

## VIVIENDA

### Comisión Ciudades y Territorios

#### 1. Diagnóstico

Las políticas de vivienda se olvidaron de pensar la vivienda como un espacio necesario para el buen vivir y la vida en comunidad. La planificación de nuestras comunas y barrios, como los estándares de las viviendas responden más a los intereses del mercado que a la calidad de vida de los habitantes. De esta forma, se produce un desplazamiento de las comunidades más vulnerables hacia los sectores periféricos de las ciudades, en viviendas y barrios con bajos niveles de habitabilidad, condiciones insalubres e inseguras respecto de desastres antrópicos. Esta producción del hábitat, financiado por el Estado y realizado por empresas privadas sin tener en cuenta las demandas y capacidades de los habitantes, conlleva, entre otros problemas, a que muchas familias se decidan a ocupar terrenos y vivir las dificultades de los campamentos.

La vivienda se hizo una mercancía, no es un derecho humano; está centrada en el valor de cambio y su valor de uso quedó disperso en la realidad segregada de nuestras ciudades. Los centenares de miles de beneficiarios del subsidio habitacional viven en condiciones precarias, sintiéndose además marginalizados y estigmatizados en la pobreza.

El derecho humano a una vivienda adecuada es indispensable para cambiar la historia de nuestros territorios y nuestras ciudades. Entregar un techo no es suficiente. El hábitat debe corresponder a los estándares internacionales del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que Chile suscribió y que no reconoce, ni promueve, ni defiende en su constitución, leyes, normativa y políticas públicas.

Como primer ejemplo, el 15% de la población de Chile habita en viviendas sociales, construidas en los años 80 y 90 del siglo pasado y localizadas en la periferia de las ciudades del país. Estos conjuntos habitacionales presentan graves problemas, por la precariedad de la construcción, la pobreza de la arquitectura, la falta de servicios sociales y urbanos y la deficiencia de los espacios públicos.

A partir de 2005, los gobiernos re-intervinieron algunos de estos sectores, con el Programa Quiero Mi Barrio para mejoras en el espacio público. Con el Programa de Segunda Oportunidad, declarando obsolescencia para demoler, sin otra compensación que la económica.

La tarea de rehabilitar las grandes extensiones de viviendas precarias exige una voluntad política de educación, de coordinación, de respeto a la dignidad humana. Tarea pendiente, después de las experiencias, por ejemplo, en Temuco, Chiguayante, y Puente Alto.

Como segundo ejemplo, la precariedad habitacional de los sectores populares y de clase media baja se evidencia en otras situaciones aberrantes: centenares de miles de inmigrantes viviendo hacinados en condiciones de extrema precariedad en “cités” o en viviendas arrendadas o subarrendadas, turnándose una ocupación por horas y pagando mucho más que las familias chilenas; los pueblos indígenas que siguen esperando una respuesta culturalmente adecuada a sus derechos reconocidos internacionalmente y también por la ley de Conadi; las familias viviendo en campamentos, cuyo número marca tendencia al alza en los últimos años; los deudores hipotecarios de la banca privada, que siguen abogando por apoyos políticos a la repactación de sus deudas, sin necesidad de una condonación general como ha sido el caso de las carteras morosas del Banco del Estado; también las múltiples comunidades vulnerables a la multiplicación de riesgos antrópicos.

## 2. Objetivos

Reconstruir la dignidad humana en los territorios y las ciudades, centrando la producción habitacional en el protagonismo de las y los pobladores, respondiendo especialmente a las demandas de las familias allegadas e inmigrantes, de los pueblos indígenas, de los “sin techo” y los “con techo”, los deudores hipotecarios, así como de las comunidades luchando por la defensa patrimonial barrial, a través de un amplio abanico de apoyos y ofertas, que garanticen la seguridad de la tenencia (más allá de la propiedad individual), la infraestructura y los servicios, la accesibilidad financiera, la habitabilidad, la asequibilidad social, la localización y la adecuación cultural, o sea, los siete atributos del derecho humano a una vivienda adecuada.

## 3. Propuestas

Modificar el actual sistema subsidiario, retomando el rol protagónico del estado en la elaboración, gestión, ejecución y mantención de la producción de vivienda, fortaleciendo el SERVIU en el terreno y fomentando las capacidades autogestionarias de las comunidades y de su economía local.

Promover la participación activa de la ciudadanía en los procesos de elaboración de proyectos y producción social del espacio, incentivando y apoyando a través de los gobiernos de ciudad y locales la conformación de comités y cooperativas cerradas de vivienda. Diversificar el

modo de tenencia de la vivienda, apuntando a generar sistemas de renta y comodato, considerando las diferentes realidades sociales, sus capacidades y limitantes (inmigrantes, mujeres, 3era edad, indígenas, etc.).

Densificación central y pericentral de las ciudades en altura media con vocación de 1er piso público y comercial de escala barrial. Y dotación urgente de equipamiento, espacios verdes, comercio y servicios a sectores periféricos de las tres áreas metropolitanas.

## **PROPUESTA: SUPERAR EL SISTEMA SUBSIDIARIO DE VIVIENDA**

Modificar el actual sistema subsidiario, basado en la mercantilización de la vivienda, en el valor de cambio por encima del valor de uso y del bien común y en el creciente endeudamiento hipotecario de millones de familias. Avanzar hacia una nueva política urbana y habitacional en la cual el Estado tenga plena facultad de gestionar, construir e incluso de mantener la propiedad de una parte de la oferta habitacional destinada a apoyar grupos definidos. Para todo lo anterior, es fundamental fortalecer los municipios y gobiernos de ciudad, con un respaldo político y financiero que derive en recursos técnicos a la altura de las demandas y de las capacidades, mediando entre las comunidades y los organismos sectoriales, y cuyo conocimiento de las necesidades del territorio aporte a la toma de decisiones de: dónde, cómo y para quiénes se desarrollan no viviendas y barrios.

## **PROPUESTA: REGENERACIÓN INTEGRAL DE BARRIOS PERIFÉRICOS**

La regeneración de barrios corresponde a la particularidad de cada comuna: En comunas periféricas se debe priorizar la implementación y/o ejecución de proyectos con visión de espacio público/cívico, dotación de servicios y equipamiento bajo una gestión e implementación de estos a cargo de gobiernos locales fortalecidos en conjunto con la ciudadanía. La vivienda no es sólo un elemento aislado, sino que funciona en la medida que su entorno y redes lo retroalimenta. En comunas centrales o pericentrales de ciudades metropolitanas y centros de ciudades intermedias, proponemos renovación en densidades medias, en propiedad y arriendo, que permitan el acceso de población diversa que promueva la movilidad y descentralización.

En ambos casos se debe avanzar en la recuperación de fachadas y espacios públicos proporcionando identidad, evitando el deterioro e incentivando la participación activa de la ciudadanía en el diagnóstico, gestión y diseño de las propuestas; promoviendo también el rol de la Pyme en la gestión social de los barrios y en la rehabilitación de las viviendas. Finalmente, se debe tener el foco en la diversidad de usos del espacio, evitando situaciones de inseguridad en el espacio tiempo, siendo primordial la mixtura social (socioeconómica y etaria) y un diseño de espacio público dinámico, con comercio, equipamientos y plazas de escala de barrio, donde la comunidad pueda integrarse de manera adecuada al tejido.

## PROPUESTA: DIVERSIFICACIÓN DE LA TENENCIA

Diversificar la tenencia, promoviendo un modelo de renta o alquiler social, que no implique regalar erario público a rentistas, donde los gobiernos de ciudad con apoyo del gobierno central, puedan administrar y organizar una oferta bajo parámetros definidos sin ceder la propiedad, lo que permitiría soluciones efectivas y transitorias para segmentos de la población cuya movilidad intercomunal o interregional es fundamental para el desarrollo laboral sobre todo a temprana edad, o a segmentos de clase media en transición que hoy sólo tienen la posibilidad de endeudarse en un mercado inmobiliario de precios escandalosos o restringirse a habitar una vivienda precaria y periférica por los años que exige un subsidio estatal.

En el caso de la tercera edad, entendemos como imperativo generar un sistema de comodato administrado por gobiernos locales o de ciudad, que entregue una solución pública a la precariedad de miles de personas en edad avanzada, muchas de éstas con movilidad reducida, que hoy no sólo deben sufrir las consecuencias de un sistema de AFP capitalista, sino que además deben mantener el arriendo de su vivienda o habitar una con problemas de allegamiento y hacinamiento.

En el caso de la población inmigrante, con casi medio millón de personas, se hace urgente no sólo haber ya mejorado el sistema de subsidios para este grupo, que hoy puede postular a los 5 años de residencia en el país, si no que entender, formalizar y apoyar la problemática particular de hacinamiento y habitabilidad que tiene esta población ubicada en sectores centrales y peri centrales de nuestras principales ciudades y que hoy permanece sin soluciones efectivas. Finalmente, debemos considerar las diversas desigualdades de género que han promovido históricamente las políticas habitacionales, donde la mujer ha debido enfrentar no sólo la inseguridad de los espacios públicos, sino que también la elección de obtener una vivienda periférica sin redes sociales y alejadas de la oferta laboral o mantenerse en situaciones precarias con exceso de violencia y allegamiento. Esto comienza por avanzar desde el término vivienda social, hacia “vivienda de interés público”.