

Interpelaciones y propuestas a la política Recopilación de BCN para Congreso Ciudades Sesión N° 1 de fecha 17 de agosto 2023

¿Qué debe hacer la política frente a la crisis de nuestras ciudades?

Recopilación de interpelaciones a la política por los invitados al Congreso Ciudades y las propuestas que plantearon:

Expositor N° 1: Alejandro Aravena, arquitecto.

INTERPELACIONES A LA POLÍTICA Y PROPUESTAS

Sobre la urgencia de que la política aborde el déficit habitacional:

*“...en vez de esperar a que seamos desarrollados y seamos ricos como país y solo entonces hagamos esa buena ciudad, que **en la medida que resolvamos bien ese déficit de vivienda y, por lo tanto, por medio de la buena ciudad, entonces el desarrollo es una causa y no un efecto de la construcción de la buena ciudad.**”*

Sobre los parámetros que debe considerar la política para la construcción del valor para la vivienda:

*Solo nombrar **esta idea de introducir lo colectivo entre lo público y lo privado**, que es la unidad de asociación intermedia que, de nuevo, tiene consecuencia sobre el aumento de valor y que permite mantener acuerdos sociales y mejorar equipamientos.”*

Sobre las responsabilidades de la política en la construcción de la ciudad:

*“Una **ciudad es una concentración de oportunidades**, no una acumulación de casas; oportunidades de acceso a trabajo, educación, salud, recreación, transporte. Una ciudad puede ser un atajo hacia la equidad y se mide por lo que se puede hacer gratis en ella. **Es un mecanismo de redistribución muy potente la ciudad.** Y en el tema de inequidad, no solamente tendría que esperar redistribución de ingresos, sino que la ciudad puede mejorar calidad de vida a pasos relativamente cortos, y por último, la ciudad históricamente **ha sido un lugar civilizatorio**, desde acceso a servicios básicos, a masa crítica, acceso al conocimiento, etcétera.”*

*Están quienes viven en esa situación de insertos en la red de oportunidades de la ciudad y quienes están afuera y todos los días se tienen que desplazar y gastan tiempo, lo hacen mal, contaminamos y -jera que no!- se genera rabia y resentimiento en esta ineficiencia de ir desde donde no hay oportunidad hacia donde hay. Pero **lo más preocupante en verdad está aquí... son los que ni siquiera van a ese oasis y tuvieron que desarrollar una vida de sobrevivencia en unas periferias carentes de servicios, con otros códigos.** Y, en general, la sociedad dice: “Bueno, son los desadaptados”. En realidad, uno debiera preguntarse **si están sobreadaptados a un***

mundo que tiene, en verdad, otros códigos. Es muy complejo, porque no es solamente la falta de valores, sino que se sustituyen unos por otros.”

Respecto de la agilidad que debe tener la política en sus respuestas:

“Un ejemplo muy concreto a propósito de qué es lo que puede hacer la política. Los tiempos que estamos demorando para resolver el problema de la vivienda (en promedio, diez años), y había una llave, como probablemente habrá muchas, y nosotros tratamos de identificar y vimos una, que es una cuestión un poco técnica si se quiere: el artículo 21, que discutimos el año pasado en la Comisión de Vivienda del Senado, que permite empezar las construcciones y no tener que esperar a que estén urbanizados los sitios; no son consecutivos, sino que puedan ocurrir en paralelo. Bueno, eso podría ahorrarnos muchísimo tiempo y hay una cuestión muy concreta.”

Sobre las tareas que debe abordar la política:

“Una idea podría ser que, así como al déficit le pusimos número (sabemos, 650 mil), por lo tanto, hay una meta, todas las cosas que podemos medir generan unos incentivos que nos permitirían en principio abordar mejor, y no tenemos un indicador que nos hable del déficit de ciudad. Sabemos exactamente cuál es el déficit de vivienda, pero no el déficit de ciudad. Indicadores de magnitud, como los de un terremoto, nos hacen estar perfectamente preparados como sociedad chilena para enfrentar bien los sismos.”

Sobre los actores que debe incorporar la política a la discusión sobre la ciudad:

“...volviendo a la idea de agregar un actor, a la política, a la academia, a la sociedad civil, creo que no estaría de más agregar a la industria, porque tiene ventajas y tiene desventajas. De nuevo, creo que todos tenemos que replantearnos nuestro rol y si lo estamos haciendo bien o no. Pero la industria, si bien es un motor tremendamente poderoso, es el único cuyas razones por las cuales construye ciudad probablemente no están guiadas por lo mismo de los que estamos acá. Y ese actor no podría estar afuera de la mesa; es parte de lo que tenemos que incluir como energía a canalizar.”

Expositor N° 2: Carlos Araya, jefe de la División de Política Habitacional

INTERPELACIONES A LA POLÍTICA Y PROPUESTAS

Sobre el rol que la política le asigna al Estado:

“Nosotros nos encontramos con un Estado que ha tenido un rol eminentemente secundario en el proceso de producción de viviendas o ciudades, por lo menos en los últimos cuarenta, cincuenta años. Y al tener el mandato de generar un Plan de Emergencia Habitacional, surgido del consenso al que la política arribó en la promulgación de la Ley de Integración Social, nos poníamos también en un plano distinto: para planificar y generar un plan con metas, con un plazo definido del 2022 al 2025, el Estado tenía que tener otro rol. Y ese rol, por cierto, lo debía posicionar en un concepto que el ministro lo planteó en algún momento, y es que el Estado vuelva a comportarse como Estado. Yo creo que ese es un concepto fundamental, en relación a lo que tiene que debatir la política, en relación a lo que es la ciudad y a la crisis del acceso a oportunidades y acceso a viviendas adecuadas y asequibles.”

Sobre las herramientas que dispone la política para el Estado:

“No tenemos, o no teníamos, un rol esencial de tomar la iniciativa en definir, planificar y establecer una ruta de cómo íbamos a llegar, región a región, en la meta que distribuimos, en función de las necesidades habitacionales a nivel

país. Y, por otro lado, tampoco teníamos herramientas claras sobre cómo el Estado hace gestión de suelo y de planificación para poder abordar una meta.”

Sobre el rol articulador de la política en materia habitacional:

“En ese sentido, es muy relevante que el rol central del Estado como articulador de todas esas herramientas y ejes de acción (la gestión del suelo, la planificación y la disposición de recursos para poder avanzar en la producción de viviendas) funcione “orquestadamente”. Esa es una tarea mayor.”

Sobre la necesidad de generar acuerdos en la política:

“Creo que es muy esencial abordar y reconducir esa energía, a propósito del Plan de Emergencia Habitacional, que también entendemos que genera consenso. Nosotros hemos recibido desde la industria, desde los actores de la sociedad civil, desde la academia, el convencimiento de que el Plan de Emergencia Habitacional es una tarea nacional y transversal, y que genera un consenso”.

Sobre la necesidad de que la política establezca nuevas reglas:

*“Hemos ido apagando incendios, creando facultades, y no nos hemos dado cuenta de que, desde lo político, **tenemos sobre la mesa las bases o los elementos esenciales quizá para avanzar y pensar en una ley de acceso a la vivienda y a la ciudad. Tenemos ahí los insumos.**”*

Sobre el rol articulador de la política en materia habitacional:

*“**Transformar** el Estado, el Ministerio, los SERVIU y también, como brazo extensivo, el gobierno local, los gobiernos regionales, los municipios, **en una red pública que, junto a los privados, favorezca el acceso a la vivienda de la ciudad es una tarea mayor**”*

Sobre la urgencia de que la política proponga una respuesta permanente a la ciudad y la vivienda:

*“Creemos **que es muy relevante poder avanzar a que los problemas de la vivienda y la ciudad no solamente se aborden desde la emergencia, que, por cierto, es relevante y hay que abordarlos con sentido de urgencia, sino que podamos avanzar en que, ojalá, dejemos sentadas las bases para un sistema que aborde permanentemente, con un enfoque de derechos y de construcción de justicia espacial, la forma en que el Estado -independiente de los gobiernos o de los signos de las administraciones que vengan-, como un sistema de garantías, logra construir la ciudad, construir la vivienda con adecuados estándares, con adecuados estándares no solo en lo físico, sino en la localización, sino que también considerando que sea un vehículo para avanzar, obviamente, al desarrollo...**”*

Sobre la necesidad de generar acuerdos en la política:

*“Yo creo que es un desafío muy relevante en este período para contribuir al debate en **cómo articulamos todas las herramientas que hemos ido, por parte, introduciendo en la política, en un sistema general que nos permita ponernos de acuerdo, y que pongan en el centro del debate también respecto a que los problemas urbanos habitacionales reflejan debilidades de acceso a los derechos, a derechos fundamentales, como lo es la vivienda y la ciudad, pero a través de un sistema en que nos pongamos todos de acuerdo.**”*

Sobre la responsabilidad de la política en la concreción de las leyes:

*“Finalmente, creo que es tarea del Estado, muy relevante, [mas] que todas estas normas, facultades o herramientas, que se van disponiendo o se van diseñando desde el Estado, **se pongan en funcionamiento**. Creo que ahí hay también un déficit. Tenemos una serie de herramientas que muchas veces quedan en lo escrito y no se transforman en soluciones reales. Creo que eso también le compete al Estado: **cómo esas ideas, que están escritas y están en la normativa, están en la Ley de Integración y son herramientas para la regeneración, se concretan en proyectos reales y en resultados también reales para avanzar en mejorar la calidad de vida de las personas.**”*

Expositor N° 3: Sebastián Bowen

INTERPELACIONES A LA POLÍTICA Y PROPUESTAS

Respecto de la consideración de la demanda social que representa que debe tener la política para responder al tema habitacional:

*“...lo que nos dice esto es que, si efectivamente queremos dar respuesta, no debemos únicamente focalizarnos en la problemática del déficit habitacional por sí mismo y tampoco en algunos de sus específicos componentes, sino que en general **en la demanda social que existe por vivienda, que es esta presión constante**”.*

Sobre el rol de la política:

*“En primer lugar, **enamorarse de superar el problema y no de las soluciones**. La demanda sabemos que es distinta, por lo tanto, **enamorémonos justamente de la demanda: cómo es esa demanda y busquemos soluciones para cada una de esas partes de la demanda**.*

*En segundo lugar, no existe la bala de plata: **a una demanda diversa, soluciones diversas**.*

*En tercer lugar, **planificar y proyectar las ciudades**, en vez de hacer competir a la demanda. A veces esto no se dice tanto, pero justamente hoy día el modelo está construido para que la demanda compita entre sí; incluso, los comités de vivienda compiten por un pedazo de suelo. Son escasos los municipios que logran organizar esa competencia, pero, en general, es una competencia entre comités, entre demanda.*

*Entonces, **¿cuál es la solución a ello? La planificación. La planificación y la proyección del territorio en su conjunto, con sus oportunidades y con su demanda**”.*

Comprensión que debe tener la política del valor de la vivienda:

*“...entender **que la vivienda puede ser una palanca para el desarrollo sostenible del país**, tanto por el impacto económico que puede tener, como por su impacto social -sabemos el impacto que tiene en la educación, en la salud- y también por su impacto medioambiental.”*

Sobre la necesidad de generar acuerdos en la política:

*“...el mensaje final es que **Chile hoy día necesita un propósito común; bueno, por qué no preguntarnos si la vivienda, los barrios y las ciudades pueden serlo.**”*

Sobre la urgencia de que la política aborde el tema habitacional:

*“Primero, necesitamos el impulso, la energía; y esa energía básicamente es poder **impulsar esta oferta para que empalme con esta demanda**. Si asumimos que esta demanda ha crecido, por lo tanto, la oferta también debe crecer”.*

*“En segundo lugar, **diversificar la oferta**”.*

*“Y, por último, cómo conectar esta oferta. Si asumimos que la demanda está territorializada en ciertos lugares, **hay que dirigir esta oferta específicamente en ciertos territorios**. Y para eso, el planteamiento de escoger ciertas áreas urbanas, ciertas ciudades donde hacer justamente planes de acción local.”*

Expositora N°4: Carolina Leitao, alcaldesa de Peñalolén.

INTERPELACIONES A LA POLÍTICA Y PROPUESTAS

Sobre la mirada que debe tener la política sobre el tema de la vivienda:

“Uno de los principales desafíos es mirar **la integración como una oportunidad y no como una amenaza**. Eso ha sido un trabajo que hemos hecho como comuna. No ha sido fácil; yo he tenido peleas importantes para defender el derecho de las personas de Peñalolén a quedarse en Peñalolén.”

Sobre la mirada que debe tener la política sobre el tema de la vivienda:

“...yo creo que el tema de acceso al crédito es un “temazo” que es para otra conversación y otro seminario, porque eso debilita mucho las posibilidades de las personas. Hoy día la gente paga 400 mil pesos de arriendo en una pieza sin baño para vivir en una mediagua y con cinco o seis personas. Eso, además de ser indigno, es una barbaridad desde el punto de vista económico, pudiendo pagar un dividendo. **Pero no hay crédito porque no hay acceso al crédito, porque no pueden justificar ingresos**. Mucha gente tiene ingresos informales; trabajan en la feria, en las colas de las ferias; trabajan en lugares que no tienen cómo acreditar un ingreso y, finalmente, no tienen acceso al crédito.”

Sobre las herramientas que dispone la política para el Estado:

“Luego **los incentivos para la remodelación urbana** yo creo que son fundamentales en el tema de poder gestionar nuevas viviendas.”

Sobre las herramientas que dispone la política para la acción del Estado:

“Por supuesto, el tema de la movilidad habitacional lo dijo también Sebastián (referido al expositor Sebastián Bowen). Yo creo que en esto es muy importante el tema de cómo uno piensa, por ejemplo, el tema de las familias jóvenes, personas mayores. Son realidades distintas. Hoy **día tenemos un sistema habitacional muy rígido, donde tú tienes tu vivienda, la tienes por veinte años, donde la persona cuando ya la tuvo una vez no puede tener otra. Pero si es persona mayor, uno puede pensar que la gente quiere no solo bajar al primer piso, también quiere reducir los espacios.**”

Sobre las herramientas que dispone la política para la acción del Estado:

“Creo que lo otro es fortalecer el tema de los arriendos **...cuando el Estado no se hace cargo de algo, siempre hay alguien que se hace cargo y lucrando**. Hoy día, el tema de los cités construidos en estos mismos sitios de 9 por 18, para habitar no sé cuánta gente; el tema de las migraciones es un tema. ¡La gente se aprovecha! Y está desregulado. Por supuesto, si yo tuviera que fiscalizar, tendría que botar abajo a toda una población completa. Y eso significa, entonces, que está desregulado.”

Sobre las herramientas que dispone la política para la acción del Estado:

“...el Estado tiene que comprar terrenos, tiene que buscar y después el Estado ser el que les venda a los comités para desarrollar el proyecto. Y eso debiera ser una política mucho más viable, creo, en el tiempo, y lo mismo salir a comprar terrenos donde van a ver futuras líneas de Metro, donde van a haber... o sea, que el Estado se asegurara terrenos en lugares bien ubicados para poder desarrollar iniciativas de vivienda en esa materia.”

EXPERIENCIAS DE POLITICA

Una orgánica local:

“...hemos desarrollado una “Gerencia de Vivienda” -así se le llamó en un primer momento-, donde relevamos esto como **una unidad municipal con carácter de dirección** [para] de alguna manera, ponerle responsabilidad directiva, donde se genera la gestión a través de un equipo que desarrolla distintas funciones:

- **La gestión de suelos para viviendas sociales;** es decir, buscar suelos, negociar, recibir a los comités para verificar que los suelos que ellos a veces han encontrado de manera independiente estén disponibles, habitables y cumplan la normativa;
- **La gestión de la demanda comunal, en general;**
- **La construcción de viviendas nuevas, porque tenemos y somos entidad patrocinante también, y**
- **El mejoramiento de condominios sociales y de viviendas económicas.**
- Y, en el caso de las viviendas nuevas, agregaría también lo que son **los pequeños condominios**, que es una experiencia que hoy día estamos viviendo.”

Organización de la demanda:

“¿Cómo hemos desarrollado la gobernanza? En primer lugar, nuestra Gerencia de Vivienda **organiza la demanda comunal en mesas de trabajo, según antigüedad de los comités y se establece una prelación de acuerdo a criterios objetivos** (antigüedad, condiciones de vulnerabilidad, participación en las mesas). Y eso nos permite gestionar la demanda en caso de que encontremos un terreno, y ese terreno es adquirido por el Serviu. Y ahí, por lo tanto, uno dice: “¿De quién es? ¿A quién se lo vamos a dar? ¿Quién va a entrar en esas soluciones?”. Lo hacemos a través de estas mesas, donde vamos desarrollando, y un consejo de vivienda también que tenemos para ir visibilizando los temas y los desafíos, los nudos críticos de la política de vivienda en Peñalolén.”

Relación público-privada:

“Y también la Gerencia de Vivienda **gestiona alianzas público-privadas con otras instituciones y empresas**”.

Integralidad de las respuestas:

“La **gestión integral es un componente principal en Peñalolén, porque la construcción de viviendas sociales debe ir acompañada del desarrollo de barrio** -tenemos la convicción- y de la vida en comunidad. Y, para eso, el acceso a bienes y servicios es fundamental. Ahí yo quiero destacar que muchas veces nos ha pasado que muchos comités llegan con terrenos que son, por ejemplo, terrenos de equipamiento. Viene el Serviu y le dice: “Cámbiele el uso de suelo para que tengamos

más viviendas". A veces hay terrenos que no están en condiciones para acceder a ningún bien o servicio relevante que esté en los alrededores... lo que hemos transmitido a los comités es que no solo necesitamos construir viviendas, sino que necesitamos construir barrios."