también que el equipo técnico de la EP que acompañe a las organizaciones debe cumplir labores técnicas y profesionales propias del proyecto habitacional, tales como, preparación de terrenos, viabilidad económica, declaración ambiental, estudios de riesgos, entre otros requerimientos, dentro de los cuales, se trate de incluir a la población dentro de los más posibles.

La Figura 3 resume los niveles de participación relacionado a los aportes de la psicóloga Mori (2008) que podrían considerarse al momento de incorporar dimensiones psicosociales y territoriales en la aplicación del DS49.

### **Fase 1 Diagnóstico y características del grupo**

Para esta primera fase la psicóloga Mori, quien crea mecanismos de intervención social orientados al empoderamiento, plantea que debe realizarse una identificación de las características socio demográficas, socioculturales, agregando además un “un diagnóstico participativo” en donde se propone una etapa de sensibilización y talleres participativos (Mori, 2008).

Situándolo al contexto habitacional, en esta fase preliminar se quiere realizar un diagnóstico profesional en donde se analicen datos y archivos proporcionados por organismos estatales, tales como PLADECOS, datos censales, instrumentos de planificación territorial, entre otros. También se deben realizar mapeos del área de estudio y lotización obteniendo “la carpeta de análisis social” que es un insumo para la postulación. Para la realización de cartografías, se propone la realización de una de carácter profesional, como insumo para las empresas constructora y una cartografía participativa en donde los habitantes expresen las problemáticas que existan dentro de la organización, muestren sus redes de apoyo, lugares en donde realizan su vida diaria y lo que estimen necesario para el diseño del proyecto.

La etapa de sensibilización referida al momento donde se les hace consciente a los partícipes de sus conflictos y necesidades (Freire, 1984). Para Freire, involucrar e identificar a la mayor cantidad posible de personas en la organización, resulta clave. En específico, haciéndolas parte del proceso que está ocurriendo, y haciendo una priorización de los problemas que existen identificando sobre cuales se va a trabajar en el proyecto. Esto los guiará hacia la formulación de propuestas de desarrollo y alternativas de solución frente a las situaciones adversas ya que contribuye a entender mejor la problemática, analizando situación desde la comunidad. También ayuda a reconocer cuáles son sus potencialidades, herramientas, condiciones positivas/negativas, analizándose ellos mismo frente a la sociedad y ambiente.

Figura 3. Fases claves para la comprensión del empoderamiento comunitario



Fuente. Elaboración propia a partir de Mori, 2008.

Para esta etapa la autora propone que se ocupe el árbol de problemas como herramienta de diagnóstico de fácil visualización de los conflictos existentes, viendo de manera gráfica las causas y efectos, lo que se encuentra provechoso igualmente para esta etapa de diagnóstico en el proceso habitacional, debido a que las familias pueden involucrarse más en el proyecto si se identifican con él, situándose como parte y actores claves de la solución, visualizando también de qué manera pueden aportar.

Para realizar un mejor diagnóstico se propone igualmente trabajar a partir de grupos focales divididos por grupos etarios y distinta procedencia (allegados/ campamento), con el objetivo de enriquecer el estudio con la experiencia previa de los postulantes, las diferentes necesidades, prácticas económicas empleadas en su lugar de origen, maneras de habitar el territorio, entre otros. El objetivo es realizar un diagnóstico conforme a la organización social que guíe al diseño del proyecto.

## **Fase 2 Evaluación necesidades del grupo**

La fase dos de las estrategias planteadas para este estudio se basa en la fase 3 propuesta descrita por Mori (2008), la cual corresponde a la evaluación de las necesidades del grupo a partir de un análisis profundo de los problemas y necesidades identificando igualmente los recursos y fortalezas que tiene el grupo para resolver dichas necesidades.

Es en esta etapa en donde se quiere integrar las estrategias de empoderamiento propuestas por Maton (2008), el cual también tiene la particularidad de integrar los factores sociales, culturales y ambientales como elementos que el postulante debe asumir e integrar a su vida para tomar control sobre ella.

Para el análisis de necesidades como grupo también es importante integrar la concientización descrita por Freire (1984) el cual la describe como “el proceso que permite a los individuos apropiarse, críticamente, de la posición que ocupan, con los demás, en el mundo. Esta apropiación crítica, los impulsa a asumir el verdadero papel que les cabe como personas. La de seres sujetos a la transformación del mundo, con la cual se humanicen” (Freire, 1984, pág. 5). En el quehacer comunitario, la concientización tiene el objetivo igualmente de que los actores sociales difundan lo que pasa al resto de comunidad, empezando a sociabilizar los problemas que quieren ir trabajando.

La concientización es fundamental para que las familias comprendan de qué se trata el proyecto y cómo pueden ellos mismos mejorar sus condiciones de vida, se orienta a los postulantes para que lleguen a preguntarse “¿qué puede generar lo que yo hago? ¿yo puedo modificar con otras personas el lugar donde yo vivo?”. Es en este paso en donde comienza la construcción de entornos de empoderamiento, se busca que el resto de población se incluya dentro de la resolución del problema, difundiendo el proyecto en otros espacios, se les motiva a que ellos deben ser parte para llevar a cabo del proyecto para el mejoramiento de la calidad de vida, aquí se propone igualmente llevar a cabo la responsabilización de las familias para comprometerse con el proyecto y llevar a cabo una división de tareas que los haga sentir involucrados y capaces de ser ellos mismos quienes toman control de su vida y entorno, fomentando además el trabajo de las líderes o dirigentas realizan en los campamentos capacitándolas en cómo ellas también pueden crear estos espacios de empoderamiento y mantenerlos en el tiempo.

Para comenzar el proceso de empoderamiento territorial es necesario construir un espacio idóneo en donde los postulantes puedan expresar sus ideas y conocimientos previos en esta etapa de diagnóstico, en donde los postulantes puedan expresar de los conflictos que sienten que existen en torno al hablar y desde allí comenzar a elegir cuales son los problemas más urgentes. Por ende, se deben recuperar al menos las seis dimensiones que Maton declara al referir al empoderamiento comunitario: (1) un sistema de creencias basado en el grupo, (2) actividades centrales, (3) ambiente que favorezca las relaciones, (4) estructura de oportunidad para el ejercicio de roles, (5) liderazgo y, por último, (6) cambio y mantención del escenario (Maton, 2008). A dichos factores, esta memoria le incorpora la condición territorial, en tanto, relaciona todas las dimensiones de Maton con las características multidimensionales de los territorios habitados por las comunidades.

Finalmente, en esta etapa, las estrategias planteadas buscan cambiar el paradigma en la manera en que operan las entidades patrocinantes creando espacios que tengan el objetivo de perdurar luego de la culminación del proyecto y que sean de utilidad para las familias

### **Fase 3 Diseño y planificación de la intervención**

Una vez ya se haya difundido el proyecto y se haya creado un espacio de trabajo fructífero, se quiere proponer utilizar la herramienta del “árbol de soluciones” con el objetivo de comenzar a canalizar las soluciones a los conflictos diagnosticados por el grupo y que puedan ver de manera gráfica como dilucidar las soluciones a los problemas y/o necesidades que padecen. Luego de esto se propone utilizar un FODA que los ayude a identificar las fortalezas y recursos que tienen como comité para llevar a cabo la realización y acción del proyecto habitacional.

Para el comienzo del diseño del proyecto habitacional, primeramente la EP tendrá la obligación de capacitar al comité en cuanto a la búsqueda de terrenos disponibles, administración de recursos, factibilidad económica, conformación de barrios, entre otras actividades que el comité requiera para que este pueda realizar la mayor cantidad de actividades posibles en cuanto al diseño del proyecto.

En cuanto a la experiencia de la práctica profesional se les aconseja capacitar a las familias en el proceso de búsqueda de terrenos debido a que es una de las fases más difíciles y largas del proceso habitacional y la que más genera incertidumbre en las familias que postulan. La inclusión de las familias en este proceso ayudara tomar conciencia de la realidad y la dificultad que existe respecto a esta temática y los involucrará más en la búsqueda de soluciones para la realización de un proyecto que relacione a sus necesidades. Luego de la búsqueda de terreno se propone igualmente incluir a las familias en el proceso de factibilidad económica dejándolos asistir a las reuniones en donde se realicen estos procesos dejándolos escoger el terreno y diseño que se acomode a lo que ellos proyectan para su futuro. Una vez hechas estas labores de manda el proyecto a SERVIU esperando la aprobación de este.

### **Fase 4 Evaluación**

La evaluación referida a este estudio no acoge la finalización del proyecto ya que solo se enfoca en la etapa de postulación, sin embargo, para esta etapa se propone incluir a las familias en cuanto al monitoreo de avance del proyecto habitacional, mientras se les enseña igualmente a postular a proyectos post entrega del proyecto habitacional relacionados a la conformación del barrio. Esto último, apoyará en un cambio psicológico en las personas, las cuales actualmente esperan únicamente que se les entregue el proyecto habitacional construido, si no entregarles herramientas para que el día de mañana los proyectos habitacionales no presenten un rápido deterioro interno de la vivienda y externo en los espacios comunes, el fin último es entregar vivienda, barrio y empoderamiento. Se plantea así el desarrollo en una relación dialéctica de transformaciones mutuas entre comunidad y territorio.

#### **3.3. Orientaciones éticas para la acción**

Se pone en valor en la memoria la revisión de algunas orientaciones éticas para la acción y empoderamiento territorial, considerando los aportes teóricos y empíricos de la investigadora Winkler (2014) quien estudia mecanismos de intervención social en Chile. Para la autora el empoderamiento territorial en su cosmovisión ética debería contemplar:



1-Transparentar las condiciones en que se desarrollará la intervención comunitaria de una vivienda, para quién trabajan, límites y actores involucrados (Winkler, Alvea, Olivares, & Pasmanik, 2014). El propósito es volver a las comunidades actores del proceso, siendo parte de las decisiones, pero resguardando ilusionarnos en cuanto a los recursos, condiciones y materiales de sus viviendas.

2- “Destinar tiempo y dedicación, antes de toda intervención, para conocer a la comunidad; evitando dar por supuesto aspectos desde el propio marco de referencia u omitiendo antecedentes relevantes” (Winkler, Alvea, Olivares, & Pasmanik, 2014). Esto se considera relevante de integrar en la fase 1 y 2 de las estrategias de empoderamiento debido a que es la etapa en que la EP debe conocer a las familias que postulan y brindarles un espacio de confianza. Lo anterior generará concientización, aprendizaje y empoderamiento territorial.

3- “Promover la participación comunitaria en todas las etapas de la intervención, definiendo o ajustando los objetivos de la intervención de acuerdo con las necesidades y preferencias de la comunidad” (Winkler, Alvea, Olivares, & Pasmanik, 2014).

4- “No ocultar ni omitir información que pueda ser de utilidad para las personas con las cuales se trabaja” (Winkler, Alvea, Olivares, & Pasmanik, 2014). Esto último es clave en las primeras fases del proyecto habitacional, y en las relaciones que las comunidades establecen con las Entidades Patrocinantes. Este elemento es clave, especialmente, en la forma como las EP se dirigen a las comunidades y cómo pueden generar confianzas de que atenderán sus demandas, las acogerán y aportarán en la discusión sobre los territorios donde ellos podrían habitar.

5- “Impulsar políticas de autocuidado al interior de los equipos de trabajo para procesar el desgaste producto del contexto y la alta demanda que suele existir en los programas comunitarios” (Winkler, Alvea, Olivares, & Pasmanik, 2014), lo que se considera adecuado para que las comunidades, construyan un proyecto que se ajuste a sus tiempos libres sin colapsar su cotidianeidad.

6- La sexta y última orientación, alude a “valorar las especificidades que cada miembro del equipo aporta al trabajo, sean profesionales, monitores o miembros de la comunidad, evitando imponer el propio saber por sobre otros tipos de conocimientos” (Winkler, Alvea, Olivares, & Pasmanik, 2014). Esto último, es clave en los procesos de empoderamiento debido a que las familias se ven incentivadas al ver que su trabajo y cualidades tienen frutos en el avance del proyecto.

## CAPÍTULO IV. RESULTADOS

### EL DS49 DESDE LA EXPERIENCIA DE LAS COMUNIDADES HABITANTES EN CAMPAMENTOS Y ACTORES CLAVES

#### 4.1. Restricciones, Estrategias y Limitaciones de postulación al DS49: Población Luchadores de la Florida, y Rodeo Media Luna en Lampa

La práctica profesional tuvo el objetivo de crear una metodología para la localización de sitios potenciales para el emplazamiento de viviendas de interés social, con la finalidad de ser aplicados a proyectos de la EP. Lo particular de esta metodología fue que en su aplicación debía existir un trabajo mixto entre la EP y las comunidades, destinando tareas a los comités para integrarlas dentro del proceso de búsqueda de terrenos.

Las comunidades en donde se trabajó a través de Techo fueron: Rodeo Media Luna de aquí en adelante “RML” en Lampa y Pobladores Luchadores “PL” en La Florida (Figura 1). La Tabla 5 evidencia rasgos diferenciadores entre ambos grupos, los que orientan hacia nuevas formas de aplicar y comprender el DS-49:

**Tabla 5: Características generales de los dos comités de viviendas**

<b>VARIABLES</b>	<b>RML Lampa</b>	<b>PL La Florida</b>
Cantidad de Familias	75 familias según cálculos de techo Chile 2018	25 familias según cálculos de techo Chile 2018
Antigüedad	Se estima que 5 años por nivel organizacional incipiente	Se estima que 8 años por nivel organizacional avanzado
Área Campamento	61.662 m <sup>2</sup>	2.560 m <sup>2</sup>

Fuente. Elaboración propia en base a datos Techo y trabajo de práctica profesional, 2020.

Dentro de la construcción metodológica, se creó un índice de accesibilidad que incluyese el acceso a la cobertura de transporte, establecimientos educacionales, establecimientos de salud, seguridad y comercio. Como decisión de integrar más aún a la comunidad en dicho proceso, la ponderación de cada equipamiento se elaboró en base a encuestas telefónicas donde las personas evaluaron de 0% a 100% qué tan importante era cada uno de los equipamientos para la realización de su vida diaria. En la Tabla 6 se reconocen las principales dimensiones de acceso que las comunidades exigen al momento de aplicar el DS49:

**Tabla 6: Dimensiones aplicables para la identificación de terrenos para la construcción de viviendas de interés social**

De a mayor a menor importancia	Transporte: 75% de las familias respondió que era muy importante
	Salud: 68% de las familias respondió que era muy importante
	Educación: 62 % de las familias respondió que era muy importante
	Seguridad: 56 % de las familias respondió que era muy importante
	Comercio 43 % de las familias respondió que era muy importante

Fuente. Elaboración propia a partir de práctica profesional en Techo-Chile.

Los terrenos que se buscaron dentro de La Florida y Lampa para la construcción de viviendas de interés social acogidas al DS49, tuvieron como dimensiones críticas:

- (a) Que fuesen suelos localizados dentro del límite urbano y con factibilidad sanitaria;
- (b) Que fueran normados con uso residencial o complementario a éste;
- (c) Territorios ubicados fuera de las zonas de riesgos establecidas por los Planes Reguladores o por el Plan Regulador Metropolitano (PRMS)

La disponibilidad de terrenos a los que podían acceder las Entidades Patrocinantes en torno a las dos comunidades con las que se trabajó se resumen en la Tabla 7:

**Tabla 7. Características de los suelos disponibles en RML, Lampa y Comité PL La Florida**

<b>RML Lampa</b>	<b>PL La Florida</b>
Se localizaron 18 terrenos aptos de gran tamaño	Se localizaron 29 terrenos de variados tamaños
Un área total de 770.149 metros cuadrados de terreno	Un área total de 1.212.938 metros cuadrados de terreno
38,9% de los terrenos son privados (7 terrenos) 38,9% terrenos son particular (7 terrenos) 11,1% no tienen información (2 terrenos) 5,56% son fiscales (1 terreno) *se encontraron 18 terrenos aptos	58,62% de los terrenos es privados (17 terrenos) 34,48 % de los terrenos es particular (10 terrenos) 6,9% es fiscal (2 terrenos)
Respecto al rubro empresarial de los terrenos privados, son fondos, inversiones e inmobiliarios.	Respecto al rubro empresarial de los terrenos privados son en su mayoría inmobiliarias.
Valor de suelo estimado 0,24 UF/m <sup>2</sup>	Valor de suelo estimado 3,95 UF/m <sup>2</sup>

Fuente. Elaboración propia en base a Práctica Profesional en Techo (2020), 2021

Como parte del trabajo de empoderamiento comunitario las comunidades participaron de un taller denominado “Proceso de autogestión para el acceso a la vivienda digna”. En dicho taller se les enseñó con Techo la identificación de las diferentes fases del proyecto habitacional a través del DS49. También, se les informó las dificultades normativas, de precio de suelo, disponibilidad de suelo para la posible radicación o erradicación dentro o fuera del territorio comunal. Conjuntamente fueron capacitados a la autogestión en la búsqueda de terrenos potenciales para la construcción de sus VIS.

Los principales aportes de las dos comunidades respecto al DS49 se resumen en la Tabla 8:

**Tabla 8. Principales observaciones de la aplicación del DS 49: Rodeo Media Luna en Lampa y Pobladores Luchadores en La Florida**

<b>Dimensiones observables en Taller</b>	<b>RML Lampa</b>	<b>PL La Florida</b>
Aproximados integrantes	75 familias	19 familias
Orígenes residenciales	Residentes nacidos en la comuna, en condición de allegamiento, esperando más de 3 años subsidios	De diferentes partes de Santiago, allegados de la Florida y residentes de otros países  Familias que esperan más de 7 años subsidios

<b>Dimensiones observables en Taller</b>	<b>RML Lampa</b>	<b>PL La Florida</b>
N° Líderes	1 mujer (dirigenta LS)	1 mujer (dirigenta SD)
Origen aproximado del campamento	10 años	5 años
Tiempo para la formación del Comité	Menos de 2 años aproximadamente, organización incipiente orientada a resolver conflictos asociados a pandemia.	Menos de 1 año, en tanto, muchas eran familias que se conocían o que provenían de barrios o poblaciones cercanas
Nivel de organización del campamento	RML la organización comunitaria y la formación del comité es incipiente asociada a la postulación al DS49 y más antigua asociada a la resolución de otras vulnerabilidades.	La aplicación del Taller con Techo develó a una comunidad más organizada y conocedora de lo que pueden hacer  Comunidad ávida de aprender sobre la búsqueda de terrenos para la construcción de VIS
Dificultades observadas por las líderes frente a la postulación al DS49	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desconocimiento de las comunidades de los mecanismos de acceso a la vivienda entregados por el Estado.</li> <li>• Incluso, confusión del tipo de subsidios al que se puede postular en contexto Pandemia</li> <li>• Falta de conocimiento o comprensión de las fases del DS49;</li> <li>• Confusión respecto a los beneficios diferenciales de diferentes subsidios</li> <li>• Escaso apoyo de los municipios en el proceso</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conocimiento de cómo enfrentar diversas soluciones habitacionales contemplando una comunidad mixta, en cuanto a origen: migrantes e inmigrantes.</li> <li>• La restricción de sitios disponibles dentro de la comuna de La Florida.</li> <li>• La competencia por VIS en la misma comuna con comunidades más establecidas.</li> <li>• Las dificultades del valor del suelo al interior de la comuna para la construcción de VIS</li> </ul>
Posibilidades comunitarias en contexto pandemia	Búsqueda de la radicación en el mismo sitio o cercano, en tanto valoran la centralidad y la cercanía a redes sociales y/o familiares	Erradicación, en tanto, la líder como representante de la comunidad evidencia conocer las restricciones para construir viviendas dentro de La Florida
	Las condiciones habitacionales en el campamento favoreciendo la cohesión social y el trabajo en equipo con la EP	Problemas de hacinamiento y allegamiento, sin embargo, también se favorece la cohesión social para los fines de erradicación
Vínculo con la EP	Relaciones iniciales y de alta motivación con la EP	-Relación de desconfianza con la EP -Relación dificultada en tanto el liderazgo del campamento se articulaba con el municipio

Dimensiones observables en Taller	RML Lampa	PL La Florida

Fuente. Elaboración propia con la Dra. Yasna Contreras a partir de la participación de talleres comunitarios. Práctica Profesional Techo-Chile, 2020.

Si bien, los antecedentes de organización y demandas de las dos comunidades frente al DS49 expuestas en la Tabla 8, requieren más antecedentes, imposibles de indagar en este contexto, se presta atención a la diversidad de geografías e intereses que el DS49 debiese contemplar.

El trabajo con los comités de viviendas se identificó que el DS49 no identifica estas particularidades territoriales dentro de su aplicación. No existen instancias en donde se conozcan a los comités para saber el origen de las familias, el tamaño de estas, condición migrante, expectativas de postulación, si les interesa quedarse en la comuna, en dónde les gustaría erradicarse. No hay catastros que orienten a las EP, ni a las comunidades respecto a cómo abordar proyecciones y sueños residenciales que a veces son divergentes como el caso de Pobladores Luchadores (Figura 1).

Desde la Tabla 8 se puede concluir a priori, que el empoderamiento comunitario y la democratización del conocimiento territorial en cuanto al funcionamiento del DS49; los aspectos a mejorar, y el mayor conocimiento hacia comunidades vulnerables con diferentes grados de alfabetización debe ser profundizado al interior de MINVU Y SERVIU. A su vez, las Entidades Patrocinantes no necesariamente cumplen el rol de apoyar en los niveles de cohesión social al interior de las comunidades. Estas pequeñas acciones, y la incorporación de las asistencias sociales municipales resultarían claves a la hora de delimitar los criterios de los Registros de Hogares, y las condiciones materiales y económicas de las familias.

Dentro de las postulaciones existen discrepancias, debido a que no todas las familias tienen las mismas expectativas y necesidades, se identificó en los talleres que algunos querían casas, otros departamentos, para algunos era más importante el transporte, para otros la cercanía a escuelas, sin embargo, el poder organizacional del empoderamiento ayudaría a resolver estas discrepancias de manera democrática como un grupo fuerte, capaz de construir comunidad y territorio.

#### **4.2. Aportes de actores claves para la definición de cambios y estrategias que mejoren el DS49**

En términos generales la aplicación del DS49 se asocia a un contexto neoliberal que asume la vivienda como mercancía, pero una mercancía que no es accesible a cualquiera. Hay que recordar que las revueltas desde el 18 de octubre 2019 ponen en cuestión la vivienda digna y también, vuelven a evidenciar las dificultades que las familias enfrentan a la hora de postular a subsidios del Estado. También, esas movilizaciones advierten el deseo de las comunidades de ser electores de los territorios donde habitar.

El arquitecto Ricardo Tapia de FAU en la entrevista y analizando las demandas de vivienda tras el estallido social tienen una fuerte evidencia el fuerte componente espacial que está detrás de la lucha por parte de las comunidades. Su relato se puede aplicar no solo a los

dos campamentos donde se realizó la Práctica Profesional, sino también en territorios urbanos y rurales o en el hinterland de éstos:

*“La expresión territorial y espacial del modelo, negocio de alta rentabilidad para inversionistas y capitales nacionales e internacionales, ha producido enormes desigualdades en el habitar, segregación, desintegración social, producción de nuevos focos de pobreza, de anomia, de instalación de violencia urbana y terreno para el accionar creciente del narcotráfico” (Tapia, 2021)*

El relato de Tapia se alinea con los debates de Karl Polanyi (2018), en cuanto es necesario “separa la tierra de los hombres y organizar la sociedad con la finalidad de satisfacer las exigencias de un mercado inmobiliario y de una economía de mercado. En su debate, Polanyi advierte cómo la vivienda, la tierra y el trabajo se “convirtieron en mercancía” (pág.12), condiciones ampliamente observables en las dificultades que encuentran Rodeo Media Luna en Lampa, y Pobladores Luchadores en La Florida. Más allá de los casos, todos los movimientos por la vivienda digna apelan a una comprensión más transversal de la vivienda.

A su vez, la Tabla 8 advierte quiénes toman las decisiones sobre radicar o erradicar los dos campamentos. Las decisiones pasan por criterios económicos y políticos, donde la “propiedad privada de la tierra y su apropiación mediante la compra y venta en el mercado -forma de extracción de la renta y elemento fundamental del régimen de acumulación capitalista” (Rolnik, 2017, pág.162) resultan claves de ser debatidos en el proceso constituyente.

La precariedad de las viviendas y la segregación sistemática puestas en evidencia en la pandemia, en donde las cifras muestran que las comunas periféricas y con mayor hacinamiento los contagios han aumentado<sup>7</sup>, muestra un sistema habitacional que está siendo una temática que cada vez escala más en la discusión de política pública y que a través de los años se ha ido complejizando más haciendo necesaria que las soluciones aborden interdisciplinariamente el habitar de las familias y postulantes.

Desde el lado de la arquitectura, existen proyectos estos últimos años en donde se intenta integrar a las familias por parte de las instituciones en el proyecto habitacional. Alejandro Aravena con Elemental se caracterizan por generar este tipo de proyecto habitacional en donde proponen generar un proyecto habitacional que atienda a las necesidades de la población tratando de responder a la diversidad de conformaciones, gustos y sensibilidades de las distintas familias, conformando un barrio de calidad y sustentable en el tiempo. El grupo de trabajo propone diseñar un proyecto que hiciera uso eficiente del suelo sin producir hacinamiento y con unidades que pudiesen crecer con facilidad, estructuralmente seguras, todo por 300 UF por familia (US\$ 7.500) (Equipo Elemental, 2004).

Estos proyectos son un avance pero no es la regla general por la cual funcionan los subsidios diseñados por MINVU, ya que finalmente depende la voluntad de cada EP generar estas instancias e integrar a las familias dentro de los proyectos. Dentro de los resultados se explorará con más profundidad esta temática. La politización de las EP, los vínculos entre ellos y el Estado o algunos movimientos resultan clave incluso, en los niveles de radicación o erradicación de un proyecto de VIS bien localizado.

---

<sup>7</sup> <https://coronavirus.mat.uc.cl/> Visualizador datos COVID Universidad Católica en base a reporte diario Covid-19, Ministerio de Salud Mesa de datos Covid-19, casos totales por comuna incremental Ministerio de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación

De manera general, la Tabla 9 expone los principales requisitos a los que se enfrentan las dos comunidades analizadas, pero también, dichos requisitos no entregan libertad a las familias en la elección de los espacios donde materializar sus proyectos. El DS49 “Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda” FSEV tiene por objetivo posibilitar a las familias a acceder a la vivienda (nueva o usada), y se puede postular de manera particular o colectiva (MINVU , 2011). Este programa otorga a las familias una vivienda sin la necesidad de acceder a un crédito hipotecario:

**Tabla N°9: requisitos para postular a FSEV DS49**

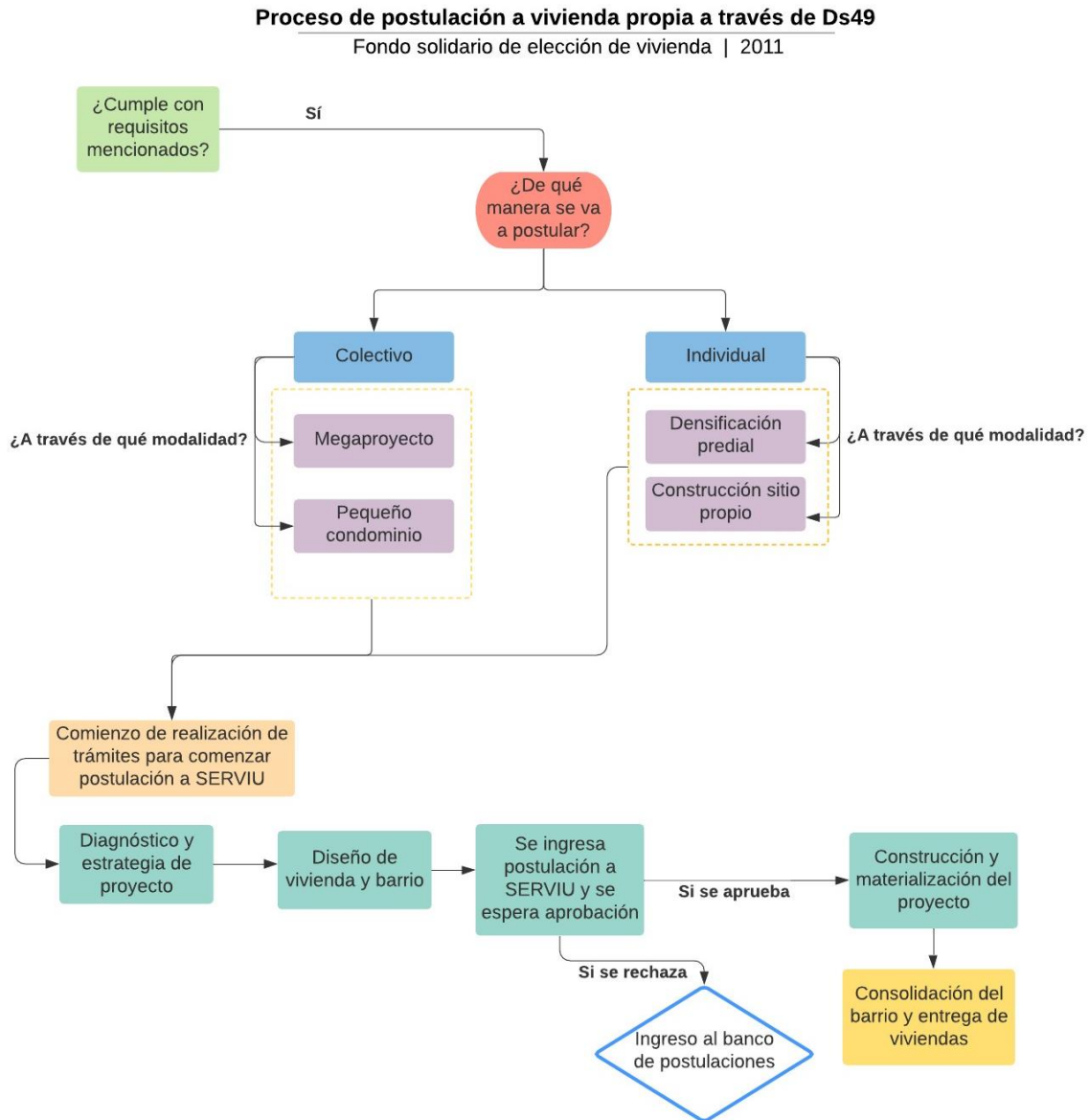
Ser mayor de 18 años
Poseer cédula de identidad vigente si se es chileno, y cédula de nacionalidad extranjera y certificado de permanencia definitiva si se es extranjero.
Poseer un ahorro mínimo de 10 UF (\$300.000 aproximadamente a la fecha).
Pertenecer al 40% más vulnerable acreditado por la ficha socioeconómica (Existen excepciones).
No poseer ni haber poseído una propiedad o caseta sanitaria.
Pertenecer obligatoriamente a un grupo familiar (parejas, madre/padre e hijo, entre otros) (hay excepciones).
*Existen requisitos en las cuales las personas pueden postular de manera particular sin necesidad de acreditar un núcleo familiar, estas son: Las personas con discapacidad que acrediten tal condición mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el Título V de la Ley N°20.422; adultos mayores (mayores de 60); Las personas que tengan la calidad de indígenas conforme a la Ley N°19.253; personas viudas (presentando certificado de defunción de su pareja) y por último personas reconocidas como víctimas de la dictadura militar en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por DS N°1.040 (MINVU, 2011).

Fuente. Elaboración propia, 2021 en base a DS49 (MINVU, 2011)

La manera en que actualmente funciona el DS49 resume también, en la Figura 4. En primera instancia, las familias deben elegir si solicitan el subsidio de manera particular o colectiva. La postulación indistintamente su modalidad, exige como ahorro mínimo 10 UF y el Estado financia hasta 950 UF para la compra o construcción de la vivienda. Si la postulación es individual se puede comprar una vivienda de hasta 950 UF, o bien se puede construir una vivienda en un sitio propio teniendo como límite las 950 UF. Por el contrario, cuando la postulación es colectiva las familias deben organizarse en un comité de vivienda, y asociarse a una entidad patrocinante (EP) quiénes están a cargo de realizar la postulación; de organizar con la comunidad el proyecto e incluso, buscar potenciales terrenos dentro de cualquier territorio urbano de Chile.

La urbanización de un proyecto habitacional vía DS49 al ser colectivo, permite construir un megaproyecto habitacional o un pequeño condominio. Un megaproyecto puede contener entre 10 a 160 viviendas, incluyendo urbanización, equipamiento y áreas verdes. En cambio, el pequeño condominio abarca de 2 a 9 viviendas y dada las restricciones del tamaño de terreno no incluye, urbanización, equipamiento y áreas verdes.

**Figura 4: Etapas de postulación al DS49, modalidad particular o colectiva**



Fuente. Elaboración propia, 2020 a partir de Decreto DS-49 (MINVU, 2011).

Para hablar de la modalidad colectiva es necesario referirse a la importancia de las entidades patrocinantes (EP) las cuales reemplazan a las entidades de gestión inmobiliaria social (EGIS) que surgieron en el gobierno de Michelle Bachelet (2006-2010). Según el decreto 49 las entidades son definidas como:

*“La Entidad Patrocinante toda persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos, destinados a las familias objeto del presente Programa... así como también las labores a realizar, entre otras, en el*



*ámbito de la asistencia técnica, jurídica y social descritas en el presente Reglamento, y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes” (MINVU, 2011)*

El DS49 permite que las cooperativas de vivienda puedan ser sus propias entidades patrocinantes. No obstante, deben ser autofinanciados lo que restringe la postulación a familias vulnerables sin capacidad de ahorro. En específico la Ley General de Cooperativas reafirma las condiciones materiales que deben cumplir quienes deseen o puedan postular a través de este mecanismo:

*“La cooperativa deberá contratar la realización de las labores correspondientes a la Asistencia Técnica, Jurídica y Social con profesionales competentes inscritos en el Registro Nacional de Consultores” (Ministerio de Economía, 2004)*

En el DS49 las entidades patrocinantes son partícipe y actor principal de actividades que refieren al diseño y estrategia del proyecto (Figura N°4) hasta la entrega de las viviendas. Si bien tienen un papel clave en la consolidación de proyectos habitacionales bien localizados, cabe cuestionarse ¿Cuál es la representatividad social que tienen estas instituciones sobre los postulantes? ¿En quién estamos dejando la tarea de construir ciudad?

En base a las entrevistas realizadas se identifica que el objetivo de la creación del DS49 va ligada a la necesidad de la existencia de un subsidio que estuviese enfocado a un espectro más amplio de estratos socioeconómicos incluyendo en su aplicación tanto los primeros quintiles como también, a una clase media más estable económicamente. Un representante de SERVIU sostiene:

*“Había un tramo de gente que no calificaba para ningún subsidio, estaba el DS1 y el DS174, por lo cual la creación del DS49 se realizó para ampliar la población objetivo e incorporar a ese tramo que no había sido considerado” (Entrevistado SERVIU, 2021).*

La cita anterior, advierte que uno de los principales problemas del DS49 es el tipo de familias que pueden postular. No es suficiente aún, ampliar la postulación, existen otros factores dentro de los requisitos que aún limita a los postulantes tales como las diversidades de las familias, la condición migrante, el ahorro, la accesibilidad a información, la accesibilidad a instituciones y el acceso a internet. La dirigente del campamento RML sostiene:

*“No sabíamos qué papeles necesitamos, a quien pedirle ayuda, cuanto había que tener, nos sentimos desprotegidos” (Dirigenta de Rodeo Media Luna, Lampa)*

Una complejidad que enfrentan los subsidios en general es la desinformación que tienen las familias que habitan asentamientos informales sobre la cantidad de subsidios disponibles y los requisitos que exigen, parte de la información que se pudo extraer de los talleres eran las múltiples consultas sobre los requisitos de cada subsidio ya que no se tiene conocimiento sobre cuál se adecua más a cada realidad familiar, lo que retrasa la postulación.

En base a la opinión de las instituciones entrevistadas se pudo identificar que la evaluación del subsidio es positiva en cuanto a su propósito es decir, “proveer de vivienda a la

población del 40% más vulnerable según el registro social de hogares” (MINVU, 2011, pág. 1) en donde si bien, el propósito se cumple, existen varios conflictos asociados al programa que son diferenciados según cada enfoque institucional.

En cuanto al SERVIU se reconocen avances en la integración del funcionamiento de cooperativas como entidades patrocinantes el cual es un reconocimiento al trabajo colectivo que realizan los comités. También se incluyó el “plan de acompañamiento social conformación de nuevos barrios” (PAS), programa que pretende disminuir los conflictos que existen en los conjuntos habitacionales post entrega, debido al rápido deterioro observado en la aplicación del subsidio en los últimos 10 años en la etapa postventa. Los conflictos más urgentes para solucionar se encuentran en la etapa de entrega, por lo que el entrevistado declara que el subsidio debe entender que

*“El fin último no es la vivienda si no que crear comunidad y crear barrio”* (entrevistado SERVIU, 2021).

Respecto a esta última cita, se puede complementar que desde las entrevistas realizadas, la prioridad de las familias es contar con un barrio seguro, limpio, amplio, con juegos en donde puedan realizar su vida familiar dentro y fuera de la vivienda. Lo anterior puede complementarse con el texto de Garay *et al.* (2020), el cual a propósito de la condición pandémica del país, destaca que las condiciones desiguales sobre la conformación de barrios en zonas homogéneas producto de la política habitacional han evidenciado que las viviendas y barrios actuales no garantizan un confinamiento apropiado para las familias debido al poco espacio que existe dentro de las viviendas, las cuales cuentan con un espacio común reducido y habitaciones dormitorios, las cuales han sido utilizadas también como sitios para realizar teletrabajo. Respecto a las áreas comunes, Garay *et al.* (2020) declaran que no garantizan un distanciamiento social que entregue seguridad a las familias para realizar actividades de esparcimiento, por lo cual, se considera que no es casual que las comunas periféricas concentren mayor cantidad de contagios.

Además, de las restricciones de falta de información hacia las comunidades; las dificultades de aunar las demandas diversas de las familias mencionadas por Garay *et al.* (2020), las restricciones que impone la Dirección de Presupuesto General (DIPRES) están vinculadas al costo que puede un proyecto, las características de diseño o las falencias de éste. Incluso, DIPRES puede sancionar que tan rentable es un proyecto de viviendas de interés social vía DS49, volviendo más compleja la postulación colectiva a un proyecto habitacional. Las visiones mercantiles que impone DIPRES al DS49 exigen cuestionar la condición o el carácter público de dicho instrumento, en tanto, es una propia institución del Estado la que condiciona aún más la cantidad de viviendas que se pueden construir; restringe el diseño y el tamaño de las unidades, y más aún, advierte las incongruencias que existen entre diferentes instituciones o direcciones del Estado en la forma de concebir la construcción de una vivienda de interés social.

En cuanto a la visión de la entidad patrocinante (Techo), quien es la institución que tiene contacto directo con las organizaciones sociales, da cuenta de las problemáticas que existen entre el diseño del subsidio y la realidad en donde se aplica, esto quiere decir que no existe armonía entre el mercado, el financiamiento y estrategias estatales para resolver las problemáticas urbanas actuales. Se concluye que el subsidio es reconocido por la población, la gente tiene intenciones de postular y acceder a la ciudad formal a través de él, sin embargo, en base a la práctica profesional realizada, se diagnosticó que el proceso

al ser tan largo, burocrático y poco comunicativo con las comunidades desanima a las familias a postular.

En cuanto a la visión académica se establece que si bien se puede encontrar atributos positivos y avances en cuanto a la calidad del proyecto habitacional, el programa se encuentra dentro de un sistema económico desregulado que no garantiza el derecho a la vivienda dentro de su marco legal y/o constitución.

En palabras de uno de los entrevistados:

*“El DS49 saca a las familias de la pobreza, entiendo la pobreza como “no tener casa”, no resuelve el problema económico que hay detrás” (Tapia, 2021).*

Relacionado a la visión estatal que el Estado tiene sobre la pobreza, se critica la poca inclusión de las formas de habitar de las familias y sus prácticas económicas, por ejemplo, el cohabitar como forma de compartir gastos, en la entrevista a académicos se expresó:

*“El Estado saca al allegado de su comuna de origen y lo desconecta de su red de apoyo por lo que ocurre “Paradoja del allegamiento” en donde allegado retorna a sus redes de apoyo económico y social debido a que no es capaz por si solo de sobrellevar sus gastos” (Tapia, 2021).*

Se cuestiona por parte académicos entrevistados y especialistas en la vivienda que la solución habitacional tenga como intermediarios a Entidades Patrocinantes, actores que mercantilizan y aportan a la visión Empresarialista que impuso el Estado durante la dictadura. En este sentido, los trabajos de Fuster (2021), magister de FAU resultan claves:

*“Las buenas experiencias dependen de muchos factores que no están contemplados en política habitacional, tales como: presión política, nivel organizacional, subvención a través de donaciones y donación de terrenos” (Xenia Fuster, 2021),*

Considerando los aportes anteriores, se evidencia la condición economicista que impera detrás del DS 49. El rol de las comunidades y el sentido del territorio no resultan ser dimensiones claves, a pesar de los grandes avances que realiza SERVIU en la construcción de megaproyectos habitacionales cercanos a metros, transporte público y comercio. Aún son necesarias más estrategias para mejorar los mecanismos de acceso a la vivienda, al menos vía DS49.

### **4.3. Limitaciones para la aplicación del DS49**

Desde el cruce de entrevistas a actores claves, las cuales se resumen en el Anexo N°1, con la experiencia de las familias de las organizaciones sociales se identificaron los principales conflictos:

#### **4.3.1. Búsqueda de terreno**

La problemática que intersecta las tres visiones institucionales analizadas en este estudio y la visión comunitaria es la dificultad de encontrar terrenos a la hora de querer realizar un proyecto habitacional. La dificultad se encuentra tanto en la disponibilidad de terrenos aptos

como en el alto precio de estos, lo cual produce que los terrenos pocos disponibles sean comprados principalmente por inversionistas quienes pueden pagar los altos costos de compra y saneamiento de estos. Dada la dificultad de encontrar terrenos, Pablo Trivelli reflexiona:

*“La dificultad para construir viviendas sociales en Santiago no está en la falta de suelo, sino en el precio de los terrenos. Desde fines de los 90s no se ofrecen terrenos por menos de 1 UF/m<sup>2</sup> y los precios más bajos hoy están por sobre 1,5 UF/m<sup>2</sup>. Esto hace cada vez más difícil, si no imposible, construir viviendas sociales y la ampliación del límite urbano no hará bajar los precios de los terrenos”* (Trivelli, 2014, pág. 1)

SERVIU relaciona el alza de los precios con la ineficiencia con la cual ha funcionado el subsidio en reducir el déficit cuantitativo, debido a que los montos entregados no se condicen con los altos precios de la ciudad, por lo que es inviable económicamente proyectar soluciones habitacionales dentro del área metropolitana. Adicionado a los altos costos, en la entrevista se menciona que el factor de escasez de suelos también está dado a la dificultad de encontrar suelos que cumplan con las normas y sean aptos para la construcción habitacional, por lo que se ha visto en la experiencia, que los mejores proyectos se relacionan a casos en donde se donan terrenos por parte de municipios y fundaciones.

En cuanto al diagnóstico de la entidad patrocinante, la visión que se tiene sobre el factor de viabilidad económica y escasez es semejante, sin embargo, se le adiciona el problema que existe con el “factor multiplicador” con los que cuentan las comunas según donde se localicen los proyectos. El factor multiplicador es una subvención que entrega el MINVU a los proyectos habitacionales que tiene el objetivo de incentivar a construir en comunas en donde el suelo tenga un alto valor. La entidad patrocinante comentó que, en su experiencia, este factor es injusto con las comunas rurales, ya que el valor es muy bajo, por lo que cuesta emplazar proyectos en esas comunas por el costo de construcción y traslado de materiales, por lo que para hacer viable el proyecto, deben recurrir a las donaciones de entidades privadas.

En relación con el trabajo que realizan las entidades con las familias, la EP menciona que, debido a la escasa accesibilidad a terrenos, se debe realizar un trabajo con el manejo de expectativas que tienen las familias sobre cómo será vivienda a la cual están postulando, por ejemplo, en el área metropolitana se construyen mayoritariamente sólo proyectos en la modalidad de condominio. Las expectativas que deben trabajar con las familias se atribuyen al diseño y al tiempo que tarda la construcción también debido a que la búsqueda de terreno es una de las tareas que más demora en el proyecto.

Lo anterior deja en evidencia lo anteriormente discutido sobre el acceso desigual a la ciudad planteado por Harvey (2012), en donde la ciudad se transforma en un territorio de acumulación y rentabilización de capital a través de la especulación financiera. El mercado inmobiliario actual no responde a las necesidades habitacionales de los primeros quintiles, accediendo o no al subsidio, una familia con el sueldo mínimo actual no es capaz de comprar una vivienda dentro del área metropolitana, por lo que desde distintos estudios académicos como Garay *et al.* (2020) y Trivelli (2011) mencionan la importancia que tiene poner reformas sobre el precio del suelo urbano y la reserva de terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

En la entrevista, Tapia (2021) menciona que sumado a lo anterior, se agrega que la dificultad de acceder a un terreno crece en cuanto la jerarquía de la ciudad aumenta, ya que la especulación financiera sobre los suelos se encuentra más concentrada en zonas urbanas que las rurales. Por lo que es más difícil para las familias de zonas urbanas quedarse en sus comunas de origen.

Sumada a las desigualdades territoriales diagnosticadas, agrega además, que el funcionamiento de las EP privadas lucra con los proyectos habitacionales, por lo que según el estudio de SUR (2011) ejecutan proyectos mayoritariamente en comunas rentables económicamente, por lo que dejan al margen comunas de bajos recursos por ser considerados “malos clientes” (Sur Profesionales Consultores, 2011).

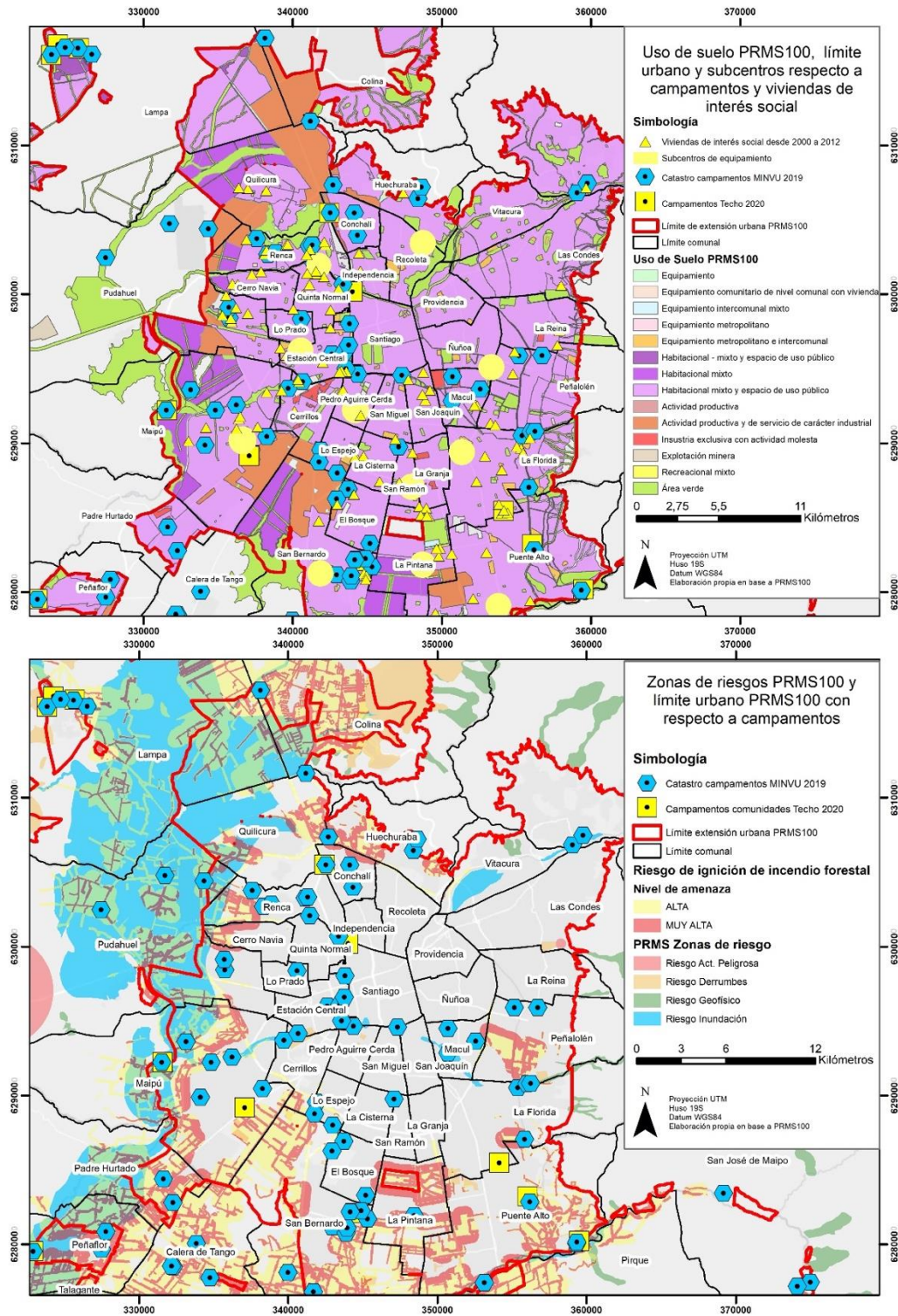
La discusión planteada por Trivelli (2011) y espacializada en la Figura 5 advierten la necesidad de ocupar suelos al interior de la ciudad. Evitar seguir expandiendo es clave, de esa forma, las familias pueden acceder a suelos bien localizados que aseguren su movilidad. Si bien el PRMS100 plantea la problemática desde el postulado de la escasez de suelo, autores como Trivelli (2011) y Encina *et al.* (2019) mencionan que la gran problemática de las ciudades radica en la especulación del suelo, condiciones que si bien no son manejadas por las dos comunidades (Rodeo ni Pobladores Luchadores), si son criterios ampliamente conocidos por las Entidades Patrocinantes. Explicar y capacitar en torno a los impactos de las políticas y Planes Reguladores resultan tareas claves.

Si se analiza la cartografía presentada (Figura N°5), se puede identificar que la problemática de la especulación viene dada desde hace 20 años, dado que la localización de las viviendas de interés social ya se concentra en zonas peri centrales y periféricas fuera del cono de alta renta (Las condes, La Reina, Ñuñoa, Providencia y Vitacura), zonas que actualmente si bien pueden tener disponibilidad de terreno urbano, el mismo PRMS100 menciona que estos terrenos se destinan a viviendas ABC1 (MINVU, 2013).

El PRMS100 también hace mención sobre la extensión del límite urbano en las zonas poniente y sur del Gran Santiago a 37 comunas del AMS, entre las cuales están Quilicura, Pudahuel, Maipú, San Bernardo, Puente Alto y La Pintana (MINVU, 2013), las cuales puede verse en el mapa que presentan gran cantidad de asentamientos informales que se encuentran además, muchos en zonas de riesgo de inundación y de ignición de incendio forestal, por lo que también se analiza, que la desigualdad de acceso a terrenos se da tanto en la calidad de vida urbana, como también en la calidad y seguridad de los terrenos.

En la memoria explicativa se concluye que el déficit suelo en Santiago es de 7.100 hectáreas, focalizado en comunas de ingreso medio y medio bajo del Sur Oriente y Sur Poniente del área metropolitana, zonas en donde la Figura 5, muestra que se concentran los campamentos. Según la memoria explicativa, este déficit esto no se replica en el sector Nororiental (Como de alta renta) y comunas suburbanas como Pirque, Calera de Tango y San José de Maipo, lo cual se contrapone a lo que puede visualizarse en la Figura 4 debido a que en estas últimas comunas mencionadas (comunas suburbanas) si existen campamentos, por lo que indica que el déficit de suelo identificado por el PRMS100 no repercute como único factor en el déficit habitacional. Trivelli (2014) concluye que existen aproximadamente 25.147 hectáreas de suelo con designación de uso urbano sin ocupar, e incluso, más unas 5.000 a 7.000 hectáreas reciclables (Trivelli, 2014).

**Figura 5: PRMS y disponibilidad de suelos desde el PRMS100**



Fuente. Elaboración propia. (2021) en base a datos PRMS100 y BCN.

Refiriéndose a los casos de estudio (Figura 1 y Tabla 8), para ambos comités se generaron bancos de terrenos en donde como requisito se buscaron terrenos que: Estuvieran dentro de la concesión sanitaria, fueran de uso de suelo habitacional y que estuvieran fuera de zonas de riesgos. El resultado arrojó que la mayoría de los terrenos para ambos comités se encuentran en manos empresas privadas, en el caso de PL por inmobiliarias y constructoras, mientras que en el caso de RML, la tenencia era más mixta abarcando mineras, ex fundos, inversiones e inmobiliarias. Lo anterior se puede asociar con lo que menciona Encina *et al.* (2019) que dada la alta especulación, la propiedad de los suelos está tendiendo a una segregación en donde solo pocos rubros son los capaces de pagar dichos costos.

El objetivo de la metodología planteada a través de Techo era iniciar procesos de autogestión dentro de la búsqueda de terrenos, por lo que se les enseñó a las dos comunidades (Tabla 8) a definir criterios que permitan buscar sitios dentro de las comunas en las que ellos decidieran habitar.

#### **4.3.2. Regulación de suelos para proyectos habitacionales**

Espinoza (2018) critica la lógica del “primer postor” que está también, detrás de subsidios como el DS49. Incluso, Tapia sostiene que *“Los planes reguladores no están ordenando una ciudad armónica y equitativa, entendiendo como armónico una cobertura mayor de los equipamientos complementarios (seguridad, de educación, salud)”* (Tapia, 2021).

Las entrevistas a actores académicos proyectaron que en cuanto a la aplicación del subsidio, no logra funcionar en un sistema en donde no existe regulación del precio del suelo. Se critica también la falta de un marco legal que declare que el suelo tenga por prioridad una función social, lo que tiene como consecuencia que no existan reservas de suelos que estén destinadas a la construcción de viviendas de interés social (Rodríguez, Rodríguez, & Sugranyes, 2018) .

Estudios realizados por Sabatini *et al.* (2001) analiza que el enfoque neoliberal presente en Chile y en ciudades latinoamericanas produce ciudades segregadas en donde existe una distribución desigual de equipamiento tanto en su presencia como en su calidad. La entrevista realizada a SERVIU declara:

*“Aunque se aumente presupuesto, si no existe regulación, el precio de suelo puede seguir aumentando, dejando inhábil la modificación”* (SERVIU, 2021).

La cita anterior, es coincidente con lo manifestado por algunos actores claves que no trabajan en SERVIU, y también, resulta clave como medida reflexiona después de realizar los talleres con la comunidad, y establecer criterios para la elección de potenciales territorios, ya sea para erradicarse o radicarse.

Si bien en los últimos años ha aumentado la cobertura de equipamientos, habiendo en la mayoría de las comunas centros educacionales, supermercados, centros de salud, la calidad de estos no es igualitaria para todas las comunas. En específico, la entrevista a SERVIU se presenta el siguiente dilema:

*“La mayoría de la ciudad se encuentra equipada, en todas las comunas hay un colegio, un centro de salud, dónde ir a comprar, etc., por lo que los proyectos habitacionales pueden localizarse allí, sin embargo, no se mide la calidad de los servicios, por lo cual, los proyectos localizados en suelos más económicos tienden a acceder a equipamiento de peor calidad” (SERVIU, 2021)*

Como no existe una planificación equitativa, en donde exista reservas de suelo para la construcción de viviendas de interés social, las familias de los primeros quintiles siguen siendo localizadas en las periferias, reproduciéndose así, ciudades segregadas.

#### 4.3.3. Las limitaciones del rol de las EP (resolución 620) y las implicancias para las comunidades “Estamos atados de manos”

En base al DS49 (2011), se pueden identificar dos principales tipos de entidad patrocinante, las primeras son las de naturaleza pública (sin fines de lucro), tales como SERVIU, municipalidades, fundaciones, cooperativas, y las de naturaleza privada (con fines de lucro), tales como inmobiliarias y empresas constructoras. En la entrevista a SERVIU se habló que el nacimiento de esta figura busca la agilización del trabajo de SERVIU dejando en manos del mercado parte de sus funciones tales como captar la demanda, organizar comités, diseñar proyectos habitacionales y construir viviendas.

La entidad patrocinante con la cual se trabajó facilitó el diagrama de trabajo el cual ellos utilizan para planificar el proyecto con las comunidades. En la Figura N°6 se resumen el proceso del proyecto habitacional y las 5 fases que contempla:

**Figura 6: Etapas del proyecto habitacional desde la lógica de las EP**



Fuente. Elaboración propia en base a Techo Chile, 2020

La manera en la cual trabaja la entidad patrocinante (Figura 6) es clave en la definición en si se genera un buen proyecto o si el proyecto responderá a las necesidades, y limitaciones planteadas por las dos comunidades y expuestas en la Tabla 8. En base a las entrevistas



se menciona que las EP organizan los comités orientados por la oferta que por la demanda, esto quiere decir que los proyectos se arman una vez ya haber rentabilizado un proyecto en una comuna en específico (Sur profesionales consultores, 2011). También es en esta fase en donde ocurre la búsqueda de terreno y se les quiere dar énfasis a las familias para que ellas sean partícipes de este proyecto, ya que se piensa relevante que la localización es clave en el éxito del proyecto habitacional.

El funcionamiento de las cooperativas como entidades patrocinantes es relativamente nuevo, el documento que certifica esta modificación se emite el año 2017<sup>8</sup> a través de la resolución n°11.154, y se incluyó gracias a la demanda de grupos organizados. Existen casos emblemáticos sobre esta modalidad de postulación, tales como el de Movimiento de pobladores en lucha MPL y Ukamau, en donde existe en ambos casos un movimiento social de presión hacia las autoridades con el objetivo de reivindicar el derecho a la ciudad con el objetivo de quedarse en sus comunas de origen, además de realizar un trabajo independiente a las autoridades demostrándoles que es posible la materialización de un proyecto habitacional derivado de un trabajo colaborativo. “El MPL y otros movimientos han intentado de abrir el espectro de las demandas de la vivienda digna por medio de la instalación del discurso de la vida digna, lo cual ha conducido a que la autogestión no se agote en la construcción” (Espinoza, 2019).

Si bien la opción del cooperativismo demuestra que los proyectos habitacionales a través de la autogestión si son una realidad y funcionan, existe detrás de ellos condiciones políticas y económicas que no se replican en todas las organizaciones sociales, lo que llamaría Fuster (2019) “casos especiales”, en la entrevista a los académicos se menciona:

*“Para ser cooperativos hay que tener mucho capital social, por ejemplo, en Uruguay todo el tema de vivienda se resuelve a través de cooperativismo y ayuda mutua. El sindicalismo ha sido muy fuerte también. En Chile el cooperativismo es débil, gente no quiere asociarse, las cooperativas funcionan más para fines comerciales, cooperativas de leche (COLUN), en el plano de la vivienda no ha funcionado. Es letra muerta en el decreto” (Tapia, 2021).*

Más allá de detallar las fases de las EP, lo que es clave es cómo se instala confianza en las comunidades y cómo se les advierte sobre las restricciones que el modelo económico y mercantilista impone. De manera específica, un integrante de SERVIU sostiene:

*“No concibo una política de vivienda sin comité, debe existir un comité con una demanda que esté organizada y que se tenga conciencia que van a crear un barrio” (SERVIU, 2021)*

La cita anterior, concuerda con lo observado en la Práctica Profesional y en los talleres comunitarios. La organización social es clave, tanto en la superación de las dificultades dado en el contexto actual (pandemia) como también, en alcanzar un objetivo en común, como lo es el acceso a la vivienda propia. Para las comunidades el acceso a la vivienda y a un mejor barrio para sus familias es importante para desarrollar la vida familiar, por lo que la aplicación de un proyecto que los ponga a ellos como eje central de las decisiones, los

---

<sup>8</sup> Resolución exenta n°11.154: Llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional FSEV DS49 (2011) y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva a grupos organizados y cooperativas cerradas de la vivienda para la adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos de construcción en nuevos terrenos.  
[http://documentos.minvu.cl/min\\_vivienda/resoluciones\\_exentas/Documents/REDPHN%C2%B0%2011154.pdf](http://documentos.minvu.cl/min_vivienda/resoluciones_exentas/Documents/REDPHN%C2%B0%2011154.pdf)

haría sentir identificados con el proyecto ya que respondería a las necesidades particulares de cada comité.

Todas las instituciones y las organizaciones sociales coinciden en que las instancias de participación son pocas y de nivel informativo, como se menciona en el punto de la evaluación del subsidio, las instancias son explicativas respecto a cómo se debe hacer el cuidado y mantención de las viviendas y espacios comunes. En base a las entrevistas realizadas, se menciona que la construcción de subsidio parte desde la creencia que las organizaciones no son capaces de autogestionarse y postular por sí solas, por lo que cree absolutamente necesaria la figura de la entidad patrocinante de carácter paternalista.

La entidad patrocinante sostiene desde su experiencia que ha intentado en las dos comunidades y en otras en las que ha participado, llevar a cabo mayor cantidad de instancias de organización. Asegura que mientras exista mayor trabajo colectivo, mayor será la satisfacción residencial.

En cuanto a los requerimientos del DS49 sobre las actividades que debe generar la entidad patrocinante, la resolución 620<sup>9</sup> indica que el cumplimiento de información que debe ser transmitida desde la EP hacia la comunidad involucran postventa y mantenimiento de espacios comunes, siendo esto uno de los pilares más bajos de la escalera de participación ciudadana de Sherry Arnstein (Arnstein, 1969). Al considerar los aportes de Arnstein y vincularlos con el trabajo de las EP en las dos comunidades se estima en la Tabla N°10 las instancias mínimas que debe aplicar una EP para que un proyecto habitacional colectivo sea satisfactorio:

**Tabla N°10. Desarrollo de la asesoría social a través de la Entidad Patrocinante**

<b>Actividades</b>	<b>Productos</b>
a) Realización de al menos dos reuniones con las familias beneficiarias para informar respecto al avance de obras del proyecto elegido. Debe contar con la participación de empresa constructora si es distinta a EP.	Beneficiarios informados del avance de su proyecto habitacional, lo que se acreditará mediante actas que consignen la fecha, lugar, nombres de expositores y temas tratados.
b) Realización de al menos dos visitas guiadas a las obras por parte de las familias beneficiadas, la primera antes de completar el 50% de avance físico de las obras y otras antes del término.	Beneficiarios con conocimiento en terreno respecto al proyecto habitacional elegido, lo que se acreditará mediante actas que consignen la fecha, lugar, nombre de los asistentes y observaciones formuladas en la visita.
c) Taller a las familias en el uso, cuidado y mantención de la vivienda, de los espacios comunes y equipamientos del conjunto habitacional, cuando corresponda. Este taller se deberá replicar las veces que sea necesarias para asegurar la participación de las familias beneficiarias.	Familias beneficiarias capacitadas en el uso, cuidado y mantención de la vivienda, de los espacios comunes y equipamientos del conjunto habitacional, cuando corresponda, lo que se acreditará mediante actas de asistencia que consignen la fecha, lugar, nombre de expositores y temas tratados.
d) Taller a las familias en la promoción de los derechos y deberes que asumen	Familias beneficiarias capacitadas en promoción de derechos y deberes que asumen

<sup>9</sup> Resolución 620: FIJA PROCEDIMIENTO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA Y ASESORÍA SOCIAL A PROGRAMA DE VIVIENDA QUE INDICA MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO Fecha Publicación: 27-DIC-2011 | Fecha Promulgación: 24-AGO-2011 Tipo Versión: Única De: 27-DIC-2011 URL Corta: <http://bcn.cl/2etnc>

Actividades	Productos
como nuevos propietarios y vecinos respecto a la: Ley de calidad de la construcción y responsabilidades del propietario y Ley de copropiedad.	como nuevos propietario y vecinos que se acreditará mediante actas de asistencias que consignen fecha, lugar, nombres de expositores y temas tratados.
e) Taller de capacitación a las familias en vinculación a las redes comunitarias, sociales y de servicios, así como reforzamiento de la organización comunitaria. El taller debe abordar: Red de protección social, programas vinculados a servicios públicos y privados, Convivencia vecinal. Ley de juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.	Familias beneficiaras informadas sobre las redes de protección social, redes comunitarias, lo que se acreditará mediante actas de asistencias que consignen fecha, lugar, nombres de expositores y temas tratados.

Fuente. Elaboración propia en base a tabla de actividades dispuestas en la resolución 620 (MINVU , 2011)

La Tabla anterior advierte gran parte de los conflictos que enfrentan las comunidades que postulan al DS49. Las EP en general, no se preocupan si las comunidades comprenden los objetivos; las formas de acceder a determinados suelos, ni menos, recogen antecedentes históricos de las familias para comprender por qué se proyectó una determinada solución habitacional:

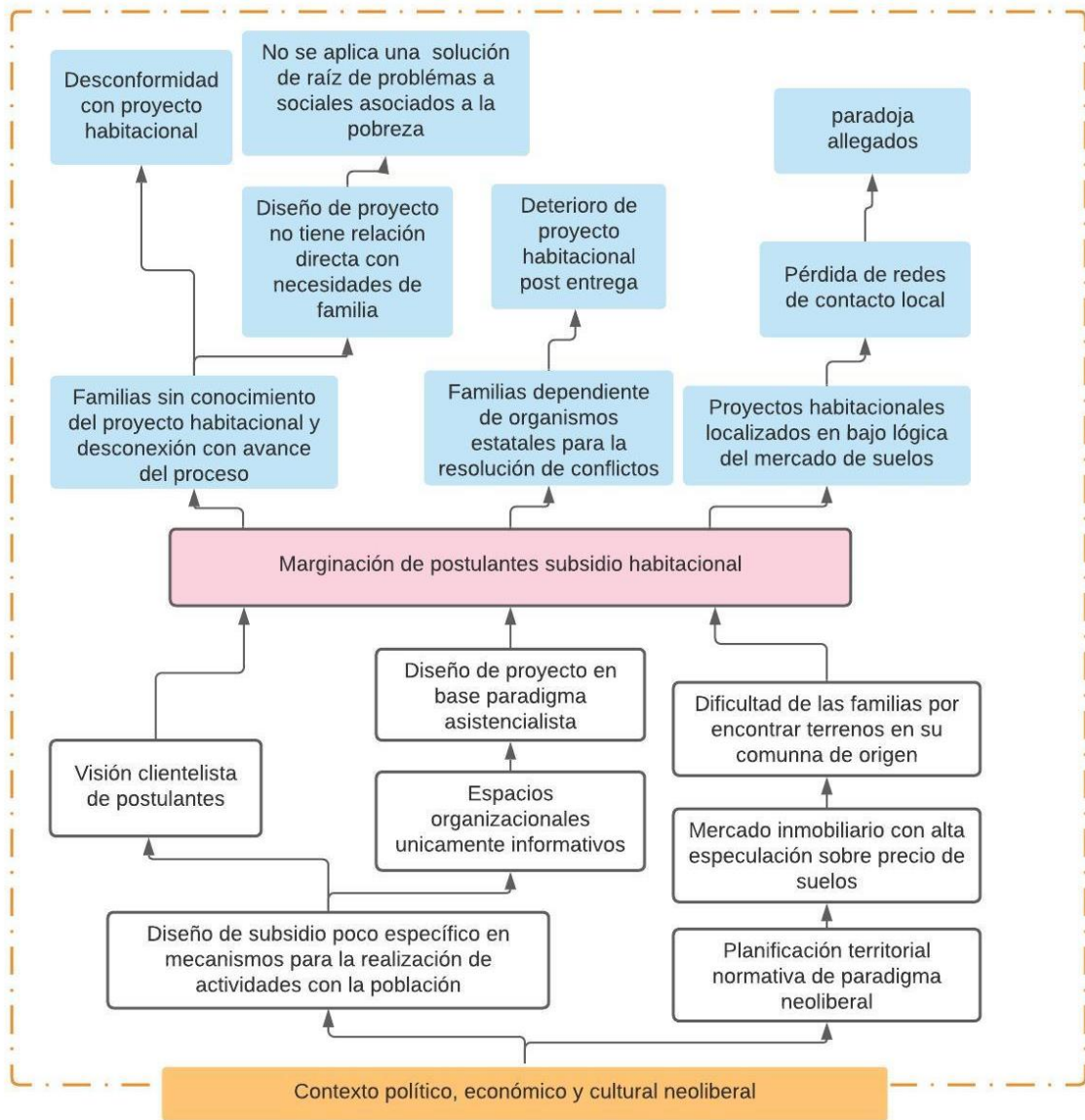
*“Existe un problema de diseño en el programa de acompañamiento, ya que más que acompañamiento es formación, por lo que se resta valor a experiencia y vivencia de las personas, por ejemplo, se les dice “tu vivías en campamento, y ahora vivirás en ciudad formal y debes respetar estas reglas” no se toma valor de vivencia anterior y se impone una visión como si fuera la única correcta. Muchas veces el programa por eso falla, porque intenta meterle con calzador una persona que ha tenido otra vivencia”* (Entidad Patrocinante, 2021).

La concepción rígida que tiene el subsidio respecto a lo que se entiende por familia en sus requisitos también puede verse expresado en que quien asiste a las reuniones es únicamente quien postula, “la jefa o jefe de hogar” y no se generan instancias en donde participe el resto del grupo familiar, quienes finalmente son los que habitan el conjunto habitacional, esto también puede entenderse como el acortamiento de espacios en donde la familia se familiarice con el proyecto habitacional. Incluso, las EP no explican a las comunidades los costos que están asociados a los proyectos una vez desarrollados.

Se piensa que sería beneficioso para el proyecto habitacional el aumento de instancias de comunicación entre la EP y la comunidad con el no único objetivo de traspasar información necesaria, si no para realizar una real integración y un proceso de identificación de las familias con el proyecto, generando así un proceso de pertenencia. En base a la experiencia de la práctica profesional se observó que parte de la sensación de abandono de las familias también es dado, a la sensación de estar de manos atadas, y condenadas a someterse a los propósitos de cada EP.

A modo de propuesta, la Figura 7 resume desde el trabajo con las comunidades; la experiencia de Práctica en Techo y el aprendizaje desde los actores claves, qué problemas debiese sortear el DS49 para avanzar hacia un proyecto habitacional donde la comunidad tenga un rol significativo.

**Figura 7: Árbol de problemas en la marginación de postulantes a la postulación a FSEV DS49**



Fuente. Elaboración propia, 2021 a partir del trabajo de práctica

En base a la experiencia de la práctica y la participación en talleres comunitarios se devela que las EP de carácter público funcionan mejor que las privado, ya que la totalidad del presupuesto va destinado al proyecto habitacional. Si bien esta EP se caracteriza por fomentar estos espacios de participación, igualmente se encuentra limitada por el diseño del subsidio y las barreras que este presenta en cuanto a las instancias que mínimas exigidas.

## **CAPÍTULO V. CONSTRUYENDO ESTRATEGIAS DE EMPODERAMIENTO TERRITORIAL ORIENTADAS A INTRGRAR FAMILIAS AL DS49 (FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA)**

### **5.1. Propuestas de Estrategias de empoderamiento comunitario “El sujeto se construye a sí mismo y construye realidad”**

La siguiente sección de resultados se encuentran referidas a cómo los postulantes pueden ser sujetos de derecho considerándolos lo como agentes de cambio de su vida, entorno y comunidad. Según Maritza Montero, la psicología comunitaria aborda las temáticas de la autogestión y de empoderamiento desde una perspectiva colectiva en un espacio y tiempo determinado, entendiendo al ser humano como un ser social que, en grupo, es capaz de trabajar para apropiarse de su hábitat y tomar decisiones sobre él (Montero, 1984). La psicóloga Maritza Montero explica esta temática situándola en el contexto latinoamericano, en donde la psicología comunitaria estudia sobre cómo generar entornos empoderadores que sean capaces de modificar la realidad del espacio en donde viven las familias y desde allí comenzar a crear barrio, ciudad y territorios más justos.

Se considera relevante tomar esta problemática desde una visión interdisciplinar que integre la perspectiva y la concepción del espacio y sociedad a través de disciplinas asociadas a la construcción del territorio, con el objetivo de comenzar a construir ciudad desde una perspectiva mixta y simétrica con la población, incluyendo a las comunidades en procesos de construcción de hábitat residencial y barrios, que a largo plazo, las impulse disminuir la dependencia a instituciones gubernamentales, que son consecuencia de la visión clientelista neoliberal.

Se menciona en los puntos anteriores que las problemáticas diagnosticadas asociadas a la marginación de las comunidades provienen de dos principales conflictos (Figura 7), una es el diseño del subsidio, el cual limita la acción colectiva de los comités, y el otro es el funcionamiento del mercado de suelos y su exagerada especulación. En estas estrategias se aborda el diseño del subsidio, en donde se quiere cambiar la arraigada visión clientelista que el Estado tiene sobre los postulantes al subsidio.

El carácter clientelista sobre los postulantes nos ayuda a entender por qué suelen fallar los proyectos habitacionales actuales, los cuales se les impone una visión de cómo vivir en la ciudad formal a las familias sin tomar en cuenta las condiciones culturales y sociales precedentes, es por esto, que la territorialidad de las políticas públicas podría ser un enfoque que mejore la construcción de estos instrumentos.

La Tabla 11 recoge el aporte de cada actor en la construcción de estrategias para el mejoramiento del DS49:

**Tabla N°11: Resumen de aplicación de estrategias de empoderamiento comunitario**

Actores con los que se trabajó	Visión sobre DS49	Problemáticas detectadas			Contribución a estrategias de empoderamiento comunitario
		Búsqueda de terrenos y planificación territorial	Espacios organizacionales	Trabajo que realiza EP	
Comunidad (Rodeo Media Luna y Pobladores Luchadores)	Población reconoce a los subsidios como una forma de acceder a la vivienda propia, sin embargo existe desconocimiento en la forma de postular y de qué manera funciona el subsidio.	Comunidad entiende la dificultad que existe para encontrar terrenos pero se encuentra dispuesta a contribuir en la tarea de búsqueda.	Comunidad organizada quiere participar en la mayor cantidad de instancias.	Las comunidades no tienen claridad sobre las obligaciones y límites de EP, pero identifican como una institución que los ayudaría acceder a la vivienda.	-Las comunidades están dispuestas a participar en la mayor cantidad de etapas para mantenerse informados y decidir sobre el proyecto.
Entidad Patrocinante (EP)	-Reconoce que cumple el objetivo que se propone. -Subsidio no es suficiente y presenta fallas de diseño, no incorpora a gente.	Entidad declara que es un problema que afecta en las expectativas de las familias (tipología de vivienda y localización) y el tiempo en que tarda el proyecto.	Diseño del subsidio menciona lo que debe ser visto en reuniones pero no la forma ni específica.	Trabajo EP es importante en calidad del proyecto habitacional.	-Proyecto debe generar espacios de confianza en comunidad que los oriente a tomar decisiones.
Academia	-Se reconoce que cumple su objetivo. -Mercado de suelos lo vuelve ineficiente. -Mecanismos tercerización coarta organización social.	-Especulación y falta de planificación limita accesibilidad para la construcción de VIS.	-Subsidio no está creado para funcionar de manera colectiva. -Formación de cooperativas incentivan organización social.	EP sin fines de lucro funcionan mejor que EP privadas.	Es necesario integrar las distintas modalidades de familias y prácticas económicas existentes en la aplicación del subsidio.
SERVIU	-Se reconoce que cumple su objetivo. -DS49 hereda muchas fallas de DS174, en cuanto a cómo concebir la integración social y residencial	Se declara que el suelo es uno de los principales conflictos a resolver, inyección de recursos no soluciona problema.	En base a los conflictos post venta provienen de falta de organización social.	Se considera que EP es necesaria para muchas organizaciones, sin embargo, no deberían realizar trabajo que organizaciones pueden hacer.	Se piensa que la consolidación del barrio es un proceso relevante que fortalecer, ya que ayudaría a mantener calidad del barrio.

Fuente. Elaboración propia, 2021 a partir de Talleres con TECHO y entrevistas realizadas a actores claves.

Las estrategias para de empoderamiento territorial sugeridas en esta memoria son:

### **Fase 1. Conocer a las comunidades. No tratarlas como sujetas/os homogéneos**

Como primer paso antes de cualquier intervención, se piensa que la EP u organismo encargado de generar la intervención social, tenga conciencia que las familias son “sujetos de derechos agentes de cambios” (Montero, 1984), esto se refiere a que el proceso de acceso habitacional es un proceso político (Harvey, 2012), ya que se considera un derecho

reivindicar la demanda de decidir dónde y cómo se quiere vivir. Una vez concientizado esto, se comienza por realizar un diagnóstico en donde se integren dos tipos de información:

Es necesario un diagnóstico técnico territorial donde se integren datos de los Instrumentos de Planificación Territorial, tales como PLADECO, PRC, PRM, datos censales y generación de datos territoriales como identificación de zonas de riesgos, identificación de las zonas residenciales cercanas, entre otras que parezcan atingentes. Lo anterior, permitirá a cualquier EP tener conocimiento de las condiciones sociodemográficas de las comunidades con las que trabajará.

La segunda instancia de diagnóstico, que puede ser en paralelo a la primera, es a través de reuniones semanales explicarles a las familias los pasos del proyecto habitacional, cuáles son los derechos y deberes de ellas y las instituciones, cuáles son los límites del proyecto, con cuánto financiamiento se cuenta, y cuáles son los requisitos de postulación.

Es clave explicar de inicio quiénes pueden postular y qué documentos son necesarios. Las dos comunidades estudiadas advirtieron los riesgos que produce no tener información; no comprenderla y no entenderla. A su vez, si las reglas quedan claras se reducirán las expectativas de las familias. Una vez ya reunidos los documentos, junto a los dirigentes dividir a la población entre: *habilitados para postular* y *en proceso de habilitación*, para que juntos, en proceso colectivo se ayude a habilitar a los que se encuentren en proceso de habilitación y se comiencen a generar estos espacios de confianza en donde se pueda recurrir a otro en ayuda, además de comenzar a generar proceso de autogestión aprendiendo ellos mismos a reunir su documentación.

Posteriormente, es necesario trabajar en torno a un “árbol de problemas”, ello facilitará reconocer elementos comunes y divergentes entre las comunidades.

Finalmente la construcción de una cartografía participativa permitirá comprender demandas, necesidades y otras complejidades que incluyen a comunidades que son diversas y que habitan territorios no comparables, como los dos casos presentados aquí.

## **Fase 2. Concientizar a las familias del rol de agentes territoriales de cambio**

Esta etapa se entrelaza mucho con la anterior en el sentido en que se profundiza el proceso de reconocimiento territorial iniciado anteriormente con procesos de concientización a las familias. Se quiere profundizar sobre cómo ellas pueden responsabilizarse por lo que pasa en su ambiente y cómo ellas pueden ser agentes de cambio capaz de mejorar la calidad de vida dentro del grupo familiar como también colectivamente en su territorio.

Este proceso se puede realizar a través del “árbol de soluciones” y un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades, amenazas), el árbol de soluciones ayudará a las familias a visualizar de manera didáctica de qué manera podrían solucionar los conflictos y necesidades que ellas mismas diagnosticaron en las primeras reuniones, tomando conciencia a través de esta acción cómo ella también puede identificar soluciones y puede ser parte de las soluciones con su colectivo. Con el FODA, los cambios internos de los postulantes se externalizan identificando como grupo cuáles son sus fortalezas y debilidades a la hora de llevar a cabo este proceso habitacional.

### **Fase 3. Sortear las restricciones a la búsqueda de terrenos justos**

En esta etapa se quiere potenciar el trabajo de las comunidades en la etapa más compleja del subsidio. Como se mencionó anteriormente, la experiencia integrando de manera piloto a las familias fue satisfactoria, por lo que se piensa que un trabajo anterior con las familias podría generar un trabajo más ágil en esta fase, en donde las familias ya estén acostumbradas a trabajar colectivamente y comenzar a dividirse las tareas en esta fase, tomando mayor responsabilidad y compromiso con el proyecto para generar finalmente un proyecto con el que se identifiquen.

#### **Dimensiones claves que deben sortear las comunidades:**

- |  |
|--|
| (a) Identificación de terrenos disponibles en la zona o dentro de la comuna  |
| (b) Consultar y reunirse con los municipios para conocer los terrenos públicos que son disponibles   |
| (c) Establecer reuniones canalizadas por la EP con Servicios de Impuestos Internos (SII) para identificar costo de terrenos y propietarios.  |
| (d) Consultar qué propietarios dentro de la comuna estarían dispuestos a apoyar en procesos de radicación.   |
| (e) Debatir o reunirse con la Cámara Chilena de la Construcción, SERVIU, municipio, Bienes Nacionales y comunidades, buscando así, terrenos disponibles y libres de múltiples riesgos. |

### **Fase 4. Diseño de proyecto habitacional que responda a las necesidades**

Si bien son pocos los cambios que se pueden hacer actualmente en el diseño del proyecto habitacional ya que viene estandarizado por el decreto cómo debe ser el diseño, los casos anteriormente mencionados de Alejandro Aravena junto con elemental (Equipo Elemental, 2004), y las organizaciones sociales de Ukamau y MPL (Paulsen, 2020), han demostrado que si se puede mejorar el proyecto habitacional a través de la organización social, la visibilización del proyecto y la búsqueda donaciones.

### **Fase 5. Aceptación de los proyectos y poder de negociación**

Una comunidad con mayor conocimiento de la información podrá ser mejor negociadora. Por ende, el empoderamiento dado con el conocimiento de cómo funciona el proyecto habitacional, cómo funciona su territorio, cómo influir sobre él y cómo las acciones del colectivo son capaces de generar cambios satisfactorios en el barrio ayudará a las familias a tener confianza en estas organizaciones generando impactos positivos en la calidad de vida urbana.

#### **5.2. Sugerencias para mejorar el Ds49**

Como resultado de la experiencia de campo; el trabajo en Techo; las conversaciones con las comunidades y actores claves, así como las discusiones con la Dra. Yasna Contreras, a través de Vivienda Migrante, las dimensiones claves que se postulan para el DS49 se resumen en:



- (a) Identificar un banco de terrenos para la facilitación de terrenos para la construcción de VIS bien localizados y en zonas sin riesgos físicos;
- (b) El banco de terrenos debe ser construido con Bienes Nacionales, Ejército, Cámara Chilena de la Construcción, municipios, privados, a fin de tener un banco que sea accesible, y previamente negociable.
- (c) Revisar los requisitos de postulación y cambiar los criterios de postulación del Registro de Hogares, en tanto, deja a muchas familias fuera de la postulación;
- (d) Revisar y supervisar el rol de las EP, reduciendo así, el riesgo de tercerizar las decisiones, burocratizarlas y mercantilizarlas.
- (e) Recuperar terrenos de ferrocarriles y espacios obsoletos dentro de zonas y peri centrales donde existen terrenos industriales;
- (f) Agilizar los mecanismos de comunicación y difusión sobre requisitos y formas de postulación de las comunidades.
- (g) Articular los IPTs para la construcción de VIS. Establecer alianzas entre diferentes instituciones, siendo la EP una garante social, que en conjunto con los/las líderes comunitarias participen de los proyectos desde su gestación a materialización.

## Capítulo VI: Conclusiones

El proceso de solución habitacional una problemática socio-territorial que debe atenderse de manera integral abarcando la inclusión de aportes de disciplinas asociadas a la temática urbana. Si bien no existe una fórmula única, este trabajo aporta a la discusión sobre cómo se construye actualmente la realidad urbana del país y cómo se quiere construir a futuro teniendo como prioridad la formación de ciudadanos empoderados que aporten a la construcción territorial de una ciudad más justa (Soja, 2014). Se concluye a través de este trabajo que la solución habitacional debe ir más allá que la atención a la necesidad básica de vivienda y barrio. Es necesaria además la inclusión de la formación de ciudadanos conscientes con poder de agencia para mejorar las condiciones de sí mismos y de su comunidad, entendiéndose a él mismo como formador de territorio. Se quiere aportar a la concientización de la influencia que tienen las organizaciones sociales de crear realidad, ciudad, hábitat.

A través de este trabajo se reflexionó en base a fuentes mixtas sobre las problemáticas asociadas al subsidio que afectan a la postulación. Primero, se tomó la experiencia de las familias en RML y PL, en base a un trabajo realizado en la práctica profesional y luego, se analizó la experiencia de tres instituciones: Techo, SERVIU y las Entidades Patrocinantes. Hay coincidencia en que existen escasas instancias de participación en el marco de la aplicación del subsidio DS49, así como también, escasos terrenos posibles para la construcción de viviendas de interés social, accesibles, e integradas a sistemas urbanos que contengan equipamiento, espacios de ocio, lugares de trabajo, entre otras dimensiones que muchas de las dirigentes de los dos comités, reconocen como significativas en el centro de Lampa o en La Florida.

Se identificó también, que parte importante de los conflictos asociados al subsidio nacen desde el diseño de éste. La participación de los postulantes y la organización social no está contemplada en su realización, por lo que se cree que el empoderamiento comunitario podría mejorar tanto la experiencia de postulación como también, las externalidades futuras que emergen de dicha postulación: (a) pago de gastos comunes; (b) distribución de tareas y niveles de organización de la comunidad, entre otras experiencias develadas por diferentes investigadores.

Se espera que en el contexto actual de pandemia y constituyente, se discuta sobre la importancia de incluir una visión territorial en la política pública habitacional, integrando procesos de autogestión, empoderamiento y organización social en la resolución de problemáticas sociales. Este trabajo comenzó relatando la experiencia de cómo en el momento más difícil de la cuarentena, las dirigentes se organizaban para proveer de alimento y abrigo a las familias. Esta memoria partió en contexto Pandemia. Definió estrategias virtuales para acceder a entrevistados claves, pero evidenció las dificultades de acceso informático de las comunidades con las que se trabajó durante la práctica.

También, la memoria se cuestiona cómo el rol de las entidades patrocinantes podría ser realizado por algunos líderes de la comunidad, bien capacitados, o al menos, establecer estrategias de transparencia de información, que permitan a las comunidades comprender cómo sortear problemas en cuanto a requisitos de postulación; precio del suelo y disponibilidad de suelos en los territorios que actualmente habitan.

¿Por qué la necesidad absoluta de EP? La memoria concluyó que se pueden definir espacios de trabajo en donde las organizaciones sociales son capaces de producir insumos, identificar sus problemáticas, dar soluciones y tomar decisiones, que influyen en la localización y diseño de la vivienda, tomando en cuenta las particularidades locales. Esto último, llevó a plantear el empoderamiento territorial, en tanto, aúna estrategias de incorporación temporal y continúa de las comunidades, y reconocimiento de las divergencias de los territorios por ellos habitados.

Parte importante de los resultados también, demuestran que la ineficacia del subsidio radica en que se aplica en un sistema político económico que no es “ideal”, esto se refiere a que su eficiencia depende de factores que marcan límites per se: precios de suelos elevados; relativa escasez de suelos; disponibilidad de suelos con algo riesgo ambiental; terrenos alejados o bien, destinados a mejores pagadores de suelo. Por ende, un cambio significativo del DS49 es establecer una reforma de suelos que trabaje sobre la propiedad privada y congele los precios de suelos, al menos para el desarrollo de VIS.

Para finalizar, se espera que las instituciones y la política habitacional enfoquen sus futuras políticas a la integración de estas herramientas y que los comités que accedan a ellas puedan construir barrios fuertes y empoderados, con el objetivo de que sean capaces de autogestionar proyectos y postular a otros subsidios de mejoramiento barrial para evitar los conflictos post ventas que han sido diagnosticados y que son producto de la dependencia que generan las políticas sociales actuales. Dado el contexto político del país, es necesario mirar hacia este tipo de soluciones.

## Bibliografía

- Alfaro, J. (2004). Políticas sociales como condición de posibilidad para el desarrollo de prácticas en Psicología Comunitaria. *Revista de Psicología. Universidad Bolivariana.* , 43-72.
- Arnstein, S. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners.*
- Banda , A., & Morales, M. (2015). Empoderamiento psicológico: un modelo sistémico con componentes individuales y comunitarios. *Revista de Psicología Vol 33*, 1-18.
- Brain, I., Cubillos, G., & Sabatini, F. (2007). Integración social urbana en la nueva política habitacional . *Dirección de asuntos públicos* , 1-15.
- Bustos, B., Lukas, M., Stamm, C., & Torre, A. (2019). Neoliberalismo y gobernanza territorial: propuestas y reflexiones a partir del caso de Chile. *Geografía Norte Grande*, 161-183.
- Cáceres, M. (2019). Barreras legales de acceso a la vivienda social en la comuna de Santiago. *Revista de Arquitectura* , 40-45.
- Cid, P. (2005). *Participación de los Más Pobres*. Santiago : Universidad de Chile.
- Contreras, Y., & Palma, P. (2015). Migración latinoamericana en el área central de Iquique: Nuevos frentes de localización residencial y formas desiguales de acceso a la vivienda. *Anales de Geografía*, 45-64.
- Contreras, Y., Veera , A.-L., & Gricel, L. (2015). Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique. *Polis*, 53-78.
- Dematteis, G., & Governa, F. (2005). Territorio y territorialidad en el desarrollo local. La contribución del modelo SLOT. *Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles*, 31-58.
- DIPRES. (2020). *Informe final evaluación programas gubernamentales programa fondo solidario elección de vivienda Ministerio de vivienda y urbanismo* .
- Driscoll, E. (2014). Marginalidad y oportunidad: El caso del Vergel Alto y las políticas habitacionales en Chile. *Independent Study Project (ISP)* , 1-42.
- Encinas, F., Truffello, R., Aguirre, C., & Hidalgo, R. (2019). Especulación, renta de suelo y ciudad neoliberal. O por qué con el libre mercado no basta. *Arq*, 120-133.
- Equipo Elemental. (2004). Quinta Monroy. *ARQ*, 30-33.
- Espinoza, U. (2019). LA AUTOGESTION HABITACIONAL EN EL CHILE NEOLIBERAL Análisis de las practicas del Movimiento de Pobladores y Pobladoras en Lucha, MPL. *Seminario internacional de investigación en urbanismo* .
- Freire, P. (1984). *¿Extensión o comunicación? La concientización en el mundo rural*. montevideo, uruguay : sialo veintiuno editores.
- Fuster, X. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *EURE*, 5-26.
- Garay, R., Contreras, Y., Diaz, J., Herrera, R., & Tapia, R. (2020). Propuestas para repensar las viviendas y el habitar Chile. *Policy Brief*, 2-13.
- Glückler, J., Rehner, J., & Handke, M. (2019). Gobernanza, redes y territorio. *Revista de Geografía Norte Grande*,, 5-20.
- Gross, P. (1990). Santiago de Chile: Ideología y modelos urbanos . *Revista EURE*, 67-85.
- Haramoto, E. (1990). UN ENFOQUE CUALITATIVO DEL ENTORNO INMEDIATO A LA VIVIENDA SOCIAL. *INVI*, 20-29.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo* . Quito: Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador.

- Hidalgo, R. (1999). LA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE: LA ACCION DEL ESTADO EN UN SIGLO DE PLANES Y PROGRAMAS. *Scripta Nova*.
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en la primeras décadas del siglo XX. *Revista EURE*, 83-106.
- Hidalgo, R. (2005). La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. *EURE*, 108-112.
- Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *Eure*, 57-75.
- Hidalgo, R., Urbina, P., Alvarado, V., & Paulsen, A. (2017). Desplazados y ¿olvidados?: contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago de Chile. *Revista INVI*, 85-110.
- Krause, M. (2001). Hacia una redefinición del concepto de comunidad. *Revista de psicología de la Universidad de Chile*, 49-60.
- Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*.
- Lizama, C. E. (2018). Los instrumentos de planificación territorial (IPT) y su aporte al ordenamiento sostenible del territorio. *Tiempo y espacio*.
- Massey, D. (1994). Espacio, lugar y género. En D. Massey, *Espacio, lugar y género* (págs. 39-46). Cambridge: Polity Press.
- Maton, K. (2008). Empowering Community Settings: Agents of Individual Development, Community Betterment, and Positive Social Change. *Am J Community Psychol*, 4-21.
- Ministerio de Economía. (17 de febrero de 2004). LEY GENERAL DE COOPERATIVAS. Santiago, Chile: BCN.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2011). PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA. Santiago, Chile.
- MINVU . (27 de Diciembre de 2011). Resolución 620. Santiago, Chile: Biblioteca del congreso nacional.
- MINVU . (5 de 3 de 2021). *Seguimiento IPT* . Obtenido de <http://seguimientoipt.minvu.cl/main.php>
- MINVU. (2011). FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA DS49. Santiago.
- MINVU. (2013). MEMORIA EXPLICATIVA. MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO MPRMS 100 "ACTUALIZACIÓN ÁREAS EXTENSIÓN URBANA Y RECONVERSIÓN" . Santiago.
- Montero, M. (1984). La psicología comunitaria: orígenes, principios y fundamentos teóricos. *Revista Latinoamericana de psicología* , 397-400.
- Mora, P., Sabatini, F., Fulgueiras, M., & Innocenti, D. (2014). *Disyuntivas en la política Habitacional Chilena*. Lincoln Institute of Land Policy .
- Morales, R. E., Besoain, C. A., Soto, A., Pinto, L., Hidalgo, K. D., Fernandez, I., & Vicente, B. (2017). Retorno al campamento: Resistencia y melancolía en los márgenes de la ciudad formal. *Revista INVI*, 51-75.
- Mori, M. d. (2008). UNA PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA INTERVENCION COMUNITARIA . *LIBERABIT: Lima (Perú)*, 81-90.
- Musitu, G., & Buelga, S. (2004). Desarrollo comunitario y potenciación (empowerment). *Introducción a la Psicología Comunitaria*, 167-195.
- Palma , E., & Sanfuentes, E. (1979). Políticas estatales en condiciones de movilización social: las políticas de vivienda en Chile (1964-1973). *EURE Revista De Estudios Urbano Regionales*, 23-55.
- Paulsen, A. (2020). La política de vivienda de la despolitización: gobernanza neoliberal, tecnocracia y luchas urbanas. El caso del Movimiento de pobladores Ukamau, Estación Central. *Investigaciones geográficas*, 41-58.

- Pérez, M. (2019). "Uno debe tener la casa donde nació". Ciudadanía y derecho a la ciudad en Santiago. . *EURE*, 71-90.
- Pincheira, V. P. (2014). POLÍTICAS HABITACIONALES Y LA FALTA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CHILE. *Revista de Derechos Fundamentales - UNIVERSIDAD VIÑA DEL MAR - Nº 11*, 57-92.
- Polanyi, K. (2018). *Nuestra obsoleta mentalidad de mercado*. Barcelona: Virus.
- Raffestin, C. (2012). Space, territory, and territoriality. *Environment and Planning D: Society and Space* , 121-141.
- Rappaport, J. (1981). In Praise of Paradox: A Social Policy of Empowerment Over Prevention. *American Journal of Community Psychology*, Vol. 9, No. 1, 1-25.
- Riger, S. (1993). what's wrong the empowerment. *American Journal of Community Psychology*, 279-292.
- Rincón, A., Vizcarra, I., Thomé, H., & Gascón, P. (2017). Empoderamiento y feminismo comunitario en la conservación del maíz en México. *Revista Estudios Feministas*, 1073-1092.
- Rivera, Á. (2012). Historia de la política Habitacional en el área metropolitana de Santiago. *Revista CIS*, 27-44.
- Rodríguez , A., & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*. Santiago: Ediciones SUR.
- Rodríguez, A., Rodríguez, P., & Sugranyes, A. (2018). *Con subsidio, sin derecho: la situación del derecho a una vivienda adecuada*. Santiago: Ediciones SUR.
- Rolnik, R. (2017). *La Guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago: LOM.
- Rolnik, R. (2018). Financiarización global de la vivienda: lucro y desplazamientos sociales. *Economía, Sociedad y Territorio*, 621-627.
- Romero, L. d. (2018). Cartografías de la desigualdad: una década de conflictos de vivienda y nuevas resistencias en Santiago de Chile. Análisis del conflicto de la Maestranza de San Eugenio. *EURE*, 47-66.
- Ruiz-Tagle, J., & Romano, S. (2019). Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno. *Revista INVI*, 45-69.
- Sabatini, F., & Wormald, G. (2004). La guerra contra la basura en Santiago: desde el derecho a la vivienda al derecho a la viudad. *EURE*, 67-86.
- Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE*, 21-42.
- Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Sarella, M., & Trebilcock, M. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 229-260.
- Sepulveda, D. (1998). De tomas de terreno a campamentos: movimiento social y político de los pobladores sin casa, durante las décadas del 60 y 70, en la periferia urbana de Santiago de Chile. *Revista INVI*.
- Silva, C., & Martínez, M. L. (2004). Empoderamiento: proceso, nivel, contexto. *PSYKHE* .
- Smtih, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y producción del espacio*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Soja, E. (2014). *En busca de la justicia espacial*. Valencia : Tirant humanidades.
- Sur profesionales consultores. (2011). *Investigación del funcionamiento de las Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social en la Política Habitacional*. Santiago: Sur.
- Sur Profesionales Consultores. (2011). *Investigación del funcionamiento de las Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social en la Política Habitacional*. Santiago: Sur.
- Tapia, R. (2021). Chile. Políticas de Vivienda y Urbanismo: Logros y desafíos para las próximas décadas. 1-13.

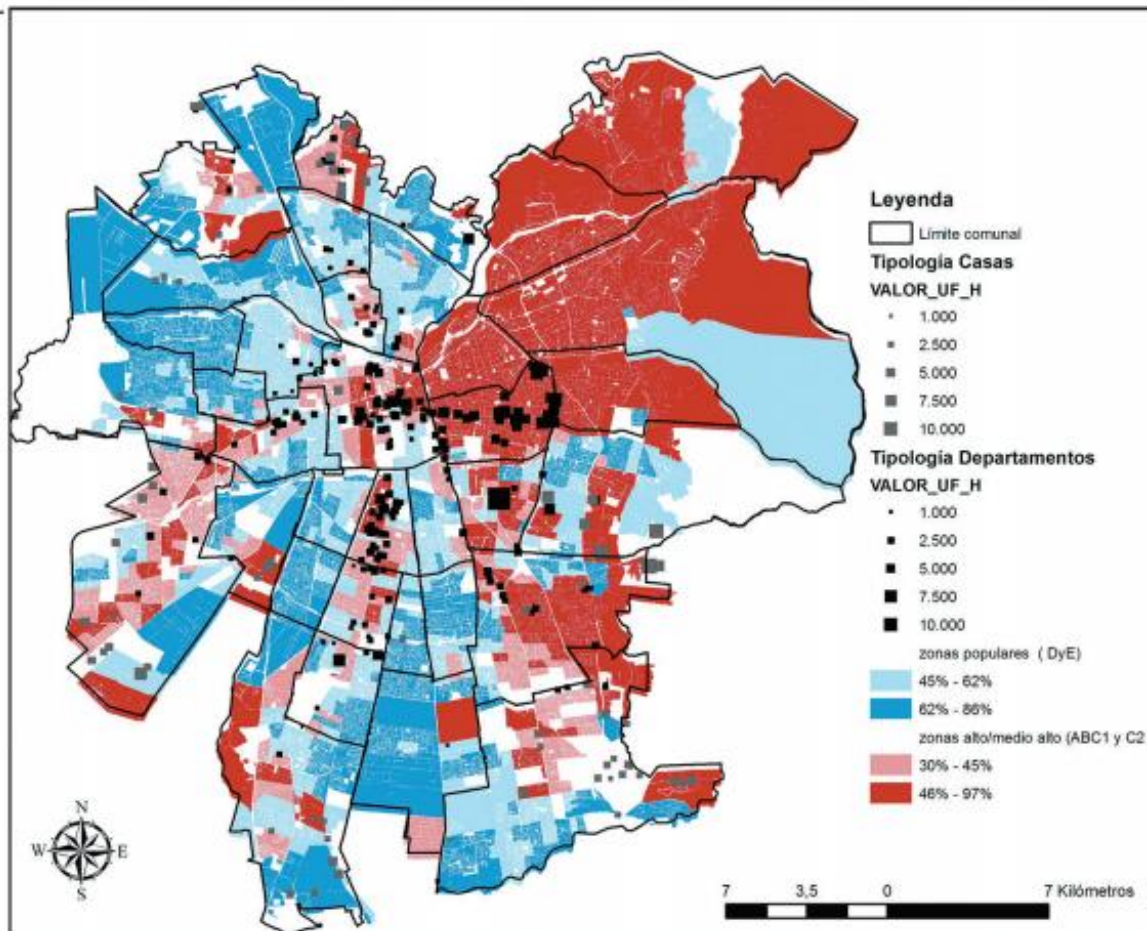
- Trivelli, P. (2011). La propuesta de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS 100 requiere una justificación más sólida. *Eure*, 179-184.
- Trivelli, P. (2014). La disponibilidad de suelo urbano en el Gran Santiago y la Región Metropolitana. *CIPER*, págs. 179-184.
- Wacquant, L. (2007). La estigmatización territorial en la edad de la marginalidad avanzada. *Ciências Sociais Unisinos*, 193-199.
- Winkler, M. I., Alvea, K., Olivares, B., & Pasmanik, D. (2014). Psicología Comunitaria hoy: Orientaciones éticas para la acción. *Psicoperspectivas*, 44-54.
- Zambrano, A., Bustamante, G., & García, M. (2009). Trayectorias Organizacionales y Empoderamiento Comunitario: Un Análisis de Interfaz en Dos Localidades de la Región de la Araucanía. *PSYKHE*, 65-78.

## Anexos

### Anexo n°1: Mapa cartografía precios proyectos habitacionales Sabatini et al. 2017

#### MAPA 1

CATASTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS GRAN SANTIAGO 2014 SOBRE ZONAS CENSALES POPULARES (D Y E) Y ESTRATOS ALTOS/MEDIOS ALTOS (ABC1 Y C2)



Fuente. Sabatini et al.,2017



## Anexo n°2: Tabla resumen análisis entrevistas

Actores claves	MINVU-SERVIU	Entidad patrocinante (Techo Chile)	Academia
<b>Relación de actor con subsidio Ds49</b>	<p>-Diseño de subsidios y programas habitacionales.</p> <p>-Selección y aprobación de postulaciones colectivas.</p>	<p>-Trabajo directo con las comunidades para realización de postulación colectiva.</p> <p>-Generación de plan social para cada comunidad en específico.</p> <p>-Realización de diseño arquitectónico y aplicación de plan de acompañamiento social.</p>	<p>-Investigación sobre política habitacional.</p> <p>-Problematización de programas habitacionales y sus consecuencias en la segregación urbana.</p> <p>-Análisis sobre la naturaleza de los conflictos urbanos con relación a la política habitacional.</p>
<b>Evaluación subsidio Ds49</b>	<p>-El subsidio si bien logra su objetivo y funciona como programa que cumple el objetivo de proveer de vivienda a la población a la cual se ha focalizado, existen graves conflictos con deterioro post venta y el tiempo que tarda en entregarse el proyecto. También la DIPRES evalúa mal el proyecto declarándolo como poco rentable “<i>Se construye poco, se gasta mucho</i>”. Además, se plantea en la evaluación que se es necesaria una reforma sustantiva al diseño y estrategia de este instrumento, para abordar el problema público originado en las fallas de mercado, si bien subsidio norma, no define estrategias operativas.</p> <p>-Diseño de subsidio no contempla la organización, el empoderamiento y la autogestión en su aplicación.</p> <p>-Existen avances positivos igualmente, como la consideración de cooperativas como EP y el plan de acompañamiento post venta “conformación de nuevos barrios”.</p>	<p>-Se considera que subsidio cumple con el objetivo de proveer de vivienda a los primeros quintiles, la gente lo reconoce y postula, sin embargo, no está exento de problemáticas.</p> <p>-En cuanto a las exigencias del decreto sobre las instancias con la comunidad, estas son muy informativas en su aplicación, además que se encuentra desactualizado con la realidad económica actual relacionado a los costos del programa.</p>	<p>-Subsidio responde a las demandas y entrega soluciones habitacionales a la población a la que se encuentra focalizada. Si bien se puede encontrar cosas positivas y avances en cuanto a la calidad, el programa se encuentra dentro de un sistema económico desregulado. Dentro de sus limitaciones, “<i>saca a las familias de la pobreza, entiendo la pobreza como “no tener casa”, no resuelve el problema económico que hay detrás</i>”. Si se quiere hacer frente a problemáticas actuales, tales como la segregación, no sirve inyectarles más recurso a los subsidios, sino hacer una transformación radical en cómo se entiende la vivienda, y como se entiende la propiedad</p> <p>-Se cuestiona la solución habitacional a través de subsidios y la tercerización a través de EP. Calidad del proyecto depende de quién construye.</p> <p>-Buenas experiencias dependen de muchos factores que no están contemplados en política habitacional (presión política, nivel organizacional, entre otros).</p>
<b>Problemáticas identificadas</b>	<p>-Tiempo en que tarda subsidio desde la postulación hasta la entrega de proyecto habitacional es muy extenso (5-10 años aproximadamente): Multas a</p>	<p>- DS49 se considera informativo y que no incentiva la participación.</p> <p>-Requisitos del subsidio se considera una limitante para los postulantes ya que la consideración</p>	<p>-Resuelve el problema del allegamiento, pero saca al allegado de su comuna, y lo desconecta de su red de apoyo, por lo que ocurre “<i>Paradoja del allegamiento</i>” En donde</p>

Actores claves	MINVU-SERVIU	Entidad patrocinante (Techo Chile)	Academia
	<p>constructoras son bajas, por lo que no hay apuro en cumplir plazos</p> <p>-Participación informática. Creencia que organizaciones no son capaces de autogestionarse y postular.</p> <p>-Conflicto con los terrenos: dificultad en su búsqueda (SERVIU compite con los privados) y altos precios.</p> <p>-Problemas post venta: organización copropiedad, pago de gastos comunes, cuidados de los espacios residuales, deterioro rápido de conjuntos habitacionales.</p>	<p>de “familia” es muy rígida y tradicional.</p> <p>-Conseguir ahorro para familias en muy difícil dentro de una economía informal. “factores externos, pandemia, entre otros impide que familias tengan la cultura de ahorro”.</p> <p>-Manejo de expectativas de las familias es complejo: familias siempre quieren casas, lo que es imposible dentro del área metropolitana por precio y tamaño de terrenos.</p> <p>-En general familias se sienten abandonadas luego de la entrega del proyecto, por lo que hoy se contempla el plan de conformación de barrio, que intentan atenuar el deterioro post entrega.</p> <p>-Dificultad de “canjear” el subsidio una vez ya otorgado.</p> <p>-Diseño restrictivo poco flexible a cambios.</p> <p>-Factor multiplicador desigual. Existen casos de comunas con bajo factor multiplicador en donde los proyectos son inviables y las EP no invierten allí, por lo que se tiene que conseguir financiamiento con entidades privadas.</p>	<p>allegado retorna a sus redes de apoyo económico y social.</p> <p>-Planes reguladores no están ordenando una ciudad armónica y equitativa, entendiéndolo como armónico una cobertura mayor de los equipamientos complementarios (seguridad, de educación, salud).</p> <p>-Tercerización a través de EP: La calidad del proyecto queda en manos de la entidad patrocinante la cual puede ser pública o privada con fines de lucro, por lo que, en experiencia, los mejores proyectos son mayoritariamente los que están a cargo de municipalidades, cooperativas y fundaciones.</p> <p>-Presupuesto v/s ordenamiento: Aunque se aumente presupuesto, si no existe regulación, el precio de suelo puede seguir aumentando, dejando inhábil la modificación.</p> <p>-El efecto de estos programas es más negativo en cuanto a la jerarquía de la ciudad crece debido a la disponibilidad de suelo.</p> <p>-EP privadas ejecutan proyectos en comunas rentables económicamente, por lo que dejan al margen comunas de bajos recursos por ser considerados “malos clientes” *estudio 2008</p>
<p><b>Factores que subsidio debería considerar/ propuestas</b></p>	<p>-Manejo de EP en la presentación del proyecto: trabajar en manejo de expectativas entre casa y depto. Concientización de la acción política de crear barrio y ciudad “<i>entender que fin último no es la vivienda si no que crear comunidad y crear barrio</i>”.</p> <p>-Contar con banco de suelos para la construcción de proyectos habitacionales de vivienda de interés social. Expropiar suelo si es necesario.</p> <p>-Fomento de reconversión urbana: privilegiar las zonas residenciales en zonas peri centrales que hoy son utilizadas como bodegas, ex fábricas, entre otros.</p>	<p>-Mejorar el dialogo con instituciones a fines a la postulación, muchas veces la dificultad de ponerse en contacto retrasa proceso de postulación (RSH, COMPIN, CONADI, informe Valech).</p> <p>-Dialogo de subsidio con otros programas u otros subsidios para agilización de su aplicación.</p> <p>-Ampliación de población objetiva: no restringirse a la tipología de familia convencional.</p> <p>-Flexibilización arquitectónica de diseño del proyecto habitacional.</p> <p>-Obligatoriedad de que EP deba integrar la organización y empoderamiento de las comunidades, no solo asambleas informativas. Además de</p>	<p>-Eliminación de registro social de hogares para la clasificación de personas según nivel de pobreza, este mecanismo genera distribución segregada de solución habitacional.</p> <p>- Consideración obligatoria de reservas de suelo para la construcción de vivienda de interés social en planificación de las ciudades.</p> <p>-Obligatoriedad de que EP sea más horizontal con comités para que exista una participación más activa.</p> <p>-Normas y estándares sobre conformación de barrios destinadas por el Estado.</p> <p>-En contexto constitucional, definir que el suelo tenga una</p>

Actores claves	MINVU-SERVIU	Entidad patrocinante (Techo Chile)	Academia
	<p>-Considerar calidad de equipamiento y no solo su existencia para la ubicación de proyectos habitacionales.</p>	<p>comunicación constante con postulantes.            -Se debería considerar dinámicas y conocimiento previo de los postulantes quienes habitaban la ciudad informal dentro de las etapas organizacionales por sobre la sobre información del habitar copropietario como una realidad única.            -Consideración de grupo familiar que no es socio directo del comité en actividades comunitarias (niños, adultos mayores, jóvenes) para generar mayor identidad barrial.</p>	<p>función social antes que económica, para así fijar precio de suelo.            -Búsqueda de alianzas público-privadas para aumentar financiamiento de proyectos.            -Potenciación de municipios en el rol que pueden realizar como EP, institución cuenta con conexiones locales, conocen la demanda comunal y son un nexo directo con las comunidades.            - Se debería considerar dimensión familiar de política habitacional. Como resguardar dinámicas familiares, que no se pierda luego de traspasar condición de allegado.</p>

Fuente. Elaboración propia, 2021

## Anexo N°3 Evaluación DIPRES


La Dipres
Sala de Prensa


Buscar

---

[Presupuestos](#)
[Estadísticas de las Finanzas Públicas](#)
[Informes Financieros](#)
[Evaluación y Control de Gestión](#)
[Otras Publicaciones](#)

---

1 programas, mostrando del 1 al 1 (filtrado de un total de 623 programas) Exportar a Excel

Año	Programa / Institución	Línea de evaluación	Ministerio	Servicio público	Clasificación	Descargar
20	Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49 (FSEV)	EPG	Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo	Mal Desempeño	Resumen Ejecutivo y Respuesta Institucional Informe Final

+A  
-A

Fuente. Elaboración propia, 2021