

VERSION IN EXTENSO  
10 FOROS, 40 EXPOSITORES

Los textos siguientes corresponden a la transcripción literal, completa, de todo lo expresado verbalmente por cada uno de los expositores en los FOROS de Congreso Ciudades. Las transcripciones se hicieron a partir de la versión taquigráfica del registro de audio.

FORO 1: INTERVENCIÓN DE ALEJANDRO ARAVENA .....	1
FORO 1: INTERVENCIÓN DE CARLOS ARAYA .....	7
FORO 1: INTERVENCIÓN DE SEBASTIÁN BOWEN .....	12
FORO 1: INTERVENCIÓN DE CAROLINA LEITAO.....	22

## **FORO 1: INTERVENCIÓN DE ALEJANDRO ARAVENA**

El señor ALEJANDRO ARAVENA.- El déficit de vivienda hay acuerdo que es del orden de 650 mil y, si tomamos una densidad media como de 100 habitantes por hectárea -incluso, siendo conservador y benevolente con Santiago-, vamos a necesitar 26 mil hectáreas.

*(El orador apoya su intervención con una presentación digital).*

El tema del número... no solo el número es difícil, sino dónde vamos a poner esas 26 mil viviendas. Este es el tamaño de Talca. De ahí que preguntarse por ese tamaño de ciudad..., lo podríamos hacer con esta inversión del paradigma: 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.

Entonces, esto es básicamente lo que propone UN Hábitat III, que las buenas ciudades, en vez de ser una consecuencia del desarrollo, pueden ser la causa en la medida que ocurren tres cosas: el Estado de derecho, un financiamiento transversal y un buen diseño.

Estoy recogiendo lo de los Quito Papers, que creo que lo resume bastante bien.

Y por buen diseño -dado que soy arquitecto, voy a tratar de llevar la discusión a ese campo-, hay tres cosas:

Que la relación entre el espacio público y el espacio privado en la ciudad se acerque lo más posible al uno a uno. En ciudades informales, en asentamientos informales, esta proporción cae a menos de uno a diez: hay diez metros cuadrados privados por cada metro cuadrado de espacio público. En una ciudad que genera calidad de vida, esa proporción se acerca al uno a uno.

Segundo, que entre lo público y lo privado habría que introducir lo colectivo. Nuestro tejido de ciudad es binario: solo tiene lo público, que es de todos -y muchas veces no es de nadie-, o lo privado. Y entre ambos hay una unidad territorial intermedia, que es lo colectivo.

Y, tercero -dicen los Quito Papers-, es un urbanismo poroso. Es decir, frente a la escasez conteste con incrementalidad. Si no tiene plata ni tiempo para hacer todo el día uno, cree un sistema abierto que en el tiempo permita ser mejorado. Eso, entre otras cosas, permite una cierta diversidad y una intensidad urbana, palabra que voy a retomar en un momento más.

Esto, que podría sonar a teoría... Solo quería compartir un video que recibimos hace no mucho de la Quinta Monroy, en Iquique. Supongo que corre.

*(El expositor reproduce un video en el cual una persona relata su experiencia habitacional en Quinta Monroy).*

Alguien comentaba que no se escucha.

*(El expositor es interpelado por otra persona del foro).*

¡Ah, ya!

En corto, esas son viviendas que se hicieron en una política habitacional de 300 UF, de las cuales 270 eran subsidio directo y 30 eran de ahorro familiar. El patrimonio de esta persona hoy es de 2.000 UF. ¿Y por qué se dio ese aumento de

valor? Porque esa vivienda está en una ciudad, no en una acumulación de casas; en el centro de Iquique con servicios, con educación, acceso a trabajo, salud, la playa.

Ahora, la alternativa en esa época era Alto Hospicio. Pero no está tan mal Alto Hospicio, si uno sabe cómo mirar. Y quería dar un par de ejemplos porque ahí hay alguna clave que, de nuevo, tiene que ver con canalizar la capacidad de las personas. Y la Operación Sitio, que uno dirá: “¡Pero cómo vamos a volver atrás!”. Bueno, en verdad hay una enorme capacidad ahí, hay ciertas condiciones de diseño, a treinta, a cincuenta años. Pero, en el caso de Alto Hospicio... Para los que no se ubiquen, la Quinta Monroy está aquí, en el centro de Iquique. La alternativa era construir allá arriba, en Alto Hospicio.

*(Las indicaciones se refieren a imágenes de apoyo proyectadas).*

Voy a avanzar mucho más rápido.

Y, probablemente, lo que haya en la retina de Alto Hospicio sea esto, pero con la asistencia adecuada en autoconstrucción hay esto: en lotes 9 por 18.

No pasa acá, en Santiago, pero pasó allá. E identificamos un conjunto de condiciones de diseño que, en 9 por 18, permiten esperar que haya esto. Cuando digo “esto”, llamamos al corredor inmobiliario: 6.600 UF, una casa en un lote de 9 por 18 en Alto Hospicio.

Entonces, esta creación de valor de la ciudad que gatilla desarrollo, en vez de ser consecuencia del desarrollo, tiene evidencia empírica.

Muy rápido, porque me quedan dos minutos.

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. Espacios colectivos en proyectos -voy a pasar rápido- en Barnechea, pero también ha pasado en Salamanca, en Yungay, en Rancagua o en Monterrey (México). Y estamos *ad portas* de la construcción -ya terminamos obras en el último piso- en Peñalolén, en Lo Hermida.

¿Qué no debe hacer la política, que tiene que ver con estas cuestiones que tendríamos que, a toda costa, evitar?

Un par de ideas.

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.

Pero, dado que no lo hemos hecho así, ninguna de estas tres condiciones en el último tiempo, y tiene que ver con los programas de erradicación, donde la ciudad se entendía solo como acumulación de casas...

Y está una tristemente célebre imagen que ocupó en esa época el Presidente respecto del estallido, hablando del "oasis". Está 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 -¡era 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 (*referencia a una parte de la imagen proyectada*). 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.

Expectativas de vida extremadamente bajas. Estoy hablando de narcos, estoy hablando de delincuencia, estoy hablando de la ley de la fuerza bruta, no del Estado de derecho. Y esto es una cuestión tremendamente compleja en el desafío que tenemos de ciudades.

Y solo para cerrar.

¿Qué hacer, entonces?

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.

Pero me gustaría solo terminar con un par de ideas más generales.

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.

¿No tendríamos que poder crear un indicador de ciudad en simple, del uno al diez, que midiera intensidad urbana? Porque intensidad urbana finalmente lo que mide es el acceso a esas oportunidades que las ciudades debieran concentrar. Esas 650 mil unidades de vivienda las vamos a estar entregando ¿con qué indicador de ciudad?, ¿en nivel uno o en nivel diez? Y por difícil y crudo que sea, creo que es mejor saberlo a tenerlo invisibilizado y simplemente pagar las consecuencias un par de décadas después.

---

Y, por último, ¿qué hacer? Bueno, de nuevo volver a esta idea de que la construcción de una buena ciudad nos va a llevar al desarrollo, y no echarle la culpa de que, bueno, como no tenemos los recursos, no tenemos el tiempo, entonces no vamos a poder aspirar a eso.

Y probablemente -con esto cierro-, 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.

Eso es.

Muchas gracias.

---

## FORO 1: INTERVENCIÓN DE CARLOS ARAYA

---

El señor CARLOS ARAYA.- Muchas gracias.

Buenos días a todos y todas.

Reiterar las excusas del Ministro, y también las excusas de quien le habría correspondido, a lo mejor al jefe de la División de Desarrollo Urbano, Vicente Burgos -por la temática-, pero que se encontraba en Puerto Montt. Así que soy el tercero en la fila aquí.

Soy jefe de la División de Política Habitacional.

Ante la pregunta y lo que se nos convoca, en un material que me envían anoche, empiezo a pensar: ¿qué es lo que puedo decir en un Congreso Ciudades, sin teñirme de vivandista? Porque puedo cargarme mucho a lo vivandista en mi exposición.

Pensaba un poco en cuáles habrían sido las cuestiones que nos llevaron a levantar en tres meses, una vez asumido el Gobierno, el Plan de Emergencia; y dentro de sus pilares y de lo que la política puede aportar, cómo nos ha costado relevar o poner sobre la mesa que el rol del Estado es esencial en lo que podríamos denominar -y a lo mejor no es el concepto- "crisis del acceso a la vivienda y de las ciudades".

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.

---

El pilar esencial del Plan de Emergencia, más allá de lo que finalmente se difunde, que es entregar una cierta cantidad de viviendas o entregar también herramientas para poder enfrentar de distinta manera los déficits de acceso al suelo, a la vivienda, sino que es, principalmente, cómo hacemos que una tremenda máquina que se llama Estado, en el sector de vivienda y urbanismo, expresado a través del Ministerio, los servicios en las regiones y las seremis, pudiese alinearse en una forma distinta de enfrentar una meta y una tarea nacional y política tan delicada y relevante como esta.

Es muy complejo.

Los funcionarios y funcionarias del Ministerio de Vivienda -sumamos 6.500 a lo largo de todo el país- estamos acostumbrados a funcionar de otra manera: a regular, a formar parte de un proceso más bien burocrático de, principalmente, mirar cómo ocurren las cosas. 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.

La gestión del suelo, hasta antes de lo que se plantea en el Plan de Emergencia Habitacional, principalmente tenía relación con cómo se planifica la ciudad, cómo se resuelven tensiones particulares y políticas respecto a las reivindicaciones que hacen los pobladores sobre barreras de acceso en la compra del suelo, en la definición de modificación normativa, pero no planificadamente.

Y uno de los primeros pilares que instala el Plan de Emergencia es que se requiere una gestión fuerte del suelo, donde se plantea, como pilar esencial, que el suelo público tiene que ser destinado a la política habitacional y urbana. En ese sentido, una cuestión trascendental que planteamos también como un desafío es que los suelos públicos tenían que destinarse al Ministerio de Vivienda.

---

Gestionamos durante este primer año 2.000 hectáreas de terreno, donde principalmente dos tercios de ellas tienen que ver con la disposición de las Fuerzas Armadas en entregar terrenos: 1.300 hectáreas de esas pertenecen a las Fuerzas Armadas.

Por lo tanto, lo que planteamos como primera meta era que es esencial construir un modelo, construir también una orgánica al interior de la organización respecto a cómo gestionar el suelo, y no que sea simplemente una respuesta cuando nos presionan, cuando hay un conflicto político puntual relevante.

Y, por otro lado, también tiene que ver con la planificación de esos territorios. La Ley de Integración nos entrega una serie de herramientas que incentivan a que, desde la planificación y las normas, se aborde también decididamente el déficit. La propia ley dice que, desde la planificación, a través de incentivos y la generación de viviendas de interés público, se aborde el déficit habitacional, que, hasta ahora, estábamos acostumbrados a abordarlo simplemente a través de programas que entregaban un bono, un beneficio o le ponían plata en el bolsillo a las personas para acceder en el mercado de la vivienda.

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. Transformar el Estado, el Ministerio, los servicios 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.

Es un proceso de transición. Probablemente este sea el primer plan habitacional, quizá ya no de emergencia, sino que el primer plan habitacional de esta época donde logremos ir avanzando en articular, por cierto, las acciones y las facultades con que contamos.

También tenemos una serie de glosas que se han ido construyendo en la Ley de Presupuestos y que reflejan también un modo de hacer del tipo, por decir de

---

alguna manera, “bomberil”, apagando incendios. 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.

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 el 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. Alejandro (*referido al expositor anterior, Alejandro Aravena*) decía que efectivamente el problema de la vivienda genera consenso, y esos consensos estuvieron expresados en la formulación de la Ley de Integración Social.

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.

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, como lo planteaba también Alejandro en su exposición.

Finalmente, creo que es tarea del Estado, muy relevante, 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. Creo que eso es muy esencial y es una tarea muy relevante de abordar.

Muchas gracias.

---

## FORO 1: INTERVENCIÓN DE SEBASTIÁN BOWEN

---

El señor SEBASTIÁN BOWEN.- En primer lugar, muchas muchas gracias por la invitación a Congreso Ciudades. Saludo a las autoridades presentes, Alcaldesa (*referido a Carolina Leitaó*), Senadora (*referido a Ximena Rincón*), y también a todos los que están escuchando digitalmente o acá, presentes en la sala.

El objetivo de esta presentación tiene básicamente una idea respecto de la misma pregunta que nos convoca, y es plantear -y entroncar también con lo que mencionaba Alejandro (*referido al expositor Alejandro Aravena*) en la presentación anterior-, respecto de si bien estamos viviendo una crisis habitacional, también desde Déficit Cero y la convocatoria que estamos buscando, es cómo no desaprovechar lo que significa desde el punto de vista de una oportunidad para el desarrollo, enfrentar justamente esa crisis.

Hay países que efectivamente lo que han hecho es impulsar su desarrollo sostenible a partir del desarrollo de las propias ciudades.

En nuestro mismo país, de hecho, frente a cada catástrofe, viene luego un proceso de reconstrucción, que es una tremenda oportunidad para el desarrollo no solamente habitacional, sino que productivo, y también desde el punto de vista urbano. Por lo tanto, tenemos experiencias internacionales y nacionales. ¿Por qué no aplicarlas para este caso?

La idea es poder fundamentar eso.

*(El orador apoya su intervención con una presentación digital).*

Ustedes ya conocen este gráfico: básicamente es la población de familias viviendo en situación de campamento. Es un gráfico construido en base a los catastros que Minvu ha realizado, también Techo-Chile ha realizado, desde el año 96 en adelante, donde se puede ver la curva y cómo se ha visto un aumento explosivo, en su momento sostenido, de los campamentos desde el año 2011 en adelante,

---

probablemente cuando se separan las líneas del precio de la vivienda con el salario de los chilenos; y luego un crecimiento explosivo, básicamente desde el año 2019 en adelante, postestallido, postpandemia.

Pero sabemos que eso no es la enfermedad, sabemos que eso es un síntoma. Hay múltiples fenómenos detrás de estos datos, pero hay uno que es claro, que es finalmente la enfermedad -y este es un síntoma de una enfermedad más profunda-, que es el acceso a la vivienda en Chile, que está cada vez más difícil.

Frente a eso, por lo tanto, lo tomamos como punta de un iceberg. Y la pregunta es qué es lo que está debajo de este iceberg. Ahí es donde nos damos cuenta de otro fenómeno de exclusión habitacional, como el allegamiento, el hacinamiento, el arriendo informal, entre otras expresiones.

Frente a eso, en Déficit Cero, en base a datos de Casen fundamentalmente, Registro Social de Hogares y también de los catastros de campamentos que ha realizado Techo-Chile, fuimos estructurando una medición del déficit habitacional.

Esto, en base a una metodología que se trabajó junto con el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica, tomando en consideración varias recomendaciones que habían venido, incluso, desde el Ministerio, desde organismos más técnicos, académicos, entre otros.

Finalmente, lo que ustedes pueden ver es que, en base a los datos del año 2017, el déficit habitacional era aproximadamente 658 mil hogares. Esto fue cambiando un poco a 662 mil, y finalmente, en base a los datos de la Casen 2022, el último catastro de Techo-Chile y los datos del Registro Social de Hogares, vemos que son cerca de 670 mil hogares.

Es decir, nos mantenemos en los últimos seis años en torno a las cifras que el mismo Alejandro mencionaba: entre 650 y 700 mil hogares que se encuentran sin acceso a la vivienda; vale decir, hogares viviendo en asentamientos informales, situación de calle, allegamiento, condición de hacinamiento o viviendas irrecuperables.

Bueno, esto representa el 10 por ciento de los hogares en Chile.

---

Un elemento bien relevante del que nos hemos ido dando cuenta, con el trabajo que hemos hecho en Déficit Cero, es que básicamente el déficit habitacional, sus principales determinantes se dan por la relación entre la oferta de vivienda social y la demanda social por vivienda.

Demanda social por vivienda no es lo mismo que déficit habitacional. Y quiero poner un ejemplo: familias que están arrendando, pero disponen de más del 40, 50 por ciento de sus ingresos en ese arriendo, y sus ingresos son ya escuálidos, son familias que se encuentran en una situación de fragilidad habitacional. Incluso son familias que pueden postular a subsidios (DS 49, DS 19 u otro tipo, incluso subsidios de arriendo). Por lo tanto, son parte de esa demanda social por viviendas, pero no del déficit. Por lo tanto, lo que debemos estar mirando es la demanda social por vivienda, para de esa manera llegar al acceso pleno a la vivienda.

Dicho eso, lo que sacamos de nuestros datos son las curvas que ustedes ven acá. Esto es básicamente la oferta y la demanda social por vivienda anual, tanto la real como la estimada.

La real, vale decir, de datos concretos que se tienen a partir de los subsidios pagados justamente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del Minvu, y también a partir de datos que se obtienen fundamentalmente de censo, Casen y otras fuentes de datos.

La estimada es partir de ecuaciones o estimaciones que se realizan en base a distintas fuentes de información; por ejemplo, en materia de la oferta estimada, lo que se plantea es lo que se plantea dentro del Plan de Emergencia Habitacional: promedio, 65 mil viviendas anuales.

Si eso lo proyectamos con miras al 2030 -suponiendo que eso se diera- y respecto de la demanda, lo que fuimos viendo fue la producción de familias que estarían dentro de esta demanda social por viviendas, en base a datos del INE, Casen, en base a datos de Cepal, en base a datos también de la misma Cámara Chilena de la Construcción.

---

Con esta información, finalmente, obtenemos una demanda social, que es acumulada, y una oferta de vivienda social, que es acumulada.

Cuando vemos esta demanda acumulada entre el 2017 y el 2030, nos damos cuenta de que la demanda acumulada supera el 1 millón 800 mil hogares.

La oferta entre el 2018 y el 2030 llega a ser cerca de 786 mil hogares.

Por lo tanto, se encuentra una diferencia entre los dos -por decirlo así, una demanda neta- en la actualidad de cerca de 1 millón 200 mil -estos datos han sido bastantes corroborados también con los datos que arroja la última Casen 2022-, y hacia el futuro estimamos que va a seguir manteniéndose por sobre el millón de hogares esa demanda social por vivienda. Como ustedes pueden ver, las curvas se van aproximando, pero a un ritmo muy lento.

Por lo tanto, 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.

Por lo tanto, frente a esto, nos damos cuenta de que, incluso considerando lo que se ha planteado dentro del Plan de Emergencia Habitacional, el desafío que tenemos para los próximos diez años en Chile supera el millón de hogares.

Entonces, la pregunta es: ¿cómo podemos producir un millón de soluciones habitacionales adicionales a las que ya se podrían producir por la dinámica y los actuales subsidios, de aquí a los próximos diez años?

En ese desafío, cuando pensamos en ese tamaño del desafío, nos damos cuenta también de que esto supera, más o menos, los 90 mil millones de dólares en términos de inversión. Y esto es únicamente pensando que la inversión fuera netamente habitacional. Si multiplicamos esto por dos, al menos, para pensar en la inversión urbana de servicios que se requerirían al respecto, probablemente esto se aproxime a los 200 mil millones de dólares.

De esta inversión, nosotros calculamos que entre el 50 y 60 por ciento podría ser -si se estructuran los mecanismos para atraer la inversión privada- justamente inversión privada, dando de esta manera un 40 por ciento para que sea inversión pública o gasto público.

En base a estos datos también y corroborando lo que se mencionaba en presentaciones anteriores, lo que calculamos es que esto supera las 20 mil hectáreas de desarrollo urbano habitacional en el país.

Dicho esto, les quiero mostrar, más o menos, cómo se compone ese millón y cómo se compone hoy día la demanda.

Hemos estructurado distintos análisis en base a distintas fuentes de datos: Censo 2017; Casen 2017, 2020 y 2022; Registro Social de Hogares; catastro de campamentos (Minvu, Techo); BancoEstado, y Minvu Conecta, donde se ha ido trabajando en conjunto con el mismo Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A partir de esos datos, podemos darnos cuenta de lo siguiente:

-Entre un 75 y 85 por ciento, son chilenos.

-Más o menos, un 23 por ciento prefiere el arriendo. Y eso es interesante porque, si bien la gran mayoría prefiere la compra o la construcción, hay un porcentaje que está viendo en el arriendo una opción.

-En zonas céntricas, esta preferencia supera, de hecho, el 50 por ciento; por ejemplo, en la comuna de Santiago.

-Aproximadamente, 230 mil hogares son hogares unipersonales, frente a los cuales, históricamente en Chile, no hemos tenido algún tipo de política pública orientada específicamente a ese hogar.

-Más o menos, el 60 por ciento se encuentra en las tres grandes zonas metropolitanas: RM, Valparaíso y el Gran Concepción.

-Más del 80 por ciento está inscrito por vía individual. Y eso es bien interesante porque, si bien los comités de viviendas representan una gran proporción de esa demanda organizada (entre 15 y 20 por ciento), también hay una gran parte de la demanda que está postulando de forma de familias individuales, y esa demanda no

se encuentra tan organizada. El principal contacto con esa demanda tiende a ser las inmobiliarias; por lo tanto, la pregunta es a la política: ¿cómo conectarse también con esa demanda? Y también el mensaje que hay desde el punto de vista de la política pública, es cuáles son los incentivos que se están generando para que la demanda no se asocie, no se organice, sino que esté postulando de manera individual.

Luego uno puede dar otros datos que son interesantes:

-Más del 80 por ciento prefiere quedarse en esa misma comuna.

-Aproximadamente, el 15 o 20 por ciento se encuentra hoy día en asentamientos informales.

-Más de 25 mil familias u hogares están en situación de calle.

-Tres cuartas partes de toda esta demanda se encuentra en situación de allegamiento o hacinamiento.

-Más de 550 mil arriendan por sobre el 30 por ciento de sus ingresos y pertenecen al primer, segundo, tercer y cuarto quintil.

Te voy a pedir tres minutos más.

Y, frente a esto, básicamente sacar ciertos perfiles que son interesantes: perfiles que buscan una compra individual, perfiles que están en los comités de vivienda, perfiles que prefieren arriendo, sectores medios que necesitan algún tipo de ayuda económica, hogares unipersonales, campamentos, adultos mayores y migrantes. Esos son perfiles mayoritarios que no están necesariamente teniendo una oferta adecuada, ya sea en calidad, en cualidad o en cantidad respecto a sus necesidades.

Luego, cuando vemos la distribución territorial, nos damos cuenta de que básicamente es la Región Metropolitana + 7. Obviamente se pueden ver otros lugares, pero son estas, nosotros las hemos llamados “quince áreas urbanas funcionales” que responden a aproximadamente el 70 por ciento de la demanda habitacional hoy día. Por lo tanto, si uno se pregunta por dónde comenzar, es comenzar por estos respectivos lugares.

---

Y, frente a esto, hemos diseñado un mapa de propuestas que está anclado en tres pilares. A mí me gusta pensar esto como si fuera un auto o como si fuera una bicicleta o cualquier, en el fondo, impulso.

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. Y para eso, hay distintas herramientas que nos podrían permitir actuar en esa materia, frente a las cuales se están creando distintas propuestas en el Plan de Emergencia Habitacional y en otros actores.

En segundo lugar, diversificar la oferta. Si asumimos, por lo tanto, que la oferta ha cambiado y hoy día es más diversa, las soluciones tienen que ser diversas.

Y, en tercer lugar, ahí también, por ejemplo, enganchamos y hemos planteado también distintas propuestas en materia de arriendo público y también desde el punto de vista de la provisión de sitios con lo que decía Alejandro, que va acompañado a esta vivienda evolutiva, autoconstrucción asistida o, incluso, la vivienda industrializada.

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. Me quiero concentrar en esta última porque me parece que es la más sintética de todas las anteriores.

Y, frente a esto, lo que hemos hecho es identificar todas estas áreas urbanas funcionales. Hemos trabajado en conjunto con una red de municipios por el acceso a la vivienda y la ciudad. Aprovecho justamente de saludar a la Presidenta de la Asociación Chilena de Municipalidades. Han sido nuestros socios en esta convocatoria a distintas redes de municipios para poder trabajar en planes de acción local.

Les quiero mostrar un caso en particular: el plan de acción local que hemos hecho en el pericentro norte.

---

El déficit habitacional es cerca de 36 mil hogares ahí y la demanda es cerca de 52 mil. Básicamente, lo que hemos hecho es levantar el déficit habitacional en ese lugar; luego complementarlo con el acceso a bienes públicos urbanos. A partir de eso, se identifican también ciertas oportunidades, que sería, por decirlo así, el potencial habitacional conforme a los respectivos planes reguladores comunales de estas seis comunas. Posterior a ello, se identifican las distintas zonas que presentan ciertas oportunidades en base a su potencial habitacional y en base a sus accesos a servicios urbanos. Y luego se cruza esto con el suelo, con las oportunidades que hay en materia de suelo.

Ustedes pueden darse cuenta acá de que el pericentro norte, la zona de Renca donde hemos trabajado bien de la mano con el alcalde Claudio Castro, es una zona que presenta muchas oportunidades de desarrollo urbano habitacional. Los principales sitios eriazos habitacionales se encuentran en esta zona, para poder recibir justamente familias de todo el pericentro norte. También se encuentran loteos de 9 por 18; también se encuentran sitios no residenciales, más bien sitios eriazos, y también se encuentra toda esta zona que es justamente una zona de reconversión urbana. Vale decir, no solamente hay necesidades y demandas, sino que también hay oportunidades.

*(El moderador informa al expositor sobre el tiempo asignado).*

Me quedan solamente dos diapositivas.

Y frente a esto, se estructura un conjunto de proyectos. Ustedes ven acá los proyectos que se han estado priorizando junto al municipio para poder responder a este fenómeno. Si uno se fija solamente en los tres polígonos del centro, que son los sitios eriazos residenciales, estos sitios eriazos son aproximadamente 75 hectáreas, que podrían dar eventualmente respuesta a 8.000, 8.500 familias, dependiendo de la densidad. Y, en total, en Renca se podría generar un nivel de producción habitacional y urbana que dé respuesta a cerca de 30 mil hogares, lo cual es más o menos el 50 por ciento de la problemática del pericentro norte.

---

Hoy día estamos trabajando fundamentalmente con la zona del pericentro norte, con la zona sur de la Región Metropolitana y con la zona de Iquique-Alto Hospicio, en conjunto con la Corporación Ciudades, en estos planes de ciudad, en estos planes de acción local. Y la idea es seguir trabajando ojalá junto a distintas alianzas públicas-privadas sociales en esto.

Para terminar, solamente tres reflexiones.

¿Qué debe hacer la política frente a esta crisis?

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.

El tamaño del desafío exige de muchos. Si hablamos de 90 mil millones de dólares, si hablamos de 180 mil millones de dólares, estamos hablando del 5 u 8 por ciento del PIB anual por los próximos ocho o diez años. Frente a ese escenario, no queda otra que el trabajo público, privado y social.

Y, por último, 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. Preguntémonos por la emisión de la huella de carbono en buenas viviendas versus en malas viviendas.

Frente a esto, 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. Y creemos que ese es el propósito justamente del Congreso Ciudades.

Gracias.

---

## FORO 1: INTERVENCIÓN DE CAROLINA LEITAO

---

La señora CAROLINA LEITAO.- Hola, muy buenos días.

Agradecer, por supuesto, la invitación a Congreso Ciudades; saludar a la Senadora Ximena Rincón y a todos quienes hoy día nos acompañan tanto en el Zoom como también presencialmente.

Y tratando de hacerme cargo un poco de las preguntas, pero también, en el caso mío, venía vinculado a la experiencia que desde Peñalolén estamos desarrollando en materia de vivienda, es que quiero comentar como hemos gestionado el tema de vivienda en Peñalolén, para luego terminar con algunos desafíos y más bien aprendizajes, que creo yo que van en la línea también de las preguntas que ustedes nos hicieron.

*(La oradora apoya su intervención con una presentación digital).*

Lo primero es que nosotros 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 de alguna manera, de 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. Es un dato más bien incipiente, pero que yo creo que también es una gran alternativa en el caso, sobre todo, de Peñalolén y de muchas comunas que tienen suelos o que tienen viviendas de estos terrenos de 9 por 18, que tú hablabas, donde se pueden hacer estos pequeños condominios.

¿Qué es lo que nosotros hemos visto? Primero, que, según los estudios del Minvu, el déficit cuantitativo de la comuna son 6.962 viviendas. Y, en el fondo, el dato está entregado por el fondo de familias que están hoy día postulando a viviendas o que están gestionando. Por lo tanto, ese es el déficit que nosotros tenemos cuantificado. Y la meta que establece el Plan de Emergencia Habitacional para Peñalolén hoy día es de 2.267 viviendas; es decir, hacerse cargo del 32,5 por ciento de ese déficit.

¿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.

Y también la Gerencia de Vivienda gestiona alianzas público-privadas con otras instituciones y empresas. Es así como tenemos proyectos que hemos ido desarrollando en conjunto; en este caso, como lo mostró Alejandro (*referido al expositor Alejandro Aravena*), que también está más adelante, el proyecto que estamos desarrollando en la Viña Cousiño, que da soluciones a familias de Peñalolén

---

y que se gestionó en una alianza público-privada y que de alguna manera ha sido esencial para este proceso.

Luego, hay otra tarea, que es la planificación y la gestión integral.

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.

Y lo que nos ha pasado es que, claro, la demanda por vivienda como que tensiona esta relación, porque dice: "Bueno, pero constrúyame aquí, porque yo necesito vivienda ahora". Y no es pelea, porque en realidad es nuestra convicción. Y, por otro lado, lo que hemos transmitido a los comités es que no solo necesitamos construir viviendas, sino que necesitamos construir barrios.

Y, por lo tanto, de los terrenos que logramos tener -a veces son grandes terrenos-, lo que necesitamos es, junto con construir la vivienda, convencer a los comités de, por ejemplo, generar... El que está acá es el proyecto "El Sauzal", que está en Las Torres con Vespucio, que tiene en total el proyecto más de seiscientas viviendas, y logramos instalar un pequeño espacio que logramos reservar para desarrollar un polideportivo, por ejemplo, cosa que además no hay en todo el sector de San Luis.

Pero no fue fácil; no es que llegáramos y diseñáramos el proyecto y estuviera instalado ahí el polideportivo, sino que tuvimos que hacer una negociación con los comités para poder concentrar todos los espacios de equipamiento en un lugar para poder desarrollar, porque había una visión distinta respecto de cómo, por decirlo así, hacer rendir el terreno.

---

Y nosotros en eso hemos tenido una convicción permanente de que aquí lo que hay que hacer es construir barrio, y siempre tratamos de poner los ejemplos - probablemente, obviamente malos ejemplos- de donde se ha buscado densificar sin ninguna mirada desde el punto de vista del desarrollo urbano.

¿Cómo hemos enfrentado esto? De manera muy concreta frente al déficit de la crisis habitacional.

Estos son, por ejemplo, algunos proyectos: el proyecto Antupirén 10001 son 360 viviendas. Además, un proyecto que tuvo, si ustedes recordarán, una pelea con algunos vecinos aledaños a este proyecto, donde llegamos hasta la Corte Suprema. Y la verdad es que fue una lucha bastante emblemática, porque tiene que ver con la integración social y tiene que ver también con la visión del desarrollo comunal y con cómo queremos defender, junto con defender, el derecho de las personas a vivir y a quedarse en una comuna y a poder tener un espacio.

También a cómo eso se compatibiliza con la zona y cómo se desarrolla. Esto está casi en la precordillera y, por lo tanto, tenía también ciertas características y también tenía vecinos, a los cuales... Y el proyecto se hace cargo también de esa vecindad, de cómo se compatibiliza con esa vecindad.

El proyecto Campo Lindo, que lo inauguramos la semana pasada con el Ministro Montes; el proyecto Las Perdices, que es un proyecto para 104 familias, y el proyecto Parque Los Encinos, que es el que comentaba Alejandro, que estamos trabajando. Justamente Alejandro ha sido fundamental en el desarrollo de este proyecto, que justamente lo que busca es desarrollar por primera vez..., porque estas son las primeras viviendas que se están construyendo en Peñalolén, para subsidios con crédito hipotecario. No había incentivo para las inmobiliarias de desarrollar proyectos de este tipo, solo hay dos hoy día, que es este proyecto Parque Los Encinos y otro que es el que logramos en el Sauzal, que hay una parte de las viviendas que son proyectos integrados con crédito hipotecario.

Y son los dos únicos proyectos. Y eso es un gran desafío, porque en el fondo hay un grupo de personas que pueden acceder a vivienda, que pueden acceder

---

a un crédito, y en la comuna no había oferta. Este proyecto de alianza público-privada nos permitió justamente poder desarrollar esta iniciativa. Además, la gracia -bueno, Alejandro nos lo va a decir, pero lo voy a decir yo-, que es un proyecto maravilloso, que fue desarrollado más con participación ciudadana, que contempla un parque que enfrenta a estas casas departamento, porque son dúplex.

Y estos conjuntos habitacionales son todos iguales, es decir, todas las viviendas, independientes del subsidio al cual acceden, tienen los mismos metrajes, las mismas características y el mismo diseño. Lo único que cambia es la forma de acceder a ella, pero todas tienen la misma estructura. Y eso creo que tiene que ver también con cómo uno diseña y desarrolla un proyecto en perspectiva y con la comunidad.

También es muy importante aquí el tema de la equidad urbana, a propósito de cómo desarrollamos proyectos de inversión en sectores vulnerables de la comuna y hacemos propuestas para la generación urbana.

Yo creo que aquí hay un montón de cosas que tienen que ver finalmente con tareas que van aparejadas con el trabajo de vivienda, cuando hablamos, por ejemplo, de los temas de los paraderos de buses, la calidad de esos paraderos, de cómo la gente accede a los paraderos de buses.

Cuando hablamos de las cámaras de televigilancia, están en toda la comuna, en todos los sectores, en todos los lugares; no están vinculadas a un sector o a una zona o a un tipo de vivienda, sino que las concentramos en todos los lugares donde queremos desarrollar iniciativas comunales y donde está cubierto todo el plano comunal.

Cuando retiramos los microbasurales, que es muy importante porque también hoy día tenemos zonas de microbasurales que son muy importantes. Cuando hacemos un proyecto de vivienda, generamos también un trabajo de tratar de evitar y de alguna manera recomponer ahí el tejido social para evitar la proliferación de los microbasurales.

Y, por ejemplo, en el caso de los pavimentos participativos, es otro tema que hoy día tiene a muchas familias con alta demanda. El tema de pavimentos es una prioridad y, bueno, al Ministerio le hemos insistido mucho en la necesidad de que la regeneración urbana también tiene que ver con la calidad del espacio urbano, y hoy día las comunas pobres son las que tienen la peor calidad del espacio urbano en todo sentido.

¡Y para qué decir pavimentos!, que es lo más caro de construir.

Regenerar una plaza es bastante más fácil, tiene obviamente menos costos, se puede postular PMU, etcétera. Pero todo lo que es pavimentación tiene un alto costo. Eso es como cuando hablamos del vidrio roto. ¿Ustedes conocen la teoría del vidrio roto? En el caso de los pavimentos, pasa un poco lo mismo: cuando hay una zona antigua con pavimentos rotos es como que todo estuviera feo, es como que todo estuviera malo, porque no se ve todo lo demás y porque, además, hoy en día obviamente hay mayor circulación de vehículos o el mismo transporte público que pasa por esas zonas.

¿Qué es lo que hemos hecho concretamente en materia de vivienda en Peñalolén? La verdad es que hemos entregado 1.178 viviendas desde el año 2019, ya en cuatro proyectos; 1.006 viviendas que están actualmente en construcción en otros cuatro proyectos, y tenemos 1.183 viviendas que están en preparación, es decir, los terrenos y los comités ya están beneficiados, pero se están preparando los proyectos; esto, en seis proyectos que estamos haciendo.

¿Qué es lo que quería comentarles yo al final, en el último minuto que me queda? Yo creo que esta experiencia que nosotros hemos vivido en Peñalolén nos plantea grandes desafíos.

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.

---

Y es una conversación que probablemente unos años atrás era más difícil. Hoy día yo diría que se han ido encontrando ciertos caminos de diálogo, pero no es fácil la integración. Todo el mundo la nombra, pero esto es como... Todo el mundo es bonito en el discurso, pero, cuando se va a vivir al lado un condominio de viviendas sociales, hay mucha discriminación, muchos estereotipos también y hay muchas fórmulas de ver eso como una amenaza.

Nosotros hemos trabajado en la comuna y hemos demostrado que, cuando hay integración, se producen muchas potencialidades. Y eso ha sido un trabajo que no ha sido fácil y que tiene hoy día... Una ciudad requiere de más integración en una ciudad que es tremendamente segregada, y eso tiene mucho que ver con la regeneración urbana.

Yo estoy convencida de que los barrios tiran para arriba y no para abajo, porque la potencialidad de lo que se ve bien, lo que se ve bonito, lo que la gente quiere... La gente aspira a más, no aspira a menos y, por lo tanto, siempre cuando tiene algo que se ve bien al lado, quiere que su barrio se vea igual o mejor que el que está al lado. Entonces, yo creo que es una gran oportunidad, pero eso es un trabajo que hay que hacer, porque nuestra ciudad y nuestras ciudades son muy segregadas.

Segundo, 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.

Luego los incentivos para la remodelación urbana yo creo que son fundamentales en el tema de poder gestionar nuevas viviendas. Hoy día tenemos viviendas de 37 metros cuadrados, lo que se debe hacer con eso es demoler,

---

reconstruir, redensificar y hacer proyectos. Bueno, Alejandro los ha visto: son los que enfrentan justamente en Avenida Los Presidentes. Además de no cumplir con ninguna normativa, claramente uno debiera pensar en una remodelación urbana con mayor densificación en zonas que están al lado del Metro, de las autopistas, etcétera.

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.

Entonces hay muchas cosas que la movilidad, como decirlo así... No solo hay una movilidad social, hay gente que también progresa, le va bien, quiere otra, quiere una nueva oportunidad, y como que hoy día el sistema es demasiado rígido.

Y lo último es que yo creo que en ese sentido... Ah, y los unipersonales, que tú lo dijiste también (*referido a un planteamiento de Sebastián Bowen*).

Creo que lo otro es fortalecer el tema de los arriendos. Yo siempre digo que, 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 que si yo tuviera que fiscalizar, tendría que botar abajo a toda una población completa. Y eso significa, entonces, que está desregulado.

Y, por último, creo que el tema de la especulación de los terrenos también hace que las políticas de vivienda... Y ahí el tema de banco de suelos es fundamental, porque en la medida que suben los subsidios, los propietarios suben los precios de los terrenos. Entonces, yo digo que es al revés: 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.

Esos creo que son los desafíos.

Muchas gracias.