



Informe sobre el

Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad

Apoya
Banco Interamericano de Desarrollo

El presente informe fue elaborado a partir de la transcripción literal de los encuentros realizados en el marco del Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad durante los meses de mayo y junio de 2021. Las opiniones vertidas en él son de exclusiva responsabilidad de los oradores.

CONTENIDOS

Introducción	8 — 12
Ensayo fotográfico	
Primer encuentro: Exposición de propuestas	20 — 31
Síntesis del diálogo intersectorial	
Segundo encuentro: Exposición de propuestas	38 — 48
Síntesis del diálogo intersectorial	
Tercer encuentro: Exposición de propuestas e identificación de acciones de corto y largo plazo	54 — 89
Parte 1: Exposición de Propuestas	
Síntesis de medidas compiladas	
Parte 2: Identificación de acciones de corto y largo plazo	
Trabajo en Mesas	
Cuarto encuentro: Identificación de acciones de corto y largo plazo	96 — 131
Trabajo en mesas: identificación de medidas estratégicas	
Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas	
Quinto encuentro: Identificación de acciones de corto y largo plazo	138 — 180
Trabajo en mesas: identificación de medidas estratégicas	
Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas	

Sexto encuentro: Profundización de medidas accionables en el corto plazo 188 — 246

Trabajo en mesas: profundización de medidas prioritizadas

Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas

Séptimo encuentro: Profundización de medidas accionables en el corto plazo 252 — 312

Trabajo en mesas: profundización de medidas prioritizadas

Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas

Octavo encuentro: Consolidación y cierre de propuestas 320 — 331

Plenaría para la consolidación de las propuestas y establecimiento de los siguientes pasos

Aporte de los Consejos de Desarrollo Urbano Regional 332 — 337

Plan de Acción Nacional por la Vivienda y la Ciudad 338 — 261





Chile atraviesa una importante crisis habitacional que afecta, según estimaciones oficiales, a cerca de 500.000 hogares. La crisis en el acceso a la vivienda, especialmente en personas cuyos niveles de ingreso exceden los umbrales para postular a programas habitacionales del MINVU, y que tampoco son sujetos de crédito en la banca tradicional, las empuja a vivir como allegadas o establecerse en campamentos y tomas. Del total de la población afectada, se estima que 77.847¹ familias se encuentran hoy viviendo en asentamientos precarios.

1. Estimación del Programa de Asentamientos Precarios, Minvu, 2021.

La multicausalidad de la crisis habitacional puede sintetizarse de la siguiente manera:

- Tendencia sostenida al alza de los precios de las viviendas por sobre el aumento en remuneraciones en los últimos 10 años.
- Escasez de suelos bien localizados para el desarrollo de proyectos habitacionales y el alto costo de los suelos disponibles.
- Cambios en la demanda asociados al envejecimiento de la población, la tendencia a conformar hogares más pequeños y la migración han aumentado considerablemente el número de hogares en busca de una vivienda.
- Restricciones normativas en la planificación urbana comunal.
- Adicionalmente, en las ciudades chilenas, parte importante de la población vive en sectores con altos niveles de segregación social, lo que ha generado serias diferencias en cuanto a la equidad territorial y el acceso a los bienes públicos.

El mencionado problema, que asume carácter de emergencia nacional, requiere de soluciones urgentes capaces de paliar la situación en el corto plazo. Además de soluciones estructurales con vistas a ser ejecutadas durante los próximos 10 años.

Es en este escenario que la Comisión de Vivienda del Senado, por unanimidad, instó al Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, a convocar a una mesa de diálogo intersectorial de alcance nacional por la vivienda y la ciudad. Con el diagnóstico en mano de todos los sectores involucrados, se solicitó pensar y compartir respuestas posibles sobre cuál debía ser el nuevo umbral de producción del hábitat del país en los próximos 10 años, sin retroceder en los estándares ya alcanzados. A la vez que se invitó a proponer medidas concretas posibles de ser operativizadas en el corto plazo y que en los próximos 60 días puedan contar con un plan de acción para comenzar a ejecutar.

En el primer encuentro, a instancias de lo propuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los sectores participantes

acordaron la metodología para generar un Plan de Acción con medidas concretas, accionables al corto plazo y consensuadas que sirvan para responder a la crisis y sentar las bases de una Nueva Política Urbano Habitacional.

Se estableció un cronograma de ocho encuentros semanales consecutivos de una hora y media de duración, en el que cada actor, a su turno, iría ofreciendo propuestas, ideas y conceptos que ameritan ser debatidos, para su posterior ejecución. Se estableció la necesidad de generar un entregable como resultado del proceso.

Las ocho sesiones se dividieron de la siguiente manera: las dos primeras, para compartir propuestas, a partir de la tercera sesión trabajar en grupos más reducidos con una dinámica única en la búsqueda de criterios de priorización. En las dos sesiones siguientes la idea es priorizar medidas estratégicas. En la sexta sesión, la idea es validar una hoja de ruta concreta y accionable en el corto plazo, empezar a modelar y darle forma al entregable. Y las últimas dos sesiones se

destinan a consolidar y cerrar las propuestas trabajadas en el tiempo de desarrollo del diálogo.

La conversación estuvo liderada por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, quien, además de hacer una presentación utilizada como base del trabajo en conjunto, asumió el compromiso de hacer circular la información estadística disponible y el material necesario para ahondar en el proceso de búsqueda de soluciones sostenibles en el tiempo.

Las sesiones, de carácter virtual, se grabaron en su totalidad. Ese registro fue transcrito y sirvió de fuente para armar el presente informe.



La Florida, Santiago,
Campamento Mirador.



La Florida, Santiago,
Campamento Dignidad.

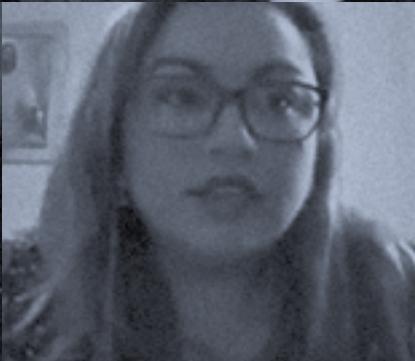






La Florida, Santiago,
Campamento Mirador.

Primer encuentro: Exposición de propuestas



La búsqueda de consenso para establecer un plan de acción que permita enfrentar la crisis de manera urgente, se hizo notar en la primera sesión de las ocho dispuestas para el diálogo. Los tópicos principales tratados en el encuentro que duró poco más de una hora y media estuvieron dedicados a plantear el problema, analizar las propuestas de los diferentes sectores, revalorizar y reactivar algunas herramientas existentes, esbozar nuevos instrumentos, entender casos de éxito como el proceso constructivo post terremoto y escuchar las necesidades que cada sector entiende deben ser enfrentada de inmediato.

Entre las múltiples medidas conversadas, algunas de las que se destacan son: la necesidad de redefinir ciertos procesos para acortar los tiempos de gestión de los proyectos; de rediseñar circuitos y posibilidades en la búsqueda y licitación de terrenos; de replantear la ley de integración social; de utilizar las plataformas digitales existentes para facilitar ciertos trámites; de articulación con los gobiernos locales; de puesta en valor de la potencialidad de las alianzas público-privadas. Y una que se destaca por su mirada innovadora, la de incorporar el diseño como instrumento que sintetice costos, tiempos y calidad para dar respuesta a la emergencia.

El presente informe recoge una síntesis de los principales conceptos vertidos por cada uno de los oradores y que se encuentran en registro audiovisual y un documento interno con su transcripción literal.

Participaron del primer encuentro: El Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward; el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Guillermo Rolando; Senador David Sandoval, presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado; Sergio Baeriswyl y Pilar Giménez del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Luis Eduardo Bresciani de la Facultad de

Arquitectura PUC; Slaven Razmilic de la Escuela de Gobierno PUC; Pablo Allard de la Universidad del Desarrollo; Juan Pablo Urrutia de la FAU Universidad de Chile; Beatriz Maturana de la FAU Universidad de Chile; Francisco Vergara del Centro de Producción del Espacio UDLA; Antonio Errázuriz de la Cámara Chilena de la Construcción; Mauricio Varela de ADI; Jadille Baza del Colegio de Arquitectos de Chile; Mónica Álvarez de Oro de AOA; Yuri Rodríguez de ADOM; Mario Olavarría de AMUCH; Karla Urzúa, dirigente social Antupirén; Ruth Collao, dirigente social Campamento Atacama; Érika González, dirigente social; Pilar Goycoolea de Fundación Urbanismo Social; Sebastián Bowen de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Alejandro Aravena de Elemental; Iván Poduje, Consejero del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Felipe Vera, Martín Soulier y Soledad Patiño del BID y representantes de las Divisiones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Síntesis del diálogo intersectorial

A modo de apertura del Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad, tomó la palabra el **Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward**, quien agradeció el compromiso y la participación de los presentes, e invitó a ampliar la conversación a quienes quisieran sumarse. El Ministro señaló que el Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad es la posibilidad de provocar un acuerdo, un pacto, capaz de mejorar las herramientas existentes y pensar nuevas. También destacó que ya no se trata de una etapa de diagnóstico que ya está establecido y es claro para todos, sino de la renovación de algunas de las herramientas en materia de política urbano-habitacional que siente las bases para las metas nuevas. Por otro lado, afirmó que el sentido de emergencia requiere poner sobre la mesa las propuestas que están actualmente en discusión en política pública, para -entre todos- pensar nuevas soluciones y priorizar una hoja de ruta con acciones concretas. Puso como objetivo que el trabajo de los primeros 60 días se convierta en un entregable, un producto concreto. Comentó que la mesa contaba con el asesoramiento técnico del equipo de especialistas del BID para encontrar las mejores respuestas posibles.

A efectos de potenciar el desarrollo del diálogo, presentó los tres ejes de trabajo que el Ministerio estableció para abordar de manera sistemática y ordenar el problema. Primero, **los pilares**: el acceso a la vivienda, la integración

social, la equidad urbana, la sustentabilidad, la planificación urbana; en segundo término, **las consideraciones base**: la disminución de los tiempos, la participación de la comunidad, la mayor presencia del Estado, la focalización, la alianza público privada. Para, finalmente, llegar a **las herramientas de cambio**: las herramientas normativas internas del Ministerio, las herramientas legislativas, las institucionales, la gobernanza en materia de vivienda y urbanismo, el financiamiento y el diseño.

En otro orden, Ward anunció que más allá de que el Ministerio cuenta en este 2021 con el presupuesto más alto de su historia, en breve comenzará la discusión con vistas al presupuesto 2022.

Luego le cedió la palabra al **Subsecretario de Vivienda, Guillermo Rolando**, quien se refirió a la gran dificultad que significa que cientos de miles de familias padezcan problemas habitacionales. Por lo que valoró la participación de cada uno de los presentes que aportan su *expertise* en la búsqueda de soluciones y enfatizó en la necesidad de identificar las medidas de corto plazo para concentrar la tarea en la urgencia. Como detonante de la discusión, mencionó la pregunta marco a pensar: cuál debiese ser la capacidad de producción del hábitat de la nación de manera permanente, y cómo lograrlo. Se refirió, además, a que el Ministerio

Esta no es una mesa de diagnóstico, creemos que el diagnóstico está claro. Se requieren renovar algunas de las herramientas que tiene el Ministerio en materia de política urbano habitacional y, eventualmente, sentar las bases para metas nuevas.

Felipe Ward Edwards
Ministro de Vivienda y Urbanismo

se encuentra en un período muy positivo en función de la cantidad de obras y viviendas que se están construyendo en medio de un contexto complejo. Además, comentó acerca del deseo de implementar nuevas ideas que se puedan mantener al menos por la próxima década.

A su turno, el Ministro le dio la palabra al primer inscripto para hacer uso de ella, **Iván Poduje, consejero del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano**. Poduje hizo referencia a la necesidad de acelerar la licitación de los terrenos públicos, y planteó la posibilidad que los comités de vivienda que ya tienen el subsidio puedan tener una alianza con las empresas, postular, y de esa manera poder adjudicar a la empresa y al comité de vivienda la propiedad del terreno. También hizo hincapié en que se puedan establecer dos bajadas, una para casas o sitios urbanizados, y en proyectos simbólicos, tal como llamó a los ubicados en terrenos fiscales en comunas de altos ingresos. Por otra parte, mencionó la necesidad de avanzar en un Decreto 108 para vivienda. El Decreto 108 es un mecanismo que tiene el Ministerio de Obras Públicas para licitar diseño y ejecución juntos, lo cual evitaría el requisito de tener el subsidio para licitar. Asimismo, propuso la habilitación de centros cívicos en los campamentos que cuenten con servicios de agua, con servicios para niños, para adultos mayores y espacios públicos.

El siguiente orador fue **Sergio Baeriswyl, representante del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano**, quien calificó al problema como una crisis humanitaria y ofreció la posibilidad de poner a disposición ocho documentos con propuestas que el Consejo realizó desde el 2015, muchas de las cuales requieren modificaciones legales. Además, ofreció los cinco Consejos de Desarrollo Urbano Regionales que ya están constituidos en distintas regiones para participar del diálogo en desarrollo.

A continuación, hizo uso de la palabra **Yuri Rodríguez, representante de ADOM**, quien mencionó la necesidad de generar normas de excepción para proyectos DS19 avanzados que tienen algunos problemas. Además, sugirió establecer la obligatoriedad de realizar los trámites de obtención de permisos de manera electrónica haciendo uso de las plataformas existentes y propuso un acuerdo multisectorial para utilizar las plataformas electrónicas existentes para la obtención de permisos. Por otra parte, mencionó la necesidad de dar curso al decreto de calidad acordado entre el gremio de la construcción y la mesa pública y privada.

Luego se manifestó la **dirigente social Érika González, representante de la Glosa 12**, quien solicitó la posibilidad de fiscalizar el trabajo de las entidades patrocinantes y evaluar los procesos incluyendo límites más breves en los mis-

Seguramente saldrán ideas muy relevantes a mediano y largo plazo, pero lo esencial es tratar de concentrarnos en las urgencias actuales.

Guillermo Rolando Vicente
Subsecretario de Vivienda

mos para que se puedan acortar los tiempos. Asimismo, comentó sobre la necesidad de generar algún instrumento con las municipalidades para que cada vez que se ingrese un proyecto de vivienda social, conlleve carácter de urgente. Además, expresó como posibilidad que el Ministerio se hiciera cargo de la compra de suelos y el desarrollo -junto a una constructora- de las viviendas para quienes han obtenido subsidios habitacionales y no los pueden aplicar. Adicionalmente, habló de la necesidad de utilizar terrenos bien ubicados que no están en condiciones, de capacitar a los líderes de comités, de regulación del precio del suelo, de la posibilidad de sumar a residentes de diversas comunas a un mismo comité, de prestar atención a los cambios del registro social de hogares, y finalizó solicitando que sean las municipalidades quienes abonen los permisos de edificación.

Seguidamente fue el turno de **Francisco Vergara, representante del Centro de Producción del Espacio UDLA**, quien expresó que en la actualidad Chile se enfrenta a un problema material debido al déficit de ladrillos, lo cual encarece el costo de la construcción. Propuso pensar un programa para industrializar las bases sociales en materia de producción de viviendas, con referencia a experiencias de otros países. Eso establecería que las personas que habitarían las viviendas serían las responsables de su construcción, con la externalidad positiva adicional de ser una fuente generadora de empleo para cooperativas de trabajo organizadas en las bases sociales. Adicionalmente, solicitó tener acceso a informes o reportes del banco

de suelos y un informe que dataría del año 2018 en el que habrían sido elaborados diagnóstico y propuestas por PNUD-MINVU para evaluar su pertinencia al contexto actual. Finalmente, hizo un llamado a la mesura en el manejo de las expectativas para evitar frustraciones ante ambiciosos objetivos y la posibilidad de pensar en 4 o 5 soluciones habitacionales alternativas capaces de ejecutarse para probar la escalabilidad de las mismas y así elegir la más adecuada.

El posterior orador fue el senador **David Sandoval, presidente de la Comisión de Vivienda**, quien se refirió a lo promisorio del consenso político alcanzado para el tratamiento de la crisis habitacional. Mencionó, además, un concepto que denota el alcance de la crisis marcado por la trilogía de los “sin techo”, los “con techo”, y los “sin ciudad”, como síntesis alusiva a las personas que viven en campamentos y tomas, las personas agrupadas en comités, las personas que viven allegadas y hacinadas, y las personas que sí tienen una vivienda, pero viven en sectores con mala calidad de vida urbana. Hizo énfasis en la necesidad de acelerar los catastros regional y comunal en materia de suelo capaces de contemplar la actualidad de los desarrollos urbanos y que incluya los terrenos públicos y privados. También mencionó la necesidad de acudir a la experiencia constructiva post terremoto, cuando se rompieron todos los récords de construcción. Y se comprometió en adecuar el proyecto de Ley de Integración Social y Urbana para que contenga los puntos relevantes para la coyuntura de la crisis, evitando aquellas cuestiones que pudieran demorar su tratamiento.

“Si nosotros pudiéramos usar el 108 y adaptarlo para la vivienda, podríamos licitar, sin la necesidad de tener el subsidio, proyectos completos de vivienda y asignarlos mucho más rápido”

Ivan Poduje
Atisba Estudios Urbanos

“Creemos que para que efectivamente se pueda producir un cambio sustancial, a tiempo, hay que hacer cambios legales importantes, involucrando a quienes tienen que tomar las decisiones políticas”

Sergio Baeriswyl
Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

“Es necesario generar una norma de excepción para poder empujar, dar impulso y sacar rápidamente esos proyectos que están hoy en día en carpeta”

Yuri Rodríguez
ADOM

“Es necesario generar algún instrumento con las municipalidades, para que cada vez que se ingrese un proyecto de vivienda social, éste sea con carácter de urgente”

Erika González
Dirigente Social Glosa 12

“Creo que hace falta avanzar en acelerar los catastros en materia de suelo, regionalmente y obviamente a nivel comunal”

David Sandoval
Comisión de Vivienda del Senado

“Consideramos necesario hacer un llamado a concurso para aplicar los instrumentos actuales en sectores vulnerables, a través de equipos interdisciplinarios, para demostrar que es factible hacer un cambio”

Jadille Baza
Colegio de Arquitectos de Chile

A continuación, fue el turno de **Jadille Baza, representante del Colegio de Arquitectos de Chile**, quien manifestó el compromiso del Colegio en cualquier iniciativa tendiente a la erradicación de los campamentos, en reducir el déficit habitacional, y -sobre todo- en revertir la segregación social y urbana presente. Ofreció poner a disposición los avances de los órganos asesores del Colegio, que vienen trabajando ya hace un par de años. Reconoció la dimensión del desafío de liderar -junto a otros equipos interdisciplinarios- lo que se viene por delante con el problema de vivienda y de ciudad. Afirmó la existencia de suficientes instrumentos, suelos, recursos, para conformar una política de Estado para abordar el problema. Adicionalmente, consideró que se debería hacer un llamado a concurso en una experiencia a concretar donde se apliquen los instrumentos actuales en sectores vulnerables, con equipos interdisciplinarios. Además, ofreció las delegaciones zonales en todas las regiones del país para trabajar con los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano. Finalmente, solicitó evitar el término vivienda social, por sentirlo discriminatorio.

La siguiente exposición fue la de **Alejandro Aravena, representante de Elemental**, quien se manifestó acerca de la necesidad de encontrar mecanismos que aceleren los tiempos de los programas del Ministerio. Planteó la necesidad de no perder de vista la triple condición que hay que resolver en cualquier propuesta, dada por la velocidad, el costo y la calidad. Que se abra una línea que permita en plazos menores poder resolver el problema de esta urgencia sin que se sacrifique el estándar, y que para lograrlo se deberían flexibilizar algunos procesos. Para eso, manifestó la necesidad de incorporar al diseño como nueva herramienta clave para sintetizar costos, tiempos y calidad.

Tomó la palabra luego **Pilar Goycoolea, representante de la Fundación Urbanismo Social**. Ella puso el eje en poder incorporar dentro de la propuesta la inversión social para prevenir el deterioro, lograr proyectos sostenibles en el tiempo y dejar capacidad instalada en los comités, para la administración y gestión futura del barrio. Por otra parte, mencionó la posibilidad de aplicar la misma celeridad al DS49 que al DS19, y de adjudicar el terreno con un diseño, y con un número de familias para el comité, a efectos de dar certeza a la entidad patrocinante, a la constructora y a la inmobiliaria. Además, manifestó la necesidad de disponer de un catastro de terrenos públicos, y de datos acerca del déficit y de la capacidad de construcción que tienen cada una de las regiones. También sugirió la posibilidad de habilitar la participación de constructoras medianas, de ser capaces de identificar y replicar los buenos diseños ya existentes, para terminar su alocución proponiendo incorporar inversión privada.

A continuación, fue el turno de **Sebastián Bowen, representante de TECHO Chile** y Fundación Vivienda, quien manifestó el deseo de conocer algunos documentos existentes que puedan aportar medidas con mayor impacto en el corto plazo. Apuntó a sostener los principios de integración social, de crecimiento de las comunidades, de participación. Además, sugirió relevante contar con datos acerca de cómo se caracteriza el déficit habitacional y juntarlos con los de demanda habitacional. También mencionó la posibilidad de incorporar a actores como municipios, ONG y constructoras para contar con diversidad de soluciones habitacionales adaptadas a las demandas locales. Por otra parte, hizo referencia a la posibilidad de encontrar los mecanismos financieros necesarios y analizar algún informe sobre la actual disponibilidad de suelo. Adicionalmente, comentó sobre la necesidad de generar un programa de acompañamiento social para la organización, participa-

ción y convivencia de las familias como principal elemento de sostenibilidad de viviendas, barrios y ciudad. Finalmente, manifestó que la política habitacional debería ser entendida como una política social que sume cada vez más actores. Y, por último, sugirió pensar la inclusión de mecanismos para los procesos de transitoriedad, que acompañe a las familias hasta que llegue la solución habitacional definitiva.

Posteriormente, hizo uso de la palabra la dirigente social **Karla Urzúa, representante de Antupirén**, quien expuso acerca de la situación de los allegados y sus perspectivas a lo largo de la vida, lo cual demanda la necesidad de encontrar una política habitacional de Estado sostenible en el tiempo, evitando los cambios de normativa. También expresó la posibilidad de contar con una ley de suelo. Por otra parte, hizo referencia a las habilidades que deberían tener los dirigentes para ejercer un rol que ayude a las personas más necesitadas, pero también que puedan estar más regulados y fiscalizados en su tarea. Asimismo, estableció que, ante la diversidad de situaciones de las familias con problemas habitacionales, sería deseable encontrar diversidad de soluciones. A la vez que pidió tener cuidado con el mensaje, dado que, si se atiende primero a los campamentos, potencia la instalación en ellos de quienes son allegados, para obtener una respuesta. Finalmente, expresó la necesidad de generar comunidades, que es mucho más que la mera solución habitacional, dado que incluye viviendas más escuelas, salud, supermercados, espacios públicos.

A su turno, **Mónica Álvarez de Oro, representante de AOA**, manifestó que la ley 20.741 facultó al Ministerio de Vivienda en dar atribuciones de normas urbanísticas para proyectos de integración social. Y, en segundo lugar, dijo que sería bueno pensar en implementar el decreto de calidad en la construcción que se encuentra en consulta pública.

La última oradora de la jornada fue **Beatriz Maturana, de la FAU Universidad de Chile**, quien se refirió a que, ante situaciones de urgencia y emergencia, las construcciones tienden a ser permanentes, lo que impacta negativamente en la generación de la ciudad. Advirtió, también acerca de la necesidad de tener cuidado con el concepto de integración social, que no se confunda algo que es una aspiración, un resultado, con un instrumento. Recalcó la importancia del desarrollo de soluciones en las ciudades intermedias y no circunscribirse solamente al problema en Santiago. Además, puso el eje en pensar en la mantención posterior al desarrollo que se haga. Asimismo, incorporó la posibilidad de incluir el subsidio al arriendo como modo de diversificar las soluciones con un Estado fuerte y flexible en el que a la vez que da una solución va creciendo patrimonialmente, tal como ocurre en otros países del mundo.

Para finalizar la primera sesión, **el Ministro Ward** agradeció la activa participación, se comprometió a hacer llegar los documentos solicitados y un resumen ejecutivo de los temas desarrollados en el encuentro.

“Creo que el diseño podría contribuir a las cuestiones normativas, a las cuestiones de financiamiento, y poder equilibrar esta triple condición de estándar, tiempo y costo”

Alejandro Aravena
Elemental

“Hay oportunidades para poder pedir apoyo del sector privado, pero tenemos que generar los mecanismos correctos y transparentes para que esa inversión pueda entrar de forma eficiente”

Pilar Goycoolea
Fundación Urbanismo Social

“No se trata solamente de construir viviendas o pedazos de ciudades, si no pensamos en su mantención”

Beatriz Maturana
FAU Universidad de Chile



Proyecto Urbano Habitacional Nuevo Norte etapa I
Fondo Solidario de Elección de Vivienda,
Arica, Región de Arica y Parinacota.
© MINVU.







Proyecto Urbano Habitacional Nuevo Norte etapa I
(Fondo Solidario de Elección de Vivienda),
Arica, Región de Arica y Parinacota.
© MINVU.



Proyecto de Integración Social (DS19) Portal Azapa I y II,
Arica, Región de Arica y Parinacota.
© MINVU.



Segundo encuentro: Exposición de propuestas



Liderada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se desarrolló la segunda sesión de la mesa de diálogo intersectorial de alcance nacional por la vivienda y la ciudad.

Con el acta de la primera sesión en mano de todos los involucrados, se solicitó dar continuidad al espacio para compartir respuestas posibles sobre cuál debía ser el nuevo umbral de producción del hábitat del país en los próximos 10 años, sin retroceder en los estándares ya alcanzados. Y se puso el eje en las medidas de corto plazo que se podrían tomar. Se priorizó el uso de la palabra de quienes no habían hablado en la sesión anterior y se sumó a quienes volvieron a solicitarla en función de la disponibilidad de tiempo.

Algunas de las principales propuestas compartidas pusieron el eje en diversificar las herramientas y potenciales soluciones en función de la diversidad de problemas habitacionales identificados, generar espacios de acompañamiento a las familias, simplificar procedimientos e instrumentos administrativos, articular multisectorialmente para encontrar espacios de fortalecimiento de las herramientas existentes y ampliar el margen para medidas innovadoras entre las que se destacó la propuesta de incluir planimetría, costo y tiempo para pasar de una vivienda de emergencia a una vivienda de clase media.

Participaron del segundo encuentro: El Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward; el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Guillermo Rolando; Senador David Sandoval, presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado; Iván Poduje, Sergio Baeriswyl y Pilar Giménez del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Mario Olavarría de AMUCH; Slaven Razmilic de la Escuela de Gobierno PUC; Luis Eduardo Bresciani de la Facultad de Arquitectura PUC; Pablo Allard

de la Universidad del Desarrollo; Juan Pablo Urrutia de la FAU Universidad de Chile; Beatriz Maturana de la FAU Universidad de Chile; Francisco Vergara del Centro de Producción del Espacio UDLA; Vicente Dominguez de ADI; Jadille Baza del Colegio de Arquitectos de Chile; José Ramón Ugarte de AOA; Mónica Álvarez de Oro de AOA; Joan Saavedra de ADOM; Yuri Rodríguez de ADOM; Juan Armando Vicuña de la Cámara Chilena de la Construcción; Tomás Riedel de la Cámara Chilena de la Construcción; Pilar Pantaleón de la Cámara Chilena de la Construcción; Karla Urzúa, dirigente social Antupirén; Ruth Collao, dirigente social Campamento Atacama; Érica González, dirigente social Glosa 12; Pilar Goycoolea de la Fundación Urbanismo Social; Camila Ramírez de la Fundación de Urbanismo Social; Sebastián Bowen de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Loreto Wahr de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Ignacio Silva de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Pablo Ivelic de Construye 2025; Alejandro Aravena de Elemental; Juan Ignacio Cerda de Elemental; Suyín Chía de Elemental; Mara Cruz de Elemental; Cristián Martínez de Elemental; Ángela Prado de DOM Colina; Felipe Arteaga, Centro de Estudios de Ciudad y Territorio; Jorge Silva, Gabinete Subsecretario; Jonathan Orrego, Gabinete Subsecretario; Carlos Marambio, Jefe DPH; Enrique Matuschka, Jefe DDU; Erwin Navarrete, Jefe DITEC; Felipe Vera, Martín Soulier y Soledad Patiño del BID.

Desde el Ministerio se estableció que los oradores aún pendientes, podrían hablar en los primeros treinta minutos de la siguiente sesión, a la vez que se recordó que -de acuerdo a lo definido en la metodología adoptada- se procedería a dar inicio al trabajo en grupos más reducidos para fortalecer el espacio de intercambio y abordar la priorización necesaria de las medidas de corto plazo.

Síntesis del diálogo intersectorial

A modo de dar continuidad al Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad, tomó la palabra el **Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward, quien contó que estaban presentes varios jefes de divisiones y el equipo del gabinete**, y recordó que el encuentro debía continuar con la búsqueda de propuestas de todos los actores, dado que la tercera sesión estaría destinada a acordar los criterios de priorización. Mencionó, además, el proceso de sistematización de las propuestas recogidas y se comprometió al envío de los programas que tiene el Ministerio para trabajar sobre esa base. Manifestó que el **senador David Sandoval, acompañado por el Subsecretario, se retirarían** para asistir a la tramitación del proyecto de Ley de Integración Social, e hizo referencia a las modificaciones incorporadas en el proyecto para facilitar su tratamiento.

El primer orador de los inscriptos fue **Juan Pablo Urrutia, de la FAU Universidad de Chile**, quien afirmó que la explosión en torno al problema habitacional surgió por el catastro que se publicó de los campamentos y su incremento en los últimos años. Sin embargo, estableció que los campamentos son el 10% de todo el déficit habitacional y que se trata de personas que vivían previamente como allegadas. Rescató como positivo el accionar de la política en las últimas dos décadas, aunque no fue suficiente para tratar a la gran cantidad de familias allegadas, cuya gran mayoría no quiere cambiarse dado que aceptar el subsidio implicaría alejarse de su tejido social. Propuso, a modo de contemplar la situación

anterior y resolver el tema del suelo, poner el esfuerzo y recursos en el programa de micro-radicación "Aquí me quedo" que ya existe en el ámbito del MINVU. Adicionalmente, se expresó en favor de evitar tanto esfuerzo en el DS19 porque -aclaró- implica cuatro hogares para la clase media y sólo una vivienda social, cuando hoy es imprescindible invertir esa proporción.

A continuación, hizo uso de la palabra **Pilar Giménez, representante del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano**, quien se refirió a los ocho documentos del Consejo que contienen propuestas relativas al tema de acceso a la vivienda e integración social, con eje en la vivienda integrada. Puso énfasis en la necesidad de la sostenibilidad, mediante la articulación con el municipio. Adicionalmente, mencionó la necesidad de facilitar el acceso al suelo, fortaleciendo el banco del suelo público y dando prioridad en el uso a los terrenos fiscales. Mencionó la posibilidad de hacer ajustes normativos para acortar los plazos, de habilitar suelos específicos para vivienda integrada con procedimientos expeditos, de caracterizar a la demanda para conocer sus necesidades en detalle. Propuso generar planes estratégicos que territorialicen el déficit, y que se establezcan metas en el sentido de decir en cuántos años se abordaría ese déficit y con qué batería de herramientas. Por otro lado, sugirió implementar los planes maestros de regeneración urbana en terrenos bien ubicados, pero que tienen deficiencias funcionales o de servicios; formalizar los programas

¶¶ Cuando hablamos de vivienda, no hablamos de la vivienda del pasado que podía estar en la periferia, sino de una vivienda integrada a la vida urbana. ¶¶

Pilar Giménez
Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

habitacionales y urbanos con incrementalidad, revisar los criterios de exención municipal por montos mínimos de avalúo al propietario (no a la propiedad), y, finalmente, agregó la necesidad de definir la exención habitacional solo para personas naturales.

El siguiente orador fue **Pablo Ivelic, representante de Construye 2025**, quien calificó a la iniciativa como extraordinaria. Manifestó que, si bien lo más importante es debatir acerca de los mecanismos para conseguir vivienda integradas y de calidad que resuelvan el déficit habitacional, es necesario poner atención a los recursos que se requieren para lograrlo. Sugirió que quizás la emisión de bonos de Estado, sea un mecanismo financiero propicio para disponer de los recursos necesarios. Transmitió la necesidad de disponer de una batería de soluciones capaces de dar respuesta a una amplia gama de problemas. Para finalizar enfatizando en la necesidad de disponer cuanto antes de los terrenos del Estado.

Luego fue el turno de **Pablo Allard, representante de la Universidad del Desarrollo**, quien desarrolló doce propuestas para enfrentar lo que calificó como tema de Estado. Entre ellas manifestó la necesidad de llegar a un acuerdo nacional que incluya a las organizaciones sociales, a las comunidades, al sector privado. Propuso nombrar un delegado presidencial o ministerial que articule el trabajo con todos los sectores y realice informes y reportes. Afirmó que es necesario hacer una caracterización de

los campamentos para identificar necesidades y complejidades. Las siguientes propuestas de Allard fueron: potenciar los subsidios de arriendo con la inclusión de organización e incentivos a la oferta; elaborar un plan de “aldeas de emergencia”, para erradicar al menos a 10 mil familias que se encuentran en zonas de alto riesgo; acelerar los pilotos de urbanización progresiva (Vivienda incremental - Compromiso País); acelerar el traspaso de terrenos fiscales al MINVU vía banco de suelos, aprobar el proyecto de ley de integración urbana; implementar un programa piloto de concesión de terrenos fiscales para la construcción de vivienda pública con arriendo protegido; Establecer un programa de microdensificación de barrios a través de cooperativas e inmobiliarias populares; regenerar barrios y reinyectar equipamiento a partir de corazones de barrio y, finalmente potenciar programas existentes (FS, DS19, Glosa 11, Plan 100 + 100).

Seguidamente tomó la palabra la **dirigente social Ruth Collao, representante del campamento Atacama**, quien asistió acompañada de representantes de un campamento antiguo y de uno reciente. Collao apeló a que el análisis de la situación, además de tener el componente técnico, incluya un fuerte componente social que tenga en cuenta la realidad de las familias. Consideró que uno de los factores fundamentales para poder generar propuestas, es avanzar de la mano de la habitabilidad social. Manifestó que a veces las familias no se quieren mover porque son sacadas fuera de la ciudad y eso les genera resentimiento porque se sienten

“El DS19, si bien incluye vivienda para los grupos más vulnerables, da una proporción más o menos de 4 viviendas para clase media y 1 una vivienda social. La estructura del déficit tiene una proporción inversa, lo que necesitamos son 4 viviendas sociales por una de clase media”

Juan Pablo Urrutia
FAU Universidad de Chile

“Vamos a tener que buscar soluciones distintas para obtener y disponibilizar el financiamiento, si nos abocamos a darle prioridad a la solución del déficit habitacional”

Pablo Ivelic
Construye 2025

“Creo que tenemos que desarrollar un programa de aldeas de emergencia. Particularmente para aquellos campamentos recientes que están en zona de riesgo, en vertederos, o bajo torres de alta tensión por ejemplo”

Pablo Allard
Universidad del Desarrollo

abandonadas. Adicionalmente, puso en valor la gran cantidad de gente de esfuerzo que quiere salir adelante. Además, expresó su preocupación en cuanto a que más allá de entregar viviendas de buen estándar, se entreguen herramientas adecuadas para que las familias se adapten. Dijo que es ineludible establecer un proceso de acompañamiento para fortalecer a las familias en los nuevos hábitats.

A continuación, fue el turno de **Juan Armando Vicuña, representante de la Cámara Chilena de la Construcción**, quien manifestó el apoyo a la flexibilización y simplificación de los procesos para la creación de pequeños condominios. Entre las propuestas que se destacan de su alocución, surgen la necesidad de apoyo legal para la regularización de los títulos de la propiedad, de flexibilización del DS52 de emergencia en cuanto al tema de los recintos, de revisión de la posibilidad de concesión de terrenos para construcción de viviendas para arriendo protegido, de realizar una modificación legal para que el subsidio sea susceptible de garantía exigible para quienes lo financian a largo plazo, de generar programas de inclusión para adultos mayores y personas en situación vulnerable, de la descentralización de las concesiones a los municipios quienes deberían responsabilizarse por sus déficits, y, finalmente, de diseñar un programa de acompañamiento social para ayudar a las familias a insertarse.

El siguiente orador fue **Luis Eduardo Bresciani, de la Facultad de Arquitectura PUC**, quien se focalizó en la necesidad de atender la demanda del 40% más pobre, más vulnerable. Afirmó que el sentido de urgencia establece la necesidad de priorizar lo que se puede realizar en el 2021, para lo cual es necesario identificar qué se puede hacer hoy día con los instrumentos disponibles y los recursos existentes para comenzar a cambiar la tendencia. Adicionalmente, expresó la necesidad de identificar los recursos disponibles para

establecer un esquema de prioridad en el gasto que acompañe la elaboración de soluciones diversas en función de la diversidad del déficit. Para alcanzar esa diversificación, algunos conceptos que mencionó fueron: la posibilidad de incentivar y mejorar la microdensificación y pequeños condominios; de vincular los temas del arriendo con las licitaciones y gestión de suelo para fines de proyectos con arriendo protegido; de regenerar los blocks; de potenciar la diversificación también en la localización, el tipo de proyecto, la escala y los actores; de evitar nombrar un delegado presidencial, y sí articular con la diversidad de actores para fortalecer a la comunidad organizada e incorporar a los municipios; de utilizar las herramientas que existen hoy. Para terminar, propuso establecer, mediante decretos, la obligatoriedad de la participación de los vecinos en cada tipo de proyecto.

La siguiente exposición estuvo a cargo del **Subsecretario de Vivienda y Urbanismo Guillermo Rolando**, quien se refirió a la ley de integración y los cuatro ejes que contiene. Manifestó que el primero es dejar de modo permanente las glosas de suelo 11 y 12, y dejar la potestad a la cartera para hacer gestión permanente de suelo. Sobre el segundo dijo que se recortaron los conceptos innecesarios para la coyuntura, que se sostuvo lo necesario frente a la urgencia, como las regeneraciones de los barrios más vulnerables para reducir las demoras. En cuanto al tercero, dijo que se vinculaba al artículo 50 de la LGUC para recortar el proceso a la mitad del tiempo actual. Manifestó que el cuarto eje se vinculaba que los planes reguladores, los comunales, y también los intercomunales, tengan entre sus objetivos la integración social. Para concluir, señaló que se redujo muchísimo el proyecto de ley original, dejando solo los 4 ejes de consenso.

Tomó la palabra luego **Alejandro Aravena, representante de Elemental**, quien manifestó primero, que se trata de un problema social, huma-

¶¶ Para que podamos construir y tener una buena política de vivienda, tiene que ir acompañada de la acción social. ¶¶

Ruth Collao

Dirigente Social Campamento Atacama

no, político y técnico. Por otro lado, que, ante la diversidad y magnitud de los problemas, no es posible dar respuesta tan solo con los instrumentos actuales, sino que se debe dar tiraje a lo existente y generar instrumentos innovadores que permitan encontrar soluciones ante la emergencia. Rescató, además, la necesidad de no saltarse la fila, respetando el orden de las familias que llevan mucho tiempo esperando. Adicionalmente, hizo hincapié en la necesidad de que no perdamos de vista la brecha existente entre la vivienda que se entrega y aquella que sería deseable para un estándar de clase media. Por lo que propuso utilizar la lógica de lo incremental y de lo evolutivo como una herramienta más en la brecha entre el estándar de vivienda de clase media y el de vivienda de emergencia. Expresó la necesidad de que se establezca que las soluciones que se entreguen tengan la planimetría y los presupuestos de cuánto costaría, y cuánto se demoraría alguien para pasar de ese estándar básico inicial a un estándar de clase media final, a efectos de alejar lo más posible el resolver la emergencia actual, con un hacinamiento que se podría encontrar a poco andar. Manifestó la necesidad de que entre las instituciones que se hacen cargo de la vivienda y las que se hacen cargo de la emergencia, exista un traslape, para ello resulta necesario diseñar un mecanismo que lo produzca. Adicionalmente, planteó la idea de la densificación los microcondominios, con el ojo puesto en hacer densificación, pero sin hacinamiento, y hacer que el

proyecto impacte positivamente no solo en las familias, la ciudad y su habitabilidad, sino también en la economía de las personas. Entre los múltiples conceptos expresados, se destacan el de permitir incluir más de tres propietarios en los 320 m² de máximo construible posible; eficientar la calidad urbana; incorporar el domicilio de transición para quienes quieran ampliar la construcción; incorporar la prefabricación para que micropymes puedan hacerlo en lotes atomizados; y finalmente propuso la creación de un fondo de inversión para dueños de suelos que puedan disponibilizar una mayor cantidad de departamentos para arriendo.

A continuación, fue el turno de la **dirigente social Karla Urzúa, representante de Antupirén**, quien estableció como prioridad pensar el problema como un problema humano y que el debate gire en torno a un bien colectivo, social y político. En su alocución, instó a los presentes a humanizar los proyectos en función de ese bien colectivo, social y político, bajando ideas y conceptos técnicos en ideas concretas. Asimismo, sugirió la posibilidad de articular las propuestas para que los actores participen activamente. También propuso que fuera el Estado quien generara los contratos de arriendo, además de regularizar y dar apoyo técnico a los procesos de arriendo que se están desarrollando. Por otra parte, agregó acerca de la posibilidad de establecer un banco solidario comunal con el Ministerio como garante.

“Es muy importante el acompañamiento social. Tenemos que considerarlo en todos los decretos, porque si no a la gente le cuesta mucho insertarse en estos modelos”

Juan Armando Vicuña
Cámara Chilena de la Construcción

“El déficit es sumamente diverso. Está puesto en distintos lugares y —por lo tanto— hay que diversificar las respuestas”

Luis Eduardo Bresciani
Facultad de Arquitectura PUC

“Nosotros proponemos hacer un banco solidario comunal. Que exista un monto de dinero salvaguardado por el mismo banco, y que el Ministerio sea nuestro garante”

Karla Urzua
Dirigente Social Antupirén

“ Es necesario contribuir un programa de acompañamiento y participación social, pre y post entrega de las respectivas soluciones habitacionales, para que sean sostenibles en el tiempo. ”

Sebastián Bowen
TECHO Chile y Fundación Vivienda

Posteriormente fue el turno de **Sebastián Bowen, representante de TECHO y Fundación Vivienda**, quien expresó la necesidad de no “campamentizar” la discusión, dado que el problema de acceso a la vivienda influye tanto a allegados, a familias hacinadas, a familias en situación de precariedad, como también en situación de campamento. Propuso rever las condiciones humanitarias que viven los campamentos para incluir medidas transitorias en el corto plazo. Manifestó la necesidad de aumentar la oferta mediante su diversificación, propuso armar subgrupos para articular junto al Ministerio la implementación de los instrumentos disponibles, mencionó la apertura del diálogo a todos los sectores que puedan asegurar la sostenibilidad de las medidas. Finalmente, generar un programa de acompañamiento, organización y participación social, pre y post la entrega de las respectivas soluciones habitacionales, para fortalecer y dar sostenibilidad a las familias beneficiarias.

A su turno, **Iván Poduje, del CNDU**, manifestó la necesidad de trabajar en grupos más reducidos, tal como estaba previsto, y de identificar las

medidas de corto y largo plazo. Entre los conceptos que destacó se encuentran simplificar el DS. 49 para la licitación de terrenos fiscales; desarrollar el 108 del MINVU que permita licitar diseño y ejecución juntos; proyectar la glosa 12 de compra de terrenos, permitir que el DS19 incluya la postulación de familias con las empresas, resolver artículo 50 por encontrarse fuera de control, para finalmente solicitar un aumento del subsidio al arriendo.

Casi al cerrar la sesión, el **Ministro Ward**, agradeció nuevamente la participación y recordó que estaba prevista la actividad en grupo para el tercer encuentro donde se trataría el criterio de priorización. Nuevamente se comprometió a remitir a los participantes los programas, el acta y la sistematización de lo conversado.

La última voz fue la de la **dirigente social Érika González, representante de la Glosa 12**, quien solicitó generar un diálogo más focalizado en temas particulares para poder profundizar la aparición de soluciones e intentar ser más concretos en las definiciones.



Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward,
Maqueta Proyecto Juan Pablo II,
Lo Barnechea, Región Metropolitana.
© MINVU.



**Cancha Deportiva Barrio El Palomar,
Programa Quiero mi Barrio,
Copiapó, Región de Atacama.
© MINVU.**







Parque Kaukari MINVU
Copiapó, Región de Atacama.
© MINVU.

Tercer encuentro: Exposición de propuestas e identificación de acciones de corto y largo plazo



Liderada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo se desarrolló la tercera sesión de la mesa de diálogo intersectorial de alcance nacional por la vivienda y la ciudad.

Con el acta de la segunda sesión en mano de todos los sectores involucrados, y debido a que aún había oradores con la palabra pedida, se solicitó dar continuidad al espacio para compartir respuestas posibles sobre cuál debía ser el nuevo umbral de producción del hábitat, con eje en las medidas de corto plazo que se podrían tomar.

A continuación, se decidió realizar el diálogo para la priorización en cuatro grupos de 14 participantes cada uno. A efectos de que la conversación fuera enriquecida entre todos y se lograran revisar la preselección de medidas de corto y largo plazo para abordar el problema convocante.

Participaron del tercer encuentro: El Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward; el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Guillermo Rolando; Senador David Sandoval, presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado; Sergio Baeriswyl del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Iván Poduje del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Pilar Giménez del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Mario Olavarría de AMUCh; Slaven Razmilic de la Escuela de Gobierno PUC; Luis Eduardo Bresciani de la Facultad de Arquitectura PUC; Pablo Allard de la Universidad del Desarrollo; Juan Pablo Urrutia de la FAU Universidad de Chile; Beatriz Maturana de la FAU Universidad de Chile; Francisco Vergara del Centro de Producción del Espacio UDLA; Sebastián Puebla, Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado; Mauricio Anacona, Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado; Nicolas Starck, Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado;

Vicente Domínguez de ADI; Loreto Lyon, Colegio de Arquitectos de Chile; Julio Alegría, Colegio de Arquitectos de Chile; Marco Rodríguez, Colegio de Arquitectos de Chile; Jadille Baza del Colegio de Arquitectos de Chile; José Ramón Ugarte de AOA; Mónica Álvarez de Oro de AOA; Joan Saavedra de ADOM; Yuri Rodríguez de ADOM; Juan Armando Vicuña de la Cámara Chilena de la Construcción; Tomás Riedel de la Cámara Chilena de la Construcción; Pilar Pantaleón de la Cámara Chilena de la Construcción; Karla Urzúa, dirigente social Antupirén; Ruth Collao, dirigente social Campamento Atacama; Érika González, dirigente social Glosa 12; Pilar Goycoolea de la Fundación Urbanismo Social; Camila Ramírez de la Fundación de Urbanismo Social; Sebastián Bowen de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Loreto Wahr de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Ignacio Silva de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Martín Santa María de TECHO Chile y Fundación Vivienda; Pablo Ivelic de Construye 2025; Alejandro Aravena de Elemental; Juan Ignacio Cerda de Elemental; Suyín Chía de Elemental; Mara Cruz de Elemental; Cristián Martínez de Elemental; Ángela Prado de DOM Colina; Carlos Marambio, Jefe DPH; Enrique Matuschka, Jefe DDU; Erwin Navarrete, Jefe DITEC; Felipe Arteaga, Centro de Estudios de Ciudad y Territorio; Jorge Silva, Gabinete Subsecretario; Jonathan Orrego, Gabinete Subsecretario; Felipe Vera, Martín Soulier, Soledad Patiño, Francisca Rojas y Tatiana Gallego del BID.

Desde el Ministerio se actualizó sobre los temas en los que se está trabajando, impulsados por la oportunidad del diálogo que desarrolla la mesa: pequeños condominios, arriendo, gestión de suelo y habitabilidad primaria.

Parte 1. Exposición de propuestas

En el marco del desarrollo de la mesa de diálogo, tomó la palabra el **Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward**, para dar comienzo a la sesión. Explicó la dinámica establecida en la que primero harían uso de la palabra los oradores que quedaron pendientes de la sesión anterior y luego se trabajaría en grupos más reducidos para categorizar las medidas propuestas según se trataran de aplicables en el corto o largo plazo. Además, informó que el Subsecretario daría detalles acerca de algunos puntos que está trabajando el MINVU en línea con lo conversado en las sesiones previas. Aclaró que las medidas que se prioricen serían aquellas que deberían formar parte del documento entregable.

A continuación, habló el **Subsecretario de Vivienda y Urbanismo Guillermo Rolando**, quien mencionó brevemente algunos conceptos en los que el MINVU se encuentra trabajando. Lo primero con respecto a pequeños condominios, se avanzó para tener un decreto basado en algunas de las sugerencias de la mesa. Una de las modificaciones que se está pensando es generar un mecanismo para que las pymes puedan participar, quedando pendiente resolver algunas cuestiones jurídicas sobre los títulos de dominio. Lo segundo, vinculado al programa de ofertas de arriendo. Se estaría disponiendo 6 a 7 terrenos del SERVIU en distintas partes del país para desarrollar proyectos para oferta de arriendo protegido. Ya está definido cómo hacer las licitaciones en suelo público. Resta definir los módulos de gestión. Afinar el modelo de ad-

ministración y gestión futura es algo que le falta a ese programa. Por otro lado, indicó que van a requerir (ya se encuentran en conversaciones con DIPRES) 10 mil a 12 mil soluciones nuevas para sectores vulnerables este año. Más o menos 1.000 UF por unidad, un aumento en torno a 12 millones de UF. El último eje que abordó tuvo que ver con lo que es la habitabilidad primaria, o la habitabilidad transitoria en los campamentos. Resumió que lo relevante se vincula a todo lo que tenga que ver con pequeños condominios, con instrumentos, ofertas de arriendo y más apoyo por parte del Estado en su conjunto. Recordó que en el año 2020 lo fuerte fue en proyectos de integración, en proyectos de mejoramiento y lo lógico es que el 2021 se produjera el aumento masivo en vivienda para grupos más vulnerables. Además de acelerar las licitaciones y todo lo que tenga que ver con las habitabilidades transitorias en todos sus ejes. Se trata de instrumentos de rápida aplicación en los que se está concentrando el Ministerio.

Seguidamente, expuso **Beatriz Maturana, de la FAU Universidad de Chile**, quien pidió trabajar en fortalecer la herramienta de arriendo mediante un programa que llegue a más personas. Insistió en reemplazar el concepto de vivienda social por el de vivienda estatal. Para evitar la connotación negativa que tiene el primer concepto. Mencionó la necesidad de desmitificar que de la pobreza se sale siendo propietario de una vivienda, cuando en realidad se sale mediante oportunidades de trabajo,

“ En la mesa debieran incorporarse otro tipo de actores, entre ellos expertos en finanzas. Porque la vivienda hoy día son activos financieros de renta fija a largo plazo. ”

Francisco Vergara

Centro de Producción del Espacio UDLA

educación, desarrollo, emprendimiento. Propuso evitar el esfuerzo en el DS19 porque implica una proporción de cuatro hogares para la clase media y sólo una vivienda social, y lo que se requiere es que la proporción sea inversa. Asimismo, habló de fortalecer los centros de acogida que provean seguridad, acompañamiento, servicios básicos. Finalmente, expresó la posibilidad de distribuir las propuestas en todo el país para mejorar la calidad de las ciudades y ayudar a la integración social.

Luego, hizo uso de la palabra la dirigente social **Érika González, representante de la Glosa 12**, quien propuso evaluar la posibilidad de cambiar el uso de suelo de los campamentos en los que se pueda, para construir ahí y que las personas no deban relocalizarse cuando se resisten a hacerlo. Agregó que era necesario efficientizar los procesos de comunicación para que las personas estén informadas con claridad y precisión. Mencionó que se debería involucrar a las municipalidades. Agregó que quizás el Ministerio podría aportar el dinero exigible para una solución habitacional para las familias vulnerables que están en los campamentos y que no cuentan con recursos; lo cual podría completarse con algún tipo de compromiso por parte de las familias que reciban el dinero para el cuidado de su vivienda y su comunidad. También habló sobre la posibilidad de que empresas constructoras pequeñas construyan en los terrenos del Estado. Recalcó la necesidad de acompañamiento de las familias para el cuidado y mantenimiento

de las viviendas que deberían entregarse totalmente terminadas, a efectos de facilitar la integración social. Y terminó haciendo referencia a la simplificación de los procesos de aplicación para evitar la enorme cantidad de complejos papeles que deben llenar las familias.

El último orador pendiente fue **Francisco Vergara, representante del Centro de Producción del Espacio UDLA**, quien hizo mención a la necesidad de efectivizar un acuerdo integral. Estimó la necesidad de que el análisis no estuviera exento de algunos contextos particulares como lo son la situación macroeconómica, la subida de precios de materiales, la dinámica del sector financiero y, por supuesto, la pandemia. Propuso incorporar a la mesa a especialistas en finanzas. Asimismo, expresó que se debería pensar en la posibilidad del Estado mantenga la propiedad de unidades de vivienda y la ponga a disposición del sistema de arriendo, que podría incidir de manera directa en el precio de la vivienda. Por otro lado, habló de trabajar en un proyecto de un parque de vivienda pública de 12 mil unidades, directamente adquiridas al mercado, sin expropiación; a través de transferencia y convenios con las municipalidades. Y también evaluar la producción directa de vivienda de 15 mil viviendas en suelo fiscal, a desarrollar en dos partidas. Obra gruesa y terminaciones. La primera por empresas constructoras y las segundas por cooperativas de trabajadores de los campamentos. Expuso acerca de realizar procesos de acompañamiento para llegar a que

el ejercicio técnico se convierta en capacidades adquiridas por la comunidad. Instó a copar el mercado del arriendo, la oferta del mercado del arriendo, para que efectivamente la lógica universal funcione y sea el Estado el que tenga la capacidad de incidir en los precios. Y finalizó con que resulta necesario tener como objetivo que en 2022 un parque de vivienda pública de 27 mil unidades para lo cual se solicite un ingreso del 25% del total del hogar.

A continuación, el **Ministro Ward** agradeció nuevamente la participación de todos y le dio la palabra al representante del BID para que detallara la dinámica establecida para el trabajo en grupos.

Por su parte, **el especialista Felipe Vera, representante del BID** en la mesa, estableció los lineamientos para el trabajo que se debía continuar. Además, mencionó que el rol del equipo técnico era escuchar y sistematizar de la mejor manera las cosas que van apareciendo en esta mesa. Contó que se graban y transcriben las sesiones -material que sirvió para armar el presente informe- y destacó que el trabajo en conjunto está destinado a generar un plan de acción que va a tener medidas. Y esas medidas debían responder a cuatro condiciones claves:

- Que sean ejecutables en un período de 9 meses
- Que resuelvan una necesidad concreta
- Que sean técnicamente factibles
- Que sean económicamente viables

Por otra parte, mencionó que, al momento de comenzar la tercera sesión, se habían recabado 129 propuestas. Algunas de corto plazo, otras de mediano y otras de largo plazo. En esa segunda etapa, establecido el trabajo en grupos se buscaba poner sobre la mesa cuáles son los criterios para identificar las acciones que puedan conformar un plan de acción consensuado y común, y comenzar a identificar las acciones de corto plazo. Estableció como objetivo el identificar cuáles son las acciones de corto plazo que alimentarán el plan de acción, teniendo en cuenta que una acción es buena si es deseable; si es económicamente viable, si están sus recursos o un camino para conseguirlo; y si es técnicamente factible, si se puede hacer con normativa existente, o modificaciones realizables en el marco del plazo que tenemos para llevarla adelante.

Aclaró que el rol del equipo técnico es servir de espejo, moderar, facilitar, escuchar y registrar lo mejor posible las ideas, impresiones y todas las iniciativas que surjan. Las 129 propuestas fueron preordenadas entre corto y largo plazo y cada grupo debería evaluarlo. Al finalizar, las medidas debían cumplir con 3 condiciones. **1.** Ser autoexplicativa, al leerla, se entiende, **2.** Tiene un qué, un objetivo; **3.** Tiene un cómo, el método. Luego, invitó a dar comienzo al trabajo en grupos.



Parque Urbano Aurora,
Concepción, Región del Biobío.
© MINVU.

Parte 2.

Identificación de acciones de corto y largo plazo

Establecida la necesidad de profundizar el diálogo en grupos más pequeños, se dio comienzo al trabajo en 4 mesas de 14 participantes que debían analizar si la categorización de las medidas de corto y largo plazo propuesta por el equipo técnico era la adecuada o bien debían reordenarse.

Mesa 1.

LOS PARTICIPANTES DE LA MESA 1 FUERON: IVÁN PODUJE – CONSEJERO CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; SERGIO BAERISWYL – CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; JUAN PABLO URRUTIA – FAU UNIVERSIDAD DE CHILE; SEBASTIÁN PUEBLA – COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; ANA SUGRANYES – COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; JOSÉ RAMÓN UGARTE – AOA; MARIO OLAVARRÍA – PRESIDENTE AMUCH; SUYÍN CHÍA – ELEMENTAL; KARLA URZÚA – DIRIGENTE SOCIAL; PABLO IVELIC – CONSTRUYE 2025; FELIPE ARTEAGA – CECT, MINVU; ENRIQUE MATUSCHKA – JEFE DDU; JONATHAN ORREGO – GABINETE SUBSECRETARIO; ERICA PÉREZ – MINVU; MARTÍN SOULIER – BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX



Para comenzar, el moderador recordó el objetivo dispuesto para ese encuentro era poder hacer la revisión de la preselección de las medidas de corto y largo plazo propuestas en las sesiones anteriores. Para ello, compartió el tablero en el que estaban volcadas cada una de ellas con el respectivo nombre participante de ese grupo que la propuso. Adicionalmente, explicó que corto plazo refería a la posibilidad de implementarse en los próximos 9 meses, y que cada una debía cumplir con las siguientes características: ser autoexplicativa, contener un objetivo claro y una metodología posible.

La primera medida de corto plazo propuesta que se mencionó fue la posibilidad de utilizar la emisión de bonos de Estado para disponer de financiamiento, de **Pablo Ivelic**. Al respecto, **Iván Poduje** mencionó que no era de corto plazo, porque la emisión de bonos es una burocracia que requiere primero valorizar, segundo emitir, luego aprobar. Dijo que se trata de una medida muy interesante, pero no poco probable de implementar en 9 meses.

En este sentido, **Pablo Ivelic** aclaró que el bono es un instrumento financiero. Por lo que se podría pensar en algún otro instrumento financiero que se pueda resolver con carácter de urgencia. Se trata de buscar mecanismos financieros que permitan poseer o disponer los recursos para poder abordar el problema. También afirmó que un bono podría salir en 9 meses, de lograrse un acuerdo político relevante.

La siguiente medida tratada era de Iván Poduje vinculada a **acelerar licitación de los terrenos públicos, evaluando que los comités de vivienda con subsidio puedan tener una alianza con empresas y adjudicarse la propiedad del terreno**. Al respecto, el autor aclaró que es una propuesta que consta de 2 partes: la primera es acelerar la licitación de los terrenos y que los comités puedan tener una participación más activa. La alianza con la empresa se debe

evaluar porque hoy el DS19 no permite que las empresas postulen con los comités. Eso podría ser una modificación rápida de decreto para que puedan postular las familias con las empresas que van a hacer los proyectos.

Erica Pérez, asesora de la Subsecretaría desde hace 30 años, acotó que en el DS49 si existe en la actualidad una alianza entre una empresa constructora con una entidad patrocinante. Eso está dentro de la institucionalidad actual, por lo que sí se hace de esta forma en proyectos del DS49. Sin embargo, el DS19 es distinto.

Iván Poduje aclaró que es básicamente para el DS19, porque los comités de vivienda hoy tienen una composición diversa que incluye familias que clasifican en el DS49 y otras que clasifican en el DS19. Entonces para no partir los comités, para no dividirlos, la idea es que se pueda tener la misma distribución para el DS19. Agregó que, una vez adjudicado el proyecto, el vecino del comité debería tener propiedad sobre la vivienda futura inmediatamente. Estableció que se trata de una medida posible de ser implementada en 9 meses.

En ese punto, **Karla Urzúa** sugirió la posibilidad de encontrar un mecanismo para poder lograr que parte de la gente que es del DS49, subiera un poco más el rango y calzar en el DS19, de ese modo, se acortaría brecha entre el DS19 y DS49. Todo eso sostenido en la falta de alternativas para conseguir un crédito hipotecario en el mercado financiero. El tema se ampliaría en otras sesiones, dado que solo se trataba de identificar cuáles medidas eran de corto plazo.

A continuación, se analizó la medida propuesta por **Sergio Baeriswyl** acerca de **comprometer a las autoridades políticas (comisiones de viviendas y urbanismos del Senado y Cámara de diputados) para promover cambios legislativos urgentes**. En ese sentido, el autor de la misma mencionó que las medidas de corto pla-

zo se encuentran delimitadas por la normativa vigente, por lo que es necesario apurar el tratamiento de cierta legislación vinculada a usos de suelo, por ejemplo. Adicionalmente, estableció como de vital importancia aumentar significativamente la progresión del DS49 por sobre otros, dado que como se encuentra en la actualidad, se necesitarían 35 años para cubrir la demanda

Al respecto, **Iván Poduje** agregó que las alianzas ya existen con las empresas para el DS49, solo se debería agregar que la gente alcanzada por ese instrumento se convirtiera en propietaria inmediatamente.

La siguiente medida a tratar fue la propuesta por **Karla Urzúa** acerca de la posibilidad de **la generación -por parte del Estado- de los contratos de arriendo**. Al respecto, la autora expresó la necesidad de que el Estado participe como garante de los contratos de arriendo.

Se estableció que se puede desarrollar el instrumento en 9 meses, pero para ser operativizado en el mediano plazo.

Seguidamente fue el turno de la medida propuesta por **Juan Pablo Urrutia** acerca la necesidad de **preservar el capital social de las familias. Ponerle esfuerzo y recursos en el programa "Aquí me quedo" que resuelve el tema del suelo sin desplazar las familias**. El autor agregó que se trata de un decreto que ya está elaborado, por lo que se podría promulgar rápidamente. Sin embargo, para que comience a operar y generar vivienda, necesita mucho más de 9 meses. Pero el instrumento ya está diseñado y lo que falta es que comience a avanzar.

La posterior medida tratada fue la propuesta por **Iván Poduje** sobre **avanzar con un "108" para construcción de vivienda, mecanismo existente en obras públicas para licitar diseño y ejecución juntos, sin la necesidad de un**

subsidio, para agilizar el proceso. Al respecto, al autor agregó que se trata de un instrumento que permite ahorrar un año y medio de tramitación en toma de razón de la Contraloría para todos los procesos. Se licita diseño y ejecución, el Estado se queda con la vivienda y se asigna el subsidio al final. No es que se vaya a implementar en 9 meses, pero se puede dejar operativo para que empiece a actuar y la obra esté en 12/15 meses.

Erica Pérez aclaró que es una forma que usaba el decreto 62 del año 1984, de vivienda básica. Así los departamentos de programaciones de los SERVIU hacían esas licitaciones con el diseño en la ejecución y muchos casos con el terreno.

Además, **Sergio Baeriswyl** dijo que es un modelo que ya se hizo. Se contrató diseño y ejecución simultáneamente y se entregaron los terrenos. Lo único que se debe tener es un diseño de referencia.

La siguiente iniciativa mencionada fue la de **Sergio Baeriswyl: sobre incorporar la visión regional para el logro de los objetivos a nivel país, a través de los consejos de desarrollo urbano existentes. Para ello el CNU incorporará las priorizaciones de los CDU**. En tal sentido, el autor agregó que ya se está trabajando con 5 consejos regionales a los que se les hará llegar el resultado de la sesión para que ellos hagan sus priorizaciones y complementos eventuales.

A continuación, se trató otra propuesta de **Iván Poduje: sobre habilitar centros cívicos en los campamentos más habitados. Incluir servicio de agua, con servicios para niños, para adultos mayores y espacios públicos**. El autor afirmó que es completamente factible. Y mencionó un prototipo que fue trabajado con el Ministerio de Desarrollo Social, con la gente del FOSIS.

Otra medida de **Iván Poduje** vinculada a **simplificar la postulación para el 40% mas vulnerable es permitir que el DS19 incluya la postulación de las familias con las empresas.** El mismo expresó que se requiere simplificar el DS49 que hoy día está muy regulado. Aunque es difícil pensar que pueda estar listo en 9 meses.

Al respecto, **Juan Pablo Urrutia** mencionó que se vincula a la capacidad instalada en los SERVIU para alcanzar los altos estándares que exige el DS49.

Iván Poduje insistió con la imposibilidad de que los SERVIU puedan procesar toda la información que les llega. Por eso se debe buscar una forma de simplificarlo sin afectar la calidad.

Por otra parte, **Jonathan Orrego** mencionó que las demoras tienen que ver con los procesos precisamente del banco proyecto de los DS49. Algo que sí se puede modificar. Agregó que se podría pensar en que las direcciones de obras puedan tener revisores independientes que puedan agilizar los procesos de revisión, o simplificar la metodología. Uno de los puntos marcados por **Erica Pérez** fue que la diferencia de revisión entre el DS19 y el DS49 tiene que ver con que en el primero la mayor responsabilidad es de la empresa, y en el segundo, de los funcionarios de SERVIU, por lo que cualquier situación que no esté revisada o aprobada o si después hay algún problema, la responsabilidad es del funcionario que lo aprobó.

Otro tema tratado fue **el aumento de los subsidios de arriendo.** En ese punto, **Iván Poduje** manifestó que se debe hacer, pero evitando que el mercado lo sepa para que no lo

absorban en el precio. A la vez, **Erica Pérez** lo vinculó a las propuestas de **Karla Urzúa** acerca de que el Estado respaldara el contrato de arriendo. Agregó que quizás se pueda ofrecer asistencia técnica para ayudar a las personas en el proceso de arriendo. **Juan Pablo Urrutia** e **Iván Poduje** se manifestaron en la necesidad de aumentar los montos, la plata que es de rápida implementación.

En tanto **Jonathan Orrego** expresó la necesidad de avanzar en crear vivienda pública y generar incentivos a la oferta que generen arriendo protegido. Lo que no es posible de realizar en el corto plazo, desde la mirada de **Iván Poduje** porque implica regular arriendo protegido, hacer convenios con empresas, pero lo que se puede hacer es no informar al mercado cuál es el aumento del precio, según explicó.

Para **Jonathan Orrego** es imposible no informar, pero dijo que se deberían iniciar los mecanismos para poder establecer el arriendo protegido, establecer la vivienda pública de arriendo, mediante un acuerdo masivo que implica subir un poco el subsidio. Aclaró, además que no se refería al control de precios del arriendo, si no a que el precio del arriendo esté dado por el tope del subsidio. Y esos acuerdos sí podrían generarse rápidamente, con lo que coincidió **Iván Poduje**.

Casi finalizando el tiempo de trabajo de la mesa, **José Ramón Ugarte** ofreció sus impresiones acerca de que veía un problema de escala en la conversación, dado que la magnitud del problema es mucho mayor a lo que se puede hacer solo a través de intervención directa del Estado, como entiende que son el 90% de las propuestas tratadas. Puso como ejemplo dos

momentos (el del año 48 y el del año 59) en que la acción estuvo marcada por la participación privada. A la vez comentó que existen las herramientas legales para potenciar la participación del sector privado en la generación de nuevas ofertas de vivienda social en distintas partes. Puso de ejemplo la ley 20.741, ley de integración social, que permite habilitar terrenos para desarrollar proyectos específicos. Finalmente, planteó que, de parte del Estado, se debería realizar una acción mucho más potente y sostenida en el otorgamiento de subsidios y el disponer de suelo fiscal, conectando la compra de terrenos, incluso expropiación de terrenos, en lugares deteriorados para generar proyectos de integración social.

DINÁMICA
MESA 1



Mesa 2.

PARTICIPANTES: DAVID SANDOVAL - PRESIDENTE COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; PILAR GIMÉNEZ - CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; PABLO ALLARD - UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO; JULIO ALEGRÍA - COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; JOAN SAAVEDRA - ADOM; PILAR GOYCOOLEA - FUNDACIÓN URBANISMO SOCIAL; PILAR PANTALEÓN - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; RUTH COLLAO - DIRIGENTE SOCIAL; MARTÍN SANTAMARÍA - TECHO; GONZALO ARTEAGA - ELEMENTAL; ERWIN NAVARRETE - JEFE DITEC; JORGE SILVA - GABINETE SUBSECRETARIO, MINVU; MARCELA ACUÑA - GABINETE SUBSECRETARIO, MINVU; FRANCISCA ROJAS - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

Para comenzar, la moderadora explicó la dinámica de trabajo que era la misma que en la mesa 1. Analizar todas las propuestas que ya hicieron los participantes del grupo en las sesiones plenarias y categorizarlas según fueran corto y largo plazo. Se recordó que el corto plazo fue definido según la posibilidad de implementación en los próximos 9 meses.

Comenzaron a trabajar con las medidas propuestas por **Pablo Allard**, quien aclaró que se trata de ideas específicamente focalizadas en el tema de los campamentos y la crisis de acceso a la vivienda, por lo tanto, se deben ver en ese contexto. La primera: **nombrar a un delegado presidencial que coordine intersectorialmente a nivel nacional, que tenga que reportar y que tenga metas claras**. Manifestó ciertas dudas respecto a la efectividad de una nueva estructura, pero a la vez habló de lo valioso que puede resultar tener una persona que sea transversal, que genere puentes de confianza y que al mismo tiempo integre las capacidades para que no sea esto solo un problema del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de tratarse de una medida implementable en el corto plazo.

A continuación, se evaluó la propuesta del senador **David Sandoval** vinculada a la necesidad de **analizar la experiencia constructiva post terremoto**. Al respecto, el autor manifestó que, en realidad, son dos propuestas muy sencillas que quizás pudieran ser de trámites rápido. Después del terremoto Chile tuvo una experiencia muy positiva en el proceso de reconstrucción ágil, masivo, rápido. Y logró restablecer en tiempo récord altos niveles de construcción. Su idea es copiar esa experiencia, sistematizarla, y usarla para un plan complementario. En cuanto a la segunda idea, estableció que se conecta con la **tramitación del proyecto de ley de integración social** que esperaba fuera votada en general el 24 de mayo. Por lo tanto, por los tiempos legislativos, eso resultaba de corto plazo.

Tomó la palabra **Juan Ignacio Cerda**, quien acordó con la medida propuesta de coordinación intersectorial, pero a instancias del BID, y no necesariamente un ente presidencial. A la vez, manifestó ciertas dudas acerca de las posibilidades de corto plazo que ofrecían el análisis de la experiencia constructiva post terremoto y el tratamiento de la ley de integración social urbana. Y mencionó como ejemplo que, si se



quisiera modificar la política pública de aldeas de emergencia para llevar esa velocidad puede ser algo de mediano plazo, pero si se quisieran implementar otro tipo de acciones, podrían ser de corto plazo.

Al respecto, **David Sandoval** dijo la ley de integración genera un marco interesante para el esfuerzo que se pretende impulsar. Para lograr aprobarla rápidamente, el Ministerio se ha allanado a sacar muchas cosas, por lo que debería salir por vía expedita. En cuanto a lo del catastro dijo que es un tema de experiencia, ya hubo un ejercicio. Sin embargo, explicó que la ley para él es la herramienta que permite crear esa arquitectura y marco institucional para ver cómo se enfrenta ese proceso.

La siguiente propuesta analizada era de **Pablo Allard y que decía relación con aprobar el proyecto de ley de integración urbana. Dado que una cosa es el tratamiento en la comisión, otra cosa es la aprobación de la ley en un corto plazo.** Al respecto **Joan Saavedra** manifestó que serían medidas de largo plazo porque parte del objetivo de la ley fue conformado con anterioridad a la necesidad de un acuerdo que es parte de esta mesa. Por lo que manifestó que habría propuestas de acción, propuestas de mediano y largo plazo que no necesariamente estarán reflejadas dentro de la ley. Además, aclaró que la implementación de la ley es de largo plazo, que su aprobación en el corto plazo no tendría demasiada injerencia.

En el mismo sentido, **David Sandoval** manifestó que, si bien los efectos se verán con el tiempo, el instrumento que significa la ley se va a construir en el corto plazo.

La siguiente propuesta fue la de **Pilar Goycoolea, adjudicar el terreno con un diseño, y con un número de familias para el comité, a efectos de dar certeza a la entidad patrocinante, a la constructora y a la inmobiliaria.** La autora hizo referencia a que es el formato aprendido durante la reconstrucción, donde se adjudicaba con la certeza de que se iba a diseñar, construir, y que iba a poder sumar u organizar familias posteriormente. Y que sería de corto plazo y fácil implementación dado que están los mecanismos para poder realizarlo. Hizo referencia también a que no existen, o por lo menos de carácter público, catastros de terrenos públicos, para poder hacer el match con el déficit que existe por región o por comuna, y la capacidad de construcción que están teniendo cada una de las regiones. Mencionó que es información necesaria para evaluar la capacidad que tienen las regiones y las comunas, y los actores necesarios para poder producir la cantidad de vivienda que se requiere. Sobre ese último punto, **Joan Saavedra** mencionó que hay un catastro de terrenos públicos que maneja el Ministerio que debería actualizarse a efectos de tener muy claro y con precisión qué terrenos hay, que condiciones tienen, el uso de suelo y una pre factibilidad habitacional para los proyectos. Eso es de corto plazo efectivamente, porque insumos hay. Habría que actualizarlo.

En tal sentido, **Jorge Silva** expresó que no se hace pública la información para evitar que se realicen nuevas tomas. A raíz de ello, **Pilar Goycoolea** planteó la posibilidad de firmar un acuerdo de confidencialidad.

En línea con lo mencionado por Pilar Goycoolea, intervino **Mónica Álvarez de Oro diciendo que**

es necesario saber cuánto suelo público existe para el desarrollo de planes estratégicos de vivienda a escala de ciudad, dado que esos planes posibilitan caracterizar el déficit, establecer una meta y definir herramientas y plazos. Para ello es necesario usar la información del suelo público, dado que parte de ese déficit se soluciona con proyectos en suelo público, otra parte del déficit con microdensificación, otra con regeneración de zona centrales, otra con subsidio de arriendo, etc. Todo ello también en la misma categoría de corto plazo.

A continuación, se estudió la propuesta de **Pilar Giménez** que se vinculaba a **disponibilizar suelo público existente para proyectos de vivienda subsidiada y ampliar la oferta de suelo disponible, fortaleciendo el banco de suelo público de MINVU, mediante un mayor presupuesto**. Esa segunda parte de la propuesta, mencionó, implicaría generar nuevos recursos en la ley de presupuesto.

Al respecto, intervino **Erwin Navarrete**, quien expresó que están generando la herramienta y viendo cómo visibilizarla para aumentar la oferta del banco de suelo, y también ver cuáles son los planes maestros que se están desarrollando. En cuanto al presupuesto, dijo que se está a tiempo porque en dos semanas más se presentaría por parte del Ministerio a la DIPRES para dar comienzo a la discusión. Entonces sí es así, se tendría glosa 11 y 12, subtítulo 29. Y aclaró que siempre se realizan modificaciones presupuestarias, por ende, existen posibilidades reales de poder comprar más suelos.

A posteriori se trató una medida de **Pablo Allard** vinculada a **caracterizar a cada campamento**

según la historia. El autor mencionó la necesidad de diferenciar la atención a las tomas recientes, que es algo completamente distinto a los campamentos históricos. Dijo que **potenciar los subsidios de arriendo que incluyan organización de incentivos a la oferta** va de la mano con lo que presentó Francisco hoy, de tener una acción más decidida desde el punto de vista de generar oferta de vivienda con arriendo protegido.

Pilar Pantaleón subrayó la importancia del tema de protección del arriendo, que fue excluido de la ley de integración social. Adicionalmente marcó como relevante ver el tema de los modelos de gestión y usar la facultad que se encuentra en la ley de presupuesto de los llamados especiales para el tema de los arriendos, que pueden gestionar tanto los municipios como entidades sin fines de lucro.

La siguiente propuesta, también de **Pablo Allard**, establecía la **generación de aldeas de emergencia o viviendas de transición, para erradicar al menos a 10.000 familias que se encuentran en zonas de alto riesgo, o en terrenos que son vertederos, o en terrenos que están bajo líneas de transmisión, o cualquier situación que ponga en peligro la vida de esas personas**. Aclaró que se relaciona con lo planteado por el senador porque acerca del plan de reconstrucción posterior al 27F, se podría consultar con las personas que estuvieron a cargo de las aldeas de emergencia, cómo fue la gestión, la operación, qué errores no cometer, etc. Expresó, además, la posibilidad de **acelerar los pilotos de urbanización progresiva**.

En ese punto **Juan Ignacio Cerda** dijo no tener mucha claridad desde el punto de vista legislativo, cuál es la velocidad para implementar. Asimismo, aclaró que la ley vigente mantiene algunas dificultades en cuanto a las urbanizaciones transitorias en forma urbana. Explicó que se puede hacer urbanización en un prototipo que, fabricado a alta velocidad, aplicando medidores transitorios e instalando una fosa séptica, luego, si se aprueba la urbanización, pueda contar con un permiso de edificación definitivo. Se podría urbanizar el terreno a posterioridad de la instalación de las familias en una situación transitoria, pero incremental. Es decir que las familias pudiesen ampliar la vivienda ante su permanencia definitiva, pero la situación en la que se encontrarían sería transitoria porque se instala en una estructura que llega a los 38 m². Podría ser una medida de corto plazo si se ajustara rápidamente cierta normativa.

Para finalizar, **Pilar Giménez** se explayó acerca de la propuesta de **fortalecer la participación de los municipios como entidades que están desplegadas territorialmente y en sintonía con las necesidades de los ciudadanos**. Adicionalmente, sugirió cuidar la capacitación y reforzamiento de los equipos locales, de los municipios, para atender la relación con el ciudadano respecto las necesidades de vivienda. Además agregó que se podría otorgar facultades de revisión de proyectos a los municipios, la cual hoy radica exclusivamente en los SERVIU.

DINÁMICA MESA 2

Ideas de corto plazo que forman parte del Plan de Acción y son ejecutables en

- 1. Revisión de estrategias comunicativas que permitan la coordinación interdisciplinaria y regular actividades de apoyo.
- 2. Definición de un protocolo de atención según evidencia que se tiene, considerando las
- 3. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 4. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 5. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 6. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 7. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 8. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 9. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.



- 1. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 2. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 3. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 4. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 5. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 6. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 7. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 8. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 9. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 10. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 11. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 12. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 13. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 14. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 15. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 16. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 17. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.
- 18. Definición de un protocolo de atención, que permita regular actividades de atención de la zona.

Mesa 3.

PARTICIPANTES: GUILLERMO ROLANDO - SUBSECRETARIO, MINVU; BEATRIZ MATURANA - FAU UNIVERSIDAD DE CHILE; MAURICIO ANACONA - COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; MÓNICA ÁLVAREZ DE ORO - AOA; LORETO LYON - COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; JUAN ARMANDO VICUÑA - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; VICENTE DOMÍNGUEZ - ADI; ÉRIKA GONZÁLEZ - DIRIGENTE SOCIAL; CAMILA RAMÍREZ - FUNDACIÓN URBANISMO SOCIAL; SEBASTIÁN BOWEN - TECHO; IGNACIO SILVA - TECHO; JONNATHAN ORREGO - GABINETE SUBSECRETARIO; TATIANA GALLEGO - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La mesa 3 tuvo una modificación mínima en la dinámica, dado que incluyó una ronda de presentación de los participantes. Luego de lo cual se procedió a analizar las propuestas en virtud de su categorización de corto o largo plazo. Es decir, identificar las iniciativas que se puedan implementar en 9 meses.

La primera propuesta evaluada fue **aumentar el subsidio al arriendo como solución transitoria**, al respecto, **Beatriz Maturana** aclaró que se trataba de aumentar la cantidad y variedad de subsidios a entregar (no al monto). Se admitió que se trataba de una medida de corto plazo. Sobre este punto, **Vicente Domínguez realizó una consideración acerca de los recursos para financiar las medidas propuestas y la necesidad de incorporar especialistas en finanzas** para desarrollar instrumentos que permitan incorporar recursos de forma masiva e importante al sistema. Aclaró que la decisión entre cantidad y calidad estaba determinada por la finitud de los recursos disponibles. A lo cual **Beatriz Maturana:** respondió que quizás se podrían mover algunos subsidios de más largo término, como recursos hacia el arriendo del stock de viviendas existente.

Adicionalmente, **Camila Ramírez** preguntó si los subsidios de arriendo son aplicables en todos los territorios donde hay demanda, porque tie-

nen un tope del valor de la vivienda. Mencionó que se podrían aumentar los subsidios de arriendo, en función de las características de aplicabilidad de cada territorio.

En tanto, **Guillermo Rolando** mencionó su deseo de llegar a un acuerdo para enfrentar el desafío, que permita también aumentar el presupuesto. Refirió que la gracia del programa es que se puede aprobar incluso ahora el aumento para iniciar nuevas obras de inmediato, mientras se discute el presupuesto del próximo año que generalmente se cierra en noviembre. Expresó la importancia del timing de la mesa, dado que habría fuerzas y herramientas para aumentar el programa, para construir más vivienda incluso en 2021. Consideró la utilización de suelo público, además de explicar que puede haber modificaciones del canon de arriendo que podría pasar de 11 UF a 15 UF.

Juan Armando Vicuña aclaró que, al aumentar el subsidio de arriendo como solución transitoria, el proveedor de la solución no solamente es el Estado, sino también la parte privada que debe estar preparada para eso. Expresó que le gusta la idea que el Estado se quede con las propiedades porque así no pierde patrimonio y le puede dar la oportunidad a otra persona de conseguir una vivienda bien localizada. Adicionalmente dijo que se debe tener cuidado con



el tema del aumento del subsidio porque se ha ocupado muy poco el subsidio de arriendo, es decir, que existe una brecha entre lo que se ha ejecutado y lo que se ha aprobado debido a las complejas condicionantes de acceso. Por todo ello, expresó, es necesario flexibilizar más la forma en la que se puede aplicar al subsidio.

Por otra parte, **Érika González** manifestó su duda respecto de aumentar el arriendo como solución transitoria, porque si el Estado quiere dar arriendo a la persona para que tenga una solución habitacional definitiva. En ese sentido, mencionó que se debería encontrar un mecanismo para “amarrar” a las personas y comprometerlas a ahorrar el diferencial en pos de su vivienda definitiva.

Loreto Lyon expresó la posibilidad de incorporar el subsidio para generar oferta de arriendo futuro que permite la glosa 3. Dado que, para ella, la glosa 3 abarca puntos muy importantes como, por ejemplo, diversificar el tamaño de la vivienda y permite que haya alianzas como Estado-municipio o Estado-fundación.

Sobre lo anterior, **Mónica Álvarez de Oro** manifestó se ha insistido en revisar la ley 27.741, una modificación a la ley, justamente para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento y de ampliación de condominios de viviendas sociales. Cree que este punto caería dentro de eso.

La siguiente iniciativa la escribió **Sebastián Bowen** y hablaba de **garantizar principios de integración social, de crecimiento de las comunidades y participación**. Al respecto, **Ignacio Silva** agregó que puede ser vista como de corto y largo plazo al mismo tiempo. En el sentido que la idea de esa propuesta era no perder

de vista los principios de integración social, de crecimiento de la comunidad y también de la participación activa de las mismas comunidades en los procesos de construcción del hábitat.

En ese sentido, **Beatriz Maturana** manifestó que la integración social es una aspiración, y una aspiración se logra de distintas formas. Entonces utilizar la integración social como herramienta sonaría a ingeniería social. Dijo que es posible mantener la ecuación 80-20, (20% de personas vulnerables en comunidades integradas), pero no va a generar necesariamente calidad de vida, tampoco integración en el sentido de la convivencia. Agregó que, si se hacen buenas ciudades, buenos programas de arriendo, con eso se lograría el objetivo de la integración social, por lo que ella pondría el énfasis en tener buenos programas de vivienda estatal. Además, no debería perderse de vista el tema de la seguridad en los barrios.

Camila Ramírez aclaró que la integración social, refiere a generar procesos de participación más fuerte en los programas habitacionales. Por lo tanto, ella lo ve como que es parte de eso, de fortalecer la participación de la comunidad, que se puede lograr en el corto plazo, porque todas las medidas de corto plazo deberían tener ese componente.

A continuación, se trató la iniciativa vinculada a **flexibilizar y simplificar los procesos para la creación de pequeños condominios**. Su autor, **Juan Armando Vicuña** mencionó que se podrían agilizar los tiempos para empresas constructoras chicas y ofrecerles cierta facilidad para trabajar en esas soluciones que son un poco más innovadoras. La mayoría acordó que era una medida de corto plazo.

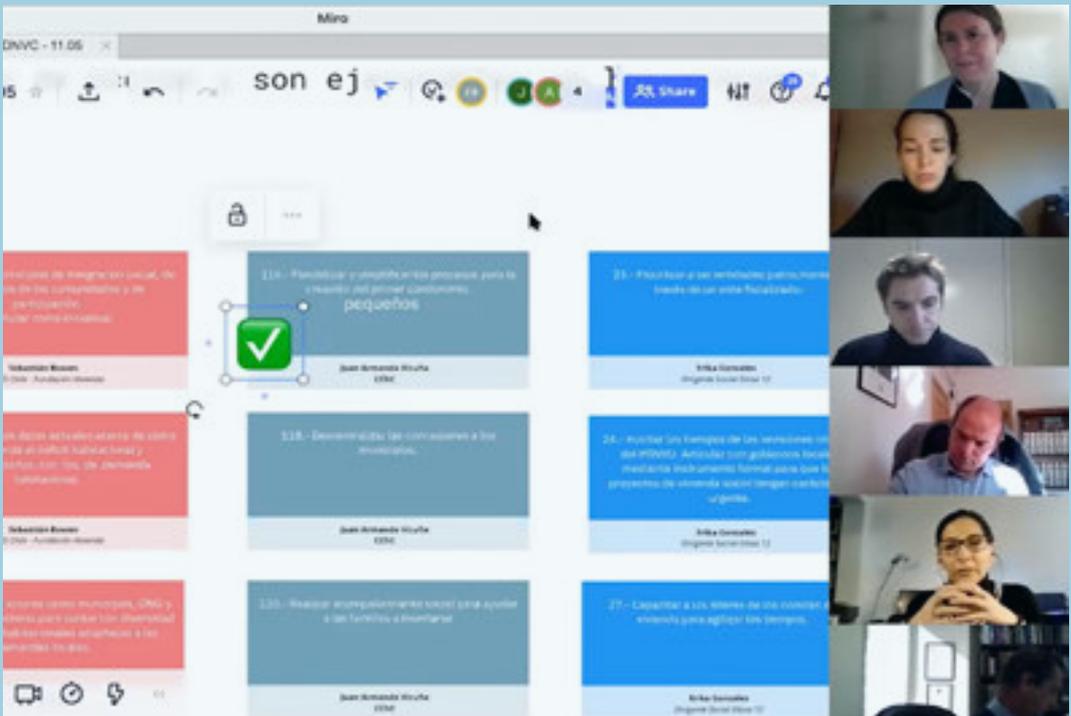
Mónica Álvarez de Oro reforzó la idea de flexibilidad como concepto transversal a diversos procesos y programas del Estado, no solo en pequeños condominios.

Camila Ramírez agregó que se deben estudiar formas de mejorar a los SERVIU para que la entidad patrocinante también sea mejor.

Seguidamente se analizó la propuesta de **Érika González** vinculada a **generar un ente fiscalizador de las entidades patrocinantes**. Al respecto, la autora expresó la necesidad de instaurarlo rápidamente para monitorear sus tareas, además de facilitarles información a las personas que se encuentran en los comités.

Para finalizar, **Beatriz Maturana** expresó que quizás no sean necesarias las entidades patrocinantes en un gobierno moderno, que la persona se debería dirigir directamente, y poner sus prioridades. La entidad patrocinante oficia de agente intermedio, lo cual dificulta el proceso y requiere fiscalización, situación que parece anacrónica.

DINÁMICA
MESA 3



Mesa 4.

PARTICIPANTES: FELIPE WARD - MINISTRO MINVU; LUIS EDUARDO BRESCIANI - FACULTAD DE ARQUITECTURA PUC; SLAVEN RAZMILIC - ESCUELA DE GOBIERNO PUC; NICOLÁS STARK - COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; YURI RODRÍGUEZ - ADOM; JADILLE BAZA - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE; FRANCISCO VERGARA - CENTRO DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO UDLA; ALEJANDRO ARAVENA - ELEMENTAL; TOMÁS RIEDEL - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; LORETO WAHR - TECHO; ÁNGELA PRADO - DOM COLINA; CARLOS MARAMBIO - JEFE DPH; FELIPE VERA - BID; SOLEDAD PATIÑO - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

Para dar comienzo al diálogo en la cuarta mesa, **Felipe Vera** repasó la dinámica acordada, aclarando que las propuestas a revisar son de las personas que están presentes, por si existieran dudas, se podrían saldar de la voz de sus autores.

La primera medida a analizar fue **hacer un llamado a concurso para evaluar alternativas de aplicabilidad de los instrumentos actuales en sectores vulnerables, a través de equipos interdisciplinarios**. **Jadille Baza** manifestó que se trataba de una medida de corto plazo, bien priorizada.

Francisco Vergara se refirió a su propia iniciativa de **industrializar las bases sociales para la producción de viviendas y utilización de cooperativas de trabajo**. Aclaró que es más parecido a una industria creativa, en el sentido de generar una cultura de la construcción entre las bases sociales y eso sí es bastante posible. Agregó que en varios campamentos el 60% de los pobladores trabaja en el área de la construcción. Por lo tanto, es una medida que se puede implementar, adicionalmente muchos de esos trabajadores hoy día están sin trabajo porque la construcción de menor escala está frenada con la pandemia.

En el mismo sentido, **Loreto Wahr** complementó **que con esta medida** se da la oportunidad de implementar, capacitar y generar una conexión entre los mismos trabajadores para poder ir desarrollando una red de cooperativas que ayudaría a la diversificación. Mencionó que así se pueden empujar proyectos de mediana escala, no de gran escala. Refirió también la importancia de ir consolidando en el largo plazo.

A lo cual, **Yuri Rodríguez** manifestó que lo agregaría como actividad paralela, pero no en la ruta crítica. Como una línea de actividades paralelas que va marchando en el proyecto, pero no en la ruta crítica debido a que es algo experimental.

Francisco Vergara aclaró que la idea no tenía que ver con que fueran los pobladores quienes desarrollen la vivienda, sino que desarrollen las terminaciones. Enfatizó que la obra gruesa la deben desarrollar empresas que ya están más consolidadas, locales, y que sea las terminaciones las que se desarrollen vía cooperativas de trabajo. Mencionó que quizás fuera necesario cambiar el término, de industrializar a generar una cultura del trabajo en la construcción en la cooperativa.



La siguiente medida a tratar fue de **Alejandro Aravena** vinculada a la realización de una **nueva línea de viviendas más flexible para resolver en plazos menores sin sacrificar estándares de calidad**. No obstante, el autor manifestó que, entendido así el corto plazo, solo va a poder ser aquello que no implique construcción, o aquello que no implique un cambio de ley. Para él, en la práctica la única cosa de corto plazo posible tiene que ver con la línea del arriendo, o bien comprar vivienda y disponibilizarla como vivienda protegida. Por otro lado, planteó la existencia de un vacío institucional entre el programa más básico del MINVU, y el de la ONEMI, por lo que se requiere darle tiraje al sistema, de tal manera de que las soluciones de problemas no sean saltándose la fila. Expresó que cuando un proyecto apunta a lo incremental debería ser la salvedad para que no se le cobre el cuadro normativo SERVIU vigente. Agregó que el punto sería que, en la medida en que un proyecto va a llegar a un estándar de clase media, entregar la planimetría y el presupuesto para llegar a ese metraje final en torno a 80 o 90 mt, con 4 dormitorios o 2 baños, pero del cual por ahora se construye apenas una parte. Al probar su incrementalidad, continuó Aravena, ese proyecto se podría flexibilizar sus condiciones iniciales, de manera que se entregue un mínimo de habitabilidad, por ejemplo, núcleo básico de baños y cocina, y un recinto grande donde estar. Si no está conectado a un estándar futuro y no se demuestra en el proyecto inicial que se va a poder llegar allá, eso es simplemente bajar el estándar para hacer más rápido. Expresó que la obra gruesa es lo más difícil de hacer por cuenta propia, donde se requiere alta tecnología, incluso no son los grandes constructores, sino prefabricación. Luego las terminaciones podrían hacerlas las micropy-

me, generar empleo, promover procesos sociales colaborativos, que la gente se conozca entre ellos, las cooperativas, etc. Finalizó con que la idea es combinar de manera flexible y evitar un problema futuro.

Al respecto, **Felipe Ward mencionó** que, inspirado por la participación de Aravena en las sesiones anteriores, instruyó a los equipos internos a trabajar en la idea, dado el vacío entre lo que hace la ONEMI y lo que hace el MINVU. Dentro del Ministerio se está planteando como la comprensión de ese vacío entre la habitabilidad, es decir el segundo componente del 100 + 100, la habitabilidad en materia de luminarias, de agua potable, de ampliación de caminos, y los DS49. Agregó que se está trabajando en ese espacio, desde que escuchó el interesante planteamiento.

Loreto Wahr explicó que la ONEMI entiende las soluciones de emergencia como gasto, y Vivienda lo toma como inversión. Y analizó que lo que Elemental está proponiendo con la idea de la incrementalidad, es transitar del gasto a la inversión, como el concepto inversión que se realiza en un escenario de emergencia, pero continúa desarrollándose y evolucionando en el tiempo.

A continuación, intervino **Alejandro Aravena** nuevamente con una aclaración vinculada a que de corto plazo la solución es solo arriendo o compra. Y planteó como preocupación que, según su experiencia de lo visto en Sudáfrica y en India, una vez terminado el ciclo del arriendo, el Estado no logra recuperar las viviendas, no quedan como patrimonio público.

La siguiente propuesta mencionada fue **generar normas de excepción para aprobar proyectos en carpeta con problemas (aproximadamente un 60% de los proyectos)**. Al respecto, **Yuri Rodríguez** mencionó que ha visto expedientes del DS49 y DS19 con problemas que son previos a la admisión en las Direcciones de Obras; que tienen relación con las factibilidades, con conservador de bienes raíces, con habilitaciones, etc. Dijo que esas cuestiones deberían considerarse, deberían listarse estos proyectos, entrar en una tramitación rápida en el parlamento, y valorizar presupuestariamente esa situación. Tomó la sugerencia de una participante que expresó la posibilidad de generar una norma de excepción para aprobar proyectos de interés social y que hubiera un organismo público que pudiera solicitar anclarse a esa norma de excepción. Adicionalmente, Rodríguez expuso solo conoce iniciativas privadas, no iniciativas del Estado que podrían incorporarse. Ese listado implicaría plazos de excepción para el pronunciamiento de los servicios, tanto públicos como privados, a efecto de poder apuntarlos y que obtengan su permiso de edificación y puedan iniciar obras.

A continuación, se analizó la propuesta de **Luis Eduardo Bresciani** sobre **diversificar soluciones en función de la diversidad del déficit**. El autor mencionó que no se trataba de una medida, sino más bien de un objetivo. A su entender, corto plazo es todo aquello que no requiere una ley o una reforma institucional. Propuso, además, hacer una revisión de varios de los sistemas habitacionales que tiene el Ministerio que generan rigidez al respecto de la diversificación de actores. Dijo que se debe revisar la capacidad que tengan otras entidades sin fines de lucro o cooperativas para entrar en la generación

de proyectos de distinta escala, tanto proyectos para acceso a vivienda en propiedad como para acceso a vivienda en arriendo. Asimismo, expresó que existe una serie de limitaciones para esas entidades respecto del acceso a crédito, al acceso a capacidades de recibir fondos públicos y es un funcionamiento que las limita, lo cual impacta negativamente impidiendo que surja mayor cantidad de tipos de proyectos y escala y actores, que generen más iniciativas. Agregó que cuantas más iniciativas haya en el sistema, más posibilidades de llegar a todas partes y de resolver con diversidad proyectos de distinta escala, tamaño y diseño. También se refirió al tema del arriendo que calificó como oportunidad importante de corto plazo, pero que requiere cambios en el decreto 52. Otro punto que tocó fue sobre poder establecer alguna regla para permitir (en ciertas condiciones) estirar los plazos de tenencia, de manera de dar certidumbre a las familias que acceden en una condición casi en uso y goce, y no bajo a este límite que se les puede cumplir en cualquier momento y se tienen que ir. Agregó que resulta necesario establecer un vínculo en la posibilidad de acceder al arriendo, pero también en propiedad; que el arriendo sea una manera de llegar rápido, pero que también sea un camino a la propiedad. Acotó que el decreto 120 admite la posibilidad de acceder al arriendo, pero con posibilidad de compra, lo cual permite dar certidumbre y generar un incentivo. Además, insistió en pensar en distinto tipo de soluciones, incluso en microdensificación, y facilitar que diversos actores entren a la gestión de proyectos de arriendo (actores tales como cooperativas, entidades sin fines de lucro, fundaciones, empresas privadas con fines sociales).

Para finalizar el trabajo en la mesa, intervino **Nicolás Stark** quien mencionó la posibilidad de que los gremios tienen cierta capacidad para organizar la demanda de trabajadores de empresas que pertenezcan al gremio. Adicionalmente, dijo que la participación del sector privado a través de los gremios sigue siendo importante, por lo que sugirió que quizás el Ministerio podría incentivar la generación de relaciones con gremios que se interesen por los temas sociales de los trabajadores.

DINÁMICA MESA 4

31.- Hacer un llamado a concurso en el cual se apliquen los instrumentos actuales en sectores vulnerables, a través de equipos interdisciplinarios.
Denise Bertoni
Jedite Baza
Colegio de Arquitectos de Chile

15.- Industrializar las bases sociales para la producción de viviendas. Uso de cooperativas de trabajo.
Francisco Vergara
Centro de Producción del Espacio UGA

16.- Tener acceso al banco de suelos para atender el alcance y rango de trabajo que ofrece.

17.- Tener acceso al banco de suelos para atender el alcance y rango de trabajo que ofrece.

34.- Abrir una nueva línea de vivienda más flexible para resolver en plazos menores sin estándares de calidad.

38.- Utilizar la herramienta de lo incremental sólo como solución a la brecha entre el estándar de vivienda de clase media y el de vivienda de emergencia.

12.- Generar norma de excepción para aprobar proyectos en carpeta con problemas (aprox. 60%).
Yuri Rodríguez
ADOM

13.- Aplicar la ley sobre tramitación electrónica de forma obligatoria para agilizar tiempos.
Yuri Rodríguez
ADOM

34.- Abrir una nueva línea de vivienda más flexible para resolver en plazos menores sin estándares de calidad.
Alejandro Aravena
Elemental

38.- Utilizar la herramienta de lo incremental sólo como solución a la brecha entre el estándar de vivienda de clase media y el de vivienda de emergencia.
Alejandro Aravena
Elemental

Plenaria

Transcurrido el tiempo de trabajo en las mesas, los participantes volvieron a la reunión plenaria para dar un cierre a la tercera sesión de la Mesa Nacional del Diálogo por la Vivienda y la Ciudad.

El primero en tomar la palabra fue **Felipe Arteaga** quien sólo mencionó que en la siguiente sesión se retomaría el trabajo con la misma metodología y en los mismos grupos para terminar el proceso que estaban llevando a cabo. Adicionalmente, le informó a Julio Alegría que la representante del Colegio de Arquitectos desde el inicio del diálogo fue Jadille Baza y que se otorgó la posibilidad de que sumaran nuevas personas para participar en los grupos para enriquecer las miradas, por lo que toda propuesta sería bienvenida.

A modo de cierre, hizo uso de la palabra el **ministro Felipe Ward** para agradecer la participación y el espacio de conversación en torno a propuestas tanto allí priorizadas como nuevas e invitó a seguir trabajando en las sesiones sucesivas.



Conexión Avda. Angamos entre Av. Paranal – Avda. Argentina,
Sector Coviefi, Antofagasta, Región de Antofagasta.
© MINVU.







Parque Urbano Sector Ex Ferrocarril, Taltal,
Región de Antofagasta.
© MINVU.

Cuarto encuentro: Identificación de acciones de corto y largo plazo





Condominio Los Coihues,
Osorno, Región Los Lagos.
© MINVU.

El **Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward** dio comienzo a la cuarta sesión agradeciendo la participación y recordando la dinámica establecida de una hora y media de diálogo. Informó que ese encuentro y el siguiente estarían destinados no solo para aprobar o rechazar propuestas, sino especialmente para que cada participante tuviera la oportunidad de compartir las medidas estratégicas que les gustaría priorizar, además de poder plantear nuevas iniciativas que no estuvieran aún incluidas. Adicionalmente, pidió que cada equipo de trabajo designara un vocero que presentaría en la plenaria los tópicos discutidos en sus mesas. Y solicitó que -como parte de la dinámica- seleccionaran las 5 medidas que les gustaría seguir trabajando. Aclaró, además que, si bien lo interesante es que en cada grupo se trabajaría la priorización de las medidas presentadas por sus integrantes, luego tendrían la oportunidad de trabajar todos sobre todas las medidas. Cerró recordando lo importante de que cada representante exponga cuáles han sido las principales conclusiones y las medidas estratégicas que fueran apareciendo.

Felipe Arteaga insistió en la necesidad de que ninguna de las propuestas que ya estaban sobre la mesa, y otras que pudiesen llegar, se queden afuera.

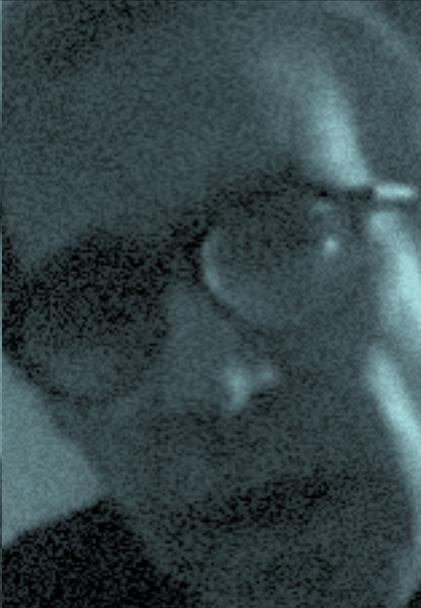
Trabajo en mesas: identificación de medidas estratégicas

Establecida la necesidad de profundizar el diálogo en grupos más pequeños, se dio comienzo al trabajo en 4 mesas cuyos participantes debían realizar una organización temporal de las medidas propuestas.

Mesa 1.

PARTICIPANTES: IVÁN PODUJE – CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; SERGIO BAERISWYL – CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; MARIO OLAVARRÍA – PRESIDENTE AMUCH; JUAN PABLO URRUTIA – FAU UNIVERSIDAD DE CHILE; ADOLFO LÓPEZ – COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; JOSÉ RAMÓN UGARTE – AOA; SEBASTIÁN PUEBLA – COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; PABLO IVELIC – CONSTRUYE 2025; KARLA URZÚA – DIRIGENTE SOCIAL; ENRIQUE MATUSCHKA – JEFE DDU; FELIPE ARTEAGA – CECT, MINVU; ERICA PÉREZ – MINVU; MARTÍN SOULIER – BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX



La primera medida analizada fue la de **Karla Urzúa** vinculada a **regularizar y dar apoyo técnico a los procesos de arriendo**. La autora expresó la necesidad de contar con asesoramiento técnico especializado por parte del Ministerio. Al respecto **Erika Pérez** manifestó que se trataba de una medida de corto plazo y sugirió que lo que se podría hacer es que ese servicio de asistencia técnica que se llama ATL, donde una consultora toma todos estos casos que tienen subsidios, y le da toda la asesoría técnica y legal, para procurar, para poder hacer los contratos, etc. **Juan Pablo Urrutia** propuso modificar la definición y reemplazar la palabra regularizar por acelerar, o aumentar el canon. **Iván Poduje** aclaró que se trataba de buscar el aval del Estado al arriendo, que el Estado garantice que las familias van a pagar el arriendo, porque está siendo el prestador de los recursos.

Karla Urzúa complementó haciendo referencia a las personas que compran propiedades para contar con un patrimonio a las que se podría acceder con el subsidio que reciben, pero como no están en condiciones de cumplir con los requerimientos de los propietarios, necesitan que el Estado oficie de garante. Iván Poduje coincidió en que es viable de implementar en 9 meses.

La siguiente iniciativa tratada, también de **Karla Urzúa** fue **establecer un banco solidario comunal de proyectos con el Ministerio como garante**. Puso un ejemplo de lo realizado en Esperanza Andina, con quienes no calificaban como sujetos de crédito. Mencionó que se estableció un banco solidario de ellos mismos

con una cantidad de dinero donde si uno de los socios no tenía para pagar su cuota mensual o su dividendo mensual, se sacaba de este fondo común. Entonces los mismos allegados o las mismas personas de ese grupo iban y hablaban con la persona, le preguntaban que le sucedía, explicaba su problema y se le cubría hasta que la persona podría volver a pagar su dividendo. Y este fondo era alimentado por todo el grupo.

Para **Sergio Baeriswyl** se trata de un tema importante. Contó que en el Consejo plantearon hace algún tiempo la posibilidad de que el Estado desarrollara algo como un CAE, para hacer aval de créditos hipotecarios para las personas que no califican como SERVIU ni tampoco califican para los bancos. Los bancos están obligados a exigir un 20% de garantía, con lo cual la mayoría de las familias no logra reunir esa garantía para poder acceder un crédito, y eso los desplaza a muchísimos de todos los programas crediticios y de acceso a la vivienda. Agregó que la función de aval por parte del Estado, ya había funcionado en el pasado. Dijo que es un mecanismo que aliviaría a las personas dado que recibir en 2 o 3 meses un crédito para poder construir una casa sin tener que reunir el 20% ya es una esperanza importante.

En línea con la propuesta, **Erica Pérez** comentó que conoce esa experiencia de Esperanza Andina. Mencionó que la experiencia como Ministerio como garante de algunos créditos no fue buena. Por otro lado, comentó que se otorgan créditos directos en el DS62. Luego, Karla Urzúa fortaleció lo dicho en referencia a que se trataba de aquellas personas que sí

podrían pagar el préstamo dado que pagan altos montos de arriendo, pero no califican en el mercado formal de préstamos hipotecarios.

Para **Juan Pablo Urrutia** el tema se podía dividir en dos. Por un lado, el vinculado al banco solidario comunal de proyectos, que iba un poco por la línea de lo que planteó Iván al principio, ver el suelo disponible, etc. Por otro lado, establecer un tema acerca de la propiedad del suelo. Afirmó que supone que el Ministerio como garante, podría resolverse con una figura que ya existe, pero en la que se deberían ajustar los puntajes de corte del registro social de hogares, para que ingrese mayor cantidad de personas.

En cuanto al tema de los terrenos, **Iván Poduje** mencionó que hay un inconveniente en el caso de los terrenos públicos. A todos los terrenos del fisco, tienen un problema que es el traspaso al SERVIU a título oneroso, y luego cómo eso se asigna a las familias. Y ahí debería operarse en paralelo. Con la aceleración de la licitación, permitir que las familias postulen con empresas, pero además, en algunos terrenos licitar la construcción y ejecución de las viviendas. Dijo que se deben hacer las 3 cosas a la vez.

En tanto **Erica Pérez** prefirió separar en distintos temas lo hablado. Uno vinculado al tema del suelo. Que es el tema de banco suelo, que se está trabajando como Ministerio, tanto suelos privados como suelos públicos y los convenios con Bienes Nacionales. El otro tema con relación a aquellas familias que, aunque tengan subsidios, ya sean DS1, del tramo 1 porque están en el límite, no califican por DS49, pero sí tienen la

posibilidad de tener un DS1, un subsidio de clase media, de primer tramo, pero no son sujetos de crédito. Entonces, mencionó que hay personas que no necesitan una vivienda totalmente gratuita, tal como pagan un arriendo podrían pagar un dividendo. El tema es que sus ingresos son inestables. No tienen ningún respaldo de ningún tipo, y por lo tanto no son sujetos de crédito. Entonces manifestó que dudaba si la garantía podría ser la propuesta anteriormente.

Iván Poduje sostuvo que era necesario agilizar el traspaso de terreno de instituciones como EFE, como la CORPO, como las fuerzas armadas, municipios que tienen suelo que no ocupan.

En acuerdo con **Poduje, Erica Pérez** contó que han avanzado fuertemente, porque tienen 100 terrenos este año a disposición de las distintas regiones, pero efectivamente falta mucho y que sería deseable encontrar un instrumento más rápido y definitivo. A lo cual **Iván Poduje** propuso la expropiación de los terrenos que el INIA no entrega, y negociar el precio después. El Estado tiene facultades para expropiar.

Para finalizar su intervención en este punto, **Karla Urzúa** dijo que, si bien las personas no se quieren mover, si se logran generar espacios donde las personas puedan vivir dignamente, sí se trasladarían. Generar estas opciones a corto plazo dignas para las personas, para que la gente no sienta que no se puede ir, considerando que hoy existe el metro, la conectividad y mayor facilidad de traslados.

La última intervención sobre el tema, la hizo **Sergio Baeriswyl** quien manifestó que debían hacerse todas las cosas a la vez. Se deben utilizar todas las herramientas necesarias para la transferencia de suelo público a un banco de suelo de vivienda. Ahora esto tiene que ir acompañado de las medidas rápidas cortas, el atajo para los cambios de uso de suelo. De lo contrario se podrían tener muchos terrenos, pero inhabilitados por los planes reguladores porque sus destinos no lo permiten. Es un acto simultáneo, transferencia con cambios de suelo. Y lo tercero que sugirió, fue que se debe buscar un mecanismo rápido para que todas esas personas tengan alguna posibilidad de tener acceso a un sistema de vivienda.

Antes de continuar con el análisis de las medidas, **José Ramón Ugarte** intervino para expresar 3 puntos pendientes de la reunión anterior. El primero, era el tema de escala del problema. Las soluciones planteadas tienen una potencia para abordar una porción menor de la magnitud que tiene el problema del déficit de vivienda de necesidad y vivienda actual. Y eso pasa al menos por 3 decisiones que como país habría que tomar. 1 es la disponibilidad de recursos. Mencionó que desde el Ministerio de Vivienda en los últimos 2 años, se ha aumentado fuertemente el presupuesto, pero que tenía la impresión de que la necesidad de recursos para abordar el tema es probablemente 3 o 4 veces mayor al total de recursos del último año. Ese es el nivel de escala que no se está abordando, porque se habla sobre herramientas para usar los recursos que hoy existen. Eso viene siempre al límite de la cantidad de recursos. En segundo lugar, reforzó lo dicho por Poduje, acerca de la ley de expropiaciones. Los SERVIU tienen la facultad de expropiar terrenos tanto de entidades públicas como de privados. Y podrían hacer adquisición de terrenos vía expropiación. Sin embargo, el creía que el enfoque tiene que ser sobre terrenos adecuados. Independientemente de quien sea propietario. Lo que interesa es que

sean terrenos que tengan amplitud para desarrollar proyectos de integración social, más allá de quién sea el propietario. Mencionó la disponibilidad de normas de los terrenos respecto de efectivamente construir vivienda social en los terrenos que se adquieran. E hizo referencia a una ley 20741 de 2014 que faculta al Ministerio de Vivienda a entregarles normas directamente a un terreno con un proyecto específico. Se trata de la potestad del Ministerio de asignar usos del suelo para proyectos específicos de integración social. Entonces, recapituló: recursos, abordar los suelos independientes de quien sea el propietario haciendo uso de la ley de expropiaciones. Y tercero usar la ley 20741 para darle norma a los terrenos.

Pablo Ivelic fue el siguiente en hacer uso de la palabra y se refirió a tener una especie de 108 para licitar y construir terrenos sin tener los subsidios asignados, resaltó que ese procedimiento en forma existe y está disponible hoy. Lo que se hizo en el proceso de reconstrucción es que se entregaron subsidios innominados y con esos recursos, el SERVIU actuando como EGIS, se licitaban los terrenos para construcción a través del 236. Se trata de un mecanismo para traspasar plata de transferencia a inversión, y con eso se puede construir sin tener asignados los subsidios. **Iván Poduje** le preguntó a Ivelic si hablaba de traspasar del 25, de la glosa de inversión a subsidios.

Erica Pérez aclaró que generalmente se hacía a través del subtítulo 31. O sea antes así construía el Ministerio de Vivienda. Lo hacía y no estaba nominado. Y después, cuando la vivienda estaba construida se nominaba. Esa era una forma. Puede que existan esos mecanismos. Quizás haya una serie de herramientas que a lo mejor habría que volver a usar y diversificar. Porque eso era sobre terrenos del SERVIU. Aunque también se licitaba en terrenos privados.

Luego de lo cual, **Iván Poduje** le consultó si una vez aprobado el presupuesto del Ministerio, con plata para transferencias, subsidio, y para inversión, se podría traspasar de un título a otro. **Erica Pérez** respondió que sí, pero solamente a través de modificaciones presupuestarias. **Pablo Ivelic**: mencionó que se asigna dinero de transferencia y se ocupa como una modalidad de inversión. Y después esa plata vuelve a transferirse al destinatario final. Administrativamente es válido. **Erica Pérez agregó** que no se cambia de línea, sino que se saca del 33 pero se usa como si fuera del 31 usando el 236. Iván Poduje solicitó incluirlo como una innovación.

Adicionalmente, **Pablo Ivelic** dijo que el mecanismo para licitar y construir sin tener a las familias asignada un subsidio, existe. Se hace a través de una asignación de subsidios inonominados, y esos recursos se utilizan para licitar una construcción de inversión que en el pasado se ha hecho a través del 236 para después una vez construido, asignarlos. Asignar las unidades habitacionales a las familias correspondientes.

A continuación, el moderador les recordó que debían seleccionar 5 iniciativas en un forms. **Iván Poduje**: enfatizó acerca del tema de los campamentos, de los centros cívicos. Porque es una medida rápida. Dijo que el Ministerio está haciendo un despliegue a través del 100 + 100, pero debía reforzarlo con centro cívico que incluya servicios para los niños, de salud, mediante estructuras modulares y de provisión de agua. Agregó que resulta fundamental simplificar los requisitos para el DS49. Los requisitos del diseño de proyectos, porque ahí existe una diferencia del DS49 y el DS19.

José Ramón Ugarte insistió sobre la posibilidad de implementar la ley 20741 del 2014. Es una ley que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para aprobar proyectos de integración social en cualquier terreno. Independientemente de cuál

sea la norma que tenga asignada el terreno y que es el mismo Ministerio el que puede asignarle la norma que necesita sobre proyectos específicos. Proyectos que pueden ser de iniciativa pública, de los mismos SERVIU, o también de iniciativa privada. Pueden haber privados que postulen a construir proyectos de integración social sobre terrenos que hoy día por norma no lo permiten. Una de las alternativas propuestas cuando se trabajó en el Congreso era que los privados tuvieran el patrocinio del alcalde y del consejo comunal. Hay muchos alcaldes y consejos que tienen detectados terrenos que podrían servir para proyectos de vivienda social, y que no se pueden utilizar porque no tienen norma. En esos casos, perfectamente sin traspasar, sin que el SERVIU tenga que comprar los terrenos, el privado podría postular como un proyecto específico y construirlo rápidamente. **Iván Poduje** consultó acerca de qué artículo de la ley general modifica esa ley. **José Ramón Ugarte** dijo que el DFL 2, y además la ley general. Y que se trata de una ley no implementada bajo la argumentación de que pasaba por encima de la planificación territorial, o de la voluntad comunal, entonces no la implementaron. La ley se discutió largamente en el Congreso a ver si era bueno que el MINVU tuviera esta atribución. Y se resolvió que era bueno que tenga la atribución y que el Ministerio tenga que definir las atribuciones que en cada caso haya que realizar con la municipalidad y con los gobiernos regionales, pero siempre dejando en el Estado, en el gobierno, la facultad de resolver sus proyectos. Se hacen o no se hacen. Muchas veces eso significa que en oposición a lo que piensan los vecinos de un terreno determinado.

Ante lo expuesto, Iván Poduje dijo que, para la aceleración de la entrega de vivienda a los vecinos, se requieren traspasar los terrenos, pero también cambiar el uso suelo mediante el artículo 50 que hoy está enredado, porque entra

a evaluación ambiental estratégica en algunos casos. A raíz de lo cual le consultó a **Érica Pérez** si conocía por qué no se aplicaba la ley. **Erica Pérez** dijo que no la conocía, pero sucede que habla de integración social. Son proyectos de integración social o son proyectos de interés social que es muy distinto. Porque integración social para el Ministerio por lo menos se entiende que tiene que ver con el DS19. Y el artículo 50 solamente se utiliza para el DS49 y en terrenos de la propiedad del SERVIU. Así lo tienen interpretado. Entonces lo que se requiere en la ley de integración social, es incorporar que el artículo 50 es para la vivienda de interés social, independiente de quién sea el propietario del terreno, si el SERVIU o el privado. Pero si lo tiene definido e ingresado para un proyecto DS29, debería tener el mismo tratamiento. Y ahí también se incorporan varias que tienen que ver

con el tema de la evaluación ambiental y demás, porque ahora se aplica hasta para vivienda de 50 unidades, entonces ahí también se está pensando en que sea un número X y no proyectos pequeños. **José Ramón Ugarte** aclaró que lo aprobado era una ley que no estaba sujeta a decretos. Por lo tanto, remite al concepto de integración social de acuerdo a lo que el mismo Ministerio de Vivienda defina como tal. Y es mucho más potente que el artículo 50. No es necesario ni tocar el artículo 50 con esta ley que es la número 20741 publicada en el Boletín Oficial el 1 de abril de 2014

Para cerrar el encuentro previo a la reunión plenaria, el moderador solicitó dos cosas finales. Alguien que relate lo conversado en la mesa y completar el *form* enviado por el chat con 5 iniciativas que requieran mayor profundización.

DINÁMICA MESA 2

The screenshot displays a virtual meeting interface for 'MESA 2'. The main workspace is filled with several cards and sticky notes. The cards are organized into columns and rows, each with a title and a description of a task or goal. The sticky notes are yellow and contain additional information or reminders. The interface also shows a sidebar with video thumbnails of participants and a chat window.

Task Cards:

- Card 1 (Green):** Analizar facturas de los servicios públicos, evaluando que los cobros de vivienda con subsidio puedan tener una alianza con empresas y agilizarla ante la propiedad del terreno. (Asignado: 10/01)
- Card 2 (Red):** Comunicarse a las administraciones públicas (Comunidad de Vecinos y Ayuntamiento del Barrio) para analizar cualquier posibilidad de negocio. (Asignado: 10/01)
- Card 3 (Purple):** Generación, por parte del Estado, de los contratos de arrendo. (Asignado: 10/01)
- Card 4 (Green):** Promover el capital social de las viviendas, tanto de alquiler o alquiler de programa "renta cero" como vivienda de nueva edificación, mediante la creación de cooperativas. (Asignado: 10/01)
- Card 5 (Green):** Buscar con un FICR para la construcción de vivienda, realizando acuerdos en virtud pública para tener el agua y saneamiento, así como la creación de subsidio para aplicar al proceso. (Asignado: 10/01)
- Card 6 (Red):** Promover la mejor gestión para el agua de las viviendas a nivel local, a través de los Comités de Desarrollo Urbano (CDU) existentes. Para ello el CDU promoverá las actuaciones de agua-CDU. (Asignado: 10/01)
- Card 7 (Purple):** Regular y de nuevo iniciar a los procesos de arrendo. (Asignado: 10/01)
- Card 8 (Purple):** Establecer un banco estándar cultural de proyectos con el Ministerio como garantía. (Asignado: 10/01)
- Card 9 (Green):** Habilitar sistemas locales de las cooperativas más habituales. Incluir servicio de agua, con servicios para ellos, para reducir riesgos e mejorar procesos. (Asignado: 10/01)
- Card 10 (Green):** Simplificar el IBIAR. Permitir que el IBIAR incluya la participación de las viviendas con las empresas. (Asignado: 10/01)

Sticky Notes: Numerous yellow sticky notes are scattered across the workspace, providing additional context and reminders for the tasks.

Participants: The sidebar on the right shows video thumbnails for several participants, including a man in a white shirt, a man in a dark shirt, and a woman with blonde hair.

Mesa 2.

PARTICIPANTES: DAVID SANDOVAL - PRESIDENTE COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; PILAR GOYCOOLEA - FUNDACIÓN URBANISMO SOCIAL; PILAR GIMÉNEZ Y CATALINA JUSTINIANO - CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; PABLO ALLARD - UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO; JULIO ALEGRÍA - COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; JOAN SAAVEDRA - ADOM; PILAR PANTALEÓN - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; MARTÍN SANTAMARÍA - TECHO; GONZALO ARTEAGA - ELEMENTAL; ERWIN NAVARRETE - JEFE DITEC; MARCELA ACUÑA - MINVU; JORGE SILVA - GABINETE SUBSECRETARIO; FRANCISCA ROJAS - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera medida para evaluar si era de corto plazo fue **potenciar programas existentes (FS, DS19, Glosa 11, Plan 100+100)**. Pablo Allard mencionó que esos son los programas existentes de subsidios más también glosa especial para compra de terrenos y el plan que acaban de anunciar para los campamentos. Pero básicamente se trataba de potenciar los programas existentes, darles más presupuestos y acelerar los procesos. Por lo tanto, era una medida a corto plazo, porque es algo que anunció el Ministerio y están tratando de hacerlo.

Pilar Goycoolea dijo que esos decretos son los que construyen mayor cantidad de vivienda para los más vulnerables. Son los que tienen el sentido de urgencia para poder generar mayor cantidad de vivienda. Por otro lado, hizo referencia a un estudio que hizo Robertson and Partners, que conocía por haber sido parte de la mesa y ese estudio mostraba las brechas que tiene el DS49 vs el DS19, e identificaba en el flujo de trabajo en donde están todos los nudos críticos. Por lo que era fundamental de poder revisar ya que en una sola imagen el DS49 demora como mínimo 7/8 años y el DS19 dura 3 años y medio. Si se pone el foco en destrabar esos nudos para no solo estar hablando solo de futuro si no que de presente. El estudio ha sido entregado recién por Robertson al Ministerio de Vivienda

Pilar Giménez comentó acerca de otra iniciativa referida la propuesta del Consejo para que los planes reguladores tengan un plazo de aprobación de 2 años y medio y respetarlos. En el tema de esos programas hay que poner una meta de ese tipo. Por ejemplo, establecer que el DS19 debería demorarse 18 meses. Tener un plazo de inicio y un plazo de cierre. Y en ese plazo se adjudica y se licita la construcción. Se debería mejorar, potenciar, y establecer un plazo fijo para el desarrollo de los proyectos. Y debería ir de la mano con otra propuesta vinculada con los plazos de los ajustes normativos a través de los instrumentos de planificación. En ese sentido, agregó que hay un artículo que se está proponiendo en el proyecto de ley de integración social que es el artículo 48, que dice que las municipalidades -con el objeto de promover la incorporación de disposiciones que resguarde e incentiven la construcción de viviendas destinadas a los programas habitacionales del Estado- podrán acogerse al procedimiento simplificado que establezca la ordenanza general para establecer incentivos en las normas urbanísticas, o la modificación de estas. Aclaró que en ese artículo la integración social y vinculado a los proyectos del Estado, los municipios pueden acogerse voluntariamente a un procedimiento expedito. El mismo no está detallado en la ley. Después será discutido en la ordenanza.



En relación al punto en cuestión, **David Sandoval** agregó con respecto a esa norma en particular que en la ley de integración uno de los artículos que más debate tuvo. Existían muchos temores de que al final se procurara por esta vía dejar muy relativas las normas vinculadas a ese tema. Consideró que al final de cuentas, la ciudad está creciendo inorgánicamente, hay un área perimetral enorme, amplia, de ocupación urbana, y efectivamente la debilidad de ese instrumento en materia de los cuerpos normativos de planificación debería acotarse de todo punto de vista. Los municipalistas manifiestan que eso no signifique flexibilizar o terminar quitándole las facultades que tiene la municipalidad en ese ámbito.

Para **Pilar Giménez** lo interesante del artículo, es que dice que las municipalidades podrán acogerse, que es distinto a cómo se planteaba antes. Antes decía el MINVU va a definir las normas, ahora es al revés. La municipalidad podrá acogerse si es que quiere, si es que tiene acuerdo del consejo comunal. Por eso no vulnera la autonomía municipal.

A posterior, hizo uso de la palabra **Martín Santamaría** quien pidió opinión acerca de cómo se ve la participación de los municipios, disruptiva, colaborativa, aceleradora, enlentecedora. Dijo que en su experiencia los procesos en los municipios no son simples y que veía que se estaba evaluando de traspasar mucha responsabilidad a los municipios.

A continuación, **Pilar Giménez** expresó que el punto de los municipios es fundamental. Y puso el foco en una propuesta llamada “agenda social urbana”, como un análisis o un llamado a relevar

el rol que tienen los municipios. Porque cuando hay problemas tan grandes como el déficit habitacional, la tendencia es que llegue el gobierno central con una solución. Existen múltiples ejemplos, y que se impongan en territorio y solución del problema. Hoy los municipios son las entidades que están desplegadas en el territorio y tienen mayor sintonía con las necesidades de los ciudadanos. Entonces, se propone que primero haya capacitación y el reforzamiento de los equipos locales, para que puedan involucrarse en el desarrollo y la gestión de todos los proyectos que van a llegar con más financiamientos y con programas más ágiles. Segundo, propuso otorgar mayores facultades de revisión a los municipios, en lugar del SERVIU. O bien con equipos de SERVIU desplegados a nivel local. Y tercero, fomentar convenios con inmobiliarias sociales, que es una tendencia que está bastante incipiente todavía pero que podría potenciarse mucho más para ir descentralizando la gestión de la vivienda en los municipios.

Martín Santamaría expresó que cualquier cosa que tenga que ver con facultades en servicios públicos, requieren cambios legales. Y normalmente los servicios públicos se van a inhibir de actuar si no tienen claramente definidas sus facultades legales, por lo mismo que se estaba señalando antes. Tiene que ver con el rol de la contraloría, los riesgos que enfrenta. A eso, **Pilar Giménez** respondió que efectivamente hay temas legales que podrían hacer mucho más claras las facultades, pero presupone que algunas revisiones que hace el SERVIU, responden a reglamentos internos, de protocolos internos de trabajo, que algunas de ellas en un corto plazo se podrían delegar en el municipio. Para complementar, **Jorge Silva** mencionó que

sería interesante ahondar dónde se encuentran las trabas, pero las revisiones del SERVIU están puestas en el reglamento que son decretos superiores que son muy modificables. Incluso son medidas que toman los SERVIU independientes de la región por experiencias pasadas, problemas con permisos de edificación que mal otorgados, temas con la calidad de la vivienda y que vuelven a revisar pero que en estricto rigor la ley les entrega esa facultad a los directores de obra. Sugirió que son cosas que se pueden modificar. Mencionó algunos documentos que exige SERVIU que son requerimientos internos, no necesariamente ligados a la ley de construcción de calidad de ninguna ley general, pero se exigen, y por experiencia y se deben revisar con el espíritu de agilizar los procesos y entender la urgencia.

Julio Alegría acotó que las municipalidades son el motor que debe movilizar la acción social y de vivienda. En todos los aspectos. En verdad la municipalidad debe pasar a ser, junto con el SERVIU, un motor del desarrollo de la vivienda y en especial en estas circunstancias. Agregó que se debería pensar esa antigua capacidad que tienen las municipalidades y el SERVIU de hacer sociedades mixtas que podrían resolver muchos de los problemas con mayor rapidez. Hoy SERVIU y municipalidades tienen que hacer este gran convenio mixto.

Pilar Goycoolea mencionó la necesidad de separar los conflictos municipales que tienen los municipios con proyectos privados, a diferencia de con proyectos públicos. Llámese DS49 o DS19. Si se miran los DS, ambos deben pasar por aprobación municipal, pero por algo un DS49 que tiene mayor revisión SERVIU, se

demora 3 años y medio y más. Hoy los municipios tienen 4 años por delante, esa continuidad facilita que se pueda pensar en fortalecer, entregar más capacidad, y habilitarlos, dado que son el primer receptor de los vecinos que están en problemas. Entonces creo que he pasado por proyectos muy complejos privados, en donde el municipio es un problema. En los proyectos de carácter más público no es exactamente así.

Adicionalmente, **Pilar Giménez** mencionó la propuesta de territorializar el déficit habitacional, a la que calificó de muy importante y de corto plazo. Se está hablando de una cifra macro. 600 mil unidades, pero dijo que es fundamental que cada ciudad de Chile tenga un mapa con ese déficit territorializado, con el objetivo de poner en un plan en cuánto tiempo se va a abordar la solución de ese déficit. En qué sectores de la ciudad, y con qué herramientas., de las cuales destacó: subsidios al arriendo, microdensificación, densificación de áreas centrales, regeneraciones urbanas, los PUH, en el fondo es lo que dice ahí tener un plan, tener territorializado el déficit, y lo más importante con una meta de en cuántos años ese déficit va a ser abordado.

Al respecto **Erwin Navarrete** se manifestó absolutamente de acuerdo. No se puede demorar más en calificar que en construir, se deben tomar medidas. También mencionó que lo de territorializar el déficit lo realizaron hace 3 o 4 meses. Y existe un visualizador a nivel nacional que incluye no solamente el déficit, si no también la demanda, y lo construido en los últimos 15 años en los distintos programas. Esa información macro ya se encuentra por lo que se podría colocar la disposición corto plazo para ir haciendo los planes correspondientes. Agregó que in-

cluirá los terrenos públicos de 3 instancias. Y hay un visualizador del banco suelo que tiene 3 tipos. Primero, los comprados a privado, glosa 11 y 12, y expropiaciones. Segundo, lo trabajado con terrenos públicos, EFE, metro, ahora con los hospitales, etc. Y tercero, los terrenos del Ministerio, los de Bienes Nacionales. Los que tiene el Ministerio que tiene para construir. Esas 3 líneas conforman el banco de suelo.

Pilar Giménez continuó con la iniciativa de revisar la exención del impuesto territorial. Que hoy día todas las propiedades que están bajo un cierto monto tienen cierta exención de contribuciones. Por lo que aparece como desfocalizada porque a veces el propietario no es una persona que necesite la exención, si no que tiene propiedades como inversión. Propuso establecer un límite, establecer la exención tributaria por propietario y no por propiedad. Serían recursos para entregar a los municipios, ya sea de forma directa o a través del fondo común municipal que les serviría después de construida la vivienda social, para la mantención. Pero es una medida de largo plazo

La siguiente medida a analizar fue disponer del catastro de terrenos públicos, del déficit y de la capacidad de construcción que tienen cada una de las regiones, habilitando la participación de constructoras medianas. Su autora, **Pilar Goycoolea** dijo que va muy relacionado al plan por ciudad, por déficit, por cantidad de viviendas construidas. Expresó que todo está relacionado a poder hacer un plan por ciudad por déficit habitacional. Entonces, el foco en el déficit de viviendas, debe ir acompañado con equipamiento público y privado, que permiten ciertos elementos o servicios básicos para poder vivir. Desde seguridad, salud, y otros. No se trata solo del déficit habitacional, si no que también en el equipamiento público privado que existe de servicios básicos.

La siguiente iniciativa abordada fue identificar y replicar los buenos diseños ya existentes. Poner esos diseños y otros recursos a disposición. Al respecto, **Pilar Goycoolea** expresó que su propuesta partía de una mirada de fin público. Entonces le pareció pertinente armar un banco de proyectos que ya existen y acudir a diseños que también existen. Mencionó un ejemplo en Santiago en el que se logró articular la arquitectura, la cantidad de personas que necesitaban vivienda y la normativa. Si ese trabajo está a disposición, podría ahorrar tiempo. Entonces hay unas oportunidades de tener buenos proyectos y tal vez de poder ponerlos a disposición.

Erwin Navarrete comentó que existe la página y la aplicación “la casa que quiero”, donde se están certificando las viviendas. Hay más de 60 viviendas a nivel nacional. Entonces de acuerdo a su categoría, a sus condiciones térmicas, zonas y todo lo demás. Para que se puedan ir construyendo. Distintos son los proyectos, que son envergaduras un poco más grandes, pero si se podrían identificar las viviendas y colocar a disposición. Hay algo ahí armado.

Por otro lado, **Jorge Silva** agregó que de la vivienda tipo del 27F hay un pool de diseños que podían ejecutar las constructoras y la revisión y la aprobación de los SERVIU y las municipalidades sería mucho más rápido.

En tanto, **Pilar Goycoolea** aclaró que son distintas porque la de adjudicar el terreno va más relacionado a la licitación, que puede pasar que ante terrenos diferentes se necesiten diversos diseños. O sea, una puede ser una vivienda tipo como las de la reconstrucción, que son viviendas en sitios propios, pero también cuando se construye un conjunto de 300/400 casas, se necesita partir de 0. Propuso, entonces el banco de tipologías. Navarrete coincidió en que funcionaba bien para baja cantidad de viviendas.

La siguiente medida a analizar fue **acelerar el traspaso de terrenos fiscales al MINVU vía banco de suelos**. **Pablo Allard** mencionó que ya había suficiente consenso al respecto, también **Navarrete**. **Jorge Silva** propuso como cuestión adicional, el acelerar los trámites burocráticos. **Erwin Navarrete** dijo que teniendo ya los instrumentos se podría facultar al Ministerio para agilizar el proceso. **Pablo Allard** aclaró que una de las medidas que envió, la glosa 11, 12 y la 23 son para comprar terrenos. Por lo que habría que incluir acelerar el traspaso de terrenos fiscales y la compra de terrenos privados al banco. Quedaría acelerar traspaso de terrenos fiscales y compra de terrenos privados vía banco de suelos MINVU.

Siguiendo con el diálogo, **Pilar Goycoolea** expresó que creía necesario incluir algo sobre inversión social, dada su relevancia para la

sostenibilidad. Aclaró que la inversión es la que permite hacer más participativo el proceso, más sostenible, que las comunidades realmente se sientan parte, y es de corto plazo. Al respecto, **Erwin Navarrete** mencionó que además el plan de habilitación social está descontextualizado y se debe rehacer.

Julio Alegría sugirió agregar aplicación de medidas inmediatas para mejorar la situación en el invierno próximo de los campamentos.

Para cerrar el encuentro previo a la sesión plenaria, la moderadora instó a los participantes a elegir las 5 medidas que se deberían seguir desarrollando. Acordaron que la vocera de la mesa sería **Pilar Goycoolea**.

Mesa 3.

PARTICIPANTES: GUILLERMO ROLANDO - SUBSECRETARIO, MAURICIO ANACONA - COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; MINVU; ÉRIKA GONZÁLEZ - DIRIGENTE SOCIAL; JUAN ARMANDO VICUÑA - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; BEATRIZ MATURANA - FAU UNIVERSIDAD DE CHILE; MÓNICA ÁLVAREZ DE ORO - AOA; LORETO LYON - COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; VICENTE DOMÍNGUEZ - ADI; CAMILA RAMÍREZ - FUNDACIÓN URBANISMO SOCIAL; SEBASTIÁN BOWEN - TECHO; IGNACIO SILVA - TECHO; MARA CRUZ - ELEMENTAL; JONNATHAN ORREGO - GABINETE SUBSECRETARIO; TATIANA GALLEGO - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

Iniciado el encuentro de la mesa número 3, **Beatriz Maturana** desarrolló su idea acerca de que la vivienda social debe estar integrada a la ciudad, no debe saberse cuál es la vivienda social. Tiene que ser la vivienda como cualquier otra, que el Estado se la arrienda, o le arrienda diría yo, porque para ella se debe poner más énfasis en el primero, en el arriendo. Y que sea arriendo o vivienda para la persona con una necesidad. No debe saberse, no debe ser distinta. Debe estar completamente integrada. No solo en un conjunto si no que en la ciudad. Además, expresó una oportunidad importante en el arriendo como herramienta de largo plazo y no meramente una solución transitoria. Al respecto **Érika González** expresó sus dudas acerca de las posibilidades de las familias luego de terminado el período de subsidio al arriendo. En ese punto, **Beatriz Maturana** mencionó experiencias de países en los que el subsidio del arriendo es permanente. Por ejemplo, en Australia no se entrega vivienda para la propiedad. Si no que solo para el arriendo. Y depende la situación puede ser largo, corto plazo o para siempre. **Érika González** sugirió que la idea era que las personas tuvieran una vivienda propia. Y que era necesario, por parte del Estado, incentivar que las personas sean autosuficientes, que puedan generar sus recursos para mejorar su situación.

A propósito del arriendo intervino **Mauricio Anacona** quien comentó, por un lado, que es necesario que se incentive a arrendar, porque el arrendador suele tener una visión un poco burocrática del sistema. Por otro lado, repensar un requisito específico que establece una prohibición el subsidio de arriendo de poder hacerlo con familias con parentesco. Adicionalmente se expresó acerca de reemplazar el concepto de vivienda social, por vivienda estatal, en la ley de copropiedad que está en tramitación en el senado, se ha puesto en debate lo que tiene que ver con la vivienda de interés social.

La siguiente iniciativa, de **Sebastián Bowen** fue **contar con los datos actuales acerca de cómo se caracteriza el déficit habitacional y complementarlos con los de demanda habitacional**. Fue valorada como importante y siempre cuidando los aspectos metodológicos que garantizaran información de calidad. Adicionalmente, el autor de la propuesta agregó que la oferta no está haciendo match con la demanda, por lo tanto, es importante tener mecanismos para conocer en detalle a esa demanda. Dijo que la mayoría de las organizaciones, se manejan con estimaciones que se hacen cada 3, 4 años a partir de base de datos obsoletas porque el fenómeno es muy dinámico.



A propósito de este punto, el **subsecretario Guillermo Rolando** informó que el Ministerio cuenta con un instrumento en el que la gente se inscribe, se llama MINVU conecta. Luego, remarcó algunos ítems que mencionó como importantes: la decisión de modificar o no los tamaños de las viviendas. Otro vinculado a aquellos territorios donde al Ministerio le ha costado más construir. Hay otra variable es que uno de los mejores predictores del crecimiento de los campamentos en Chile, es donde al MINVU más le ha costado construir vivienda social. Por eso le resulta interesante la caracterización de la demanda para afinarla bien. Dejó así la pregunta abierta, se tensiona o no para modificar dimensiones que es parte de la pregunta que está y conectarlo con aquellos territorios donde el Estado tiene que hacer mayores esfuerzos en gestiones de suelos, habilitaciones, y una serie de cosas técnicas conocidas por todos, para que esto se salga adelante.

La siguiente iniciativa a evaluar fue **descentralizar las concesiones a los municipios**. Al respecto, **Juan Armando Vicuña**: los municipios tienen un montón de terrenos que no usan, porque no tienen recursos. Se sugiere realizar una suerte de alianza público-privada, para habilitar a un privado a que pueda invertir en un edificio y dejar un porcentaje importante del edificio para renta protegida determinada por el municipio. Y de esa forma el fondo se descentraliza la gestión de la vivienda. Y no queda solamente concentrado. Para **Camila Ramírez** también se trata de una medida de corto medio plazo, y mencionó que tiene que ver con potenciar los gobiernos locales que puedan generar su propia oferta a través de asociaciones público-privadas, ella trabajaría en la glosa 10 que tiene gran potencial para esto. Y es algo que se puede hacer a corto plazo pensando en los activos que existen. **Beatriz Maturana** expresó que la idea, además, va en el sentido de la integración social. Nadie sabría quien recibe subsidio y la propiedad quedaría en manos del Estado si el mismo comprara

esa vivienda para arrendar a quien lo necesite. **Juan Armando Vicuña** propuso que el acuerdo con el privado implicara que se hiciera cargo de la administración y no les cobrara a las personas indicadas por el Estado.

Sebastián Bowen, respecto a la propuesta, mencionó la necesidad de que los municipios pueda ser un actor más activo en la generación de oferta, que no es solamente para temas de arriendo. La parece relevante generar algún tipo de decreto o de programa que apunte a la creación de agencia, que cuenten con la posibilidad de arriendo social o público, o protegido. En cuanto a la posibilidad de implementación en el corto plazo, **Juan Armando Vicuña**, mencionó que es necesario mejorar la garantía, porque hoy los municipios pueden garantizar ese terreno para que se pueda conseguir el financiamiento del edificio. Por lo tanto, si existiera una garantía del Estado, igual que las concesiones de obras públicas, se podría hacer, aunque no sabía los tiempos a nivel legal.

En línea con el diálogo, el **subsecretario Guillermo Rolando** contó que se ha estado trabajando un programa de arriendo protegido. Son 6 terrenos del Estado para desarrollar construcciones para arriendo protegido. Y se financiaría más con los esquemas del fondo solidarios de vivienda. Faltan los modelos de administración posterior. Además, mencionó a la Glosa 10 como un instrumento que se negoció en el Congreso a fines del 2019, y que no se ha aplicado aún; se trata de instrumentos para que se generen alianzas entre el MINVU y las fundaciones, por ejemplo. También se manifestó en post de descentralizar el país, se debe dar protagonismo a los municipios. En resumen, dijo que llega un programa con toda la parte jurídica legal bien armada, está listo con todos los recursos. Comentó que se realizó una reunión con todos los directores SERVIU y SEREMI, de las 4 regiones donde se va a lanzar lo de arriendo protegido. Por otra parte, mencionó

que lo de los pequeños condominios está bien avanzado e invitó a todos los participantes de la mesa a colaborar desde la expertise de cada uno. **Mónica Álvarez de Oro** remarcó la importancia de la alianza público-privada, para que no caigan todas las responsabilidades de todas las acciones solo en el Estado.

La siguiente propuesta fue **acortar los tiempos de las revisiones internas del MINVU. Articular con gobiernos locales mediante instrumento formal para que los proyectos de vivienda social tengan carácter urgente.** Al respecto, **Camila Ramírez** lo remarcó como fundamental. Dijo que el DS49 sigue siendo la herramienta que entrega más viviendas sociales para familias vulnerables actualmente, por lo es una herramienta que hay que agilizar muy rápido. **Érika González** coincidió en la necesidad de ajustar los tiempos de los procesos. En esa línea, **Mara Cruz** se manifestó de acuerdo con la iniciativa, pero también agregó que al revisar los proyectos puede ocurrir que el cuadro normativo a veces no va de la mano con el presupuesto de una vivienda. Entonces dentro de la iniciativa, se deberían prever ciertas excepciones a los cuadros normativos, dando incrementalidad.

En cuanto a la iniciativa de **evitar tanto esfuerzo en el DS19 porque implica cuatro hogares para la clase media y sólo una vivienda social. Es necesario invertir esa proporción, Beatriz Maturana** puso el énfasis en el arriendo y que según investigaciones que realizó, existe integración social de números, no de grupos, no de convivencias. Quizás se podría cambiar por revisar lo que se entiende por integración social y la importancia que esté integrada a la ciudad, que el estado arrienda y no debe ser distinta.

Érika González mencionó como de corto plazo la necesidad de un aumento en la aplicación del subsidio. Para que así también haya mayor compensación y quizás el subsidio deba ser incrementado para que a las constructoras les sea

rentable o atractivo.

En tanto el representante de Techo, **Ignacio Silva** agregó que, más allá de las modificaciones que se deben hacer al DS19 para que logre mejores objetivos, se debe permitir la postulación colectiva a ese programa que ayudaría al propósito de la integración.

A continuación, se trató la iniciativa de **incorporar a actores como municipios, ONG y empresas constructoras para contar con diversidad de soluciones habitacionales adaptadas a las demandas locales.** Al respecto, **Camila Ramírez** dijo que era similar a lo hablando anteriormente, la Glosa 10, el tema de que se puedan hacer alianzas públicas con el municipio, privados, creo que son herramientas que fomentan incorporar otros actores.

Seguidamente se pasó a evaluar el **realizar acompañamiento social para ayudar a las familias a insertarse.** En ese punto, **Érika González** mencionó no siempre funciona el proceso de acompañamiento de la entidad patrocinante, dado que refiere a lo que se necesita aprobar los proyectos, pero no se les enseña a las familias cómo convivir, o qué cosas tienen que hacer. Y es un punto importante para que las comunidades estén mejor organizadas, tengan mejor convivencia y valoren más las viviendas.

Al respecto, **Juan Armando Vicuña** expresó que como constructora también lo viven, dado que puede suceder que se entregue una vivienda a una persona, pero se le dan las herramientas para el buen uso de la vivienda, desde operar un calefón hasta la utilización de los contenedores de basura. **Érika González** reforzó que era una pieza clave para que las familias puedan adaptarse mejor y lograr un uso adecuado de la vivienda definitiva.

Sebastián Bowen mencionó que se trataba de una de las propuestas prioritarias. Dijo, además, que existe un plan de acompañamiento social ex post en el caso del DS19, que prácticamente no tiene elementos ex ante. En tanto, el caso del DS49 es todo lo contrario. Existe un caso de acompañamiento ex ante, con bajo nivel de acompañamiento ex post. Entonces eso debiera estar contemplado dentro del mismo esquema en un programa, porque Chile tiene la capacidad, tanto en el sector sin fines de lucro, como del mismo Estado, para poder construir un programa de acompañamiento social más potente que asegure la sostenibilidad en la vivienda.

Camila Ramírez complementó que en el PAS la vivienda está muy instrumentalizada, por lo tanto, no se les da quizás los instrumentos a las personas para después seguir la administración y la organización de sus comunidades. Lo que efectivamente hace que las viviendas no sean sostenibles. Además, mencionó una metodología probada de cómo una vivienda donde se queda más tiempo con las personas, y se hace un mejor plan de acompañamiento, mejora la administración y, por lo tanto, la infraestructura también se mantiene. Eso permite hacer más obras, después se vincula con los municipios, etc. y se forma un círculo virtuoso. Asimismo, destacó la necesidad de rever el financiamiento en los planes de acompañamiento. Y, por otro lado, evaluar la vocación social que puedan tener las entidades patrocinantes, entonces también definir ciertos criterios cualitativos a la hora

de hacer ese tipo de gestiones; dado que a veces las entidades patrocinantes tienen ciertas carencias acerca de cómo llevar los PAS. Entonces un punto adicional es cómo se llega a más actores como organizaciones sin fines de lucro, fundaciones, etc. para llevar estos planes.

Ignacio Silva comentó que entendía que se está trabajando, ya se entregó un informe comparativo entre el DS19 Y DS 49 al Ministerio que aporta varias luces sobre cómo se podrían mejorar estos aspectos tanto del DS 49 como el DS19.

La última iniciativa analizada tenía que ver con **capacitar a los líderes de los comités de vivienda para agilizar los tiempos**. En ese punto, **Beatriz Maturana** sugirió que se podría hacer directamente con la persona que va a arrendar, o comprar, o beneficiarse de estos subsidios. Y evitar esas entidades intermedias. **Érika González**, autora de la propuesta, mencionó que la capacitación a los líderes, tiene que ver con agilizar los tiempos, porque existen comités en funcionamiento que desconocen el proceso necesario. Aclaró que los comités de vivienda se conforman en cada comuna. Cada comité de vivienda puede postular en su comuna o en comunas aledañas. Pero resulta necesario capacitar a las presidencias sobre el procedimiento. Para finalizar el encuentro, previo a la reunión plenaria, la moderadora los invitó a completar el form y recordaron que sería Érika González la vocera de lo tratado en la sesión.

DINÁMICA
MESA 3

The image is a screenshot of a Zoom meeting. On the left side, a presentation slide is visible with a blue header and white text. The text on the slide includes "ar las concesiones municipios." and "pañamiento social r a las familias a ertarse". Below the text, the name "mandio Vicuña" and the acronym "CCNC" are visible. In the center of the screen, a blue slide with white text is displayed. The text reads: "Acortar los tiempos de las revisiones internas del MINVU. Articular con gobiernos locales mediante instrumento formal para que los proyectos de vivienda social tengan carácter de urgente." Below this text is a green checkmark icon and the name "Erika Gonzalez" with the title "Dirigente Social Glasa 12". To the right of the slide, a vertical grid of five video thumbnails shows participants in the meeting. The top thumbnail shows a woman with dark hair, the second shows a woman with glasses, the third shows a woman with dark hair, the fourth shows a man, and the fifth shows a woman with glasses. The bottom right corner of the Zoom window shows a small portion of the meeting controls.

Mesa 4.

PARTICIPANTES: FELIPE WARD - MINISTRO, MINVU; NICOLÁS STARK - COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; YURI RODRÍGUEZ - ADOM; JADILLE BAZA - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE; FRANCISCO VERGARA - CENTRO DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO UDLA; TOMÁS RIEDEL - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; LORETO WAHR - TECHO; ÁNGELA PRADO - DOM COLINA; JUAN IGNACIO CERDA - ELEMENTAL; CRISTIAN MARTÍNEZ - ELEMENTAL; CARLOS MARAMBIO - JEFE DPH; IVÁN SURIC - MINVU; FELIPE VERA - BID; SOLEDAD PATIÑO - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera medida analizada fue **poner a disposición las delegaciones zonales del colegio de arquitectos para trabajar junto a los consejeros regionales**. Su autora, **Jadille Baza** dijo que en todas las regiones hay delegación zonal del Colegio de Arquitectos. En ese punto, **Loreto Wahr** sugirió que sería bueno pensar en una instancia colegiada parecida a lo que está trabajando el Consejo de Desarrollo Urbano en las regiones, donde puedan participar en el fondo las instancias regionales de los distintos estamentos, y trabajar en colaboración con los gobiernos regionales. Que no solo sean al alero del consejo regional, sino que también puedan ser de los consejos regionales de desarrollo urbano. Y otras instancias regionales que es están buscando potenciar e incluir a organizaciones de la sociedad civil, a los SEREMI de vivienda y urbanismo, etc. Pensado como oportunidad para pivotear o dialogar con los gobiernos locales. A raíz de lo cual, **Jadille Baza** propuso delegar la identificación y articulación de esas instancias en el consejo para que se pudieran ordenar y organizar mejor. Como es algo nuevo va a tomar también su tiempo.

La siguiente iniciativa tratada fue **aplicar la ley sobre tramitación electrónica de forma obligatoria para agilizar tiempos**. Para **Loreto Wahr** se debía considerar que hay municipios con diversas brechas, tecnológicas y de capacidades

en cuanto a RRHH. Prestar atención para evitar que se produzca una inequidad en los municipios que tienen más recursos, o más capacidad de gestión. Sugirió acompañar a los otros municipios en ese proceso.

Al respecto, el autor de la medida **Yuri Rodríguez**: mencionó que existe a nivel nacional una plataforma electrónica para contrarrestar ese efecto de inequidad que existe en la actualidad para hacer la tramitación electrónica del expediente. Destacó que resulta imperioso promulgar una ley que permita hacer las correcciones de las formalidades de las tramitaciones de los expedientes. Destacó que el problema surge en el momento en el que las direcciones de obra analizan los antecedentes, y en lugar de poder tener una tramitación electrónica continua, una vez que el que ingresa el proyecto, una vez que está terminado la revisión digital hay que ingresar un expediente en papel y que tiene que venir confirmada. Es muy importante dejar de revisar expedientes físicos. Eso necesita una corrección inmediata. El decreto calidad para agilizar los trámites de las direcciones de obra es una medida inmediata.

Al respecto, **el ministro Felipe Ward**, en acuerdo con lo planteado, mencionó que existen medidas que llevan un tiempo conversándose, pero que luego del trabajo en común, se podrán pre-



sentar medidas con sentido de urgencia. Manifestó que el Ministerio se encuentra totalmente disponible para -desde la facultad administrativa- presentar una circular desde la DDU que imparta las instrucciones de forma que se aplique con urgencia, y, de requerir modificaciones legales que obliguen a ir al Congreso, la fuerza estará dada por las conclusiones producto del diálogo nacional por la vivienda, para lograr que los trámites se agilicen.

A continuación, se trató la propuesta de **Jadille Baza** acerca de **evitar llamar vivienda social a la vivienda social**. La autora dijo que el término vivienda social es un peyorativo y que se debe hacer eje en el derecho a la vivienda. Además, sugirió dejarlo como un tema transversal. Porque hay que ver qué implica el cambio hoy día. Lo importante es que sepan las personas, las familias que pueden acceder a vivienda.

Al respecto, **Yuri Rodríguez** aclaró que el término vivienda social está definida en la ley y corresponde a todas aquellas unidades de vivienda que se valúan inferior a 400 UF entre terrenos y vivienda.

Cristian Martínez, por otra parte, mencionó que es importante hablar de vivienda porque permite llegar a ser algo más de lo que se entrega inicialmente. En ese sentido la vivienda social como tal queda encasillada y quizás pueda evolucionar, ser más. Se trata de una cuestión semántica quizás, pero puede llegar a empujar hacia algo mejor.

Felipe Ward comentó que se pretende evitar el estigma que puede tener la vivienda social o categorizarla. Sugirió dejarlo como un tema

transversal, porque se debe encontrar la nota adecuada y eventualmente hablar de vivienda. Agregó que desde el Ministerio se trabaja para que esté garantizado el tema de vivienda y que sea cumplible, entonces puede ser interesante hablar de vivienda, pero eso requiere modificaciones legales y difícilmente se logre en el corto plazo. Y valoró el planteo de trabajar para sacar el estigma.

La siguiente iniciativa que se mencionó fue la de **tener acceso el informe de diagnóstico y propuestas elaborado por PNUD y MINVU**. Su autor, **Francisco Vergara** contó que ya había recibido el documento de parte de la secretaria técnica. Sugirió hacer público el documento para visibilizar qué es lo que tienen el MINVU en agenda a futuro.

A raíz de eso, **Felipe Vera** mencionó que en la elaboración del documento final con las propuestas del DNVC la parte de diagnóstico podría considerar ese trabajo.

La posterior propuesta a evaluar fue **incluir el domicilio de transición durante el desarrollo de las viviendas**. Al respecto, **Juan Ignacio Cerda** mencionó que existen acuerdos transversales, por ejemplo, el evitar la erradicación porque ya se conoce el daño que produce a la familia alejarla de la red de oportunidades. Pero eso acarrea consigo nuevas complejidades. Todos los proyectos que buscan radicar, que es cómo hacer que las familias vuelvan a los terrenos en el cual están viviendo en ese momento. Dijo que se podría incorporar en la norma de manera más transversal para que la radicación sea realmente sustentable en el tiempo. Y esto se une con el subsidio de arriendo. Es decir, tratar de

pensar los proyectos de subsidio con una parte de arriendo y una parte de subsidio en la misma zona o barrios, tal que las familias puedan moverse rápidamente al lugar mientras se construye. El segundo tema es que de todas maneras se debe tratar de mejorar un poco la evaluación de los terrenos tal que la construcción no tenga tantos imprevistos.

Felipe Vera consultó acerca de si el tema era que el subsidio para radicación esté articulado con un subsidio de arriendo que reemplazaría al PPT, y ese subsidio de arriendo se aplicaría en la misma zona en la cual se va a radicar.

En tanto **Juan Ignacio Cerda** aclaró que ya es parte del subsidio hoy, pero únicamente para los pequeños condominios, que es la ley nueva que se está aplicando en el lote 9×18. Quizás sería bueno pensarlo de manera más amplia, para el DS49, por ejemplo, y así evitar que se tuviera que contar con un terreno alejado para construir entre que las familias que esperan. **Cristian Martínez** complementó lo de los pequeños condominios diciendo que hay un subsidio de albergue transitorio que está en torno a las 50 UF más o menos. Quizás se podría partir de eso y, mezclado con el arriendo, generar algo que vaya orientado a solucionar esos temas.

Loreto Wahr agregó que se podría buscar una asimilación para los pequeños condominios y para las otras formas de desarrollo de vivienda, como la construcción en sitio propio, etc. Además, valoró la existencia de una oferta de arriendo público, que lo haría más sustentable y eficiente desde la perspectiva del Estado. Se trata de medidas que se van a ir complementando en la medida que exista una oferta de

arriendo público. Pero eso no es de corto plazo. Se pueden ir haciendo evoluciones de esta situación de transitoriedad en la que están muchas familias mientras obtienen sus viviendas definitivas.

Luego hizo uso de la palabra **Carlos Marambio** expresó que quizás hay que se debe subir el volumen a este tipo de iniciativas, porque ya se están haciendo en muchos casos y a distinta escala. El pequeño condominio, por ejemplo, es una microescala de arriendo o de situación transitoria. Contó que creyó que la medida refería a un barrio transitorio, o en la conclusión de un proyecto habitacional definitivo que hacen las familias. Normalmente lo que se hace es pasarles un subsidio de arriendo y se van a buscar a distintos lados arriendos. Eso podría ir a una solución más modular y donde la gente se quedará cerca del proyecto habitacional definitivo. Propuso desmenuzar las distintas escalas que se encuentran detrás de ese tipo de medidas.

La siguiente propuesta fue **revisar el decreto de calidad que logre la agilización de los trámites respetando el acuerdo de las partes involucradas en la mesa multigremial y agregando la visión ciudadana**. Su autor, **Yuri Rodríguez** contó que había alcanzado un acuerdo al cual solo le faltaba incorporar la variable ciudadana. Los ciudadanos tienen también la posibilidad y la obligación de opinar respecto de las cosas que se hacen. Mencionó que el decreto tuvo un trabajo de un año y que tiene altas expectativas en términos de que no solamente el decreto de calidad, signifique modificar algunos artículos de ordenanza. Además, requiere de la armonización de otras leyes que necesariamente deben ir al Congreso como cambiar el 116 de las

normas urbanísticas, la 20.171 de atribuciones a organizaciones independientes. Y otros cuerpos legales más que son chiquititos, pero es una armonización de ley que conduciría a ir en la línea con la agilización de los trámites. Dijo que es de muy corto plazo.

Continuando con el trabajo en común, se trató la idea de **analizar los contextos, situación macroeconómica, suba de precios de materiales, sector financiero, pandemia** mencionada por **Francisco Vergara**. El mismo explicó se requiere un análisis de contexto para entender que la solución de vivienda no depende de MINVU, si no que depende de diferentes factores. Por ejemplo, el IPSA es el factor que mejor explica el alza de precio por la vivienda por sobre factores como los costos materiales, costo construcción, incluso la escasez de suelo. Por lo tanto, no basta con una solución monosectorial. No basta con una solución de MINVU, o con ministerios destinados a la producción de espacios como sería MINVU o Ministerio de Agricultura. Tiene que ver con Hacienda, con el Ministerio de Economía, etc. es una solución de alta complejidad, hay que asumir y abrazar que, con estos mecanismos actuales, con los que hemos utilizados los últimos 50 años, el déficit se ha mantenido cercano a las 500 mil unidades de vivienda. Insistió en que se debería evaluar el problema de la vivienda como factor intersectorial y transectorial, como una realidad compleja que afecta todos los ámbitos de la vida cotidiana de las personas, desde la salud, seguridad, financieros, etc. Propuso buscar especialistas de otras áreas y disciplinas que puedan aportar al análisis.

Al respecto **Yuri Rodríguez** mencionó una medida que dijo estaba dando vuelta, que es la de generar y definir el valor de los subsidios conforme a polinomios multifactoriales, son polinomios, que tengan escalas regionales a efecto de poder darles justeza al valor del subsidio. Agregó que se debe tener en cuenta con no se trata de un ejercicio teórico, si no que se requieren recursos. Debería determinarse un polinomio regional en donde se incorporen estos factores, y en este análisis multifactorial se determine un valor de subsidio que incorpore las alzas de los materiales. Podría tenerse un serio obstáculo de acceso a la vivienda para los más necesitados producto que los subsidios no son lo suficientemente dinámicos. **Francisco Vergara** insistió en la ineficiencia del sistema de subsidios para combatir el déficit habitacional.

Loreto Wahr expresó la necesidad de atacar al problema de manera integral: los efectos y las causas reales para encontrar una solución más eficiente. Planteó la posibilidad de pensar que el subsidio es más bien un efecto, una medida, que está buscando dar solución, pero no va a dar solución al problema real porque es un problema mucho más complejo, y por lo tanto tiene que crearse un sistema que sea capaz de abarcar esta complejidad para poder dar una respuesta más eficiente. Eso es lo que entiendo por lo menos.

Carlos Marambio: para complementar el tema, mencionó que las viviendas subsidiadas llegan hasta un rango de 2.200 UF. O sea, es un universo chico del parque habitacional existente. El parque habitacional es mucho más allá de eso. Es una parte la vivienda “subsidiada” o de alcance del ministerio, y hay otra parte que es

la vivienda de los otros rangos de UF a los que acceden las distintas familias. y eso es lo que no está abordado dentro de la mirada del MIN-VU. Eso de cómo llegar más allá del rango de las familias, llegar a rango más alto donde acceden familias de ingresos medios fundamentalmente, donde la posibilidad del crédito hipotecario es muy difícil en función de los ingresos.

Francisco Vergara aclaró que sugería avanzar en un parque de vivienda pública y no de producción de vivienda que sea entregada en propiedad. Agregó que desde el año 98 hasta el año 2017 el déficit de vivienda se mantuvo. Si se mide la variación entre ese período aumenta el déficit de vivienda con ese sistema de subsidio. Se redujo la curva del hacinamiento y la precariedad, pero crece la de los allegados. Eso último -expresó- porque el precio de la vivienda empieza a poner presión sobre los hogares que no están en los tramos a los cuales les llegan el beneficio del subsidio, ni que tampoco en los tramos que pueden acceder a la compra de vivienda por el alto costo y los bajos ingresos. Dijo que el allegado como factor de demanda de déficit es bastante difícil de rastrear. La gran complejidad del problema implica, para el participante, que no alcanza con la solución de subsidio ni con los mecanismos existentes y utilizados hasta el momento.

Jadille Baza expresó está bien utilizar los instrumentos que hoy se tienen para resolver los problemas urgentes. Sin embargo, sería importante reflexionar luego a si el subsidio está dando real respuesta. Estableció que una cosa es la urgencia, pero otra cosa es cómo se logra proyectar a futuro, post crisis sanitaria dado que prevé una crisis del déficit habitacional por la mala calidad

de las viviendas. Además, manifestó su preocupación de lo que está pasando con los campamentos, por lo que sugiere realizar una especie de acupuntura de mirada territorial para enfrentar los problemas de invierno. Esas son medidas urgentes y necesarias

A posteriori se evaluó la iniciativa vinculada a **incorporar al diseño como una herramienta de cambio que sintetice costos tiempo y calidad.**

Juan Ignacio Cerda manifestó que se trata de una medida de corto plazo porque el cuadro normativo que funciona muy bien, es un listado que identifica cada recinto por separado, y lo que ha sucedido sistemáticamente es que para que los distintos desarrolladores de vivienda social cumplan a nivel normativo, han incorporado el diseño sin pensar en la incrementalidad y en el crecimiento de la familia. No es lo mismo una familia que tenga que ampliar un dormitorio con techumbre y fundaciones, a que amplíe el dormitorio dentro de la cáscara de una vivienda donde solamente tiene que construir tabique. No es lo mismo que una familia ese dormitorio lo tenga que hacer resolviendo una intemperie, o hacerlo dentro de una envolvente que ya está resuelto su aislamiento térmico. El diseño cumple un rol clave en que la incrementalidad se pueda llevar a cabo de buena manera donde se exija el desarrollo del diseño de la situación final, con estándar de clase media, 20 m² por habitante, 80 m² finales, en los cuales el cuadro normativo comparece, y luego se acepta el diseño de esa vivienda de clase media que se debería entregar a la familia. No se puede construir al principio, por una cuestión de recursos. Quizás las familias llegan igual a esa cantidad de m² que necesitan, en detrimento de la calidad de la vivienda que reciben. Crecen con

campamentos, con cartones, con lo que tengan a mano para que la vivienda sea más grande, produciendo hacinamiento, reduciendo la ventilación y la calidad de la vivienda. Por lo tanto, el diseño debe ser algo que se incorpore de manera concreta, y así con el diseño poder decir esta vivienda puede llegar al estándar de clase media, sin importar el punto de partida

Loreto Wahr mencionó como necesario tener como variable que el diseño incorpore esta posibilidad de evaluación en el tiempo. Entendía que era aplicable a viviendas, pero no a departamentos. Sin embargo, **Juan Ignacio Cerda** explicó que era aplicable también en vivienda en altura. Puso como ejemplo una experiencia de un edificio de 10 pisos en el que se aplicó la lógica del loft. Si se desarrolla una estructura con la mayor cantidad de m² posibles, con pocas terminaciones, con pocas particiones, pero con los shafts para poder tener dos baños, o con las redes que lleguen a cada uno de los pisos, con terrazas donde la familia se pueda mejorar para mejorar la fachada sin trabajar en altura. Se desarrollan unidades mucho más grandes que la familia puede ir complejizando. Incluso hay cosas más interesantes, y me voy a escapar un poco del tema específico. Si es que uno desarrolla partición entre departamentos con algunos elementos no estructurales, tú podrías permitir que una unidad se junte con otra, y por ejemplo la familia de adultos mayores esté vinculada a un hijo que vive al lado.

Nicolás Stark mencionó la posibilidad de que se pudiera permitir la participación de los gremios como entes organizadores de demandas. En ese sentido, comentó que la cámara de la construcción no solamente es el gremio que agrupa a los inmobiliarios, si no que tiene mucha experiencia organizando soluciones para sus trabajadores. Entonces propuso incorporar la participación de los gremios como espacios para que ellos se interesen en entregarles soluciones a sus trabajadores. Y, en segundo lugar, mencionó una experiencia de construcción aparecida en un medio gráfico que, con los recursos existentes, en 8 meses lograron construir una vivienda. Dijo que hay una experiencia concreta que evita que se desplacen las familias hacia otros lugares. En el mismo espacio de 10×20 son capaces de construir 3 departamentos que van haciéndose cargo de ese hacinamiento y van construyendo soluciones que son integradas. Le pareció un tema relevante para conocer y profundizar.

Al cierre del encuentro en la mesa, los participantes eligieron las 5 medidas a seguir profundizando y nominaron a **Loreto Wahr** como vocera en la reunión plenaria que se desarrollaría a continuación.

DINÁMICA MESA 4



Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas

Al regreso del trabajo en las mesas, **Felipe Arteaga** tomó la palabra para comentar la dinámica prevista en la que cada vocero haría una puesta en común de lo conversado. También mencionó que aún quedaban propuestas para conversar. Y que las 5 seleccionadas serían utilizadas para medir la temperatura de cuáles son las más relevantes de profundizar y acercarse a un stock de medidas accionables en el corto plazo. Vamos por orden, primero la mesa 1.

IVÁN PODUJE → VOCERO MESA 1

Relató que se vieron 4 temas con mucho consenso. En primer lugar, el rol del Estado para apoyar a los vecinos que requieren subarrendar oficiando de aval. Y para quienes no pueden postular al dividendo por SERVIU ni al banco, porque están en una condición de clase media, también puedan acceder a un aval del Estado para que el arriendo se pueda ejecutar y acelerar, y que los vecinos puedan postular un dividendo.

El segundo, con bastante consenso, fue el traspaso de terrenos para consolidar el banco suelos que el Ministerio ha implementado, pero considerando que debe acelerarse con algunas entidades que han sido renuentes en entregar sus terrenos mediante un decreto de expropiación para poder contar con esas tierras al corto plazo. Aclaró que se refería a las fuerzas armadas, CORFO, etc. Y que el precio se puede acordar después de expropiado.

En tercer lugar, que en esos terrenos se pueda acelerar la licitación y la asignación de las familias que hoy están en la lista de espera. Mediante un mecanismo que ya existe en el Ministerio, que permite traspasar internamente recursos para licitar la construcción y la ejecución de las viviendas, y luego asignar los subsidios. Con eso se ganaría entre 6 meses y 1 año.

El cuarto punto fue que se pueda tramitar, ver cómo agilizar al artículo 50, y se propuso revisar un decreto que se aprobó en el año 2012, una modificación del FL2 que permite asignar normas a proyectos de interés social. Con estos 4 mecanismos se lograría imprimir velocidad y permitir que las listas de espera -que son muy altas en arriendo y compras de viviendas- se agilicen.

PILAR GOYCOOLEA →
VOCERA MESA 2

Luego fue el turno de Pilar Goycoolea, vocera mesa 2, quien mencionó que se centró mucho la conversación en el tema de la agilización. Expresó que se deberían agilizar los decretos existentes. Contó acerca del estudio que acaba de entregar Cristián Robertson al Ministerio de Vivienda donde se hace un análisis de los flujos del DS49 versus el DS19, y que presenta todos los nudos críticos que existen desde la organización de la demanda, terreno, organización del SERVIU, municipio, etc. Agregó que participó de ese estudio. Puso como ejemplo que un DS49 puede demorar 7 años, y un DS19 3 años. Lo que manifiesta un problema de institucionalidad que no permite avanzar en los ritmos que se necesitan para poder ponerle sentido de urgencia y velocidad a este tema. Ahí se le produjo una atención en donde dónde está el problema, si en el SERVIU o en el municipio, pero que es probable que fuera en ambos. Entonces se abrió la temática de cómo se fortalece al municipio con capacidades, herramientas y facultades para acelerar la tarea. También cómo lograr que el SERVIU funcione de forma más eficiente, efectiva y desburocratizada. Manifestó que es difícil avanzar si existe miedo a la aprobación. Dijo que a veces les va mejor en contraloría que con las fiscalías internas del SERVIU, por lo que debatieron acerca de cómo destrabar procesos burocráticos.

Además, hizo referencia a la necesidad de tener planes por ciudad, considerando terrenos fiscales, déficit, etc. Para contar con claridad en un solo plan de ciudad que incluya capacidad de terreno, capacidad de construcción, déficit que hay, qué se ha construido, y que pueda pasar lo comentado por el grupo uno sobre planes y licitaciones que sean todos dentro de un mismo paquete y de certezas a las entidades, constructoras, inmobiliarias, para avanzar más rápidamente.

Por último, manifestó el poder diseñar planes de inversión social, previo, durante y posterior a la construcción que le de sostenibilidad a los procesos, pero que sobre todo estén actualizados a la realidad actual. Tanto desde la virtualidad, hasta lo que se requiere para que los vecinos y vecinas tengan en sus manos la capacidad de organizarse hacia el futuro y eso pueda evolucionar en el tiempo y no deteriorarse.

ERIKA GONZÁLEZ →
VOCERA MESA 3

A posterior fue el turno de Érika González, vocera mesa 3, quien comenzó haciendo referencia a que elegir 5 medidas era poco. Contó que se habló sobre el tema del arriendo, que sea más ampliado, que haya más posibilidades de que el Estado y los privados puedan ser parte de ese proceso. Ejemplificó con lo mencionado acerca de que si hubiera terrenos municipales que fueran trabajados por privados y que hubiera una especie de administración que permitiera el arriendo en acuerdo con el Estado. Si un 40% fueran arriendos y el otro

60% viviendas, se podría trabajar la integración social diversificando la ocupación de las unidades y que nadie supiera quién está por subsidio de arriendo y quién no. Remarcó la importancia de acortar los tiempos internos del SERVIU, que haya mayor agilidad o modernización del sistema de postulaciones. También el acompañar a las familias desde inicio, entrega, y fin. Que haya una capacitación para ellos, un acompañamiento general, donde las personas puedan adaptarse y prepararse en el lugar donde van a recibir sus viviendas y que sean sustentables en el tiempo.

Adicionalmente, expuso sobre la importancia de contar con datos que permitan ver la necesidad real de las viviendas. Por ejemplo, si hay familias que son de 5 personas o de matrimonio, que la entrega de las viviendas sea condicionada según la cantidad de personas en la postulación., porque si un matrimonio sin hijos no se le debería entregar la misma vivienda que a uno con 4 hijos. Entonces, sugirió que lo mejor sería que hubiera un estudio específico donde se pueda contar con datos reales y que la vivienda sea entregada según la condición de las familias.

LORETO WHAR → VOCERA MESA 4

La última vocera que hizo la puesta en común de lo hablado en la mesa 4 fue Loreto Wahr. Primero contó que se debería dejar de hablar de vivienda social por su negativa carga simbólica y empezar a hablar sólo de vivienda. Mencionó que se planteó la incrementalidad en todas sus formas como una manera de abordar un problema de la vivienda. No solo del diseño, entendiendo que el diseño es una herramienta de cambio, sino que también desde cómo se define un marco para la incrementalidad. Y cómo se define un modelo de inversión para esa incrementalidad.

Luego relató que hablaron de la transitoriedad de muchas familias que están en el proceso de obtención de su vivienda, y al no tener resuelto el tema de la transitoriedad, limita el desarrollo de iniciativas como la construcción en sitios propios, pequeños condominios, etc. Entonces habría que buscar un mecanismo muy similar a lo que tiene hoy el Ministerio con los GTT, que es gasto de traslado transitorios. Poder homologarlo para otras formas de acceso a la vivienda.

Lo siguiente que mencionó fue el tema de la doble línea. La necesidad de darle un impulso más global para que el tema de la doble línea esté habilitado en los distintos ministerios y eso requeriría de apoyos para resolver las inequidades que tienen algunas municipalidades, tanto en conectividad, acceso a la digitalización, RRHH, etc.

Por otro lado, expresó que se debería pensar en un modelo de institucionalidad o gobernanza que permitiera una participación activa. Destacó que el Colegio de Arquitectos puso a disposición sus delegaciones regionales, pero también que se podría dialogar con los SEREMIS, con los consejos regionales, y a su vez abrirse a otros organismos como gremios, organizaciones sin fines de lucro, que también tienen representación en las regiones, y un poco asimilar lo que ha hecho el Consejo de Desarrollo Urbano en las regiones.

Finalmente comentó lo conversado sobre la importancia de entender la complejidad del fenómeno, no como un fenómeno sectorial, sino como un fenómeno que tiene implicancias en diversos sectores y no puede ser abordado y resuelto solamente por el Ministerio de Vivienda. Agregó que se deberían fomentar otras formas de construcción. Por ejemplo, que la obra gruesa pueda ser desarrollada por constructoras grandes y a su vez organizar con las familias para que puedan realizar las terminaciones, todo ello en concordancia con las distintas comunidades, poder implementar cooperativas de trabajo asociándolo a la incrementalidad y a la autoconstrucción.

La cuarta sesión del **Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad** fue cerrada con la palabra del **ministro Felipe Ward**, quien agradeció la participación y recordó que el trabajo común partió desde un diagnóstico claro y ahora van apareciendo líneas y temas en las distintas conversaciones que muestran luces hacia dónde se debe ir. Finalmente se despidió asumiendo el compromiso de compartir el estudio Robertson antes mencionado.



Proyecto Gualliguaica, Vicuña,
Región de Coquimbo.
© MINVU.







Proyecto Alto Oriente II, La Serena,
Región de Coquimbo.
© MINVU.



Proyecto Colinas de Algarrobo, Monte Patria,
Región de Coquimbo.
© MINVU.



Quinto encuentro: Identificación de acciones de corto y largo plazo





Parque Punta Norte,
Arica, Región de Arica.
© MINVU.

Dio comienzo al encuentro el **Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward**: Compartió una lámina, antes del trabajo en grupo, para que situar en dónde se encontraban trabajando. Aclaró que la quinta sesión correspondía a la segunda con el propósito de lograr la **organización temporal de las medidas, cuyo producto sería la lista a medidas de corto plazo**. Refirió que su grupo ha ido muy bien, a la vez que agradeció el trabajo de orden y metodología propuesta por el BID porque ayuda mucho. Valoró la conversación ordenada e ir priorizando adecuadamente las medidas que fueron saliendo por parte de todos. Además, contó que, dentro del Ministerio, y a la luz de las ideas que se plantearon, ya se ha ido transmitiendo dentro de las divisiones para que estén preparados para accionar esas medidas, si finalmente se transforman en conclusiones del Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad.

A continuación, **Felipe Arteaga** explicó que se trataba de la continuidad de la sesión anterior y que debían terminar cerrando el ejercicio y separando lista de medidas de corto plazo. También informó que los voceros por mesa serían los mismos para así darle mejor continuidad a los temas expuestos. Y ellos contarían con unos minutos para dar cuenta de lo que se conversó en cada sesión. En días sucesivos se les enviaría un Google form con una encuesta parecida a la de la vez anterior para que seleccionaran las medidas más relevantes para desarrollar, insumo para encaminarse a un set de medidas que sean accionables en el corto plazo.

Trabajo en mesas: identificación de medidas estratégicas

La quinta sesión se desarrolló como un trabajo de continuidad de la sesión anterior y con el objetivo de completar el ejercicio de priorización de las medidas de corto plazo. A efectos de dar consistencia y orden a la dinámica, se determinó que los voceros de las mesas fueran los mismos que en el encuentro anterior.

Mesa 1.

PARTICIPANTES: FELIPE ARTEAGA - CENTRO DE ECT, MINVU; SEBASTIÁN PUEBLA - COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; SERGIO BAERISWYL - CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; IVÁN PODUJE - CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; KARLA URZÚA - DIRIGENTE SOCIAL; SANTIAGO CASTILLO - DIRIGENTE SOCIAL; JUAN PABLO URRUTIA - FAU UNIVERSIDAD DE CHILE; PABLO IVELIC - CONSTRUYE 2025; ENRIQUE MATUSCHKA - JEFE DDU; ADOLFO LÓPEZ - COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; JOSÉ RAMÓN UGARTE - AOA; MARIO OLAVARRÍA - PRESIDENTE AMUCH; ERICA PÉREZ - MINVU; MARTÍN SOULIER - BID; CAROLINA SEPÚLVEDA - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX



A modo de inicio del trabajo en la mesa, el moderador recordó la dinámica establecida e informó que tratarían también las medidas nuevas que se habían acercado, además de las pendientes de tratamiento en la sesión anterior.

La primera en hacer uso de la palabra fue **Karla Urzúa**, quien comentó que al trasladar el trabajo realizado en la mesa a sus compañeros a nivel comunal y región metropolitana y nacional le resultó de mucha potencia. Luego presentó a Santiago Castillo, compañero y vecino de Luchadores de la Hermida, quien haría una breve presentación.

Santiago Castillo, dirigente social, agradeció la oportunidad y mencionó -antes de presentar las propuestas- que estudiaron las actas de las sesiones anteriores, entonces las propuestas estaban elaboradas en el espíritu de generar consenso. Manifestó que se trataba de 4 ejes con acciones concretas a corto plazo para impulsar procesos de justicia urbana en la ciudad.

La primera propuesta es la operación suelo. Fortalecer el DS49. Apuntando a la adquisición de suelo a corto plazo, como la manera más rápida de superar el déficit habitacional por región y por comuna, teniendo como objetivo, en primera instancia, poder resolver la demanda de los comités de allegados, y posteriormente avanzar en la configuración de un banco de suelos, comunal y regional, capaz de anticiparse y planificar la integración urbana en la ciudad.

Acciones concretas dentro de estas propuestas: **el traspaso de terrenos públicos de bienes nacionales, FFAA, y otras entidades fiscales al MINVU, de forma gratuita, a forma de no impactar en el presupuesto de esta cartera.**

Adquisición de terrenos privados por medios de la glosa 11 y 12. Así que como la revaluación de los mecanismos de expropiación social que permite la gestión de terrenos del MINVU. Siempre orientando al fondo solidario para la vivienda, porque son las familias que pueden optar a este tipo de beneficios, las que hoy día más lo necesitan.

Fortalecimiento del financiamiento de las glosas 11 y 12. Y subrayando que se debería aumentar y redistribuir el presupuesto nacional del MINVU, en el fondo solidario, así como flexibilizar los pagos de las familias que están vinculada a proyectos que superan un ahorro de más de 20 UF. Que en Peñalolén son muchos.

Modificación del decreto DS1 y DS19 para que se permita la postulación colectiva de los comités allegados. Como hoy día están formulados los proyectos de integración social, lamentablemente desarmen las comunidades porque tienen filtros. Tienen filtros que manejan las inmobiliarias que impiden que grupos que ya están trabajando hace mucho tiempo entre sí, que tienen vínculos entre sí, se integren de manera colectiva a esos proyectos.

La segunda gran propuesta, y muy en diálogo con la propuesta de Iván Poduje, llamada **operación invierno**. Planteó como eje fundamental de esta propuesta la protección de las familias empobrecidas que hoy día habitan los campamentos, y el fortalecimiento de la organización comunitaria como mecanismo de promoción social a través de la creación de centros cívicos, o juntas de vecinos que ayuden a dotar de equipamiento de servicios básicos de campamentos. Mencionó que como dirigentes de allegados están plenamente convencidos de que una de

las fuerzas más importantes que pueden ayudar a superar esta crisis habitacional está en la capacidad de organización de las familias. De contar con la herramienta suficiente para incorporar de buena manera a las familias en los procesos de urbanización, expresó que están seguros de incorporarían a uno de los aliados más importantes para acortar los procesos de regularización o de urbanización en los campamentos. Pero también con el trabajo que en general hacen los allegados. Muy importante considerar mecanismos de organización en este problema. Entonces como acciones concretas que se puede hacer a corto plazo:

Habilitación y financiamiento de espacios comunitarios que justamente faciliten estos procesos de organización en torno a la urbanización provisoria de los campamentos.

Facilitación de acceso al agua, luz, y alcantarillado y recolección de basura. Mencionó que el Ministerio de la Vivienda no estaría trabajando con la mayoría de los campamentos que se formaron desde el estallido social.

Prohibición de cualquier desalojo en función del respeto de la protección de los DDHH, más teniendo en cuenta la situación de pandemia actual.

Fortalecimiento y promoción de los comités de vivienda dentro de los campamentos. Promover la organización y la participación de los pobladores en la búsqueda de sus soluciones. Que el Ministerio de Vivienda podría reconocer y -de alguna manera- premiar la participación organizada de los pobladores.

Implementación de un catastro multifuncional y mesas de especialistas interministeriales de emergencia, para facilitar los espacios transitorios de los campamentos al fin de garantizar el acceso a la educación, la salud, la prevención de la violencia en contra de la mujer, la prevención del narcotráfico y los servicios básicos. La gente, los habitantes, los niños y niñas del campamento están viendo perjudicado sus derechos más básicos por la escasa intervención del Estado.

Búsqueda de mecanismos que **eviten el loteo irregular, el loteo brujo,** y el aprovechamiento de la gente sin escrúpulos respecto de la pobreza de algunos de los compatriotas.

Manifiestan que no están de acuerdo con **la ley antitomas de terrenos** que han presentado algunos senadores y que se encuentra en tramitación. Agrega que n si se está tramitando una ley que castiga a penas de cárcel a quienes participan en tomas de terrenos habitacionales, no se ofrece una buena señal.

Tercera propuesta. Debería haber una **gestión pública de emergencia que se base en el nombramiento de un delegado o delegada gubernamental de amplio consenso público por región,** encargado de la coordinación entre diferentes ministerios, instituciones, gobiernos regionales, municipios, y organizaciones sociales para la conformación de programas regionales, comunales, y locales de emergencia. Medidas concretas que pueden apuntar a esta dirección de esta gestión pública de emergencia. Podría **nombrarse a un delegado gubernamental, y no necesariamente presidencial, en un plazo de 30 días de finalizada la mesa nacional,** y esta mesa nacional tras cumplir su etapa de delibera-

ción, debería entrar a **cumplir funciones fiscalizadoras y evaluativas** dentro del plan que se implementa a partir de los acuerdos transversales. Una manera democrática de trabajar rápido en un plan de emergencia es el **establecimiento de consejos regionales comunales y locales de emergencia habitacional**, con participación directa de las autoridades del Ministerio de Vivienda con los delegados gubernamentales y participación de las comunidades. No por estar en una situación de emergencia debe dejar de promoverse la participación de base.

Cuarta propuesta. **Todos estos acuerdos tienen que ser de acuerdo político transversal.** Cosa que no se detengan más allá de quienes sean electos como autoridades en las siguientes elecciones.

Quinta propuesta. El financiamiento. **La principal manera de resolver el déficit habitacional hoy en Chile es a través de la gestión de terrenos.** Si no hay un financiamiento que pueda acompañar la adquisición de terrenos por glosa 11, por ejemplo, o no hay un financiamiento lo suficiente para hacerse cargo de la construcción de viviendas en los terrenos públicos, gran parte de los acuerdos se podrían evaporar. El financiamiento es una garantía en el éxito del proceso, y manifestó su acuerdo en general con los ejes que se han ido plantando en torno a la campaña de déficit 0 de techo y otras propuestas que han salido en esta mesa.

Luego la mesa comenzó a trabajar en los 4 ejes expuestos por Santiago. El moderador realizó un rápido repaso antes de abrir el micrófono al resto de los participantes de la mesa. **Operación suelo, fortalecimiento del programa del fondo solidario. Traspaso de suelos públicos de bienes nacionales, FFAA, otras entidades**

de forma gratuita. Accesibilidad de urgencia a los procesos de construcción de proyectos habitacionales de fondo solidarios/vivienda y programa, asentamientos precarios, contra normativas. El desafío fue establecer si eran medidas de corto plazo, es decir, posibles de ser implementadas en 9 meses.

Iván Poduje fue quien inició el análisis afirmando que la operación suelo se puede lograr con un traspaso no oneroso, desde la FFAA y desde la CORFO, y desde el Ministerio de Bienes Nacionales de toda la tierra prescindible. Eso ya se hizo en otros gobiernos y no hay ningún problema de hacerlo. Y si las fuerzas armadas se oponen, hay que expropiarlos. El Estado tiene facultades para expropiar. Respecto al punto del fondo solidario y las normativas, resaltó como importante permitir que las familias postulen al DS1 y al DS19. Y agregó que cuando se adjudique el proyecto, se adjudique la propiedad del terreno a la familia y a la empresa. Lo que no le quedó claro, es el caso de la glosa 11. Si es aumentar el presupuesto de adquisición de terrenos o hacer transferencia. **Santiago Castillo** le respondió que se trataba de aumentar el presupuesto. Porque sigue siendo de corto en la glosa 11 y es el principal presupuesto que hoy hay para comprar terrenos sin normativas. En acuerdo con lo mencionado, **Iván Poduje** agregó que se debería usar la ley 20741 que permite agilizar el trámite para aprobar proyectos de vivienda social sin necesidad de hacer cambios de suelo mediante plan regulador, que hace que las familias esperen 5 años, o sin en el DS del artículo 50 que hoy día entra a sistema de evaluación ambiental.

Siguiendo con la línea del diálogo, **José Ramón Ugarte** contó que durante los años 2012 y 2013 el Ministerio de Vivienda presentó un proyecto de ley que tenía 2 ramas. Una rama de facilitar la administración de condominios sociales. Porque era una necesidad bien importante. Y con eso, la segunda parte de la ley que es 100% atinente a lo conversado, era un proyecto de ley para fomentar y facilitar proyectos de integración social. Ese era el objetivo específico. Se discutió en el Congreso y se hizo una propuesta de modificación del decreto con fuerza de ley número 2, del año 59, que coexiste con la ley general de organismos y construcciones desde su origen. La ley de viviendas económicas es más antigua que las leyes de urbanismo en el país, y se hizo una modificación que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para autorizar proyectos de integración social en cualquier terreno urbano. Incluye la autorización de los destinos o usos de suelo que tenga el proyecto de la densidad, la cantidad de unidades que hayan involucrados a la constructibilidad, etc. Las distintas normas urbanísticas. No como una autorización de un paquete de normas, sino que faculta directamente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sin tener que hacer ningún procedimiento o tramitación compleja adicional. La única condición que pone la ley para utilizar esta herramienta es que exista una consulta previa al municipio en cuyo territorio se encuentra el terreno donde se construiría el proyecto. Para conocer el feedback de los vecinos y del alcalde y del consejo respecto de que significaría. Pero una cosa importante es que la resolución respecto de la aprobación del proyecto es del Ministerio. Desde ese momento el Ministerio estaba convencido de que la decisión respecto de construir o no construir un proyecto de vivienda social en un lugar determinado es una solución del Estado en su conjunto y no una decisión local. Y esa cuestión es clave.

Porque se han conocido muchos casos de poder de conocimiento, poder de confianza o lo que sea, de grupos de vecinos que se oponen a la construcción de conjuntos de vivienda social en distintas comunas y eso no debe ser así. La responsabilidad respecto de resolver el déficit habitacional es una responsabilidad del Estado en su conjunto. No es una responsabilidad traspasable a autoridades locales. Entonces, resumió: la herramienta existe, requiere una modificación vía decreto de la ordenanza general de urbanismo y construcciones que, dictó algunos artículos y reglas que complejizan o que ponen vallas a la utilización de esta herramienta. No deberían existir esas vallas. El Ministerio tiene la capacidad suficiente para dirimir cuándo un proyecto es factible y adecuado de cuándo no lo es, dentro de un sistema de transparencia y formación y de comunicación para que todo el mundo conozca el proceso que está llevando a cabo. Se trata de una herramienta potente y que debería ser tomada en cuenta especialmente en la situación actual. Se deben encontrar las herramientas para resolver el déficit habitacional en el corto plazo.

Luego opinó **Juan Pablo Urrutia**, quien manifestó la existencia de consenso respecto de la operación suelo en cuanto al traspaso, a suelo ser utilizado por el Ministerio. Lo que no se consensuó fue para qué tipo de programa. Se ha hablado bastante del DS19, que es un buen programa, pero de todo lo que ofrece 1/4 sería para DS49, mientras que lo que se está proponiendo sería con foco central en el DS49. Habría que cuidar esas proporciones. Quizás un cambio rápido que se pueda hacer es que el DS19 tenga una proporción más equilibrada en ambos programas. Pero el efecto de eso es que eventualmente podría surgir un desincentivo en esa inversión, porque se va a presumir que los gru-

pos de clase media no van a participar de estos negocios, es que la proporción de DS49 es muy alta. Pero eso ya es especulación. Ese es el único punto que sería como de ajuste.

Al respecto, **Karla Urzúa** expresó que se atraviesa una catástrofe social, de salud, y la mortandad provocada por allegamiento. El hacinamiento y la cantidad de campamentos que se levantaron durante la pandemia y luego del estallido social. Enfatizó que se debe poner el foco donde está la necesidad de real de poder adquirir vivienda. En el grupo más vulnerable en este caso, al que ella pertenece. Y como segundo punto, contó que estuvo detenida porque la comunidad ecológica los denunció y les detuvo un proyecto para 360 familias en un paño que no les pertenece que compró el Estado, y es donde se está desarrollando un proyecto SERVIU. Remarcó con eso la importancia que tiene poder facilitar el uso de los paños para la construcción de viviendas sociales, y que no se vean afectados por los planos reguladores. Quiso saber si eso sirve también para el DS49 o solo para DS19. Y lo segundo, buscar la forma de que la mesa se manifestara ante esta vulneración, segregación, y discriminación que están recibiendo los vecinos de este proyecto. Porque está público. cualquiera puede analizar el proyecto, pero aun así personas ajenas les detienen el proyecto constantemente.

Sergio Baeriswyl se solidarizó con lo planteado por Karla y la situación. Y deseó que el Ministerio tomara nota de la gravedad de lo dicho. Adicionalmente, retomó el tema de terrenos públicos, gratuitamente transferidos al SERVIU, al MINVU. Recordó la ley vigente 18.138, cuyo artículo 8 dice que Bienes Nacionales puede transferir gratuitamente, sin costo alguno, para vivienda terrenos al municipio o al Ministerio de

la Vivienda. Por lo tanto, hay que hacer valer que la ley lo dice. Hay una serie de dificultades que están ocurriendo en la transferencia de los terrenos, y eso es un elemento que hay que poner en valor. Esa ley es del año 82 cuando Chile vivía un problema similar con el tema de los campamentos, y tiene una serie de herramientas que facultan los municipios para intervenir, acceder a acciones de incrementalidad, que es uno de los temas que ha estado también planteado. Mencionó la necesidad de hacer acciones dentro de la batería de herramientas para acceder a soluciones habitacionales, poner en valor la incrementalidad. Una de las mayores dificultades que tienen la mayoría de los proyectos del comité de viviendas que tienen terrenos, pero los usos de suelos no son pertinentes. Lo otro que mencionó es que, si se van a transferir terrenos gratuitamente a las familias, no puede entrar el DS19. El DS19 es un proyecto que involucra operaciones inmobiliarias. Hay lucro. Hay beneficios de los operadores que invierten. O se transfiere para los DS19 el valor del suelo, para los otros proyectos de vivienda solidaria no es necesario. Pero si es con DS19 existe un problema. No deberían transferirse gratuitamente los terrenos a inmobiliarias privadas para que hagan y apliquen el ejercicio del DS19. Por último, insistió en **la pertinencia del CAE para volver a acceder a viviendas a través de la banca**. La banca tiene un enorme potencial de desarrollo para entregar viviendas a familias que están a familias fuera del segmento de calificación SERVIU, y que quedaron hace no mucho tiempo, fuera del segmento de calificación del banco, cuando se aumentó un 20% de garantías para acceder al crédito de viviendas. Entonces, ante la posibilidad de abrir el abanico de herramientas, la banca debe comprometerse a tener un rol importante para resolver el problema de viviendas en Chile. No pueden ser espectadores. Los proveedores

importantes de soluciones habitacionales, han sido en parte bancarizados. El Estado podría ofrecer el aval de este 20% y esas viviendas podrían formar parte del parque público de vivienda y que el Estado termina de pagar ese crédito.

Iván Poduje retomó la palabra para asegurar que la ley efectivamente existe, pero no aplica para las fuerzas armadas. Porque las FFAA tiene una ley que viene de la dictadura que es el PAF, patrimonio de afectación fiscal, que permite que ellos vendan y no transfieran. A las fuerzas armadas hay que expropiarles o llegar a acuerdo. Lo mismo con la CORFO. Esta ley es solo para bienes nacionales, y hay mucha actividad fiscal que tiene suelo que no es bienes nacionales. Es un punto. El segundo punto es que el suelo que se transfiere no va al privado, va al SERVIU. El SERVIU licita los proyectos. Mencionó que en algunos casos es importante que haya DS19 porque, por ejemplo, ante un proyecto donde los vecinos del comité son 49 y son 19, el comité tiene esa conformación mixta. Entonces tiene que darse para el 49 en prioridad, pero no puede excluirse en 19 cuando en el mismo comité hay de los dos vecinos. En cuanto a lo manifestado por Karla de lo que sucede en Peñalolén, se debería pedir en la plenaria hacer una carta pública dado lo inaceptable de una situación de esas.

A continuación, habló **Enrique Matuschka**, quien expresó que la urgencia está en el DS49 porque es la mayor masa de déficit. Y, por otro lado, la ley 20741 que reguló el DFL2 establece un reglamento especial para viviendas integradas, y que regula título 6 capítulo 6, en el cual se pueden generar incentivos para proyectos previo consulta al municipio. El artículo 661 establece que se tiene que realizar un informe de potencial urbano. No es llegar y empezar a

pintar proyectos. Se tiene que establecer una metodología, y esa metodología -hasta la fecha- no se ha realizado. Por lo tanto, propuso que se pueda establecer una metodología, para poder generar los polígonos, para beneficio de vivienda integrada. Aclaró que se debe **establecer la metodología para generar los informes de potencial urbano, y con eso identificar polígonos para desarrollar viviendas integradas.**

Seguidamente intervino **José Ramón Ugarte**, quien dijo que lo aprobado es una ley, la 20741, por lo que es un error pensar que la ley debe someterse a las disposiciones de un decreto para que pueda ser operativa. Propuso revisar el decreto 56, que fue el decreto que incorporó una serie de artículos para reglamentar la forma de aplicación de la ley, porque la mayoría de los aspectos que están en ese decreto, no solo la metodología, sino que el resto a las cosas también son innecesarias. No es necesario rigidizar el sistema de aplicación cuando la atribución para definir si es que un proyecto califica o no califica, la tiene el mismo Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El Ministerio puede darse las herramientas para evaluar y calificar si un proyecto es adecuado o no es adecuado en un lugar específico. Por lo tanto, más allá de dictar una metodología, pueden existir formas simples que resuelva el mismo Ministerio respecto de cómo definir la ubicación de estos proyectos y sus características. Sugirió hacer una reunión, una mesa de trabajo para analizar de qué forma podría aplicarse en corto plazo, quizás a través de un decreto modificatorio de ordenanza, que sea lo más simple posible. 2, 3 artículos y que el Ministerio lo pueda volver a aplicar.

Al respecto, **José Ramón Ugarte** explicó que la metodología es una parte del articulado que se incorporó en la ordenanza que son como 7 u 8 artículos distintos. Entonces resultaría mejor

conversar en una mesa las urgencias, y la realidad ha cambiado desde el momento que se discutió esto hasta hoy, por lo tanto, es probable que haya que darse una reglamentación distinta a la que se pensó hace unos años atrás para facilitar el proceso. Enrique Matuschka aclaró que puede ser una metodología o un criterio, habría que ver cuál es el camino más rápido.

Santiago Castillo se manifestó en relación al punto que están conversando sobre la promoción de polígonos de integración, dado que le encantaría participar en mayor profundidad de esta discusión. Desde su comuna se han propuesto en 2 sectores específicos la posibilidad de desarrollar los beneficios del DS56. También consideró como una buena estrategia para hacer más rápido los cambios de las densidades y no usar el artículo 52. Subrayó el aumento de presupuesto de la glosa 11. Porque es el principal instrumento que maneja el SERVIU para atender el déficit habitacional, y es algo que puede funcionar para este año, para los próximos 90 días.

La siguiente propuesta tenía que ver con **la gestión pública de emergencia. La operación invierno**. Protección a las familias empobrecidas de los campamentos, fortalecimiento de la organización comunitaria y su infraestructura como mecanismo de promoción social a través de la creación de centro cívicos, juntas de vecinos que doten de equipamiento de servicios básicos a los campamentos durante el 2021. Prohibición de desalojos, promoción de la conformación de comités de vivienda dentro de los campamentos de para la búsqueda de soluciones definitivas, acompañada de alternativas de vivienda transitoria. Generar procesos que eviten el loteo irregular que castiga a las familias más empobreci-

das, etc. Mecanismo de organización en torno a la urbanización provisoria, comités de viviendas en torno a los campamentos. Catastro multifuncional, mesas de especialistas interministerial de emergencia, etc.

En ese sentido, **Iván Poduje** dijo que están avanzando en una propuesta para implementar centros cívicos con el Ministerio de Desarrollo Social, que trabajan con campamentos que son más recientes, tras el estallido de la pandemia. Porque el 100% del MINVU es para campamentos que tienen más de 5 años. Entonces se debe proponer que los centros cívicos sean para todos los campamentos para que el MINVU pueda apoyar. El MINVU ya está haciendo habilitaciones ahí. Ya está la relación con el Ministerio de Desarrollo Social y con FOSIS. Se debería hacer el vínculo con MINVU, y asociarlo a todos los campamentos. No solo a los que tienen más de 5 años, porque los más grandes son los nuevos. Respecto a los servicios de esos centros cívicos, se está hablando de salud, consultorio, provisión de agua, espacios para niños, y coordinación con carabinero con el tema narcotráfico.

Pablo Ivelic explicó que el Ministerio de Vivienda tiene pocas herramientas para intervenir, porque su mandato está referida a la vivienda definitiva. Las intervenciones más sustanciales en los campamentos de emergencia se hicieron durante la época de reconstrucción, y había una vinculación de diferentes ministerios, priorizada en un abordaje integral y holístico para apoyar a las familias que vivan en esos campamentos de emergencia. Incluía servicios básicos. Entonces habría que conectar esa segunda propuesta con la tercera, la gestión pública de emergencia. Lo

que es claro es que hay que unir el trabajo y, por lo tanto, las herramientas de diferentes ministerios para poder atender lo planteado.

Ante el acuerdo de que se podría implementar en 9 meses, **Karla Urzúa** agregó que es importante que nadie esté en desacuerdo de que lo que tenga que ver con los terrenos traspasados de manera gratuita, fuera al DS49. Y todos los terrenos que se puedan comprar en el contexto de lo privado, por el tema de que no existe ley de suelo, los precios serían excesivos. Debería haber directa conexión con el DS49 y tratar de hacer un acercamiento. Subir un poco el porcentaje del 49.

José Ramón Ugarte aclaró que la ley de la que habla es una modificación del decreto con fuerza de ley número 2 del año 59. Y no se ha modificado, está tal cual como se aprobó en 2013. Es aplicable frente a todos los decretos. Todos los decretos conversados están bajo el paraguas de lo que se llama DFL2 de 1959. Todos.

A continuación, se habló acerca de la **gestión pública de emergencia. Nombramiento de un delegado gubernamental por región encargado de la coordinación entre diferentes autoridades, instituciones, etc.** Acciones concretas, establecimiento de un plazo de 30 días para el nombrado de un delegado o delegada de emergencia, con participación deliberativa de la mesa nacional de diálogo con la vivienda.

Santiago Castillo mencionó un punto relevante acerca de los campamentos. La importancia que tiene la señal que se está dando con la ley que se está tramitando en el Senado. La ley que hoy

día se está tramitando en la comisión de seguridad, busca sancionar, o sea aumentar las penas al delito de usurpación. Es una ley que está enfocada principalmente al conflicto mapuche, a las recuperaciones de tierras mapuches, pero termina por incluir y sancionar también las ocupaciones habitacionales. La señal que se está transmitiendo, aunque no es así lo de la ley, es que van a desalojar los campamentos. Porque la ley sanciona ocupaciones futuras. Pero la señal es muy mala de parte del Estado a familias que no han recibido apoyo desde el 2019. Hay que considerar eso.

En ese sentido, **Iván Poduje** dijo que es muy importante separar la Araucanía del resto de los terrenos. Esta ley los junta a todos. Y segundo, es importante diferenciar la toma vulnerable del negocio ilegal de venta de terreno brujo. Por lo tanto, creo que hay que hacer esa diferenciación, porque es distinto una toma de vecinos con vulnerabilidad, a una organización criminal que toma terrenos y los vende estafando a gente.

Enrique Matuschka expresó que muchas veces al Ministerio le faltan herramientas, la ONEMI tiene una red de emergencia, en la cual se articula con el municipio y con el territorio, e incluso tiene el financiamiento para poder abordar la emergencia. Y es algo que realiza todos los años e implementa todos los años. Por lo tanto, para evitar duplicar el esfuerzo, se podría articular con ONEMI que ya tiene una red desarrollada en el territorio, junto con los dirigentes, o fortalecer esa red.

Mesa 2.

PARTICIPANTES: DAVID SANDOVAL - PRESIDENTE COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; PILAR GIMÉNEZ Y CATALINA JUSTINIANO - CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; PILAR GOYCOOLEA - FUNDACIÓN URBANISMO SOCIAL; PABLO ALLARD - UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO; JULIO ALEGRÍA, ADOLFO LÓPEZ Y ANA SUGRANYES - COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; JOAN SAAVEDRA - ADOM; PILAR PANTALEÓN - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; JUAN ARMANDO VICUÑA - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; MARTÍN SANTAMARÍA - TECHO; GONZALO ARTEAGA - ELEMENTAL; ERWIN NAVARRETE - JEFE DITEC; JORGE SILVA - GABINETE SUBSECRETARIO; MARCELA ACUÑA- MINVU; FRANCISCA ROJAS - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

Para dar comienzo al trabajo de la mesa, la moderadora recordó la dinámica. Se trataba de la última instancia para revisar todas las medidas, incluidas las que se fueron agregando durante el desarrollo del diálogo. Comenzó por las que están en corto plazo.

Desarrollo de concursos públicos y planes maestros como instrumentos para la toma de decisiones, propuesta por el Colegio de Arquitectos. El concurso público permite resolver y transparentar decisiones respecto a la arquitectura y el diseño urbano, buscando la mejor claridad para la obra planteada. El plan maestro define un proyecto urbano, los agentes ejecutores, el plan de inversiones y los plazos de actuación. Debe contar con un proceso de participación ciudadana, y evaluación ambiental estratégica para su elaboración y aprobación y aprobación.

Al respecto, **Pilar Giménez** mencionó que los procesos de participación ciudadana y de evaluación ambiental estratégica, es que hace un poco más lento la implementación de las cosas.

Pilar Goycoolea dijo que va relacionado a la propuesta de establecer un plan por ciudad con metas claras que determine el tiempo en el que se abordará ese déficit y con qué batería de herramientas.

Joan Saavedra expresó que a su entender que en el corto plazo se plantea iniciar y desarrollar el concurso. Después tendrá sus distintos procesos y etapa en el tiempo. Pero elaborar las bases, definir cuáles son los planes maestros, en qué ciudades, etc. Eso sería posible de realizar en 9 meses: armar conceptualmente la batería del concurso.

En tal sentido, **Julio Alegría** reforzó esa idea, dado que se pensó bajo el punto de vista de que las cosas en la planificación no son tan rápidas, requieren tiempos muy largos. Se propone dar comienzo porque es importante la capacitación de equipos, personas, inversiones, para su desarrollo. El asunto es el puntapié inicial. Ese es el sentido que tiene esta idea: que se desarrollen concursos públicos de planes maestros.



Pilar Giménez propuso separar la propuesta en dos. Una de ellas vinculada a la utilización del concurso público como herramienta para seleccionar los mejores proyectos o mejores planes. De hecho, es uno de los lineamientos que está en la política urbana, y hay mucho consenso en ese punto. Después en cuanto al tema del plan maestro existen varias propuestas en esa línea, y se debería intentar no duplicar. Para abordar el déficit habitacional sería necesario contar con datos del territorializado del déficit en cada ciudad, y un plan que estableciera en qué tiempo se va a abordar ese déficit habitacional y con qué herramientas, y en qué plazo. Si va a ser subsidio al arriendo, con proyectos en suelo fiscal, con densificación, etc. Ese sería un plan para abordar el déficit habitacional. Distinto es el caso de el plan maestro de regeneración urbana, que son planes para revertir situaciones donde hoy día hay viviendas, hay desarrollo urbano, pero está con cierto grado de obsolescencia. En ese caso lo de más corto plazo sería el plan de regeneración urbana que está ya propuesto en el proyecto de ley de integración social, que genera un procedimiento expedito, resguarda la participación ciudadana, establece herramientas para poder hacer la inversión y armar un plan acotado a cada territorio. Hasta ahí estarían las dos cosas de corto plazo que se podrían proponer. Acordar que la gran mayoría de temas se hicieran por concurso público, y tener los planes para abordar el déficit habitacional en cada ciudad de Chile. Lo tercero sería el plan de regeneración urbana para áreas con obsolescencia funcional o segregadas.

Sobre el tema en debate, **Jorge Silva** realizó algunas aclaraciones. Los planes maestros de regeneración urbana ya se están implementan-

do y -de hecho- son exigidos desde el Ministerio de Desarrollo Social, cuando se hace una intervención del programa de regeneración de condominios sociales, se debe realizar un plan maestro. Lo que se va a reforzar mediante la ley de integración social. Y, por otro lado, los grandes paños de terrenos llamados planes urbanos habitacionales, que son en general transferencias del terreno del Ministerio de Bienes Nacionales y también requieren de planes maestros. Un caso es el de la Chimba en Antofagasta. Tal vez son planes maestros que son diseñados al interior del Ministerio con profesionales de la SEREMI, y con apoyo del nivel central, pero ha sido una de las dificultades que se ha tenido para implementarlos, es que los plazos de los planes maestros son largos. Entre 2 y 3 años, ya sea con consultora o con los equipos centrales. Y, respecto a los concursos públicos, también señalar que existe la herramienta que son los concursos de terrenos SERVIU, donde se licita el diseño y la ejecución de proyectos dependiendo del programa, pero en general son proyectos del decreto 49. Resulta muy importante tratar de amarrar la construcción con el diseño, para acotar los presupuestos a lo posible de ser ejecutado. Entonces es fundamental que vayan aparejados la arquitectura con la construcción para que sean proyectos viables. Tal vez hay otras formas de asegurar eso, pero es una herramienta que ya se está utilizando, y que la experiencia de hacer solo concursos de diseños no fue muy buena por el tema de presupuestos.

El senador **David Sandoval** intervino para decir que la ley de integración social se está transformando en un problema de no fácil resolución. En el sentido de que el proyecto original quedó instalado en ciertos grupos de organizaciones

sociales, como el proyecto que atentaba contra la capacidad de los comités y demás. La cosa está en que este proyecto ha costado un poco sacarlo adelante. Dijo que es probable que termine el trabajo de la mesa de diálogo y la ley de integración aún no haya sido aprobada. Opinó que debería quedar contextualizado dentro de este esquema, la posibilidad de incorporar la necesidad de promover una ley de integración social y urbana que se haga cargo de las desigualdades que existen en el país.

Julio Alegría manifestó que ojalá en el senado se siga mejorando la ley de integración. **Pilar Goycoolea** planteó poder tener una sesión para poder ver el estado actual de la ley de integración. Conocerla en profundidad, dado que aún le falta mucha tramitación legislativa, para verificar si forma parte de los mecanismos necesarios para poder acelerar los procesos.

Pilar Giménez señaló que se habló de la necesidad de esos planes maestros, lo que estaría faltando es para que estas medidas puedan ser de corto plazo, anclarse en cosas que ya estén pasando. En avances que ya haya.

La siguiente iniciativa fue **convocar y apoyar una muy amplia intervención de tipo "operación invierno" para la inmediata habitabilidad básica de los campamentos, especialmente los nuevos.** **Joan Saavedra** manifestó la vinculación de la iniciativa con lo discutido acerca de las aldeas de emergencia. Entonces hay una relación. Sin embargo, la operación invierno es más integral. Se puede apreciar la habilitación básica de los campamentos, es algo sumamente necesario hasta que al menos se defina qué va a suceder con ellos. Pero hay necesidades de las

personas hoy que están en esa precariedad que van a pasar muy al invierno, y efectivamente podría ser una medida de corto plazo. Se podrían ir habilitando módulos de emergencia.

Pablo Allard rescató que se tratara de una iniciativa multisectorial, porque implica acciones del Ministerio de Salud, Desarrollo Social, etc. Distinto tal vez a las aldeas que es dar una vivienda de transición. Esto es atender directa in situ a las familias que lo van a pasar o lo están empezando a pasar muy mal. Y también eso lo hace distinto al programa 100 + 100 que lanzó el Ministerio hace poco, que quiere ir haciendo una atención integral a los campamentos de manera gradual. Esto es simplemente presencia del Estado en apoyo básico a los campamentos durante el invierno.

Ana Sugranyes dijo que es urgente la necesidad de una intervención, por ejemplo, en la zona norte existen campamentos que están asentados dentro de las piscinas decantadoras en quebradas, y hay una preocupación constante porque los camiones no pueden subir a entregar agua. Es muy precaria la situación de estos campamentos. El camión de la basura tampoco, aparte que son campamentos nuevos, con cerca de 200 familias.

Habló luego **Julio Alegría** por supuesto que hacer un tipo de operación invierno se entiende que es una situación muy puntual. Involucra desde medidas muy básicas, como por ejemplo arrendar las casetas sanitarias y ponerlas cada tantas casas. Por cierto, esa es una actuación puntual de hoy cuando los tiempos son así. No se puede responder a esos tiempos tan urgentes y urgidos, con una política nacional. Pero

por supuesto que del tipo operación invierno, se pasa a la operación SITIO, o a la operación autoconstrucción asistida. En fin, van pasando distintas etapas. La idea es que el Ministerio pueda mover y organizar una respuesta multisectorial para enfrentar situaciones muy puntuales de ahora que hagan que la vida de esas personas, al menos, los 4 meses que vienen sea un poco más soportable.

Otra medida a conversar fue **intervenciones de acupuntura urbana. Consiste en un sistema integrado de proyectos específicos y puntuales en terrenos y lugares aislados que en su conjunto producen un efecto de recuperación del área completa.** Nuevamente intervino **Julio Alegría**: para aclarar que es de corto plazo en la medida en que se está viendo que hay una saturación de familias viviendo en una determinada situación. En ese caso esta acupuntura urbana consiste en un sistema integrado de proyectos de arriendo, proyectos de construcción, etc. En sectores específicos donde se detecta una situación de muy baja habitabilidad como -por ejemplo- el exceso de personas que viven en viviendas, y esos son barrios completos. Es difícil mejorar la habitabilidad, si al mismo tiempo en esa zona, no hay agua o no hay transporte, o el hospital les queda a 3 horas de viaje, en fin. Es un paquete de medidas de acupuntura.

Lo siguiente tenía que ver con **regularizar los títulos de propiedad.** En ese punto **Julio Alegría** manifestó que era una medida fundamental, dado que eran miles de personas las que están en situaciones irregulares con respecto a su propiedad. Sería bueno regularizar propiedades de las personas que están asentadas donde ya tienen un arraigo. Por lo tanto, empezar por regularizar con el instrumento que ya se tiene

del antiguo DS 49. Con ese se podría hacer una autoconstrucción asistida, que permite al mismo tiempo regularizar el suelo. Los títulos de suelo. asignarlos y, en otro punto, expresar cómo se va a pagar ese suelo, quién lo va a pagar, cuánto se va a pagar, etc.

Juan Armando Vicuña, autor de la medida, mencionó una experiencia de pequeños condominios en la que existió un problema de títulos en una de las propiedades, por lo tanto, no se pudo realizar y debieron cambiar de lugar. **Pilar Pantaleón** complementó la idea diciendo que se requiere factibilizar las familias para que puedan ser objeto de subsidios habitacionales. Sea de la naturaleza que sea el subsidio. Es necesario iniciar el camino para buscar una solución. Al menos solo con el objeto de encaminar a las personas para ser factibles a aplicar en un subsidio habitacional.

En tal sentido, **David Sandoval** dijo que era un tema absolutamente necesario, prioritario, urgente. Solamente en el litoral existen un montón de situaciones muy complejas. Eso es lo único que le permite a la familia acceder a una solución habitacional. Así que totalmente de acuerdo.

Pablo Allard propuso tomar la experiencia post 27F en la que se hizo un convenio con el Ministerio de Justicia que, ante ciertas condiciones que garantizaban que el beneficiario del subsidio era el propietario, independientemente que estuviera inscrito ya en el conservador, se podría comenzar a ejecutar el proyecto.

En el mismo punto, **Pilar Giménez** agregó como necesario precisar que esa regularización de título es para familias vulnerables. En tanto **Pilar**

Goycoolea es que tanto el regularizar los títulos de propiedad, como lo de habilitar a las familias, se trata de la preparación el camino. Porque la densificación en sitios propios, la radicación o erradicación de campamento va relacionado a poder hacer un trabajo previo, tanto con las familias como con los terrenos, que permitan implementar las políticas.

Siguiente iniciativa a tratar: **Concesión de terreno para construcción de vivienda para arriendo protegido.** Hizo uso de la palabra **Pablo Allard**: quien mencionó que, en paralelo con la discusión de proyecto de ley de integración, se debería realizar un piloto donde se pueda hacer un ejercicio de concesión de vivienda para la renta protegida, construida y operado por privados como son las autopistas urbanas u otro tipo de concesiones. En base a eso evaluar si se puede convertir en un programa. Porque aquí el problema es que se necesita generar un shock de oferta de vivienda enorme, y hay que apelar a todas las capacidades, y esta podía ser una atractiva. Porque el edificio sigue siendo propiedad del Estado. El privado tendría el derecho a construir, operarlo, y recibir los subsidios de arriendo siempre y cuando cumplan con condiciones de manutención, calidad de los servicios, etc.

Al respecto, **Juan Armando Vicuña** afirmó que se trata de dar un shock de oferta importante. Se necesitan no sólo los recursos del Estado, si no los recursos de terceros. Y por último hay un tema muy relevante que es, que esto va a permitir que el Estado después se quede con activos que puedan volver a meter a la rueda y subarrendarse. Quedan como stock de vivienda para arriendo. Y eso es lo más relevante. Los municipios serían los indicados para manejarlo.

Y descentralizar el tema del otorgamiento de los subsidios o de la asignación de los subsidios. Porque esto requeriría una gestión municipal bastante fuerte, dado que es en el territorio donde se conoce mejor lo que se necesita.

Julio Alegría dijo que el rol determinante que van a tener las municipalidades en la representación del habitante, de acuerdo con la medida, pero con dudas acerca del concepto de revisar cómo sería la concesión y de arriendo protegido. Porque vivienda protegida, para su entender, quiere decir que no puede sobrepasar de un determinado % del ingreso de la familia. Eso es protegido. Protegido se entiende de que la persona tenga que pagar nomás. Y son puntos muy distintos. Quizás se podría utilizar el concepto de "impulsar piloto" y "para construcción de vivienda para arriendo con subsidio" que permitiría usar el DS52.

Pilar Goycoolea agregó que para eso hay que revisar el sistema de subsidio, porque hoy día el subsidio no aplica. O sea, es que normalmente se debería gastar como máximo el 25% de sus ingresos en un arriendo. Eso es lo que se entiende como un arriendo protegido justo. Y el del subsidio hoy no se está aplicando porque no alcanza a cubrir el arriendo que del mercado.

Adolfo López manifestó que primero hay que definir "qué es protegido." Cómo se aplica ahí y a qué condiciones responde. Y después aplicar la idea de subsidio, si es que es parte de la lógica seguir con el subsidio. O bien ver otra posible solución. Pero primero hay que definir qué es protegido.

Al respecto, **Juan Armando Vicuña** expresó que todas las cosas que se estaban viendo, todas esas instancias necesitan de cambios legales. Porque, de lo contrario, no funcionarían en su mayoría. Entonces se le debería dar una mejora al DS52, que incluye el tema del subsidio de arriendo. Por otro lado, el tema de subsidio de arriendo al adulto mayor es arriendo perpetuo. Hay que definir bien qué es lo que se requiere para que esto funcione en términos de arriendo protegido, o llámese como se llame. O las personas que están accediendo en un subsidio del DS52.

Julio Alegría propuso con respecto a un arriendo protegido, que sea protegido en su accesibilidad. Eso le da un contenido social de que hay personas que no van a poder acceder, y otras que van a poder acceder a una usurpación indebida. Entonces tiene que estar protegido en su accesibilidad. Que no se convierta en un negocio, o bien en un negocio de carácter social.

Juan Armando Vicuña agregó que existen varios que están dados a hacer arriendos sociales. Hay gente que estaba un poquito más abajo del mercado y eso hay que impulsarlo. Y lo otro que es bien relevante, es que el problema está en niveles precarios, pero también en segmentos medios. Entonces esto puede traer un ayuda a esos segmentos medios que también están con problemas de acceso a la vivienda.

La iniciativa quedó como impulsar piloto para concesión estatal y municipal de terreno para construcción de vivienda para arriendo protegido en su accesibilidad. **Jorge Silva** comentó que el término arriendo protegido ya no está definido en ningún lado. Se comenzó a usar en el año 2018 intentando impulsar un decreto de oferta de viviendas de arriendo, y se hablaba de la figura de arriendo protegido porque lo que buscaba este decreto era que las viviendas que se construyeran en terrenos públicos o privados, fueran a beneficiarios del programa de arriendo del DS52, o que tuvieran un canon de arriendo definido también de acuerdo al programa. Para que quienes participaran del programa, con terrenos fiscales o con terrenos propios, tuvieran un porcentaje de vivienda cuyo arriendo no se fuera reajustando a los valores del mercado, si no que sean los cánones aplicados por el programa. Esa era la figura del arriendo protegido. Que el monto del arriendo fuera creciendo de acuerdo a los subsidios o a los montos establecidos por el programa. Esa era la figura para poder recortarla.

Pablo Allard dijo que se trataba de incluir todas las capacidades para que hubiera la mayor cantidad de vivienda pública. Y esa era una posibilidad. O sea que con recursos de privados se conceda el derecho a construir, operar, y después traspasar al Estado, porque va a seguir siendo una vivienda estatal. Solo que la operación y la construcción ahí en los privados, de



la mayor cantidad de viviendas posibles, junto con otros programas, y también eventualmente otras formas de también subsidiar el arriendo que puede ser con stock existente.

Julio Alegría recordó que las facultades y atribuciones otorgadas a la CORMU y transferidas a los SERVIU están vigentes. Y esas transferencias tienen la aplicabilidad de comprar y construir. Y entregar en construcción incluso a pequeñas empresas constructoras, y entregar en propiedad a la venta a las personas. Tiene una serie de condiciones que hay que revisarlas. Eso permitiría una socialización de la solución habitacional que fue abordada con éxito en años anteriores.

Para **Pablo Allard** se trata de la búsqueda de medidas complementarias. Así como el Estado tiene que tener más capacidad de gestión de suelo, gestión inmobiliaria, etc. También se debe recurrir a otros mecanismos porque es demasiado grande el déficit. Y no va a bastar con un mecanismo. En ese sentido son complementarias.

Mesa 3.

PARTICIPANTES: GUILLERMO ROLANDO - SUBSECRETARIO, MINVU; MAURICIO ANACONA - ASESOR DE SENADOR DAVID SANDOVAL; ÉRIKA GONZÁLEZ - DIRIGENTE SOCIAL; SEBASTIÁN BOWEN - TECHO; BEATRIZ MATURANA - FAU UNIVERSIDAD DE CHILE; MÓNICA ÁLVAREZ DE ORO - AOA; LORETO LYON - COLEGIO ARQUITECTOS CHILE; VICENTE DOMÍNGUEZ - ADI; CAMILA RAMÍREZ - FUNDACIÓN URBANISMO SOCIAL; IGNACIO SILVA - TECHO; MARA CRUZ - ELEMENTAL; JONNATHAN ORREGO - GABINETE SUBSECRETARIO; VERÓNICA ADLER - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera medida a analizar fue de **Beatriz Maturana**. **Fortalecer los centros de acogida que provean seguridad, acompañamiento, servicios básicos**. La autora aclaró que se trata de la creación de centros de acogida para personas con problemas de vivienda. Entonces un centro de acogida significa algo temporal, pero algo que permite que la gente esté segura, que no esté en la calle expuesta, que no esté en situación de hacinamiento, y que tenga acceso más directo a servicios que el gobierno entrega.

En el mismo sentido, **Sebastián Bowen** se refirió a la pertinencia de la medida en el sentido de crear una política de acogida, o políticas transitorias de vivienda, que básicamente es para que la gente llegue a algún lugar mientras puede tener una inclusión habitacional. Hay medidas que se están implementando en materia de campamentos transitorios, las mismas aldeas, algunas medidas en materia de arriendo, incluso lo que se ha hecho en materia del programa de arriendo. En el corto plazo se podría dar una mayor formalidad para que exista una política de acogida y transitoriedad habitacional de las familias.

Al respecto, **Guillermo Rolando** comentó que en el tema transitorio se están implementando cosas bien interesantes. Lo llamado el mejoramiento de la habitabilidad primaria, que es novedoso. En el MINVU siempre se han focalizado en las soluciones definitivas, y fue interesante tratar de ver esas mejoras transitorias, sabiendo que a veces lo transitorio demora muchos años. En el área se están pensando opciones para mejorar, más allá de cuestiones como la seguridad, las luminarias, etc., la unidad de vivienda transitoria. Hoy lo que está mejorando transitoriamente son los espacios comunes. Además, están los campamentos transitorios. Pero se está pensando a nivel de lo que se llama el sitio. Otro tema que se está evaluando es personas en situación de calle que, paradójicamente, han sido muy invisibles para el Ministerio de Vivienda y Urbanismos. Ellos los ven desde el Ministerio de Desarrollo Social. Entonces, se armó un programa con el Ministerio de Desarrollo Social que se llama “vivienda primero” donde se establecen esquemas de arriendo para muchas personas en situación de calle. Lo que queda como última pregunta son los centros de acogida para la migración vulnerable.



Beatriz Maturana refirió a que se trata de un proyecto distinto a lo que es la ayuda o la mejora de la vivienda precaria. E insistió en que se trate de un programa para la urgencia, y no de otros proyectos de vivienda precarizada que se puede ir mejorando. Se debería evitar que existan campamentos. Porque los campamentos comienzan con una idea de precariedad. Entonces quizás no es el mejor lugar, cuando no tienen agua, servicios, y se les da, pero no es el lugar apropiado para que el día de mañana se convierta en algo. Es distinto a un centro de acogida que está ubicado donde tiene que estar, que puede tener uso por largo tiempo o por poco tiempo, y que tiene relación. No solamente con la idea de la vivienda porque es una etapa transitoria definitivamente. Si no que además se relaciona con la política de población.

La intervención de **Érika González** aclaró que Beatriz se refiere a crear centros de acogidas nuevos en distintas partes del país para acoger personas en situación de calle, personas extranjeras, etc. Pero si fuese así, no sería una medida de corto plazo, considerando qué habría que hacer implementación de lugares, habilitar espacios específicos para eso, no sería tan a corto plazo. Ahora se hay lugares que ya se conocen, habría que ir acondicionando y ver la posibilidad de hacer un recurso que permitiese ayudar a esos centros específicos para poder mejorarlos. Pero si no sería algo a largo plazo.

Sin embargo, **Beatriz Maturana** en la posibilidad de que fuera a corto plazo para atender situaciones de emergencia, por ejemplo, cuando se produce un incendio. Es una solución transitoria que ayuda a las personas a salir de ese momento, y orientarse de las medidas que puedan venir. Puede ser una escuela abandonada que se pueda adaptar.

Érika González dijo que en esos casos habría que localizar, ubicar espacios que pudiesen ser utilizados. Y siendo bien específicos en qué ma-

nera pueden ser centros de acogida, porque las personas podrían asumir ese lugar como más que transitorio, algo más definitivo para ellos. Pero también si fuesen centros de acogidas habría que encontrar espacios para eso y eso extendería los plazos, aunque la medida es fundamental.

En ese sentido, se evaluó que en el corto plazo se podrían usar los espacios existentes y en el largo plazo se podrían seguir construyendo o creando nuevos espacios si es necesario.

La siguiente medida tratada fue **disponer de informes sobre disponibilidad de suelos y análisis sobre impacto de los loteos en distintas regiones**. **Vicente Domínguez** dijo que existe bastante suelo que es urbano, y que no se está desarrollando. Y que está derivado de lo que se llamó planificación con condiciones. Mencionó varias iniciativas desarrolladas sobre todo en Santiago. La primera fueron los SODUC, después fueron los PEDUC, después derivados de PRM100. Y ahí hay, en estos dos últimos, hay 12, 13, 14 mil hectáreas de suelo urbano que no ha estado desarrollado. Y no se ha desarrollados. Entonces hay algo que no se conversó ahí. O las exigencias fueron demasiado altas, y por lo tanto aprobar proyectos fue muy difícil, o sencillamente no están dadas las condiciones. Es importante contar con la información porque no es de corto plazo si hay que hacer modificaciones de normativas para que esos suelos se incorporen. Son suelos que están inmediatamente anexos a la ciudad.

Sebastián Bowen agregó que es necesaria información para que funcione una inteligencia más colectiva. entonces, saber dónde están los suelos públicos, cuál es el catastro de suelos públicos, y sumar un análisis más de estos espacios que pueden estar disponibles para mayor urbanización, o mayor densificación para fortalecer la posibilidad de que surjan más propuestas y mayor oferta.

Vinculado al punto, **Camila Ramírez** enfatizó que es fundamental conocer el tema de los sueltos para poder generar más propuestas.

A continuación, se analizó la iniciativa de **Érika González** acerca de **permitir que las familias de diversas comunas conforman comité legal para enviar opciones. Tener en cuenta los cambios del registro social de hogares**. La autora mencionó la existencia de cierta restricción cuando uno conforma un comité en una comuna. Solamente puede trabajar en esa comuna, o las muy alejadas para poder postular un grupo de familias si se encuentra un terreno. Planteó que sería interesante ampliar las posibilidades, lo que permitiría que cuando un comité encuentre un terreno en el lugar que sea, mientras sea óptimo y cumpla todas las condiciones de pueda usar.

Entonces en un proyecto de vivienda social, en comités, por ejemplo, si tú tienes más del 40% ya no eres vulnerable. Y hay personas que por 1% más, que sería 50, quedan fuera de las postulaciones. Entonces el registro social de hogares si puede medir vulnerabilidad, pero no es muy inclusivo. Entonces debería haber una cierta flexibilidad para integrar a más familias en este tipo de proyectos.

Mauricio Anaconda se manifestó en favor de la mencionada medida, pero no solo en el sentido de permitir que el comité pueda ampliar las opciones para efecto de postulación, sino que se pueda mantener para efecto de recuperación de las viviendas y para cualquier otro futuro proyecto que implique mejorar la vivienda.

Seguidamente se analizó la idea de **distribuir las propuestas en todo el país para mejorar la calidad de las ciudades y ayudar a la integración social**. Al respecto, **Beatriz Maturana** aclaró que distribuir la propuesta se trata de que la integración social para generar comunidad. La realidad es que personas vulnerables y otras un

poco menos vulnerable, juntas, no forman comunidad los centros de vecinos, no funcionan. Sin embargo, el foco para la integración social, tiene que ver en que si yo me voy a vivir a Renca, Maipú, etc, estén los mismos servicios que yo voy a tener centro o en otro lado, que el banco esté ahí. Más allá del lugar en el que se viva, la gente debería sentir que tiene el mismo apoyo, la misma calidad de espacio público. Eso hoy no ocurre. Se debería cambiar la ciudad. Pasa más por la ciudad que por la vivienda que puede ser buena, pero si está en la periferia, si no tiene servicios, va a ser precaria. Se debe pensar en la calidad del espacio urbano que se está generando y si realmente genera convivencia. Por ejemplo, una sede de la Universidad de Chile debería estar en Renca, eso genera integración social.

Para **Camila Ramírez** se conecta con el tema de la regeneración urbana y las propuestas que se sacaron este año, generar el incentivo, para mejorar el acceso a equipamiento y servicios, espacios públicos, etc. en lugares que tienen altos déficits.

A continuación, se conversó la propuesta de **desarrollar un programa de acompañamiento social para la organización y convivencia de las familias como principal elemento de sostenibilidad de viviendas, barrios, y ciudad**. **Sebastián Bowen** mencionó que es algo que se viene conversando, y ya existen instituciones que lo manejan bien. En tanto **Camila Ramírez** contó que hubo una iniciativa parecida la semana pasada que apuntaba a lo mismo. Fortalecer los programas que existen, fortalecer los decretos es algo que se puede hacer en el corto plazo. **Mauricio Anaconda** manifestó que uno de los principios que inspira el presente diálogo, es que la academia, la sociedad, la organización no gubernamental, lo gubernamental están de acuerdo con que se debe hacer y con la información disponible.

Otra iniciativa mencionada fue **hacerse cargo del pago de permisos de edificación de las municipalidades para evitar grandes costos a las familias**. **Érika González** explicó el procedimiento de un proyecto de comités de vivienda. Generalmente los permisos de edificación deberían estar incluidos dentro de los costos de la asignación de subsidios, pero no están actualmente. Si el Ministerio va a entregar un subsidio, o va a entregar una ayuda para que las familias puedan tener sus viviendas, se podría considerar cubrir los ítems de gastos que las familias deben pagar a los municipios. O bien establecer alguna normativa que diga que las viviendas sociales no deben pagar estos permisos municipales.

Para **Mauricio Anacona** una medida así implica modificaciones presupuestarias que no son de rápida implementación.

En este punto, **Guillermo Rolando** complementó con dos temas distintos. Uno respecto que todos los procesos de edificación están diseñados para que sean los mismos desarrolladores los que los paguen y no las familias. Lo expuesto por **Érika** tiene que ver con las temporalidades. En cuanto al tema del suelo, se pondrá a disposición la información de los suelos que se están adquiriendo. El último año fueron 120 terrenos. Se prevé un flujo mayor para seguir adquiriendo y gestionando hasta el 2022. Todo un continuo, más allá de los cambios entendibles de administración que siempre van ocurriendo en los ciclos políticos. Se busca poder generar un aumento entre 10 mil a 12 mil nuevos este año. Que es bastante para los estándares del MINVU. Hoy el Estado, el MINVU, construye entre 50-55 mil viviendas nuevas en distintos programas. Lo que se está tratando es construir de manera permanente, 80 mil viviendas al año. Con todos estos mecanismos. Las densificaciones, pequeños condominios, etc. y dentro de eso, se está evaluando junto al Ministerio de Hacienda, de suplementar para este año algunos números

muy grandes. Respecto del punto de los permisos de edificación, entendía que se trataba más el timing de los flujos de pago para los desarrolladores, dado que por lo menos en los modelos de subsidios sí incluye que esto se pueda pagar bajo ese mecanismo.

Adicionalmente **Camila Ramírez** explicó que los permisos están dentro de la existencia técnica los DS49. Pero se deberían revisar los montos de la asistencia técnica fusionando lo que dice el incremento de presupuesto para poder generar nuevas viviendas. Agregó que se debería revisar el tema de la asistencia técnica y que haya un monto adecuado para lo que se espera que realice. Además, se deberían alinear a las direcciones de obra que son independientes de la municipalidad, a los alcaldes a que efectivamente puedan hacer sacar estos permisos en un tiempo más rápido, etc.

Para **Érika González** algunas entidades patrocinantes, han hecho el traspaso de forma directa de los costos. Les dicen a las familias que con el presupuesto que tienen, por lo que el Estado le paga por cada asesoría, no les alcanza para pagar un permiso. Las constructoras se manifiestan sin presupuesto para afrontar el costo de los permisos o bien impactaría en la disponibilidad de recursos para las mejoras de las viviendas. Entonces, para evitar ese problema, se podrían asignar recursos o estar incluidos en los presupuestos.

Guillermo Rolando recordó que hay un tema bien conceptual. El Estado, el MINVU, solo piden los ahorros iniciales de las familias. Como esfuerzo. Sea para el programa que sea. Glosa 12 o DS49, etc. en ningún momento se establece que las familias tengan que suplementar cosas que corresponden a otros actores.

La siguiente propuesta fue **generar una política de transitoriedad para las familias excluidas hasta que llegue la solución habitacional**.

Incluir las medidas transitorias. **Sebastián Bowen** expresó que los centros de acogida debieran ser parte de una política de transitoriedad.

Luego fue el turno de evaluar **cambiar el uso de los suelos de los campamentos en lo que se pueda, para construir ahí y que las personas no deban relocarse cuando se resisten a hacerlo.** Para **Érika González** es importante ofrecer la posibilidad de que los espacios inadecuados sean cambiados de una forma muy rápida y que las familias se queden en el sector propicio que necesitan. Sin tener que relocalizar en cualquier otra parte. Dijo que se está trabajando para poder cambiar los suelos en forma más rápida, 7 u 8 meses.

Guillermo Rolando aclaró que de un campamento que está en zona de riesgo se deben trasladar a las personas por su seguridad. Además, mencionó que en ley de integración uno de los ejes que tiene es acelerar todo ese proceso.

Beatriz Maturana: mencionó la importancia de la planificación a largo plazo y diseñar ciudad en sentido integral.

En este punto, **Érika González** aclaró que no sólo se trata el uso del suelo en el tema de los campamentos, si no en general. Identificar cuáles podrían ser industriales y cuáles no y podrían ser usados para vivienda en zonas urbanas.

La siguiente iniciativa fue de **Sebastián Bowen** **acerca de incluir a la oposición política en el diálogo para asegurar sostenibilidad de medidas, dado que tenía la sensación de que no había sido así.**

Al respecto **Guillermo Rolando** remarcó el interés y acciones del Estado de incluir a la mayor cantidad de sectores que le aporten mayor representatividad a la mesa, dado que la búsqueda de esa diversidad buscada redundó en en-

riquecimiento del diálogo y las ideas. Además, informó que estaban esperando que se sumaran nuevos sectores en los días siguientes.

Siguiente medida: **que las empresas constructoras construyan en los terrenos del Estado.**

La autora, **Érika González**, aclaró que su idea era que las empresas constructoras más pequeñas tuvieran mayores posibilidades de construir en terrenos del Estado. Que no sean solamente grandes constructoras, que quizás las pequeñas constructoras pudiesen tener más opciones a construir en terrenos fiscales, se ampliaría un poco más la posibilidad de que impacte positivamente en la economía.

Con relación a eso, **Mara Cruz** mencionó que, incorporando la prefabricación como parte de todo el proceso, puede ayudar un montón para que las micro pymes que se dedican, o a las pequeñas constructoras que se dedican a hacer remates entre estos procesos de fabricación, puedan entrar en esa parte de la construcción.

La siguiente iniciativa era **simplificar los procesos de aplicación para evitar la enorme cantidad de complejos papeles y formularios que deben llenar las familias.** **Érika González:** pedir menos papeles para las postulaciones, primero es un gasto económico y de tiempo. Entonces, tener sistemas más computarizados en el SERVIU que se modernicen un poco más para que no sea tan engorroso el proceso para todas las personas. Actualizar los sistemas. Para **Vicente Domínguez** se podrían articular digitalmente las diversas instituciones del Estado que cuentan con los papeles de las personas y cruzar esa información. **Camila Ramírez** coincidió en la importancia de modernizar los procedimientos administrativos.

Loreto Lyon quiso proponer una idea acerca de que sería importante integrar los subsidios. Hoy el subsidio a la vivienda solamente financia espacios privados de la vivienda. Pero no hay

un financiamiento por espacios comunes o espacios públicos. Hoy en día sobre todo lo que venga a ser condominio, edificio, etc. incluya un subsidio por espacios públicos y espacios verdes que no existen. Es muy importante generar comunidad y los espacios comunes generan comunidad.

Ignacio Silva agregó la política social no sólo debería ser política de vivienda, sino que también incluya diversos elementos de la política social, los temas de suelo, información, la caracterización, déficit, información sobre suelo, y diversos temas administrativos.

Finalmente, **Camila Ramírez** incluyó el tema de los puntos críticos que se refiere a las religiones, el DOM y el tema de las postulaciones del DS49.



Mega Proyecto de Labranza,
Temuco, Región de La Araucanía.
© MINVU.

Mesa 4.

PARTICIPANTES: FELIPE WARD - MINISTRO, MINVU; NICOLÁS STARK - COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; YURI RODRÍGUEZ - ADOM; JADILLE BAZA - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE; FRANCISCO VERGARA - CENTRO DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO UDLA; JUAN IGNACIO CERDA - ELEMENTAL; TOMÁS RIEDEL - CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN; LORETO WAHR - TECHO; ÁNGELA PRADO - DOM COLINA; CRISTIAN MARTÍNEZ - ELEMENTAL; LUIS EDUARDO BRESCIANI - FACULTAD DE ARQUITECTURA PUC; ; CARLOS MARAMBIO - JEFE DPH; IVÁN SURIC - MINVU FELIPE VERA - BID; SOLEDAD PATIÑO - BID

MODERA: EQUIPO IDEMAX

Para dar inicio al trabajo de la mesa, la moderadora hizo una síntesis de lo charlado en la sesión anterior. Destacando los temas vinculados a modelo de inversión, a la transitoriedad, a la digitalización para agilizar procesos, a la articulación intersectorial para abordar el tema de campamentos.

A continuación, **Felipe Vera**, recordó la necesidad de que el mensaje final de la mesa fuera capaz de transmitir todo lo abordado en las diversas sesiones. El objetivo es que quienes no participaron de las sesiones cuenten al menos con una visión de los temas que han surgido como más importantes, para que cuando se encuentren con aquella lista de medidas, puedan conocerlas de la mejor forma posible.

La primera medida analizada fue la propuesta por **Luis Eduardo Bresciani** vinculada a **no nombrar un delegado presidencial, si no articular diversidad de actores. Potenciar a la comunidad organizada, incorporar a los municipios**. Al respecto, su autor explicó las cosas que le parecían relevantes. Una, respaldar esta idea de que se requiere ampliar considerablemente la diversidad de actores que se involucren en procesos de construcción de vivienda. Ya sea propiedad o arriendo. Eso implica fortalecer la capacidad de

actores no gubernamentales. Dos, reforzar que todos estos mecanismos requieren de procesos de inclusión de la comunidad. Procesos participativos que den garantías que los proyectos son aceptados por los comités y por los vecinos cuando sean procesos de regeneración. Agregó que tanto la condición participativa, como la condición de diversificación de actores debiera estar presente en los proyectos de construcción para en propiedad y poner un énfasis especial en las políticas de arriendo. Mencionó la necesidad de romper la lógica que tiene el DS52, que plantea el arriendo como algo transitorio. Y, por lo tanto, no da ninguna seguridad, tanto para aquellos que acceden a ellos en términos de largo plazo, como para estimular a que otras entidades se involucren en proyectos de largo plazo en arriendo. Manifestó que el gobierno podría generar cambios importantes en políticas de arriendo para ofrecer una señal de certidumbre, para que empiecen a aparecer más proyectos, y no solamente proyectos nuevos, si no que las políticas de arriendo puedan ser aplicados en proyectos de regeneración, proyectos de microdensificación, proyectos de DS1. Pero que no se entienda como una especie de mecanismo transitorio, si no como algo permanente. Además, enfatizó en la necesidad de operativizarlo en el corto plazo.



En ese punto, **Loreto Wahr** complementó que el desafío es trabajar por un cambio cultural que permita mutar de la lógica de la vivienda en propiedad, a la lógica del acceso a la vivienda. Es una distinción que de alguna manera se requiere hacer para que la política de arriendo sea más punta de lanza de la política habitacional.

Volvió a hacer uso de la palabra **Luis Eduardo Bresciani** para reforzar su concepto y plantear que se debe hablar de acceso a la tenencia segura. Y el acceso a la tenencia segura de vivienda como establece Naciones Unidas, o como establecen los acuerdos firmados por el gobierno de la nueva agenda urbana de hábitat 3, dice que todos los mecanismos de acceso a la vivienda tienen que generar esa condición de tenencia segura. Por lo tanto, las políticas de arriendo tienen que garantizar esa tenencia segura, lo cual implica romper con el sentido de transitoriedad.

Sobre el tema, **Yuri Rodríguez** se manifestó en contra del nombramiento de un delegado presidencial. Dijo que en el corto plazo debiera ser atendido en un esquema de urgencia, que trasciende un poco en a lo que se está acostumbrado de que la política pública se diseña en el nivel central, después se desagrega a nivel regional, para finalmente con el largo del tiempo, se radica en los municipios. En este sentido planteó que el corto plazo tiene que estar mediado por una intervención, desde nivel central con los actores vinculantes.

Sobre lo hablado, el ministro **Felipe Ward** su acuerdo en torno a los temas planteados: evitar la burocracia adicional, entender que el arriendo contiene un tema cultural, pero que es perfectamente posible pensar en la política de arriendo como un complemento a la entrega de vivienda

en propiedad. Para lo último, desde el Ministerio se están perfeccionando instrumentos en materia de subsidios a la demanda, de subsidios para poder imputar al arriendo de forma de tener un arriendo protegido, etc. Y la tenencia segura enmarcarla en la discusión constitucional para que la fórmula que quede incluida resulte cumplible a través de la entrega de viviendas en propiedad, y también la entrega de viviendas en arriendo. Adicionalmente, mencionó que también se está pensando en una herramienta que sea mixta. Es decir, que les permita a las familias acceder a un arriendo no necesariamente de corto plazo, del tipo de dos años prorrogables. Pero en la medida que va avanzando ese arriendo, se exija -a través de la teoría del incentivo- el poder ir ahorrando en una libreta de forma de ir teniendo dinero para el día de mañana pasar del arriendo al subsidio de ventas en propiedad, lo cual funciona en otros países en el mundo. Manifestó la posibilidad de potenciar la política de arriendo y hacerla más de largo plazo, de forma de acostumbrar a las personas a que el arriendo es una buena opción, y que ese arriendo las acompañe si se mudan de ciudad, por ejemplo. Sin embargo, en la medida en que se va avanzando, se exija o se premie el que tenga en su libreta de ahorro una cierta cantidad de dinero para luego poder postular y transitar del subsidio de arriendo al DS49 al DS19 o al instrumento que se tenga diseñado en el futuro. Se buscaría preparar esa transición y transformar o entroncar ambas herramientas de forma de tener un sistema mixto.

Seguidamente, **Loreto Wahr** expresó que era una oportunidad de ir sofisticando la lógica del arriendo en el tiempo. Pudiendo transformarse en el futuro en una especie de leasing, con incentivos al pago y a generar un cambio de hábito en la lógica del acceso a la vivienda. Entender

como una protección social el tener acceso a la vivienda, y no necesariamente la propiedad de la vivienda. Generar las sofisticaciones de las herramientas porque también entra el leasing, esta idea de poder generar a través de incentivos de ahorro, la posibilidad de poder acceder a la compra de una vivienda bajo otras reglas. Pero en el fondo es ir sofisticando la política de arriendo para ir avanzando con otros complementos.

La siguiente iniciativa fue la planteada por **Francisco Vergara** vinculada a **incorporar a la mesa especialistas en finanzas** se acordó que era de corto plazo. Otra, del mismo autor fue **pensar en la posibilidad del estado de gobernar a través de la tenencia el sistema de arriendo, que podría incidir de manera directa en el precio de la vivienda**. Al respecto, **Tomás Riedel** recordó que el planteo hacía referencia a la constitución de un parque público de vivienda para arriendo, y en función de contar con un volumen suficiente, cercano a las 15 mil unidades, y así poder incidir en los precios de arriendo. Entonces si se habla de ese orden de magnitud, no es de corto plazo.

Carlos Marambio agregó que una posibilidad sería implementar algunas medidas para acceder más rápidamente al mercado privado de arriendo en este momento, eso sí sería una medida de corto plazo. También sería una idea de mediano plazo parecida a lo que hoy día es el DS19 que genera oferta a valores asequibles. Entonces complementar, más que fijar el precio de arriendo de mercado, si no que generar oferta complementaria asequible de arriendo. Pero eso es de mediano plazo.

Francisco Vergara aclaró que implicaría un decreto supremo, emitido por la presidencia, que permita la compra de vivienda disponible en el

mercado. Hay 50 mil unidades de vivienda a la venta que se podrían adquirir. Ante la urgencia, el instrumento disponible es el subsidio. Mencionó la necesidad de contar con informes acerca de la evaluación social de los impactos del subsidio. Además de sugerir explorar alternativas que no sean exclusivamente orientadas al subsidio. Y agregó que la propuesta era 25 mil unidades, de las cuales 12 mil se compran en el mercado, 13 mil se producen en suelo público. Y esa era como las dos patas de generar este stock de vivienda pública. El stock de las 13 mil unidades es un poco más lento. El de 12 mil es un poco más rápido. Mencionó que se debe pensar en esas compras para arrendar y puso como ejemplo la ciudad de Viena que tiene un 60% de vivienda pública o subsidiada.

Luis Eduardo Bresciani expresó que es tiempo de pensar a la vivienda, no como un bien privado, si no como bien público. Y, al entenderlo como bien público y tener un stock de viviendas de propiedad pública, independiente que la puedan administrar terceros (municipios, entidades, fundaciones), entender que un stock de viviendas públicas que se mantienen siempre en esos segmentos.

Para **Jadille Baza** se trataría de una medida de corto plazo dado que se puede comenzar en el presente y tener resultados en el futuro. Establecida la alternativa del arriendo, pasa que las personas no pueden arrendar, no tienen los recursos, o bien sube el valor de la propiedad, entonces esto de que el Estado se haga cargo, revaloriza su rol, por lo que propuso mantenerla como de corto plazo.

En cuanto al precio del suelo y el tema de la propiedad y el arriendo, Loreto Wahr: mencionó que las herramientas que tiene el Ministerio, son glosa 11 y 12 en materia de suelo, y no está con-

siderado para el arriendo. En la glosa 12 solo estaría considerado para proyectos del DS49. Se podrían hacer ajustes para que el Estado pueda comprar terrenos, sobre todo aquellos terrenos bien localizados para renta. Dijo que en los temas de arriendo se debería definir una institucionalidad para el modelo de la renta, y una institucionalidad para el modelo de administración.

La siguiente medida fue incorporar a **la prefabricación para que micro pymes puedan hacerlo en lotes atomizados**. Considerada como iniciativa de corto plazo. En cuanto a ese punto **Loreto Wahr** mencionó la prefabricación como una herramienta más, no solo para las pymes, si no que para aumentar el parque de vivienda pública.

Otra idea evaluada fue la de **microdensificación, cómo pensarla sin hacinamiento y que impacte positivamente en la economía de las personas**. Al respecto, **Cristian Martínez**: expresó que existe coincidencia en cuanto a que el hacinamiento es muy malo, pero que la extensión del grupo familiar en términos económicos y en términos de cuidado de la familia, de apoyo como la red que genera la familia extensiva, se ve como algo positivo. Quizás pueda haber algún incentivo hacia eso. No solo verlo por el lado del hacinamiento, que es algo mal, si no que verlo de la familia extensiva que ayuda a un sistema económico y un sistema social que es importante. Puso como ejemplo el que, si una familia de 3 núcleos familiares vive en un mismo lote, se puede ver de qué manera ayudar a una economía familiar. Tomar el lado bueno que puede tener eso. Quizás puede haber algunos incentivos a que esas 3 familias postulen algo más colectivo. O que esos 3 ingresos familiares se puedan sumar de alguna manera y verse reflejado en la intervención que se haga.

En ese sentido, **Loreto Wahr** mencionó que es lo que ocurre con el pequeño condominio. Pero **Cristian Martínez** aclaró que, si bien el peque-

ño condominio hace eso, se podría tomar más como un solo proyecto, y no como 3 unidades en un mismo lote, por ejemplo. Que se viera como el proyecto para los 3 núcleos familiares que van a habitar un mismo lote, más que 3 casas individuales. **Jadille Baza** propuso tomarla como una medida más transversal, cuya información se podría analizar luego, dado que no cuenta con un cómo con claridad.

Otra iniciativa fue **implementar una garantía estatal al pie**. Hoy la falta de acceso a la vivienda alcanza una parte importante de la clase media, quienes necesitan optar a un crédito para poder optar a comprar una vivienda. Se propone este mecanismo apalancado en el FOGAIN de Corfo, que permitiría a las familias sólo juntar el 5% de pie, mientras que el restante 15% sería entregado como parte del crédito hipotecario y garantizado por el Estado. Con relación a eso, **Tomás Riedel** precisó que, dado que los bancos entregan créditos hipotecarios hasta el 80%, por lo que a las familias les cuesta mucho tiempo juntar ese 20%, por lo que se propone un mecanismo que ya funciona en Australia que básicamente el estado garantiza el pie de la familia. En este caso solo deja que la familia tenga que ahorrar el 5%, lo cual permitiría ayudar a 3 mil familias al año a acceder a una vivienda. Familias de clase media, y cómo se menciona ahí el problema del déficit no es solo para grupos vulnerables, si no que alcanza hasta el 70% del registro social de hogares. Entonces hay un universo importante de familias que también requieren medidas y que esto sería algo fácil. Bastante corto.

Adicionalmente, **Luis Eduardo Bresciani** comentó que además de garantizar, se podría comenzar a pensar que el Estado subsidie o financie una parte del ahorro del pie. No solamente una garantía. De hecho, sería un incentivo a los ahorrantes. El Banco Estado tiene una cantidad de millones de pesos guardados en cuentas de ahorro que no se terminan materializando nunca, y, por lo tanto, al generar un incentivo al ahorro ayudaría a destrabar esa cantidad de cuen-

tas de ahorro que están guardadas y que no se materializan nunca en un crédito hipotecario. No solamente es una garantía si no que es subsidiar incentivando el ahorro, premiando a las familias que ahorran en el pie.

Al respecto, **Francisco Vergara** agregó la necesidad de que esta medida no produzca inflación en el precio de la vivienda, porque hay mayor facilidad de crédito por parte de la entidad financiera para entender esta lógica y pueden aumentar el precio de la vivienda, puede aumentar por propia lógica del mercado al no haber control sobre el precio. Y lo segundo, tratar de revisar el crédito del aval del Estado para que se eviten errores.

Tomás Riedel dijo que se estudió el potencial impacto en el mercado de vivienda y los valores, y por eso lo que se estima es que debiera tenerse en un grupo alrededor de 2.500 a 3.000 familias al año.

Subsiguiente medida analizada: **producción directa de vivienda de 15.000 viviendas en suelo fiscal, a desarrollar en dos partidas. La primera por empresas constructoras y la segunda por cooperativa de trabajadores de los campamentos.** En este caso **Francisco Vergara** aclaró que sería un plan completo. Financiar 13 mil viviendas sería posible con lo que dispone el Ministerio para este tipo de proyectos. En línea con las propuestas de microdensificación, producción de prefabricación, y también de trabajar con constructoras locales. La idea sería que FOSIS hiciera un trabajo paralelo en la formación de las cooperativas mientras se desarrolla la obra gruesa de los proyectos. Cuando termine la obra gruesa, estas cooperativas desarrollan terminaciones ya capacitadas por FOSI y por la universidad locales, colegios profesionales, etc.

Tener como objetivo para 2022 un parque de vivienda pública de 25 mil unidades para lo cual se solicite un ingreso del 25% del total

del hogar, otra medida que fue conectada por **Loreto Wahr** con lo de la prefabricación ya hablado.

A continuación, llegó el turno de la propuesta de **crear un fondo de inversión para dueños de suelos y disponibilizar mayor cantidad de departamentos para arriendo.** **Loreto Wahr** consultó acerca de si ese fondo de inversión sería público o privado. Cristian Martínez respondió que más que si fuera público o privado, resultaría otra manera de potenciar el parque de viviendas para arriendo. El cómo específicamente podría ser público o privado.

Tomás Riedel mencionó que habían realizado una propuesta que ya está en mediano plazo. Mas que por el lado de inversión, generaría una suerte de incentivo a la oferta de arriendo. El problema del arriendo no es que no haya subsidio, el problema es que no existe oferta para hacer efectivos esos subsidios. Entonces ahí sería importante vincular este fondo con un incentivo a la oferta. Generar que sea un mecanismo que permita participar de este mercado. Se debería pensar cómo escalar esto en los volúmenes necesarios. Los pilotos de arriendo en suelo fiscal no lograrían mover la aguja en el problema del déficit de acceso. Para eso es necesario escalar al financiamiento privado. Que el privado ponga su suelo, su financiamiento y su gestión.

La iniciativa de **establecer mediante decretos la obligatoriedad de participación de los vecinos en cada tipo de proyecto** de **Luis Eduardo Bresciani** quedó como transversal. El autor mencionó que quizás el término no es vecino, si no comité o comunidades. En caso de proyectos nuevos es importante organizar a los comités y organizar a la demanda. Que no sea simplemente acceso individual. Las entidades intermedias a cargo son fundamentales, son los únicos que pueden considerar que el proyecto de vivienda no es solamente la construcción de vivienda. Si no también la habilitación social posterior de

la construcción. Eso implica organización de comunidades. De gobernanza de lo que es los proyectos. Y por ser fundamental las dos cosas más conectadas. Sin entidades intermedias, no hay posibilidades de generar participación.

Cristian Martínez comentó que tendría relación con esas cooperativas de las que se habló. En su experiencia con trabajos con gremios, se han dado positivos procesos de integración de personas que tienen diferentes situaciones económicas, porque están empezando o terminando su trabajo, y ha ido muy bien a proyectos de DS19, donde diferentes ingresos conviven de una manera muy armónica. Creo que la participación de los vecinos cuando alguien se va a insertar a un barrio, y es de algún gremio específico, pensando en facilitar subsidios para que postulen comités a través de una empresa, o de grupos de trabajo que ya se conocen desde hace tiempo, hace mucho más fácil la integración.

Hizo uso de la palabra **Luis Eduardo Bresciani** comentó que se deberían revisar las barreras a la participación de las entidades intermedias existentes.

Al respecto, Felipe Vera realizó una aclaración metodológica vinculado a que, en las siguientes sesiones, con base en la priorización establecida, se trabajaría en grupos más pequeños para llevar esas medidas adelante. Entonces se discutirían las barreras, sus características, cómo ocurren, etc.

Loreto Wahr intervino para manifestar lo bueno que sería generar algún tipo de incentivo o facilidades para que las grandes empresas puedan ser aportantes en esta solución. Por ejemplo, podría ser que las grandes empresas apoyen y

permitan la organización de sus trabajadores, para aportar el pie como parte de los beneficios a sus empleados. Incluso poder apoyarse de las cajas de compensación, para que estos puedan ser facilitadores en los procesos financieros de las familias que hoy día tienen barreras de acceso a la banca. En cuanto a eso, **Jadille Baza** dijo que se debería velar por una ciudad mucho más integrada, entonces que cada empresa empiece a solucionar los problemas de sus trabajadores, ayudaría tener una ciudad muy segregada.

La siguiente idea evaluada fue **evitar saltarse el orden de quienes están esperando solución de vivienda**. En ese sentido, **Loreto Wahr** manifestó no estar de acuerdo, dado que es muy difícil la situación cuando se está esperando una solución el problema de vivienda desde hace 10 años en una situación de gran precariedad, por ejemplo, y se va a una toma. Se deberían entender las singularidades de por qué pasan ciertas cosas.

Intervino **Felipe Ward** para aclarar que desde la órbita del Ministerio se debe trabajar primero con aquellas personas que postulan formalmente a los programas de gobierno. Ya sea de forma individual o de forma colectiva. Que es muy entendible lo que se plantea y se es consciente de las situaciones de esas familias. Pero que se intenta dar la señal de que, en adelante, el camino más rápido para obtener un subsidio debe ser la postulación formal. Y el más lento va a ser el irse a vivir a una toma o un campamento. Alguna señal hay que dar para que se comprenda que la línea más rápida para obtener un beneficio por parte del Estado es la postulación formal.

Acordando con lo anterior, **Loreto Wahr** manifestó que debería haber un orden y un sistema. Es difícil ordenar una demanda de 700.00

personas. Entonces creo que la frase no es la adecuada. Entonces lo que está pasando es que se está lidiando con los efectos, con las consecuencias, y no con el problema real. Está claro que el objetivo debe ser cómo proveer vivienda de manera más eficiente para que esto no pueda ocurrir.

Como cierre, **Loreto Wahr** realizó un repaso de lo tratado en la mesa, previo a compartirlo en la plenaria. Los tópicos fueron: el arriendo y sus distintas formas, cómo llegar a un objetivo en que esto sea como una solución. El tema de la gobernanza para que distintos actores sean incluidos. Sobre todo, en los niveles territoriales, entendiendo las municipalidades y a las organizaciones sin fines de lucro, quienes permiten la participación efectiva y bien involucrada. Las nuevas formas de financiamiento, para ese parque incluido. También vía fondos de inversión y la implementación de ciertas garantías estatales para el pie de la vivienda. Y cómo fortalecer a las cooperativas y estas nuevas formas de organización y construcción.

Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas

FELIPE ARTEAGA →

Felipe Arteaga hizo uso de la palabra para dar inicio a la sesión plenaria destinada a poner en común lo compartido en cada una de las mesas. Cada vocero debía realizar una breve síntesis de los temas conversados en su grupo. Primero, Iván Poduje, vocero de la mesa 1.

IVAN PODUJE → VOCERO MESA 1

El representante comenzó mencionando las siguientes propuestas: primero, acelerar el traspaso del banco suelo de terrenos sin costo del Ministerio de Bienes Nacionales, y mediante expropiación o acuerdo a las entidades que la ley no contempla como CORFO, FFAA, etc. La idea es aumentar los recursos de la glosa 12 para que el banco de suelo se pueda fortalecer, dándole prioridad a los programas de DS49.

Segundo, implementación de la ley 20741 que fue aprobada por el Congreso en la administración de Sebastián Piñera 1, que permite aprobar proyectos de vivienda social, sin necesidad de tener uso de suelo. O sea, como un artículo 50 pero mucho más expedito, y para lo cual se debería avanzar una metodología de informe de potencial urbano que esa ley contempla pero que sea sintética para definir los polígonos. Y esos polígonos donde se va aplicar esta ley ya hay avance en las comunidades para hacerlo.

Tercero, acelerar lo que es operación invierno. Implementando centros cívicos en los campamentos en todos los campamentos. Hay campamentos muy grandes que están quedando afuera. Consolidar centros cívicos que tengan servicios de agua, educación, jardines infantiles, y también programas sociales para prevención de droga en coordinación de policía. Este trabajo actualmente se está haciendo. Desde el Ministerio de desarrollo social, que tiene las facultades para ejecutar sus programas en coordinación con el MINVU. Entonces la idea es que el 100+100 se pueda coordinar y se avance de inmediato.

Cuarto, fue la ley antitomas que se discute hoy en el Congreso. Lo que se propone es diferenciar la situación de la Araucanía, la situación de los campamentos. Hoy día está metido en un solo paquete. Y así mismo,

que la ley antitomas sea focalizada en las tomas que tienen negocios vinculados al loteo brujo. Donde hay organizaciones criminales que toman terrenos y los venden y estafan familias. Y que no se metan en un mismo paquete a las tomas por vulnerabilidad.

A continuación, recordó los temas de la sesión anterior: subsidio de arriendo con aval del Estado para resolver los reparos que ponen los propietarios, y que el MINVU pueda juntar la demanda con la oferta. Licitación mediante la movilidad 27F que se usó para la reconstrucción, que es diseño y ejecución de proyecto de vivienda. No es necesario hacer el 108 de MOP. El MINVU ya tiene el mecanismo, detectamos ese mecanismo, que es un traspaso interno de recurso que se hace para poder agilizarlos, y simplificar los reglamentos del DS49 para que plazos de asignación sean equivalentes al DS19. Poder trabajar en los cuellos de botellas, y además que también pueda aplicar el aval del Estado el DS49 de adquisición, sobre todo con los terrenos traspasados.

PILAR GOYCOOLEA →
VOCERA MESA 2

Seguidamente, hizo uso de la palabra la representante de la mesa 2 que mencionó lo conversado acerca de ciertos habilitadores, y cómo adelantar tiempo en ciertos temas. Expresó la preocupación de que la mesa termine la tarea y la ley de integración aún no esté aprobada. La ley podría acelerar ciertos procesos, y debería ir de la mano del trabajo que se está desarrollando en el DNVC.

Lo segundo, regularización de los títulos privados a familias vulnerables. Eso es necesario si se quisieran hacer propuestas como densificación en sitios propios u otros. Lo mismo aparece de cara a las familias, de facilitar familias. Muchas veces pasa que los equipos llegan a los campamentos o a los territorios y quedan muchas familias sin habilitar por procesos judiciales que no están resueltos. Aparece la necesidad de entender la habilitación social. No solo como un proceso social, sino que como un proceso técnico, jurídico, social que habilita a la familia y los terrenos.

Adicionalmente, desde el Colegio de Arquitectos surgió la necesidad de poder plantear concursos públicos para definir planes maestros, sobre todo con el fin de dar más transparencia a los proyectos. Varias propuestas de la mesa van en ese sentido en temas de planes maestro, de regeneración urbana donde ya existe un procedimiento expedito que se podría ocupar para poder generar planes en las zonas que están más vulneradas. Y por el otro lado, este plan territorializando el déficit que permite tener un análisis claro de lo que ya existe para poder planificar sobre eso. Se mencionó que en la DITEC hay planes con los que sería bueno contar.

El tema de concurso oferta, diseño y ejecución también quedó sobre la mesa. Ahí aparece la necesidad de generar un convenio entre el Ministerio de Vivienda, y el Ministerio de Justicia para poder acelerar los procesos con los conservadores, para generar una priorización de regularizar los títulos de dominio. Resulta necesario poner metas concretas que tiendan a la articulación del trabajo de los distintos ministerios, en función a estas metas de déficit habitacional.

Agregó el poder pilotear un modelo para generar un stock de vivienda pública, con concesiones o licitaciones u otros mecanismos de gestión de la construcción y el arriendo protegido. Sobre el arriendo protegido, se debatió si finalmente es en función a los ingresos de las personas o el acceso a subsidios. Un tópico en el que existe mucho por hacer y también apareció la posibilidad que el Estado pueda empezar a comprar stock de viviendas existentes en manos de privados, pero que podrían pasar al sector público.

ÉRIKA GONZÁLEZ →
VOCERA MESA 3

Contó que hablaron sobre integrar un poco más de costos en los proyectos para que se puedan mejorar y los espacios comunes tengan mayor implementación. Generalmente las viviendas que se entregan se enfocan en el estado bruto de la entrega de la familia, y si bien la norma SERVIU pide ciertos espacios, los recursos asignados no permiten que las constructoras o entidades patrocinantes puedan desarrollar o entregar un espacio común mejor terminado, que ayuden a promover el sentido de comunidad. Los espacios comunes permiten que las familias puedan reencontrarse y tener una mejor calidad de vida.

Lo otro es modernizar los sistemas haciendo uso de la tecnología. Desburocratizar los procesos, acudir al RUT y así evitar que las familias tengan destinen tiempos y recursos para hacer los trámites. Agilizar el tema de cambio de uso del suelo. Hay suelos que son buenos, y que a lo mejor hay familias que no quieren moverse, no quieren salir de su espacio, se debería considerar. Priorizar proyectos de vivienda social. Si se sabe que es un proyecto social, o que sea un proyecto de vivienda, que se le dé prioridad.

Asimismo, se habló sobre los centros de acogida, lugares para la estadía transitoria ante situaciones puntuales de emergencia, por ejemplo, un incendio. Que existan centros de acogidas para poder ayudar a las familias. Revisar los presupuestos de implementación, que se tengan en cuenta las terminaciones y los espacios comunes. Por otro lado, fiscalizar las tareas de las Entidades Patrocinantes.

Adicionalmente, contar con la información real de los terrenos disponibles del Estado. Que exista esa información para que también proyectos

privados, proyectos de constructoras y entidades patrocinantes tengan esa información. Acudir a constructoras más pequeñas que puedan desarrollar proyectos en determinados terrenos y agilizar el sistema de pagos, dado que ellas podrían agilizar algunos proyectos a la vez de generar fuentes de empleo.

LORETO WHAR → VOCERA MESA 4

La vocera inició su presentación haciendo referencia a cambiar el concepto de vivienda social y utilizar sólo vivienda para evitar estigmatizar. Además, mencionó la necesidad de la incrementalidad en todas sus formas, tanto en la construcción como en la definición de cómo se tiene que invertir, y quién ejecuta esa inversión. Agilizar los procesos de la doma en línea y apoyar a las comunas que están ante ese desafío.

Entender que el tema de la vivienda es un tema intersectorial, por lo tanto, requiere del apoyo de más actores de los distintos sectores y analizar y evaluar su multidimensionalidad. También la necesidad de pensar un modelo de gobernanza donde se asegure una participación más activa de los vecinos y las comunidades, y la incorporación de otros actores como entidades sin fines de lucro, municipalidades, etc. garantizando los procesos de participación.

Discutir el arriendo como una de las posibilidades de acceso a la vivienda, y que sea un derecho que se busque garantizar. Mas que el derecho a la vivienda per se, el derecho al acceso a la vivienda. Y eso implica trabajar en post de un cambio cultural, de la vivienda en propiedad al acceso a la vivienda. Para ello tomar el concepto de ONU respecto al principio de tenencia segura. Generar un parque público, con el subsidio de oferta. Generar incentivos que tiendan a sofisticar la medida del arriendo en el tiempo. Que no se entienda como arriendo transitorio como tiene hoy el DS52, si no que pueda ser un programa que se reactive cada 2 años. Por ejemplo, para fomentar el pago y generar incentivos al ahorro para que después la gente se pueda ir a una solución de vivienda definitiva. El incentivo al ahorro podría vincularse a un subsidio prorrogable, e incluso poder hablarlo y complementarlo con el leasing. Adicionalmente se habló de nuevas formas de financiamiento para apoyar el acceso a la vivienda, por ejemplo, dando garantía al pie para los sectores medios. También la posibilidad de armar un fondo de inversión. Incluir nuevas formas para construir, potenciar la prefabricación, pero a su vez apoyar la consolidación y a la construcción de cooperativas del rubro. Sobre todos de las terminaciones. Ese apoyo pensado desde la capacitación hasta el acceso a los sistemas financieros para que puedan subsistir. Hay muchas barreras de acceso para el cooperativismo. De alguna manera como esas barreras se puedan trabajar para incentivar esa mezcla entre prefabricación y cooperativa.

FELIPE ARTEAGA →

Felipe Arteaga agradeció nuevamente la participación y recordó que se enviaría un formulario para que cada participante eligiera las medidas más relevantes de implementación en el corto plazo. Informó que en la siguiente sesión organizarían grupos de trabajo distintos, más específicos, para trabajar las medidas y aplicar los criterios de priorización para llegar a ese plan de acción posible de ejecutar. No obstante, todas las medidas serán incluidas en el documento final.

IVAN PODUJE →

Finalmente, Iván Poduje tomó la palabra para mencionar la situación de Peñalolén y la posibilidad de hacer una declaración pública al respecto, a lo que el ministro Felipe Ward contó que iría al lugar y los mantendría informados.



Construcción en Nuevos Terrenos,
Santa Olga, Región de Maule.
© MINVU.



Proyecto Torres del Vaticano,
Fondo Solidario de Elección de Vivienda,
Curicó, Región de Maule.
© MINVU.







Proyecto Parque Fluvial de Constitución,
Constitución, Región de Maule.
© MINVU.



Proyecto Rocas de Cauquenes, Cauquenes,
Fondo Solidario de Elección Vivienda,
Región de Maule.
© MINVU.



Sexto encuentro: Profundización de medidas accionables en el corto plazo



Dio comienzo a la sexta sesión del Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad Felipe Arteaga: contando acerca del estado de avance de los encuentros y la dinámica a utilizar en esa sesión. Al respecto informó que se trabajaría en grupos más reducidos. Los participantes pudieron votar sobre las 10 medidas que más le parecía necesario profundizar, lo cual se realizaría en ese encuentro. Dijo que la idea era realizar un documento que contenga propuestas, no solo en sus titulares, si no también en su accionar en distintos ámbitos y variables que cada una de las iniciativas debiese tener. Para ello, se establecieron dos encuentros: uno de profundización de las propuestas, y el segundo de consolidación. La última sesión estaría destinada a la validación del resultado. Los grupos más reducidos, con menos personas, permitiría más espacio y más tiempo para enriquecer el diálogo y trabajar entre 3 a 4 cada uno.

Además, cada mesa de trabajo debería nombrar a un vocero encargado de hacer la puesta en común en la sesión plenaria. El eje estaría puesto en definir bien desde el problema que resuelve esa propuesta, esa medida, hasta qué tipo de personas o qué grupo estaría beneficiando, y sobre todo poder profundizar en las acciones más técnicas de la intervención. La fuente de financiamiento, la gobernanza -para identificar cuáles son los actores involucrados-, y una cuestión relevante sobre indicadores.

Puso en valor la capacidad de monitoreo y seguimiento del grado de cumplimiento de cada una de las medidas. Contó que se realizó un ranking de las preferencias más votadas, y se seleccionaron 20. Como ejemplo mencionó que las 3 primeras medidas más votadas, y que -por lo tanto- generaban más consenso eran: desarrollar planes maestros y estratégicos de viviendas por ciudad, disponibilizar suelo público, y potenciar y aumentar los subsidios en arriendo fortaleciendo la herramienta de

arriendo mediante un programa que llegue a más personas, y también aumentar el número y la variedad de subsidios ofrecidos para mejorar la organización y los incentivos a la oferta. Las 20 medidas serían distribuidas en cada uno de los grupos para ir profundizando y agregándoles detalle para hacerlas accionables en el corto y mediano plazo.

Antes de pasar al trabajo en mesas, **Karla Urzúa** contó que tenía el juicio por lo de la Corte Suprema. Además, consultó si la decisión de tres senadores de no incluir la discusión de la ley de integración social tenía algún impacto en el desarrollo del DNVC.

Al respecto, **Felipe Arteaga** dijo que no incidía en el desarrollo del diálogo, que aún podía ser discutida y que el resultado consensuado del trabajo iniciado podría servir de estímulo para la aprobación de la ley. No obstante, se trataba de caminos paralelos.

Luego se pasó al trabajo de las mesas.

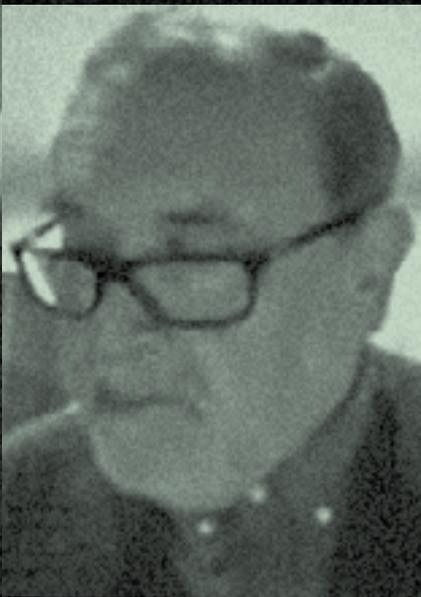
Trabajo en mesas:

profundización de medidas priorizadas

Mesa 1.

PARTICIPANTES: FELIPE WARD - MINVU; FELIPE ARTEAGA - MINVU; SEBASTIÁN PUEBLA - COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; JULIO ALEGRÍA COMITÉ HÁBITAT - COLEGIO ARQUITECTOS; ALEJANDRO ARAVENA - ELEMENTAL; BEATRIZ MATURANA - FAU UNIVERSIDAD CHILE; YURI RODRÍGUEZ - ADOM; JUANA NAZAL - SERVIU RM; PILAR PANTALEÓN - CCHC; JUAN IGNACIO CERDA - ELEMENTAL

MODERA: EQUIPO IDEMAX



Explicada la dinámica de trabajo, se procedió a iniciar el diálogo de profundización de las principales iniciativas propuestas.

La medida analizada fue **desarrollar intervenciones de acupuntura urbana en sectores donde se detecta una muy baja habitabilidad, un sistema de integración de proyectos específicos y puntuales en terrenos y lugares aislados que -en su conjunto- producen un efecto de recuperación de un área completa.**

Hizo uso de la palabra **Yuri Rodríguez** quien mencionó que hay un componente que no se puede olvidar que es el conocimiento acumulado en las direcciones de obras respecto de la habitabilidad la que él habla. Porque ahí se genera la información que es importante para saber dónde están descendidos los índices de edificación, a partir de lo cual se pueden empezar a indagar las causas. Por ejemplo, la recolección de basura, el alumbrado público, y los bajos estándares lumínicos peatonales y vehiculares. Entonces son elementos que están en conocimiento de las direcciones de obra.

Beatriz Maturana mencionó que, si bien le gustaba el concepto de acupuntura urbana, lo encontraba un poco genérico, dado que es un método. Entonces se estaba discutiendo un método de aproximación a un problema, que es distinto a poner el problema en centro. Por otro lado, dijo que no se mencionan problemas como la violencia, los robos, el narcotráfico, que son las cosas que realmente relevantes.

Para **Yuri Rodríguez** lo mencionado refiere a las consecuencias, no a las causas. Y que el tratamiento del espacio público desde el punto de vista de la seguridad podría ser parte de ese trabajo de acupuntura.

Intervino **Alejandro Aravena** y dijo que todas las medidas que se plantearon en el listado grande, las más de 60, son importantes para la ciudad. Pero se debían concentrar en aquellas que son más urgentes y de implementación más rápida. La acupuntura urbana es una manera más focalizada de intervenir sin tener que arrancar una intervención más compleja, y que por lo mismo se podría demorar mucho, mejora la calidad de la ciudad, en sectores que se han quedado atrás en estándar, pero no veía la relación con la urgencia de campamentos y de allegamientos. Le costaba que eso fuera a darle un tiraje y una salida a esas dos cosas específicas. No hay duda que pueden mejorar paños de ciudad que están pendientes, pero quedaba menos clara la conexión con la urgencia de campamentos y allegamientos que es donde no se tienen instrumentos hoy para hacerlo más rápido, que seguirlo haciendo igual que siempre con más plata.

A continuación, **Julio Alegría** mencionó que se había planteado una medida concreta, llamada operación invierno. Se trata de un tema que abarca una política de Ministerio que va más allá de la acupuntura. Ayudar a las personas que hoy día están en situación tan desmejorada. También mencionó que no se oponía a que se vea una acupuntura que tenga que ver con la situación de los campamentos y de los allegamientos.

Seguidamente, **Felipe Arteaga** mencionó que se había sumado el Ministro al grupo de trabajo. Y comentó, a propósito de la medida de acupuntura urbana que, si bien es una solución un poco más de mediano largo plazo, en el Ministerio se está implementando una iniciativa que se llama corazones de barrios, y es una estrategia de acupuntura urbana, que busca generar un proyecto detonante de un barrio, con agregación de servicios y con otros elementos que le pue-

den aportar a ese barrio. Y además la estrategia ha intentado configurarse para estar cerca o contiguo a un “quiero mi barrio”. Entonces, de esa forma, ir complementando la estrategia que se hace en los barrios existentes. Estos son procesos de regeneración, no de ciudad o vivienda nueva. Entonces quizás esa medida puede relacionarse con profundizar, mejorar, o darle más fuerza o agregarle más valor a la iniciativa co-razones de barrio que está recién implementándose. Por ahí puede ser un camino para sumarse a algo que ya se está generando, y no habría que esperar a desarrollar una iniciativa nueva de acupuntura urbana.

Al respecto, **Pilar Pantaleón** comentó que más bien se trata de una metodología para buscar una solución a un problema, pero no define un problema propiamente tal. Y además también es una metodología que no responde la necesidad del corto plazo.

Ante la consulta de la moderadora de si era posible reconsiderar la medida con una especificación de que en lugares de sectores se planteara de manera literal en campamentos o allegamientos, **Beatriz Maturana** dijo que un campamento tiene otra metodología, es otra situación, que se debe evaluar bien el problema para intentar responder a los que son urgentes. Sin dejar de lado el hecho que sí se necesita mejorar los barrios, pero eso ha sido una constante por muchas décadas. Con lo que también acordó **Pilar Pantaleón**.

Julio Alegría expresó que una situación de acupuntura inmediata, es de ver la situación de las personas que están viviendo en la calle. Sencillamente como poder decir la situación de carpa en la calle. Que es muy precisa, mucho más precisa que la situación de campamento, y mucho más precisa que la situación de alle-

gados. Entonces propuso la idea de habilitar la situación de calle en vivienda. A lo que Yuri Rodríguez mencionó que ya estaba propuesto en otros puntos.

Se procedió a continuar con la siguiente iniciativa: **incluir el domicilio de transición como pieza fundamental durante el desarrollo de las viviendas, pensando en el albergue transitorio de las familias. Contar con una oferta de arriendo público transitorio para darle sustentabilidad al proceso.** En tal sentido, **Alejandro Aravena** mencionó que se trataba de algo muy específico, y que tiene que ver con que, para procesos de regeneración, de densificación, de mejoramiento de vivienda, o de densificación de lotes existentes, uno de los problemas logísticos que existen es dónde se va una familia que quiere hacer ese proceso. Para eso, una posibilidad sería que el proyecto que siguen los cursos normales del MINVU en cualquiera de sus programas, en vez de tener el programa de arriendo, que tiene una fecha de salida no definida, estuviera asociado a un retorno una vez que ese proceso de mejora de alguna vivienda concluye. Lo cual le da una rotación más alta, que de alguna manera garantiza una de las dificultades que podría tener una política de arriendo, que es cómo se saca una familia de ahí, y no termine formando parte de un stock habitacional permanente. Destinar a un uso específico que permita resolver una cuestión logística. Otros programas que le den, esos instrumentos que hoy no existen, pero que le den un tiraje más rápido al problema de déficit habitacional.

Beatriz Maturana dijo que es bastante urgente. Hablar de transición le parecía importante. Eso y centros de acogida. Resolvería el problema planteado y también el de migrantes, y gente que está en situación de hacinamiento. Entonces, los centros de acogida resolverían

esos problemas. Sería algo más permanente que eso de la permanencia, tiene que ver con las políticas de población que va a tener el país que todavía no aparecen claras en relación con la vivienda. También lo de los departamentos, oferta de arriendo público resulta excelente, pero podría no ser solo transitorio, podría ser oferta de arriendo público para quien lo necesite o transitorio para otras familias. O sea, podría ser mucho más flexible.

Aclaró **Pilar Pantaleón** que era un punto más guiado a la solución definitiva que se le quiera dar. Sea a través de un arriendo, de una vivienda en propiedad, igual requiere de una solución de tránsito que también presione a buscar esa solución definitiva en condiciones más dignas. Es como finalmente también lo que se está buscando con el programa 100+100 es una habitabilidad un poco mejor. Pero quizás esto sería como un paso un poquito más allá. Que son viviendas para que la gente que está viviendo en campamento tenga una solución a la vista, pero se están construyendo la viviendas o cosas así, puedan tener una condición más digna de vida durante ese tránsito que igual se extiende por varios años. Se podría apuntar a combinar estos subsidios de arriendo con los programas habitacionales que es están generando.

Yuri Rodríguez agregó que en otras sesiones se abrió la puerta como para escindir el diálogo en términos de dejar de hablar de derecho a la vivienda, si no de derecho a la tenencia. No es obligado generar un nuevo propietario que no va a poder hacer frente a las condiciones de ser propietario. Entonces cuando se habla de la temporalidad, también es una condición que podría quedar subrogada a una condición del pasado, en el evento en que se asuma que se debe resolver el déficit de vivienda. No la cantidad de propietarios que hay en Chile.

Hizo uso de la palabra el ministro **Felipe Ward**, quien manifestó su acuerdo con Rodríguez. Lo cual se ha planteado a propósito de lo que será la discusión constitucional. Muchas constituciones en el mundo tienen el acceso al techo, el derecho a la vivienda, pero es necesario encontrar una fórmula que sea cumplible, de forma que no genere frustración. Lo peor que se podría hacer es contribuir a tener una constitución que en la práctica no garantice lo que garantiza. El tema de la tenencia es muy útil bajo la perspectiva de lo que se está trabajando como Ministerio. Se va a seguir trabajando para que la principal política en materia habitacional sea la entrega de vivienda en propiedad. Pero se va a complementar con lo que ha ido apareciendo las sesiones del DNVC: la oferta pública de arriendo, el arriendo en general. Muchos países en el mundo basan su política habitacional también en el arriendo. Se debe transitar culturalmente hacia allá, para que no se piense que se está sustituyendo la política de entrega de vivienda en propiedad con el arriendo. Se trata de complementarla. E ir transitando en algo más parejo hacia el futuro. Totalmente de acuerdo con la medida que plantea Alejandro. Recordó que, por ejemplo, en el DS49 el albergue transitorio va aparejado con el subsidio. Las personas que tienen el DS49 tienen derecho, tienen aparejado albergue pensado de forma transitoria como lo planteado por Alejandro, para entregar una solución temporal a las personas que están optando en subsidio permanente. Entonces lo interesante de la conversación, es que permite al Ministerio sacarle el polvo a herramientas que no están siendo utilizadas. Y que van a pasar de una suerte de piloto a algo más programático dentro del Ministerio. Así que se manifestó totalmente de acuerdo.

A efectos de clarificar aún más el concepto, **Alejandro Aravena** contó sobre una experiencia en la que están trabajando de un proyecto de vivienda en Peñalolén frente a los Hermida,

del orden de 1.000 viviendas. Ese proyecto en los caminos convencionales les daría solución a 1.000 familias. Pero el déficit es tal que solo al otro lado de la calle en los Hermida son necesarias 5.000 viviendas. Por lo tanto, que pasaría si un proyecto como ese de 1.000 viviendas, en vez de pensarse en la lógica convencional de la tenencia, o de arriendo tradicional, funcionara como un domicilio de transición para todas esas familias que quisieran hacer un proceso de mejoramiento de densificación, etc. que hoy no pueden porque no tener donde irse mientras dura el proceso. Por lo tanto, esas 1.000 viviendas serían permanentemente algo que les daría rotación a otros instrumentos que todavía hay que perfeccionarlos y crearlos. Esos instrumentos no necesariamente están con la velocidad requerida, pero esa específicamente era la idea. La relación que hay entre la oferta de 1.000 viviendas, y una demanda de 5.000 familias solo en un territorio acotado. Probablemente haya muchas situaciones con ese mismo desbalance.

Julio Alegría manifestó su acuerdo en que exista una solución transitoria donde van las personas mientras esperan. En el caso por ejemplo de los campamentos, una gran construcción mecanizada se podría compartimentar de acuerdo a las necesidades de la pandemia, para que las personas fueran a vivir bajo techo. Que hubiera la cocina común, que estuvieran los baños organizados. Es decir, como se hizo durante el fenómeno de Katrina en Estados Unidos. Sería ideal poder tener ese recinto como una política permanente. Una especie de habitáculos para 10, 15, 20 familias, con toda su infraestructura protegida, mientras se construye o mientras se hace también la gestión de propiedad de suelo. Comparte así plenamente la medida. El lugar para que fueran las familias que están en proceso de tener viviendas o tener suelo.

Se pasó al siguiente ítem que era **a quién beneficiaría esta idea, es decir, las personas que están en situación transitoria, entre campamento y la vivienda más definitiva. Están también las personas que están como dueños y necesitan hacer mejoras o reconstruir. También ese otro público, personas migrantes o personas en situación de hacinamiento.** En esa línea **Alejandro Aravena** dijo que era para todos aquellos para el déficit habitacional pueden disponibilizar su propio terreno. La solución del problema habitacional del sitio residente. Tienen un problema logístico, y todas esas personas en vez de ser parte del problema pueden ser parte de la solución. Los dueños de suelo hoy, del sitio residente, pueden aportar a ser parte de la solución y no del problema. Pero hay un problema logístico que un domicilio de transición permitiría resolver. Lo que pasa es que no vive solo el propietario, vive con 2 o 3 familias de allegados, y esos allegados que están pensando tomarse un terreno, no pueden encontrar una solución rápida a menos que uno resuelva el problema logístico. Cuando se puede, a ese conjunto de familias que están viviendo en un terreno hacinados y allegados, darles un domicilio de transición, entonces en ese sitio, puede estar la solución en vez de estar el problema. **Julio Alegría** agregó también a las personas que estaban en situación de carpa en la vía pública.

A continuación, se trató el ítem vinculado a las **acciones técnicas de intervención, las inversiones que se requieren.** Al respecto, **Soledad Patiño** mencionó que se debería pensar en el tema de la transición, dado que se estaba hablando de tiempos y cuál sería la inversión en ese momento de tiempo. En ese punto **Alejandro Aravena** aclaró que, desde el punto de vista técnico, la inversión es la misma actual para un proyecto de vivienda. Es una cuestión más bien administrativa o de gestión que es que el tiem-

po de arriendo tiene una caducidad específica que está ligada al término de una operación. En otro lado de mejoramiento, densificación, o regeneración urbana. Por lo tanto, los costos son los mismos actuales. El tema es la caducidad de ese arriendo tal que genere una rotación alta para todos aquellos que quieran volver a hacer ese mismo proceso, en sus propios terrenos.

Para **Pilar Pantaleón** acciones técnicas para poder viabilizar y poder hacer esa vinculación entre hay 2 acciones claras. Una, la publicación del decreto de pequeños condominios que permitiría viabilizar ese programa. Y también generar vivienda en arriendo, en suelo público o privado, pero que permita al privado contar con las vías de financiamiento y las garantías necesarias para realizar ese tipo de inversiones y estas viviendas transitorias. Sea mediante un sistema de concesión, o sea como vivienda pública, que quien quiera construir esta vivienda transitoria tenga los incentivos y los medios para hacerlo.

Beatriz Maturana mencionó que atenta diversos grupos de personas, las acciones técnicas son diversas. Cuando se trata de gente en situación de calle ameritaría la habilitación de centros porque ayudaría a ordenar y apoyar a esas personas en cómo van a acceder, o cómo van a tomar los pasos correspondientes para tener asegurado un techo. Entonces, además les daría seguridad, salud, etc. Existirían diversas acciones de acuerdo al grupo de personas y naturaleza de sus problemas.

En tanto, **Yuri Rodríguez** dijo que muchas de las soluciones que se pueden proponer para poder generar esta vivienda de transición, se va a contraponer en los planos reguladores metropolitanos, o en los planos reguladores comunales. Por lo tanto, las iniciativas trascienden los niveles

regionales, provinciales, intercomunales y comunales. Debería existir una facultad en orden a que estas iniciativas trascienden los instrumentos de planificación territorial, y por lo tanto, en un diálogo con las alcaldías, con esa gente que vive ahí, hay que explicarles que es una intervención del Estado que atiende una urgencia, y hacerlo.

Al respecto, **Beatriz Maturana** mencionó que se debe tener mucho cuidado con eso, porque si no se va a estar construyendo precariedad. Los planes reguladores están pensando para hacer una buena ciudad en el tiempo, en el largo tiempo. Entonces al transgredir eso, se va a convertir en más periferia y precariedad. Puede haber una negociación temporal por un terreno baldío, pero si hay un plan regulador, es el mínimo común que se debe respetar.

Sobre ese punto, **Yuri Rodríguez** expresó que, en el tema de la planificación, el plan regulador se demora 10, 15 años en su planificación. Propuso que, a través de un proceso de negociación con el cliente, que son los beneficiarios, la autoridad comunal, se pueda llegar a un acuerdo para que haya una dotación en cada territorio que reciba la nueva demanda de los nuevos individuos que llegan a este punto. Quienes llegan, debe tener un lugar porque si no hay tomas y hay allegados, y hay conflictos sociales. No se puede asociar la emergencia con la modificación de un instrumento de planificación. Lo que se debe hacer es negociar por el territorio, por los futuros beneficiarios, y poder establecer un parque que reciba a nuevas personas, para que no tengan que pasar noches en la calle. Mencionó que ninguno de los participantes probablemente haya tenido que pasar una noche en la calle, entonces, el nivel de emergencia es de otros,

de quienes no tienen dónde amparar una noche a sus hijos, por ejemplo. Por eso, las medidas que implementa el Ministerio, tienen que estar revestidas de una fortaleza que sea conforme al problema que se está enfrentando. Y en eso hay grados.

Se definió dejar plasmado el punto de cómo vincular a todos los actores para balancear y negociar la planificación urbana, y también tener la disponibilidad para los nuevos usuarios que requieren un espacio, que están en una situación crítica.

Juan Ignacio Cerda mencionó que una macro tarea es identificar que cuando se identifica déficit y se cubre ese déficit con subsidio a la propiedad, incorporar dentro de las cantidades asignadas, una cantidad para arriendo en este tipo de situaciones. Porque si se entrega subsidios de sitio residente, se debiera considerar un albergue en la misma cantidad, o una disponibilidad próxima de albergue en la misma cantidad para que esas familias puedan ir. No es lo mismo cambiar una familia muy lejos de la ciudad en un albergue, que puede ser razonable, a que esté más cerca en la misma comuna, o más próximo a la red de oportunidades de esa familia. Para evitar que haya mucha construcción en sitio residente, mucha regeneración urbana, donde no hay disponibilidad de albergue.

Seguidamente, **Julio Alegría** mencionó que las municipalidades tienen que jugar a un rol fundamental en los períodos críticos. El banco de suelos o las sociedades mixtas entre el Ministerio y las municipalidades, tiene que estar en este problema. Se llaman sociedades mixtas a esas que existieron antiguamente en que efectivamente las potestades se trasladaron a la CORVI

con todas sus cualidades, para hacer programas. Tiene las potestades la municipalidad para construir, entregar suelos, etc. de manera que esas sociedades mixtas en las municipalidades son un camino que estamos hablando. Puesto que tiene acceso a buscar suelos a través del MINVU, tiene acceso a expropiar si es necesario en una situación de emergencia máxima, tiene potestades para comprar, tiene potestades para regalar, entonces son muchas las propiedades que tiene hacer sociedades mixtas entre municipalidades y ministerio.

El siguiente punto a tratar fue **el financiamiento, poniendo el eje en las fuentes de financiamiento que existen hoy para esos gastos de la vivienda transitoria**. En ese tema, intervino **Pilar Pantaleón** quien dijo que es necesario sincerar que la política pública está pensada para que la ejecute un privado, y que el privado tiene que salir a buscar ese financiamiento y hay ciertas modalidades que no permiten el privado participar del proceso. Por ejemplo, el tema de tenencia al suelo, las formas de tenencia en que se les entrega, como en el caso para generar arriendo protegido o arriendo transitorio, si se entrega en comodato el terreno, no les sirve a las instituciones financieras como garantía sólida para entregar el financiamiento correspondiente.

Yuri Rodríguez manifestó que el financiamiento tiene que tener una componente variable, que pueda absorber los incrementos en los valores de suelo, o en los valores de los materiales de construcción, porque si no hay empresas que no quieren iniciar obra, producto de que están en la negociación de que les paguen el incremento de los materiales. Entonces los instrumentos que financian vivienda, independientemente de cuál va a ser el destino, debe incluir una defini-

ción de los valores de los subsidios que pueden aportar, tiene que ser flexible y tiene que ser un valor calculado en base a un polinomio que integre las variables de valores de suelo, de valores de materiales, de logística de transporte, etc. Se debe evitar lo que ocurre en la actualidad con empresas constructoras que no quieren iniciar obras de proyectos que ya tienen su permiso, que tienen sus subsidios, porque no están dispuestas a asumir el 12 u 8% de mayor costo que tiene la construcción de ese inmueble. Y eso tiene que quedar resuelto. En cuanto a la gobernanza, expresó que la ejecución y el monitoreo de la medida debe estar a cargo del MINVU, la municipalidad, los beneficiarios.

Para **Julio Alegría** es el MINVU la autoridad inmediatamente superior en cuanto a responsabilidades. Pero insistió en que MINVU y municipalidad, y los beneficiarios tienen que estar participando en un plano común, mediante esa forma mixta de organizarse. Los beneficiarios deben formar parte de la decisión, porque también van a tener que pasar a comprar el suelo. Entonces es importante que los beneficiarios estén en la conversación. MINVU, municipalidad, beneficiarios con el MINVU a la cabeza, pero con un fuerte rol de la municipalidad como intermediario entre el MINVU y los beneficiarios.

Yuri Rodríguez agregó que, en cuanto a la participación de la empresa privada hubo propuestas muy buenas. En términos de que las empresas, las inmobiliarias y constructoras pudieran aportar sus terrenos a proyectos. Terrenos en que a mayoría de las comunas están compradas en 5 a 6 años. Se pueden apartar. Pero la gobernanza, es entre ese trío. Y agregó que eliminaría a los SERVIU.

Pilar Pantaleón dijo que dentro de un sistema de gobernanza sea a través de instituciones sin fines de lucro, o la figura que sea. Pero también para no generar incentivos perversos, sea como clientelismo político o también de elección popular, tiene esa doble cara que también hay que controlar. Pero la concesión es algo que podría dinamizar esta situación.

En tanto que **Beatriz Maturana** sumó que hay muchas ONG que en este momento están haciendo su aporte, pero de forma desordenada. Por ejemplo, entregando vivienda o alguna medida agua, en terrenos que no van a ser habitables en el futuro, por lo tanto, creando falsas expectativas. Entonces es muy importante una coordinación centralizada a través del MINVU. Sin quitar protagonismo a quienes tienen mucho que aportar también.

Ya casi al final del trabajo de la mesa, **Juan Ignacio Cerda** expresó que de la misma manera que existe una EGIS para poder gestionar toda la compra, construcción, gestión del inmueble que se entrega a una familia que pasa a ser dueña. Los gastos comunes han generado muchos problemas sociales y deudas. Por lo tanto, la administración del arriendo, de la entrada de la familia, de la salida, de la manutención, del cuidado, debiera recaer en una identidad que no existe. Debiera administrar el edificio que la persona entre y salga de manera oportuna. Entonces debería existir una entidad que gestione el arriendo, que lo pueda administrar bien para que opere con tiraje, y no que la gente se quede. Que pueda estar vinculado a eso.

Fue elegida **Pilar Pantaleón** como vocera para poner en común lo conversado.



Proyecto de Integración, Lomas de Coyhaique,
Región de Aysén.
© MINVU.

Mesa 2.

PARTICIPANTES: DAVID SANDOVAL - PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL SENADO; GUILLERMO ROLANDO - MINVU; PABLO ALLARD - UDD; VICENTE DOMÍNGUEZ - ADI; FRANCISCO VERGARA - UDLA; GONZALO ARTEAGA - ELEMENTAL; ADOLFO LÓPEZ - COLEGIO DE ARQUITECTOS; IGNACIO SILVA - TECHO; JORGE SILVA - MINVU

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera medida a analizar fue **implementar un programa piloto de concesión de terrenos fiscales, para la construcción de vivienda pública con arriendo protegido. Algo que no dije, es que también algo que pudo haber pasado es que quizás anteriormente había iniciativas que eran similares y se funcionaron.** Con relación a lo cual **Pablo Allard** dijo que tiene que ver con complementar la capacidad del Estado para la construcción de vivienda en el sentido que es necesario aumentar de manera urgente la oferta de vivienda, y un mecanismo que puede acelerar la construcción de vivienda pública es el sistema de concesiones. Así como se hace para las autopistas o los aeropuertos, que son infraestructura pública. El Estado licita el derecho a construir y operar durante un cierto período de tiempo y con ciertas condiciones de servicios. De calidad de servicios. Viviendas que sean propiedad del Estado y que estén a disposición de familias que accedan a subsidios de arriendo. En otras palabras, el privado pone su capacidad para construir, de manera de no tener que recurrir a recursos públicos para la construcción, sino que más bien se va recuperando esa inversión en el tiempo con los subsidios de arriendo.

A continuación, a modo de complemento, **Jorge Silva** agregó que parte del problema que resuelve esta medida es que genera oferta para los subsidios de arriendo que hoy están sin utilizar. Que hoy si bien el programa de arriendo es muy

exitoso en la focalización que tiene, etc. pero la aplicación es de un 40% por lo tanto, también estas medidas que son para generar ofertas, también ahí van a mejorar la aplicabilidad si es que esa palabra existe del programa de arriendo de las personas que hoy son beneficiarias.

Adicionalmente, **Pablo Allard** mencionó que, por otro lado, una cosa bien importante, cómo esos edificios serían operados por los mismos concesionarios, deberían cumplir con estrictas condiciones de calidad de servicio. Los ascensores tienen que estar mantenidos, espacios comunes, etc. Hay una serie de condiciones de operación que en otro tipo de conjuntos habitacionales es más difícil de mantener.

Francisco Vergara manifestó no estar de acuerdo con que sean concesionados a privados. Yo creo que hay un peligro grande en eso. El problema primero tiene que ver con la accesibilidad de la vivienda con el problema macro, y luego esa accesibilidad de vivienda está direccionada por el precio de la vivienda. El mercado por sí solo, no es capaz de bajar el precio de la vivienda. Tampoco se puede regular el precio de la vivienda, porque no procede y es contracultural en Chile. A través de estos mecanismos de arriendo protegido, se puede bajar el precio de la vivienda para un segmento de la población focalizada que permita acceder en corto plazo a la vivienda en el objeto de proveer refugio. Ahora,



que sea únicamente a través de suelo público es poco eficiente, porque existe vivienda en el mercado que se puede salir a comprar, y con esa vivienda generar un stock de vivienda en el corto plazo. Por decreto. Que se salga adquirir vivienda en el mercado. Hoy día hay disponible cerca de 52 mil unidades de vivienda a la venta. Estas unidades de vivienda se podrían distribuir de acuerdo a los niveles de déficit cuantitativo, para determinar dónde hay que invertir primero, o cuánta vivienda hay que comprar por comuna. Tampoco hay viviendas a la venta en todas las comunas. Y en base a los niveles de allegamiento, los niveles de hacinamiento y de precariedad de la calidad material de la vivienda, desarrollar un parque. Y en ese sentido el concesionar para construir es lento. Se está hablando de una solución a corto plazo. La idea del arriendo es la más rápida de ejecutar. El salir a comprar y generar este parque este año. No esperar a que se construya la licitación y todo eso. Pueden ser las 2 la solución, pero creo que el parque de vivienda pública no debiera basarse únicamente en licitar terrenos y entregarlo en concesión a privados porque eso es lento.

Pablo Allard aclaró que se habla un piloto. Esto es complementario a todas las otras medidas. Hay que tirar toda la carne a la parrilla y testear y probar. No dice que sea exclusiva ni excluyente. Obviamente es un piloto para probar porque puede ser que no haya oferta de vivienda para la compra suficiente en algunas comunas donde sí haya terrenos públicos, y ahí eventualmente este modelo podría acelerar.

Intervino **Ignacio Silva** puso el foco en los arriendos protegidos, los programas de arriendo pueden responder de mejor manera a la diversidad de la demanda que existen. Y también permiten en mayor movilidad. Ahora si es que se genera

el parque vivienda pública, como que termine siendo eso parte del Estado, es una buena alternativa en la medida en que también el Estado va pudiendo contar con un activo que va administrando de acuerdo a la demanda.

En cuanto a quiénes serían los beneficiarios concretos de la medida, **Pablo Allard** dijo que son familias que ya tienen el subsidio para el arriendo y no encuentran opciones dónde ejecutarlo.

Francisco Vergara expresó que, en la lógica de arriendo protegido, el modelo que se utiliza en Recoleta es el adecuado. Por supuesto está disponible el subsidio al arriendo, son cerca de 7.000 subsidios que se asignan al año, pensando en que se pueda construir 10 mil unidades de viviendas este año y quizás esas 3 mil pueden ir subsidiadas al 25% del ingreso, de tal manera que los hogares que no tienen ingreso hoy día puedan vivir aquí previo a postulación. A medida que se genera estabilidad en el hogar, en la tenencia, se amplían las posibilidades económicas de esos hogares por lo mismo. Quizás al inicio no van a tener ingresos, por lo tanto, el 25% del ingreso es 0. Pero a medida que encuentre trabajo ese ingreso podría ser superior al salario mínimo y con eso se va nivelando un poco y sin necesidad de subsidio.

Pablo Allard expresó que se podría incorporar familias que están en campamentos y que mientras se resuelve su acceso a una vivienda definitiva podrían también trasladarse a estos edificios de vivienda pública en arriendo protegido.

Por otro lado, **Jorge Silva** incluyó a las familias allegadas que padecen hacinamiento extremo. Se trata de personas que están postulando a comités, o que tienen una postulación en camino,

pero que están en condición de hacinamiento o allegamiento extremo, como medida transitoria puedan arrendar en estos edificios mientras su vivienda se termina.

En relación al subsidio, **Francisco Vergara** agregó la vivienda va a incorporar lo del 25% del ingreso. Que no solamente sea a través de subsidio si no que se corrija el 25% del ingreso dependiendo si es que los hogares no tienen subsidio. Si no tienen subsidio, se les pueda entregar la vivienda en relación al 25% del ingreso como arriendo.

Vicente Domínguez mencionó dos experiencias extranjeras. Una en Alemania, que hay un voucher para el arriendo de una vivienda que parecía una vivienda protegida, en el sentido que es una vivienda cuyo arrendamiento no puede ser superior a algo. Y el voucher o el subsidio de arriendo, es en proporción a su estrato social o económico, a su renta. Por lo tanto, nunca va a ir más allá del 25% a la renta, y el subsidio siempre es un aporte del pago del arriendo. Pero tiene un arriendo regulado, no tiene un arriendo fijado si no regulado. Y la otra es lo de la manutención de los activos. Una muy mala experiencia fue un programa que hizo la municipalidad de Sao Paulo sobre un patrimonio de vivienda pública para arrendar. Y el estado de los edificios que era bastante bueno al inicio, estaban muy deteriorados por la falta de la manutención.

Jorge Silva agregó que los temas de manutención se pueden resolver mediante programas. Además, el Ministerio estaría dispuesto a entregar subsidios o recursos para la manutención de los edificios, pero no parece que resulte un indicador principal. El indicador debiera ir más en el sentido de cantidad de personas que logren aplicar el subsidio, o cantidad de unidades

que se logren generar con esta medida, cantidad de terrenos que se concesiones o que se liciten. Yo creo que por ahí tiene más relación con la medida. Sin dejar de lado lo importante que el tema de la calidad y de la manutención de los edificios. Pero prefería como orden secundario. Es importante ponerlo como para que el piloto considere el filtro de su estructura financiera para manutención de las unidades a largo plazo. Que no sea solamente construcción y operación, sino que también mantenimiento y las reparaciones.

A continuación, se pensaron **las acciones técnicas de intervención, por ejemplo, las inversiones que requiere, gastos principales que implica, las macrotareas, etc.** Intervino **Francisco Vergara**: que expresó la necesidad de involucrar a los comités de allegados y de vivienda. Una acción técnica que esto no surja desde nivel central, si no que surja de un proceso participativo ya iniciado. Por ejemplo, para evitar que se compre vivienda donde la gente no quiere vivir, o que se construyan tipología de vivienda donde la gente ve que hay un proceso de estigmatización de esa vivienda por algún motivo: localización, tipología etc. Luego en esa misma línea, quizá a través de convenio entre SERVIU y municipalidad se pueden acelerar los procesos para la gestión de la implementación de la ejecución presupuestaria. Puede haber mucho déficit y no se sabe mucho desde acá de Santiago, donde es menos visible también, pero que las municipalidades están mucho más al cabo de donde están las urgencias y cómo se deberían proceder. Y eso quizás puede hacerse más rápido si SERVIU genera estos convenios con las municipalidades o con corporaciones o con fundaciones.

Pablo Allard mencionó que, en las acciones técnicas de intervención, es clave el catastro de suelos públicos disponibles para este tipo de proyectos. Y que ya sea SERVIU o eventualmente le municipio tengan la capacidad de desarrollar los proyectos, de manera rápida y efectiva para poder llamar la licitación. Son dos cosas distintas. Tener activo el catastro público, y por otro lado tener alguna entidad con la capacidad de desarrollar los proyectos. Lo interesante de esto es que puede ser iniciado desde el municipio a través del FUC (ley de financiamiento urbano compartido) o una concesión municipal, o directamente a nivel central, usando la ley de concesiones. Son mecanismos que ya podría venir a ser el financiamiento de la gobernanza también.

Francisco Vergara focalizó en la necesidad del banco de suelos públicos, esa institucionalidad debería ser parte de la gobernanza. Debiera existir un banco de suelos públicos, que sea capaz de licitar, que sea capaz de adquirir propiedad fiscal, y que sea una institución. No un programa ni un plan.

Jorge Silva recordó que las medidas seleccionadas deben ser de corto plazo, y que la creación de una institucionalidad así es bastante lenta. Es una buena idea como implementación de esto para política de Estado, pero para piloto habría que utilizar la institucionalidad que existe.

Vicente Domínguez dijo que, si se quiere armar un banco de suelo público, empresas como EFE, van a tener que venderse del o ser expropiadas de sus terrenos. De alguna manera esos terrenos tienen que estar disponibles fuera de los marcos de cada institución.

En tal sentido, **Pablo Allard** mencionó que, dado que es un piloto, se debería ir haciendo en paralelo, ir construyendo una gobernanza, y que haya ciertos indicadores que permitan evaluar ex post. O sea, que se vaya construyendo en paralelo la gobernanza con ese piloto.

Como ejemplo, **Vicente Domínguez** refirió a la CONADI, que fue una buena experiencia, o una buena solución en un momento dado, después se desprestigió bastante por su falta de transparencia y por su falta de gobierno corporativo. Entonces habría que tener especial atención al tema del manejo de suelo.

Pablo Allard detalló que haya suelo público disponible, que haya comité, que hayas comunidades que puedan organizar la demanda, tener la capacidad de desarrollar los proyectos y que haya una empresa privada interesada en hacer esto. Y ahí va a depender mucho del tema más sensible que podría tener este piloto, y es que si corresponde con esta empresa que hace bien y construye de manera eficiente, y tiene una utilidad por ello, si corresponde o no que una empresa privada lucre con subsidio al arriendo. Ese es el tema más sensible de ese piloto. Que los incentivos sean los suficientes para que los privados participen, pero no excesivos para que se produzcan algún grado de legitimación del modelo.

Para **Francisco Vergara** ese problema se resolvería con transparencia. Si la licitación es pública y conocida tanto desde la utilidad hasta el costo de los clavos. Sugirió que se debe hacer un plan piloto que cubra la mayor cantidad de relaciones territoriales posibles, con una sola intervención. El déficit total cuantitativo de vivienda en la región de los ríos, es de 4.000 unidades de vivienda. En vez de hacer 300 en un lugar,

200 en otro, 500 en otro, etc., hacer una sola región. Tratar de resolver el déficit de un solo sistema urbano, con esta estrategia para reducir al mínimo el gasto, y aumentar al máximo la capacidad de evaluar la eficacia de la medida. Que el plan piloto se aplique en un solo territorio funcional, que podría ser una capital regional. Dijo que sería el único instrumento a utilizar, porque en un informe de la DIPRES del año 2014 observa a SEVIU, dado que no existe un sistema de evaluación y seguimiento de los defectos del programa de subsidios. Este programa de subsidio solamente mide el otorgamiento y no el impacto social de las medidas de subsidios. Este piloto permitiría limpiar el subsidio en la ciudad para enfocarse en una sola estrategia a ver si esa puede ser la nueva estrategia nacional de política habitacional y medir su impacto real.

Vicente Domínguez agregó que, al existir planes de mediano plazo, como los DS19, es posible encontrar diversos grados de avances como postulados, adjudicados que están comenzando construcciones, etc. Por lo que, de todas maneras, van a coexistir en algún momento, inicial al menos, 2 programas.

Francisco Vergara dijo que de todos modos existen las herramientas metodológicas para hacer la medición diferenciada entre el impacto de uno y otro subsidio. Así que no sería un problema que coexistan. Como se trata de una nueva línea de política habitacional debería contar con una nueva línea de inversión que saliera del excedente anual que tiene MINVU. Existen líneas de financiamiento que pueden entenderse como parte de comprar vivienda para arrendar, pero como tal, no existe esa figura directa. Porque la vivienda quedaría en propiedad del Estado. Propuso que sea bien territorial la intervención.

En cuanto a los terrenos, **Jorge Silva** mencionó que, por tratarse de un piloto, deberían usarse los que estén dentro del banco de suelos, que ya se han adquiridos, que se han transferido de otra institución.

Pablo Allard agregó que los subsidios estarían garantizados por los programas del MINVU, porque cualquier privado que vaya a construir y operar vivienda va a requerir alguna garantía de que va a recuperar la inversión con los subsidios. Y ahí va un tema de ingresos mínimos garantizados, de cómo al SERVIU, el MINVU y municipios, o cooperativas -quien sea que administre estos subsidios- vaya generando que no empiecen a quedar unidades vacantes. Hay muchas complejidades, por un lado, el financiamiento público que serían los subsidios que se estarían pagando regularmente para que quien construye y opere recupere su inversión, y maneje los costos operacionales. Y, por otro lado, la inversión fuerte que se hace en la construcción, que eso tendría que ser con financiamiento privado. Y ahí habría que ir a la banca, lo mismo que en los casos de autopistas, cárceles y otros modelos de concesión de provisión privada de bienes públicos. Dijo que eventualmente podría usarse el fondo de infraestructura para generar garantías y financiamiento. Y lo interesante es que es un fondo que se genera con los ingresos de otras concesiones que ya han cumplido su plazo y por lo tanto empieza a generar excedente para el Estado.

Para **Jorge Silva** era importante considerar en financiamiento lo que se conoce como asistencia técnica, que es para todos los profesionales del proyecto: arquitecto, ingeniero, etc. Mencionó, además, que se tiene la alternativa de hacerlo con una glosa presupuestaria que habilite el Congreso, que es la glosa 3i, para la cons-

trucción de proyectos de arriendo. Hasta el mismo SERVIU puede financiar mediante el DS49 la asistencia técnica. Que también es una asistencia técnica pensada en un tipo de proyecto. Probablemente se necesitará un poco más de plata porque es un proyecto más complejo, y no son ideas repetidas como en la mayoría de los proyectos del DS49

En cuanto al tema de **la gobernanza y los actores involucrados para ejecutar y monitorear la medida**, se mencionó una secretaría ejecutiva de suelos, como paralelo para empezar a ir formalizando la institucionalidad del banco de suelos públicos. **Ignacio Silva** es necesario articular con las municipalidades. Habría que ver la posibilidad de que organizaciones sin fines de lucro, Entidades Patrocinantes, puedan ser parte de este proyecto como jugando ese rol. Eventualmente asistencia técnica, u organización de la demanda también con el tema de la administración.

Vicente Domínguez mencionó el tema de quién es propietario del suelo público. Los municipios que deberían contar con reglas claras que garanticen la transparencia. Por otro lado, cuando se compra, qué organismo del Estado será el propietario.

Al respecto, **Jorge Silva** dijo que hasta que no se cree algo tiene que ser el SERVIU. El SERVIU si está habilitado legalmente y lo único que se debe ver es el tema de las concesiones. Hay que ver la figura bien clara para la normativa actual.

Respecto a indicadores, qué tipo de **indicadores se deberían establecer para ir monitoreando el avance de las medidas, y también de resultado, para entender la efectividad de su implementación**. Sobre eso, **Francisco Vergara** dijo que se trata de una política habitacional con objetivos focalizados en reducir las brechas sociales. Ahí tiene un indicador. Hay varias medidas. Una puede ser la segregación residencial por nivel educativo. Eso es medible fácil, en sentido de poder hacer una medición agregada. En nivel educativo en todos los censos se pregunta, por lo tanto, eso es un proxy de nivel de ingresos, y eso puede ayudar a medir qué tan buena fue la medida, y eso tiene nivel de manzana territorial. Entonces tiene un nivel de detalle bien importante. Y lo otro es sacar a la gente de la pobreza multidimensional. Otro indicador que es, no solamente entregarle un espacio de seguridad a un patrimonio o un refugio, sino que además estas personas puedan incorporarse a nueva red dentro de la ciudad que le permita acceder a mejores oportunidades de vida. Y eso

es multidimensional. Se está midiendo en la CAsEN y por lo tanto ahí también hay una medición que ya existe que nos permitiría ir cuadrando si es que esto va mejorando. Lo último, el principal problema del déficit de vivienda, tiene que ver con el allegamiento. Entonces otro tema clave es que esto tiene que entenderse a largo plazo. Ahí hay 3 puntos directos sobre la evaluación de la política habitacional.

Para **Pablo Allard** un indicador importante es el monto del valor del arriendo por tipo de unidad, que genere un cierto equilibrio respecto a lo que el Estado puede proveer, y que al mismo tiempo permite un nivel de servicio y de calidad en las viviendas adecuado. Otro indicador que se puede sacar del piloto es la tasa de vacancia. Si efectivamente hay demanda para el número de unidades que se pusieron a disposición. También puede haber algunos indicadores de calidad de la operación de los servicios. Si efectivamente las manutenciones se están haciendo, si los sistemas están funcionando, y después puede haber otros indicadores más internos. Las tasas de vacancia y calidad de los servicios. Que efectivamente los ascensores funcionen, la recolección de basura, etc. o sea la operación. Y esas son encuestas a las mismas familias, etc. Y lo otro que tiene que ver también alguna forma

de medir si estos indicadores de si se da o no se da dinámicas de cohesión interna dentro de la comunidad. Capacidad de organización, de los mismos vecinos para tomar iniciativas, para hacer mejoras en el conjunto o eventualmente otro tipo de organizaciones, ollas comunes, por ejemplo. Ver si efectivamente se produce algún grado de cohesión. El tema de la integración. Si son buenas localizaciones donde se encuentran estos edificios. Y si eventualmente quedan algunas unidades disponibles que no hay familias de escasos recursos que apelen a ella, que se puedan poner a disposición con valor de mercado para familias de más alto ingreso y ver si se generan dinámicas de integración al interior de la misma comunidad.

Jorge Silva agregó un indicador fundamental, transversal a las situaciones, ver si se redujo el déficit o no en el territorio de ejecución del piloto.

Ignacio Silva fue designado vocero para compartir lo charlado en la plenaria.

Mesa 3.

PARTICIPANTES: IVÁN PODUJE – CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; SERGIO BAERISWYL – CNDU; SLAVEN RAZMILIC – PUC; JOSÉ RAMÓN UGARTE – AOA; MARA CRUZ – ELEMENTAL; ANA SUGRANYES – COLEGIO DE ARQUITECTOS; MAURICIO ANACONA – CVVU SENADO; RAÚL ESCÁRATE – MINVU; ERICA PÉREZ – MINVU

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera iniciativa analizada fue **avanzar con un “108” para construcción de vivienda mecanismo existente en obras públicas para licitar diseño y ejecución juntos, sin la necesidad de un subsidio, para agilizar el proceso.** El primero en hablar fue **Iván Poduje** quien dijo que la medida resuelve dos problemas. El primero es el plazo. Lo reduce considerablemente, por licitud, publicidad y ejecución. Además, reduce el problema de los oferentes que son muy limitados. Amplia el universo de oferentes. Reduce el tiempo de espera de los comités de forma significativa, y además permite generar barrios mejor diseñados, o más integrados.

En cuanto a los beneficiarios de la iniciativa, **Raúl Escárte** contó que como el Ministerio tiene una plataforma que se llama MINVU conecta que organiza la demanda, 108 debería estar vinculado o cruzarse con esa demanda. Por ejemplo, cuando se compra un terreno, el criterio es antigüedad del comité y vulnerabilidad. Entonces, es importante que haya un cruce y que haya un criterio para beneficiar justamente a los que han esperado más y a lo que más necesitan el apoyo.

Iván Poduje también mencionó que beneficia a los comités que llevan más tiempo esperando. Prevalencia por antigüedad y vulnerabilidad para establecer el ranking de asignación entre varios comités. Pero hay muchos que llevan mucho tiempo esperando, y esto reduce la espera de los comités más antiguos.

Al respecto, **Raúl Escárte** dijo que probablemente se va a tener que separar el subsidio innominado del valor del terreno, porque en Santiago, Valdivia, Iquique, se debe construir en un sector bien ubicado como establecería la ley de integración. No seguir construyendo en la periferia y ocupar barrios más deprimidos y blandos. El monto del subsidio haría imposible el pago del subsidio.

José Ramón Ugarte aclaró que el universo de proyectos que se pueden enfrentar con esta herramienta la hace muy buena idea. Son proyectos públicos. Son proyectos de edificación pública, no son proyectos privados.

En cuanto a las acciones técnicas de intervención, **Iván Poduje** destacó que el 108 se ocupa de proyectos públicos, pero la idea es que se licite el diseño y ejecución a empresas privadas, y lo que se haría es pagar las viviendas con diseño innominado como parte de la obra. Los estados de pago van a estar asociados al monto de plata que se consigue como subsidio innominado.

Para **José Ramón Ugarte** el propietario de la edificación va a seguir siendo la entidad pública, y al final cuando se hace la transferencia las personas. **Iván Poduje** aclaró que lo importante del método es que está diseñado para agilizar la construcción de viviendas que pasan a las personas.



Raúl Escárte agregó que necesario hacer un cruce con el banco de suelo que tiene Bienes Nacionales, no solamente MINVU. Poder hacer trueques, o permutas de terrenos bien ubicados que pertenezcan a privados, que buscaría integrar las ciudades.

Adicionalmente, **Sergio Baeriswyl** dijo que se estaría enfocado a viviendas o a familias que califiquen para DS49. No entra otra opción. Que se debería tener especial cuidado en tratar de entender la aplicación social. Si se vuelve a segmentar todo con familias vulnerables, se estaría repitiendo un modelo no muy efectivo. Es importante que para la selección de las familias se tuviera algún algoritmo que permita asegurar ciertos niveles de integración social. Entonces en la parte de la clasificación, solo por antigüedad y vulnerabilidad hay que tener cuidado, porque si no, no se está construyendo integración social. Independientemente de que esté bien ubicado, ahí habría que tener ciertos cuidados y reparos. Se deberían ampliar los criterios de selección.

En cuanto al tema de la integración social, **José Ramón Ugarte** mencionó que no necesariamente requiere producirse dentro del mismo proyecto, si no puede ser en el barrio o en el sector donde se edifica un proyecto determinado. Es bueno tenerlo claro, porque a veces se confunden con que todos los proyectos tienen que tener mezcla de distinto titular, y mientras los vecinos sean de un tipo distinto se produce una mezcla. Y lo segundo es que muchas veces pasa que los suelos del Estado o instituciones del Estado, o empresas del Estado no son los suelos mejor dotados, o con mejores características para edificar conjuntos de vivienda social. El Estado puede tomar una acción respecto a terrenos que están hoy en manos de privados

o de instituciones privadas, y mediante el procedimiento de ley de expropiaciones, hacerse de esos terrenos pagando lo que corresponda, e incluso vendiendo terrenos fiscales para hacer caja. Para focalizar mejor la ubicación de los proyectos, el universo de posibilidades que tiene el Estado es más amplia que solo el catastro de terrenos que tiene hoy día.

Raúl Escárte habló acerca de que la escala es la que define al gueto. Si se llevan a 450 u 800 familias del DS49 que son las más vulnerables, ahí se arma un barrio que perfectamente puede pasar a ser un gueto, y eso no es lo que se busca. Pero si la escala del proyecto es pequeña y se inyectan 80 familias en un solar de 2.500 m², no se está armando, y habría que ver una escala del estudio del sector de cuánto sería la capacidad para absorber pensando en la integración. Un máximo de familias. Habría que pensar en algo de ese tipo.

En tanto **Mara Cruz** planteó como importante tener un listado de premisas de lo deseable de un terreno. Ya sea que se tenga en un banco de suelo, de bienes nacionales, o lo que sea. Pero es importante definir el listado de las cosas o de los atributos que debería tener un terreno para que logre la integración, aunque se trate de una escala más micro.

Iván Poduje mencionó que se puede poner como requisito que los comités tengan segmentos de clase media. Hay comités que tienen segmentos vulnerables de clase media. Lo que pasa es que no se puede pedir la misma proporción de un subsidio de integración social porque si no va a perjudicar al DS49, pero sí exigir que tenga mixtura.

El siguiente punto fue **financiamiento. Qué fuentes de financiamiento existen hoy para estos gastos que se puedan disponibilizar.** Al respecto, **Raúl Escárte** mencionó dos, dado que el MINVU funciona con dos grandes bolsillos. El subtítulo 31 y el subtítulo 33 que es para proyectos de viviendas. Ahí hay que definir si eso va a ser un 108 que es una dinámica más parecida a los proyectos de ciudad que hace MOP. Se debería definir si se va a licitar desde el subtítulo 31 o del 33 que serían subsidios innominados del DS49. Si es una obra de ciudad o una obra de vivienda.

Iván Poduje propuso el subsidio innominado. El subsidio innominado tiene que servir para urbanizar y construir viviendas. Entonces ahí hay que ver cómo articular eso que se hizo para el 27F. Para que se pueda construir la urbanización con el mismo monto o con más monto. Segundo, implica necesariamente aumentar los subsidios que existen hoy día. Eso es importante que se ponga en la agenda como primer punto. La plata ya está gastada, para agilizar se necesitan más recursos de la DIPRES. Tercer punto, las permutas con Bienes Nacionales tienen que ser a valor no onerosas. Hoy día son onerosas. Igual para FFAA e instituciones públicas, ahí se podría apelar a la expropiación para forzar la entrega de terreno, pero deben ser no onerosas, porque no tiene lógica sacar plata de un lado del Estado para ponerlo en otro.

José Ramón Ugarte reiteró en la necesidad de pensar en una propuesta concreta y sólida respecto de aumentar de manera significativa los recursos que el presupuesto de la nación entrega para el tratamiento del déficit de vivienda debiera ser un objetivo claro. Además, ver de qué manera algún plan integral o alguna idea ar-

ticuladora que les muestre a los parlamentarios que es posible implementar un presupuesto de dimensiones bastantes mayores que las dimensiones que tiene hoy día. No se trata de porcentajes de crecimiento, si no en multiplicar por 2 o 3 lo que el Estado destina al tema de vivienda social en el presupuesto de la nación.

Raúl Escárte agregó la necesidad de contratar personal y hacer una modificación a la circular 15, que en el caso de la región de los Ríos se pasó de 62 mil millones (2018) a 95 mil millones de gastos (2021), con la misma cantidad de funcionarios.

En la misma línea, **Sergio Baeriswyl** dijo que, si esto efectivamente va a ser una acción extraordinaria, se necesitan recursos extraordinarios. Eso hay que tenerlo claro. Se requiere de equipos importantes con profesionales que no solamente revisan, sino que también hacen diseños referenciales, útiles para levantar los procesos y optimizar la igualdad de las ofertas que presentan los distintos oferentes. Y ahí puede haber una interacción mucho más estrecha con los municipios. Entonces solo reiterar que esto al ser una campaña, una misión, requiere más recursos, no se trata solo de optimizar los existentes, si no contar con más recursos. Implica un reforzamiento importante de los equipos humanos y de la mecánica que implica este instrumento. Implica como se hizo el 27F proyectos referenciales, que se hacía por los propios funcionarios. Son referencias muy básicas que establecen las reglas del juego de competencia, y que finalmente eleva muchísimo el estándar de los resultados. Eso no es menor. Los diseños de referencia son una pieza central para la igualdad de la competencia entre las empresas que ofrecen, y asegurar la calidad. Porque lo que puede

pasar es que llega un proyecto de muchas casas que es terrible, frente a un proyecto de pocas casas que es muy bueno. Y enfrentar a los funcionarios a ese escenario es lo peor. Entonces tiene que haber lo que se hizo para el 27F con diseños referenciales. El diseño referencial es una visión general del tipo de viviendas, la organización, donde va a haber una plaza, donde mejorar el acceso. Y un par de líneas básicas que hace que todos compitan sobre la misma solución, y eso perfecciona y eleva muchísimo el estándar de diseño.

En acuerdo con lo anterior, **Iván Poduje** expresó que tienen que ser diseños referenciales con un plazo acotado. Máximo 90 días.

Raúl Escárte dijo que el PUH es cuando son terrenos de más de 5 hectáreas, y en todos ellos entra también los estudios de impacto ambiental. Por eso hay que pensar también cómo manejar todo esto, porque cuando el proyecto entra en el estudio de impacto ambiental los permisos ambientales sectoriales son de los más diversos. Desde turismo hasta el consejo de monumento nacionales y por eso está complicado diseñar también tan grande. A modo de referencia, después del 27F, en Conde, se contrataron 700 personas para trabajar en la reconstrucción. Por eso se pudo abarcar como se abarcó el trabajo desde el ministerio.

En cuanto a la gobernanza para implementación y monitoreo, tanto **José Ramón Ugarte** como **Sergio Baeriswyl**, coincidieron en que deberían ser los SERVIU. El SERVIU es clave. **José Ramón Ugarte** agregó que era correcta la analogía con el 27F porque se está frente a una catástrofe. El nivel de necesidad de vivienda que hay hoy día es una catástrofe. Y una catástrofe que si-

gue aumentando y hay que tomar medidas para enfrentarla. El modelo que se usó en el 27F, el brazo ejecutor de cada proyecto con los SERVIU regionales. Pero junto con eso se necesita una conformación de un equipo dentro de la subsecretaría del Ministerio que coordine las acciones y que vaya a tomar las decisiones para el uso de recursos. Referir al proceso con que se enfrentó el 27F es una buena muestra hacia el Congreso respecto de qué manera de está manejando esto como un plan integral y no como iniciativas sueltas de que los distintos actores actúan de manera espontánea.

Iván Poduje mencionó que se debe tener cuidado de agregar tantos actores que demoren el proceso. La DDU también tiene una unidad de proyecto, entonces lo podría enlentecer. Los SERVIU son los brazos ejecutores.

En este punto, **José Ramón Ugarte** insistió en la necesidad de coordinar desde el nivel central. Con planes acotados de muy poco tiempo. Hay caminos cortos que es necesario articular desde el nivel central. Está bien la inquietud de caer en burocracias necesarias siempre hay que tenerlas a la vista, pero se necesita un equipo de articuladores a nivel central de todas maneras.

Iván Poduje: dijo que se deben incluir en la gobernanza a los comités de viviendas, obviamente, como elementos centrales, al lado del SERVIU, porque son a quienes irían dirigidos. Y, en tercer lugar, es necesaria una herramienta que permita evitar el paso en el sistema de evaluación ambiental. Eso pasa por hacer proyectos más pequeños. No se puede entrar en una dinámica de proyecto tradicional en una situación como la actual.

De acuerdo con ese punto, para **Sergio Baeriswyl** es una buena idea trabajar muchos proyectos pequeños, porque tienen la ventaja de evitar cualquier impacto negativo como segregación, guetos, etc. Resulta más fácil cualquier proceso de integración. Entonces podría ser una buena estrategia, una buena herramienta de escala, que no pasa por la evaluación ambiental.

Raúl Escárte agregó que la dirección de obras municipales va a ser socio fundamental para pasar rápido, para poder licitar con permiso de anteproyecto otorgado.

El siguiente análisis tuvo como eje **a los indicadores. Qué indicadores se utilizarían para monitorear el avance físico de la medida. Etapa por etapa. Y que indicadores para monitorear la eficacia.** Para **Raúl Escárte** lo primero, el primer hito debería ser cuando se presenta la iniciativa, y está la idea con el grupo. Eso debería ser uno. Dos, definitivamente el permiso de subdivisión, o sea el anteproyecto, después permiso de edificación, después adjudicación de la licitación, e incluso podría ser publicación de la licitación, después adjudicación, y entrega de terrenos y recepción definitiva, etc.

Adicionalmente, **Iván Poduje**: dijo que el indicador principal es el plazo. Porque hoy día todo eso que se detalló es el programa, pero se debe reducir el plazo a la mitad o 1/3 de lo que se demora ahora, que es 18 o 20 meses, hasta 30 meses. Hay que bajar ese plazo, entonces el indicador principal es el plazo por etapas. Y el segundo indicador tiene que ver con la cantidad de viviendas que se entregan por año. Pasar de 75 mil a 125 mil, para poder construir 500 mil viviendas en 4 años.

Por otra parte, **Sergio Baeriswyl** agregó la necesidad de algún indicador cualitativo de integración social. Simplemente lo dejaría como un tema de monitoreo. Que garantice no solamente la cantidad de la velocidad, sino que también la calidad. La calidad desde el punto de vista de la integración social.

Iván Poduje sumó otro indicador vinculado a la cantidad de familias que se quedarían en su comuna. La permanencia. Lo que atrasa los comités es que no hay proyectos comunes, entonces tienen que esperar años. Entonces un excelente indicador es cómo se aumenta el número de postulantes que se quedan en su propia comuna o en comunas cercanas.

En el mismo sentido, **Sergio Baeriswyl** dijo que eso tiene un efecto directo en la conservación de las redes de esa familia. Y que esa es la única riqueza que tienen los más vulnerables. No lo incluyó como condición porque se podría transformar en una traba, pero sí como un indicador de seguimiento.

Luego, **Iván Poduje** mencionó un último indicador que es más macro que es cómo se reduce el déficit que hoy día está estimado. O sea, cómo esto va a acelerar los plazos, pero también reducir déficit. Y reducir el avance del campamento. Porque una parte del avance del campamento tiene que ver con la demora, entregar soluciones.

Para **Raúl Escárte** es fundamental que un % de los proyectos que se hagan sean proyectos de arriendo. Desde el Ministerio se están dando subsidios de arriendo que son por 3 años aproximadamente. En ese período, si se piensa que se van a levantar muchos otros proyectos de vi-

vienda, las soluciones definitivas perfectamente se pueden dar en ese plazo, entonces la oferta de arriendo regulada también puede ser una buena opción a los campamentos.

Sergio Baeriswyl dijo que es una medida que va aparte, pero es muy buena. A lo mejor se puede hacer una señal de conexión, porque a lo mejor, una parte de eso debiera ser vivienda pública. Definitivamente. En estas operaciones. Además, planteó el tema de la sostenibilidad, prever cómo mantener y conservar los conjuntos de vivienda para evitar su deterioro. Quizás se podría diseñar algún modelo de sostenibilidad económica, por ejemplo, dejando una unidad habitacional destinada a algunas actividades que permitan generar ingresos para la manutención y la conservación de los conjuntos habitacionales. Un departamento que quede para el arriendo de la comunidad, y que esos ingresos puedan permitir lo que es la conservación, la manutención y otras cosas. O en otros casos, algunas actividades de servicios. Entonces para sostenibilidad se podría tener en consideración algo que permita que efectivamente la calidad no se deteriore en estos conjuntos.

Otro indicador sugerido por **José Ramón Ugarte** fue la calidad de la arquitectura. La calidad arquitectónica de los proyectos que se construyen. Ver de qué forma, tanto en la selección de los proyectos, como en su exposición una vez que están construidos, preocuparse de que existan una evaluación de la calidad de la arquitectura que se logró y si es meritorio o si no es meritoria, y por supuesto los buenos ejemplos premiarlos. O replicarlos.

Raúl Escárte agregó como indicador podría ser el costo por m² de la construcción para optimizar recursos. La arquitectura tiene que ser austera, que no significa barato o sin tecnología, si no que los recursos se optimizan al máximo, y eso también se puede ver reflejado en un valor UF por m².

Para **José Ramón Ugarte** ese era un tema clave (el costo del m²) sin meter dentro de la misma ecuación el valor del terreno. Cuando se evalúan juntos construcción con terreno, se castiga los conjuntos que tienen mejor ubicación y, por lo tanto, un terreno que tiene más valor. Entonces las eficiencias que debe buscarse es por el

costo construcción, por la construcción misma de la vivienda o de los departamentos. Por un carril distinto debiera ir el terreno que tiene que ver con atributos de localizaciones o integración social que no tiene la misma métrica que el costo construcción.

Para finalizar, **Mara Cruz** incluyó la incrementalidad como una respuesta al modelo de sostenibilidad, a la calidad arquitectónica. Ver el tema de la vivienda como una inversión, y no como un gasto. A través de la incrementalidad las viviendas que pueden empezar con 2 dormitorios pueden crecer a 4, y ahí poder aumentar su valor en el tiempo. Entonces eso se podría dejar como un buen punto dentro de los indicadores.

Iván Poduje fue elegido como vocero.

Mesa 4.

PARTICIPANTES: CARLOS MARAMBIO – MINVU; PILAR GIMÉNEZ Y CATALINA JUSTINIANO – CNDU; PILAR GOYCOOLEA – FUS; SUYÍN CHÍA – ELEMENTAL; MÓNICA ÁLVAREZ DE ORO – AOA; MARTÍN SANTAMARÍA – TECHO; RUTH COLLAO – DIRIGENTE SOCIAL; ENRIQUE MATUSCHKA – MINVU

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera medida analizada **fue desarrollar planes maestros y planes estratégicos de vivienda por ciudad, que caractericen y territorialicen el déficit del país, con metas y definición de herramientas para alcanzarlas.**

Utilización de suelo público, arriendo, incentivos, densificación de áreas centrales, regeneración de zonas deterioradas, microdensificación y pequeños condominios. Definir a los agentes ejecutores, el plan de inversiones y plazos de actuación. Proceso de participación ciudadana y evaluación ambiental estratégica para su elaboración y aprobación.

Al respecto, **Pilar Giménez** que se establezca una meta de en cuántos años se va a resolver este déficit y con qué herramientas se puede abordar. Se ha conversado de una batería de herramientas. No es una sola. Por ejemplo, usar el suelo fiscal que hay, tener localizados, ver todas las potencialidades de la microdensificación, etc. Esto no es un instrumento de planificación, el llevar esto a evaluación ambiental estratégica va a alargar 2 años el plazo, y no tiene sentido porque no se está alterando con este plan las normas del plan regulador comunal ni del intercomunal. Se enmarca en las normas urbanísticas. Entonces no tiene ningún sentido hacer cazar este plan estratégico de metas por evaluación ambiental.

Mónica Álvarez coincidió en que la evaluación ambiental no cumple con el criterio de metas a corto plazo.

Para **Pilar Goycoolea** resuelve el déficit de vivienda y el déficit de ciudad también, porque por algo se pone ambos juntos.

Carlos Marambio dijo que era una meta muy grande y también hay un riesgo que por marcar una meta que es enorme no se pueda cumplir. Se debería focalizar en tener victorias tempranas, rápidas, de volumen y escalables. El déficit territorializado es un dato que se podría tener bastante rápido porque ya están los datos territorializados. En tanto que los planes estratégicos y planes maestros son más complejos. Habría que ver el cómo hacerlo. Comentó que, en Magallanes, su plan de 6 años y salen muchos temas. Cómo apoyar a la clase media, cómo adquirir suelo público, lo mismo que está aquí. El plan maestro ya es una meta en sí misma de apuntar bien al objetivo de esa meta. Puede ser utilizar todas las herramientas que existen hoy disponibles. Microdensificación, oferta de arriendo, compra de suelos, disposición de suelo público. Pero esto ya de tener planes maestros, planes de viviendas, no solo de vivienda, ya sería una meta interesante ponerle objetivo a eso. De hacerlo en el breve plazo. Esto es como una política habitacional 2.0 y es largo. No es tan rápido de hacer.



Enrique Matuschka expresó que es una muy buena meta porque de alguna manera se está estableciendo una nueva política urbano y habitacional. Y en ese sentido no se deben olvidar los aspectos urbanos. Ahora también existen algunas amenazas, porque se consensó en la necesidad de empezar a medir, precisamente en los territorios, no solamente el déficit habitacional, sino que también el de equipamiento, el de servicio, el de áreas verdes. Para poder generar una densificación. Entonces también puede ser una meta muy ambiciosa, y es necesario que se pueda llevar a una manera mucho más ejecutiva. Pero cuando se habla de déficit aparecen otras instituciones. En síntesis, se debería enfocar en poder llevar estos planes maestros, de una manera rápida, que articule la conexión con otras instituciones. El primer objetivo es poder medir, porque se requiere, no solamente llegar con vivienda, si no que llegar con equipamiento sociales, con cohesión social, con participación, con otros equipamientos, primero se debe medir eso. Entonces la primera herramienta para poder armar un plan maestro es medir ese déficit urbano que tiene que ver con densidad, equipamiento, servicio. La primera medida sería medir, y luego ver las herramientas para atacar esos déficits que se encuentran en el territorio.

Pilar Giménez mencionó que confunde que la medida diga plan maestro y plan estratégico. Dejaría sólo plan estratégico de vivienda. Que cada ciudad tenga su medición de cuánto déficit tiene, dónde está el déficit, con qué herramientas lo va a abordar, y en qué plazo. Esa es la meta. No resolver el déficit. La meta es que cada ciudad tenga su plan de cómo lo va a resolver. Algunas ciudades se van a demorar 10 años, otras 15. Pero que cada ciudad tenga su plan. Si es demasiado ambicioso plantear eso, se puede partir con las ciudades capitales. Que

las ciudades capitales tengan su plan, pero no se puede resolver el problema si es que no está medido, y puesto en un plan.

Para **Mónica Álvarez** se trata de una medida básica. Se debe empezar por cuál es el problema y medir ese problema. Sino no se puede resolver.

Adicionalmente, **Pilar Goycoolea** aclaró que la lógica utilizada fue poner en un mismo lugar el déficit, los mecanismos, el suelo, y desde ahí mirar estratégicamente a la ciudad. Porque para qué poner vivienda donde no hay equipamiento, por ejemplo. Se debe buscar el suelo que tenga mejor equipamiento. Y ese es público o privado. Poder tener todas las herramientas para pensar más estratégicamente y que la vivienda no caiga donde tuvo que caer. La participación ciudadana probablemente se va a ver cuando se tenga esa primera mirada estratégica, y desde ahí se puede empezar a conversar de cómo se hace, con quién se hace, etc.

Enrique Matuschka dijo que entonces la primera medida, sería medir el déficit urbano habitacional. **Pilar Giménez** agregó que territorializadamente agregaría yo. Medir y territorializar. Para **Carlos Marambio** se trataba de no solo tener la medición si no tener el plan. La medida sería tener el plan estratégico. Para **Mónica Álvarez** lo primero es hacer las mediciones.

Pilar Goycoolea agregó que el déficit habitacional está territorializado. El acceso a suelo público que ya existe comprado o público también existe. Y los mecanismos también existen. Entonces esas 3 cajas de herramientas ya deberían estar más o menos resueltas. Lo segundo es poder bajar al análisis más estratégico de cómo ir resolviendo equipamientos y viviendas.

A eso, **Pilar Giménez** sumó que existe cierta información base que es la medición del déficit, la territorialización del déficit, la disponibilidad de suelo público, las oportunidades que te brinda otros elementos de la ciudad. Por ejemplo, todo lo que es 9×18 que se pueda identificar. Esa es otra información relevante porque parte del déficit se puede resolver con microdensificación. Las oportunidades que brinda el territorio que también hay que levantar. Y una vez que se tienen todos esos elementos, se puede decir: este déficit se resuelve con cuánto de cada herramienta, y en qué plazo. Entonces las acciones serían, levantar esta información base, detectar las oportunidades que brinda el territorio, y la tercera generar el plan con metas y plazos. Y mix de herramientas que los resuelvan.

Carlos Marambio mencionó que el déficit se puede territorializar con el censo 2017 que es información de hace 4 años, por lo que está desactualizada. La información que existe es la demanda. Acaban de postular hasta el día de ayer 100 mil personas al DS1. Al último fondo solidario 200 mil. Entonces ya hay 300 mil en los 2 últimos llamados del Ministerio. Esa información se podría poner a disposición. De dónde es la persona que demandó un subsidio que logró juntar las 30 UF. Está el catastro de Techo y el catastro MINVU de tomas y campamento. Otro indicador de demanda. Que hablan de 80 mil hogares. Entonces ya por lo menos se está hablando de 400 mil familias de demanda, entonces ese trabajo podría ser parte de la meta, que es territorializar eso y tener un solo mapa de información de la demanda que hay hoy día porque no está el déficit actualizado.

Pilar Giménez insistió en las oportunidades que surgen del territorio, y con eso, cruzar demanda con oferta. Por ejemplo, en los lotes 9×18, si hay

gente de transporte que tenga capacidad de identificaciones, si hay suelo público, se trata de información que llega desde el propio territorio.

La información básica fue definida y completada a su tiempo por **Mónica Álvarez** con territorialización de la demanda de vivienda y urbano; por **Pilar Goycoolea** con suelo público y privado disponible; por **Pilar Giménez** con detectar oportunidades del territorio y agregó que con esa información sobre la mesa se puede elaborar el plan en el que se ponen metas, plazos y mix de herramientas a utilizar.

En cuanto a los perfiles usuarios de los beneficiados, Pilar Goycoolea mencionó familias, comunidades, que requieren acceso a vivienda, y en referencia a las acciones de intervención dijo que al elaborar el plan hay que incluir a quienes están siendo parte del déficit.

Catalina Justiniano comentó que una de las ventajas cuando se está pensando en caracterizar este déficit es distinguir cada grupo de personas, más allá del genérico.

En ese sentido, **Pilar Giménez** complementó que así la solución habitacional respondería a las necesidades particulares de ese grupo o ese tipo de familias. Y sumó como una de las acciones al monitoreo y seguimiento del avance del plan. Establecer un sistema de monitoreo y seguimiento.

Para **Ruth Collao** cuando se levanta la información base se debería caracterizar a las personas. Lo que pasa es que hay una preocupación con respecto a los beneficiarios, específicamente del DS49. Algunas familias que están asentadas en campamento a través de un proyecto en la región de integración social, están postulando a

ambos. Entonces hay una preocupación porque en realidad es difícil controlar esta situación, quizás algún decreto que regule su situación en cuanto a los beneficiarios.

Carlos Marambio admitió que es un gran desafío que tiene que ver con el uso del registro social de hogares, cómo se asignan y cómo se fiscalizan las viviendas.

Pilar Goycoolea añadió que se vincula a cómo preparar la demanda o habilitar la demanda, que es casi un trabajo de preparar la antesala. Entonces puede ir por ahí también. Existen algunos que se aprovechan, pero hay otros que tienen problemas que se deben ir resolviendo para que puedan ser aptos a un DS49, DS01, o arriendo o el que sea. Pero eso no es tan rápido. Entonces si se puede ir ganando tiempo en estos planes puede ser una buena estrategia.

Carlos Marambio planteó la duda acerca de dónde se va a hacer. Porque si se dijeran todas las ciudades del país, se torna inabordable. Definir el lugar y quizás al grupo. Si hay que pilotarlo o no, o hay que extenderlo con mucha fuerza, y obviamente eso va a depender del financiamiento y varias cosas más. Entonces el dónde hacerlo es bien relevante.

Pilar Giménez mencionó la necesidad de realizar un piloto. De hecho, en concepción, la Universidad se ofreció para hacer un piloto a esa ciudad. Igual ha costado, no es tan fácil la información base. No ha sido tan fácil conseguirla. Pero podría terminar ese piloto y luego como esta es una medida que supone que tiene que abordarse en 9 meses, no sería tan inviable el decir que en 9 meses la suma de capitales de Chile pueda entrar con su plan. Y quizá ahí pueda haber un esfuerzo mancomunado entre las universidades locales, los gobernadores electos, los gremios,

las municipalidades. Pero debiera haber un financiamiento para estos planes.

Pilar Goycoolea agregó que como parte de la convocatoria de este espacio es entender que se está como ante un terremoto. O sea, no se puede pensar como en tiempos normales. No se puede partir con un piloto. Si no que se debe resolver una buena parte del déficit habitacional porque existe un problema social grave de personas viviendo pésimo. Entonces la pregunta es qué se debe hacer para resolver de forma importante el déficit actual. Si hay que sumar universidades, si hay que sumar colegios de arquitectos, sociedad civil. La pregunta es cómo se hace más que cómo se parte. Porque si no continuará con el mismo ritmo.

Para **Carlos Marambio** las ciudades donde hay universidades podría ser una estrategia. El dónde hacerlo puede ser en todas las capitales regionales, o en las primeras 30 ciudades que tengan más déficit. A lo que **Pilar Goycoolea** agregó o donde se concentre el 80% del déficit. Para **Pilar Giménez** es necesario entender bien el déficit y saber dónde hacerlo va en respuesta a dónde se sitúa la mayor cantidad de déficit.

El siguiente punto fue **el análisis del financiamiento**. Al respecto, **Pilar Giménez** dijo que se deben buscar fondos directos estatales, quizás un fondo de emergencia que se utiliza para temas de catastro. Tampoco es tanto el costo de hacer un plan de este tipo. Es un instrumento mucho más rápido, mucho más ágil. Debe ser un tercio de lo que cuesta hacer un plan regulador comunal. Entonces no son grandes montos y hay que buscar una línea de financiamientos estatal para estos planes, con la colaboración de actores locales. Pero que haya una línea de financiamiento clara y rápida.

Carlos Marambio mencionó que es necesaria la herramienta financiera que permitiría transferir plata rápido para el desarrollo de los planes. Si no hay plata no se puede hacer nada. Pero como hay que hacer el pedido donde corresponda, efectivamente el Ministerio tiene forma de contratar universidades, pagar consultorías. Son los medios que disponen el MINVU hoy día, para el corto plazo al menos. Y en la ley de presupuesto 2022 quizás incorporar alguna glosa presupuestaria para lo que no se alcance a hacer en estos meses, seguir el próximo año.

Adicionalmente, **Enrique Matuschka** planteó la posibilidad de pensar de qué manera evitar distorsiones ante distintas regiones y ejecutores, establecer una metodología.

Para **Pilar Giménez** eso debería agregado como una de las acciones. Establecer una metodología base. Y un poco esa era la idea de ese piloto que se estaba haciendo en Concepción que sirviera de información inicial para generar esa metodología. Pero hay algo avanzado que de ahí se podría armar rápidamente la metodología. El MINVU ya tiene esta territorialización del déficit. Es un primer eslabón que es como bien contundente porque ya está listo. Quizás no está listo en todas las ciudades. Pero ese primer eslabón a lo mejor es fácil describir cómo hay que hacerlo para que las ciudades que no lo tienen lo hagan. Y después el tema de explicar cómo se analizan las distintas oportunidades del territorio, tampoco es algo tan complejo. Biobío puede aportar algo en esa metodología. Pero es un eslabón clave para que después haya planes bastantes homologables con criterios similares.

Carlos Marambio manifestó que el déficit oficial está territorializado por el censo. Y lo otro que está territorializado es la oferta o dónde ha llegado el Ministerio con los distintos programas.

Y eso está todo georreferenciado. Está lo que ha hecho el MINVU los últimos años. Y ahí hay un indicador más para decir aquí ha resultado, y aquí no ha resultado. Eso se puede leer del territorio.

Enrique Matuschka contó que, por un lado, están los indicadores que el consejo ha trabajado sobre déficit urbano, están los indicadores del SIEDU, y DDU que tienen territorializado las intervenciones urbanas en los distintos programas de quiero mi barrio, regeneración, etc. Lo que habría que incorporar son los potenciales urbanos.

En cuanto al tema de la gobernanza, **Pilar Goycoolea** dijo que el responsable de crearlo debería ser MINVU. SEREMI y MINVU con SERVIU, para que se hagan parte de problema y parte de la solución. Para **Carlos Marambio** las acciones son más allá de solo el MINVU.

Pilar Goycoolea agregó que en la gobernanza debería estar el consejo nacional de desarrollo urbano, la sociedad civil, la academia, algunos comités que represente a las familias con déficit, la cámara de la construcción, etc. Como un mini ejemplo de este mismo espacio. Que también permita acelerar el proceso, porque la SEREMI o los SERVIU no tienen el mismo sentido de urgencia o de presión y obviamente el sumar muchas veces a la sociedad civil o a los mismos comités para que ayuden a que esto se acelere y se priorice.

En tanto **Pilar Giménez** mencionó que lo debería asumir el gobernador regional en conjunto con la SEREMI, MINVU. En el fondo el déficit habitacional es un problema local, territorial, y el gobernador debe asumir que tiene este problema en su territorio y que tiene toda la ayuda de la SEREMI, MINVU para buscar una solución.

Ellos dos son los entes responsables. Y luego este plan tiene que ser construido colaborativamente con la participación de todos los actores señalados.

Mónica Álvarez dijo que el coordinador general debería ser el MINVU, y como ente fiscalizador también digamos.

Para **Pilar Goycoolea** es un problema territorial completo, no solo localizado. Entonces alguien tiene que ver esta cosa macro. Es que ahí la metodología podría instalar ciertas responsabilidades por etapas. Desde el plan hasta después la bajada más territorial.

Pilar Giménez insistió en que no se mezclen dos cosas. Porque una es tener levantada la información base, elaborada la metodología de cómo se van a hacer los planes, de todo eso el responsable debe ser el MINVU, DPH, DDU, con la colaboración de otros actores. Pero después la generación del plan mismo, eso tiene que empoderar al gobernador regional con el tema. Hay que empoderarlo. Tiene dentro de sus funciones coordinar a los municipios cuando sean áreas metropolitanas, áreas intercomunales. Entonces no se puede cometer el error de llegar con la solución desde un organismo del gobierno central.

Carlos Marambio dijo que tiene que ser regionalizado. Pero con coordinación central

Enrique Matuschka mencionó que el gobernador regional debiera ser el coordinador de levantamiento de toda la información. Por ejemplo, el potencial de transporte lo debiera entregar SECTRA. El déficit de vivienda lo debiera entregar vivienda. Los actores sociales

lo debieran entregar el municipio. Las áreas de protección lo debieran entregar la ONEMI. Y que efectivamente el gobernador sea el articulador del levantamiento de la información para poder generar estos planes maestros. El déficit urbano, no solamente está radicado en el Ministerio de Vivienda, sino también en otras instituciones. Por lo tanto, con mayor razón tomaría más fuerza que sea el gobernador quien articule ese levantamiento de información y le pida a cada una de las instituciones ese levantamiento de información. Quizás se puede proponer que sea parte de la metodología explorar eso. Porque si no le vamos a entregar toda la responsabilidad al gobernador, pero sin herramientas.

Mónica Álvarez agregó que, en gobernanza, el consejo nacional de desarrollo urbano tiene en funcionamiento ya 5 consejos de desarrollo urbano regionales, es decir, existe un organismo que es multisectorial. Tiene incluido los ministerios, y también a la sociedad civil, a la universidad y los gremios, puede ser un actor que ya está operando y que puede participar en la elaboración de estos planes.

El siguiente tópico fue **el establecimiento de los indicadores de dos tipos. El primero es el indicador para medir el avance físico de la medida, y el indicador que se va a utilizar para medir la eficacia, el resultado del plan.** Por ejemplo, el primer indicador, la cantidad, o cómo se desarrolla este producto en un plazo determinado. Y el indicador de eficacia es cuántas familias se suben a la medida, y muestra la condición de éxito del plan. Para **Pilar Giménez** el avance físico depende de la metodología a usar. Habría que establecer un indicador de avance. **Enrique Matuschka** sugirió establecer fases. Que

la metodología establezca fases con estados de avance o productos asignados a realizar y terminar; **Pilar Goycoolea** dijo que el segundo era de más largo plazo.

Enrique Matuschka agregó que, si se tienen indicadores de déficit que son los que se van a levantar, y ese déficit no impacta positivamente, es porque el plan no está funcionando.

Pilar Giménez sugirió utilizar indicadores existentes como el SIEDU. El SIEDU está trabajando ahora en la elaboración de un índice sintético por ciudad. Entonces debe haber información ahí que se puede ir monitoreando antes del plan, y a medida que se van cumpliendo las fases de implementación del plan cómo van variando estos indicadores sintéticos.

Enrique Matuschka mencionó otro indicador que sería la participación del plan. Y **Carlos Marambio** el del potencial del terreno. **Pilar Goycoolea** dijo que hay que armar la metodología primero, ahí deberían estar los indicadores de proceso e indicadores de resultado. Y eso se debe construir con la metodología.

Siguiente punto a analizar fue **la disponibilidad del suelo público existente para proyectos de vivienda subsidiada (sin costo ni condiciones en plazos breves) y, junto con ello, amplió la oferta de suelo disponible, fortaleciendo el banco de suelo público del MINVU mediante un mayor presupuesto.** Al respecto **Pilar Giménez** agregó que es una medida de gran consenso. Los suelos públicos que están bien localizados, podrían estar disponibles para los proyectos de viviendas. Ante esta emergencia y esta gran necesidad, lo primero es estar en manos de los

suelos públicos. Entonces esa es la primera parte de la propuesta que los suelos que ya están en manos del Estado se pongan a disposición de los proyectos de vivienda, y la segunda parte es que haya presupuesto para que el Ministerio de Vivienda pueda ir adquiriendo más suelo pensando en las fases siguientes de los planes estratégicos. Y que puedan ir resolviendo parte de la necesidad usando estos nuevos suelos públicos. No es tan rápido disponer de los suelos que ya son de MINVU para los proyectos, hay ciertas trabas que la idea es poder resolverlas y que rápidamente queden a disposición.

Mónica Álvarez mencionó que estos suelos públicos son de todo el Estado, porque ahí es donde hay mayor complejidad.

Enrique Matuschka dijo que se deben diferenciar las instituciones, uno que es bienes nacionales, de los cuales ya hay un convenio y hay traspaso del terreno hacia el MINVU, y lo otro son todas las otras instituciones del Estado, ejército, etc.

Mesa 5.

PARTICIPANTES: ERWIN NAVARRETE – MINVU; ÉRIKA GONZÁLEZ – DIRIGENTE SOCIAL; PABLO IVELIC – CONSTRUYE 2025; CAMILA RAMÍREZ – FUS; LORETO LYON – COLEGIO DE ARQUITECTOS; JUAN ARMANDO VICUÑA – CCHC; ÁNGELA PRADO – DOM COLINA; SEBASTIÁN BOWEN – TECHO; JONATHAN ORREGO – MINVU

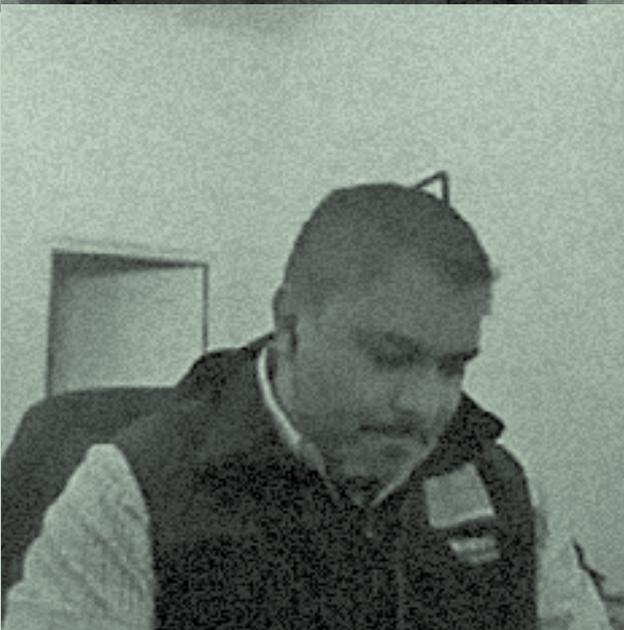
MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera iniciativa a analizar fue **desarrollar y fortalecer los programas de acompañamiento social existentes para la organización y convivencia de las familias como principal elemento de sostenibilidad de viviendas, barrios y ciudad**. Al respecto, **Sebastián Bowen** dijo que esa iniciativa, en verdad genera alto consenso, pero básicamente es que el proceso de organización, participación, convivencia de las familias que viven, habitan soluciones habitacionales que han sido impulsadas por la política pública es esencial para que esas soluciones sean mejores y se mantengan mejor en el tiempo. Por lo tanto, es un elemento importante y estratégico. Sin embargo, en general en la política pública está poco desarrollado. Hay varios ejemplos. Del DS19 tiene pocas herramientas, el DS49 tiene solamente una herramienta ex ante, muy poco ex post de la construcción de los nuevos barrios. Hay mucho conocimiento para estructurar un programa más potente en esa materia, así que esa es la idea. Que no debiera ser algo muy caro en comparación con los gastos en torno a políticas habitacionales. Entonces con muy poco porcentaje puede generar un efecto estratégico bien importante tanto en la calidad de la respuesta como en la manutención de la misma respuesta.

Camila Ramírez mencionó que el monto ideal sería 10 UF. Con eso se puede hacer un programa concreto y mejor que permita efectivamente consolidar a la comunidad.

Sebastián Bowen aclaró que eso es en el caso de los DS19, los PIS, que es más bien un programa ex post de la solución. Entonces los tiempos son más controlados. En el caso de los DS49, que el programa ex ante, los tiempos no son nada controlados. Entonces hay un incentivo para que los proyectos más difíciles, en aquellas comunas donde hay menos suelo, en aquellas familias que son más vulnerables, finalmente no se han tomado. Porque son los proyectos que se demoran más tiempo, y son los más caros.

Erwin Navarrete mencionó que se trata de un tema transversal. Los planes de habilitación social están descontextualizados y obsoletos radicalmente. Se propuso su actualización en función de las distintas familias que existen, los distintos territorios, problemáticas. Hoy los planes habitacionales sociales se ocupan para cualquier cosa. Hay algunas instituciones que lo hacen bien y tienen un plan robusto. Pero hay otras que no. Entonces falta una actualización importante, y ser autoexigente y para nada complaciente con el Ministerio. Y no solo actualizar en los productos que tienen, sino también en la mirada que tienen. Mirada mucho más sociológica, de territorio, de reconocimiento del comportamiento humano. Hay cosas que se pueden hacer con los recursos escasos que hay. Todo parte de lo social. Si no se tiene una lectura social conformada con un plan de habilitación social que reconozca a las familias y al territorio, la verdad que la política pública de la vivienda puede terminar fracasando.



Camila Ramírez contó que, en cuanto a los montos, calcularon que el 1% corresponde a la inversión social y el 99% a la infraestructura. Y eso ha generado que quienes participan, o las EP, terminan siendo constructoras que contratan a algún trabajador social que haga el proceso. Entonces cómo incentivar para que más empresas realmente sociales puedan llevar estos procesos. Porque además el PAS está desactualizado. Es un plan que está muy enfocado en la vivienda como objeto y no en la comunidad. Se hizo una presentación sobre resultados que demuestra que las personas cuando se las acompaña sienten orgullo y están más organizadas. Entonces como el PAS también puede tener una mayor duración y para eso se requieren más recursos y que sea más competitivo en el tema social. Hay que ver el tema de la asistencia técnica porque siguen siendo bajas, y es sabido que hay que pedir ayuda a las constructoras para que puedan cofinanciar. En el fondo la asistencia técnica, además que los procesos de vivienda son muy largos. A veces no se pueden controlar los flujos, y eso va en desmedro de quienes están haciendo el trabajo.

Érika González mencionó que ya se había pensado en la mesa, que se debía hacer este acompañamiento con las personas. Habló de desmotivación por no encontrar las propuestas presentadas como dirigente. Sin embargo, este es uno de los puntos que en común. Pero se debe entender cómo funcionan las EP, que existen cosas que se pueden hacer, otras que están mal formuladas que se pueden cambiar, etc. Algunas EP no les dan el acompañamiento a las familias, aunque tengan los recursos. Una de las propuestas, que estaba puesta dentro de las referencias, era fiscalizar a las entidades patrocinantes para que hicieran su parte. Y no fue

votada. Están las herramientas, y no hay quien las fiscalice. No hay quien realmente se haga el tiempo de ver cómo se están haciendo las cosas. Se implementan trabajos, pero quién se fija que realmente baje a las personas.

Pablo Ivelic expresó que más que desarrollar y fortalecer los problemas existentes, hay que desmenuzarlos para repensarlos. Hay un montón de cosas que parecen que son errores que no se pueden continuar. Por ejemplo, que los planes de acompañamiento social dependan de la constructora o inmobiliarias, se puede luchar para que haya constructores inmobiliarios más sociales, pero la verdad que más allá del espíritu son instituciones que no tienen el músculo operacional para hacer un trabajo de intervención social. Razón por la cual, en términos genéricos terminan subcontratando o contratando a alguien para eso. Por cierto, si es que el porcentaje de presupuesto corresponde al 1%, menor motivación existe para que suceda. Entonces trataría de hacer esto de manera realmente distinta. Que realmente tenga el impacto que buscado.

Sebastián Bowen mencionó 2 problemas que se busca resolver. El primero es elaborar soluciones habitacionales con mayor adaptabilidad, pertenencia y apropiación por parte de las familias. Y eso en sí mismo es algo que facilita, diversifica, y mejora también la respuesta de la política habitacional. Y el segundo objetivo es promover la sostenibilidad de la solución habitacional en el tiempo. En base a una miniteoría de cálculo. La lógica es clara. Si las familias más participan, más se apropian, si más se apropian, más cuidan. Y eso genera plusvalía, mejora, etc. Entonces para eso, uno debe asegurar a lo largo de todo el proceso de una solución habita-

cional desde el diseño hasta la manutención, la participación y organización de las familias. En cualquiera de sus modalidades. Incluso ustedes quieren hacerlo en materia de arriendo, o sea hay que darle una vuelta a todo, hay que mirarlo de manera transversal. Eso como primera reflexión.

Camila Ramírez manifestó su acuerdo. Es como desde el principio, y después estar con ellos y quedarse hasta el final para darle sostenibilidad al proyecto.

Jonathan Orrego dijo que tendría mucho sentido en la medida en que este plan llevara como consecuencia claridad en los procesos de la postulación, la construcción, etc. Esto puede acelerar de alguna manera la construcción de la vivienda en la medida que los comités estén más fortalecidos. Porque al final en el día a día ocurre que los comités más organizados ex ante, no que se hayan organizado dado que el MINVU o el SERVIU organizó, avanzan más rápido. Tienen mayores claridades, mejores liderazgos, etc. Todo es esencial para poder acelerar la construcción de viviendas.

Sebastián Bowen planteó que tal vez son procesos distintos. La construcción de la solución habitacional, de la tamización de la familia. Que se tocan en la participación de las familias en el proceso de construcción. Pero tal vez corresponde mirarlos como procesos distintos, por lo tanto, se tiene una línea que evalúa a los actores, etc. por su capacidad de organizar la demanda. Y ese es un “mercado distinto” donde compiten los que son más capaces de organizar esa demanda, de hacerla partícipe, etc. y los separa de una línea de construcción propiamente tal. Entonces cuando se está trabajando con un

comité de vivienda, que está buscando un proyecto de vivienda y necesita terreno, debe estar contenido a los tiempos, o más bien más allá de los tiempos. Es bueno que haya organizaciones que estén trabajando igual con los comités tratando de organizarlos. Por lo tanto, aquí en realidad hay que desacoplarla estrategia de la organización de las familias, de la estrategia de la solución habitacional, que en algún momento se van a encontrar, que es cuando las familias llegan a conversar de la solución habitacional. Pero hay tanto que se hace previo a la solución habitacional, que probablemente no hay que meterlo todo encajonado en la solución habitacional.

Érika González coincidió y propuso nuevamente que se capacitara más a los comités o a los líderes para que pudieran llevar a cabo los procesos. En lo particular, ella tuvo el primer proyecto que se ganó en glosa 12. El comité llevaba 3 años perdido porque no sabía dónde iba, qué hacer, cómo se debía organizar. No todas las personas tienen esa oportunidad. Y el acompañamiento debe ser incluso de parte del SERVIU y de alguna organización de cómo se hace para llevar a cabo el proceso de la vivienda. Porque si no se enseña y no se prepara a esos comités o a esas familias, existe ahí el lucro en distintos dirigentes. Entonces la gente tampoco entiende sus deberes. No entiende sus derechos. Si cada participante de un comité entendiera que no puede llegar y desvincularlo, la gente no sería tan vulnerada. Entonces debe existir alguien que les capacite.

Pablo Ivelic acordó con lo anterior. Contó una experiencia positiva de acompañamiento, en proceso de reconstrucción después del terremoto 2010. Se realizó un proceso de trabajo y

de acompañamiento, y determinó que se formaron estas áreas de emergencia. Y en ese entonces los caminos corrían absolutamente por paralelo. Se realizaban esos acompañamientos y en forma paralela se ejecutaban diseños y se licitaron en construcción. El Ministerio y el SERVIU, fundamentalmente son técnicos. Se puede hacer virar hacia algo más social. Pero la verdad es que tiene los recursos para este tipo de trabajos. Los programas para este tipo de trabajos son otros. Entonces si se pudiera articular correctamente esos recursos y esos programas con otros ministerios, se podría realizar un trabajo más integral que es lo que busca esta iniciativa.

A continuación, se trató acerca de **los beneficiarios de la iniciativa, y sus características o matices**. En ese punto intervino **Erwin Navarrete** que dijo que si bien la familia es el centro. Un pequeño núcleo de vivienda bien organizado con sentido de apropiación. Teniendo claro cuáles son sus derechos, pero también cuáles son sus deberes, beneficia al país completo. La verdad que un sistema así potencia las capacidades cívicas de los barrios y de los territorios. Sí, la familia es el centro, pero va para todos los lados.

Camila Ramírez mencionó que el proceso previo puede ser más educativo en cómo tener una vivienda, para que sepan cuál es el camino. Son las personas que se encuentran en una situación de déficit, y necesitan avanzar hacia obtener su vivienda. Entonces ahí en las personas y después se inserta en el barrio. Y ahí no solo son las personas beneficiarias, sino las que viven en el barrio. Porque cuando se llega a un barrio con un proyecto de viviendas sociales, se generan prejuicios. Entonces ahí hay un trabajo no solo con los que llegan, si no con los que reciben nuevos proyectos para vincularlos y que sea un proyecto que efectivamente mejore al barrio y articule a las personas. Se trabajaría en distintas escalas.

Para **Érika González** es una medida que beneficia a las personas y ayuda a los barrios, pero también ayuda a que el Estado se involucre realmente para conocer la realidad de las familias, de cómo viven, y cuál es la importancia que tiene el poder hacer un aporte para esas personas. Beneficia a todos. Sería importante involucrar a las OTEC para que ellos puedan capacitar a grupos y así delegar un poco las capacidades patrocinantes para que puedan enfocarse bien en lo que tienen que hacer e involucrar a esas organizaciones.

Sebastián Bowen agregó que es muy difícil que el Ministerio de Vivienda se meta en la emergencia. Su rol es dar soluciones habitacionales, no solución de emergencia. Entonces las formas de conectar ambos elementos es que a través de esto se puedan dar soluciones habitacionales mejores y que duren más tiempo. Entonces bajo esa perspectiva el Ministerio de Vivienda lo va a tratar de conseguir. Va a tratar de promoverlo de alguna forma. Además de otros. En este caso se tiene una estrategia con la familia que permite que la vivienda sea una solución más duradera, más sostenible en el tiempo.

Se continuó con el análisis del tema de **las acciones que se deberían realizar. Cuáles son las inversiones que se necesitan hacer en términos de gasto para poder echar a andar esta iniciativa. Incluir el tema de la fiscalización**, a lo que **Érika González** agregó que tiene que haber una fiscalización y una evaluación de cómo se realiza ese trabajo y que sea tabulado también. Porque si hay empresas que están haciendo un trabajo de evaluaciones o fiscalizaciones, pero el SERVIU o las entidades correspondientes no, la gente va a seguir teniendo las mismas dificultades. Si alguien va a hacer un proyecto y son mal evaluados, no debería seguir siendo parte del sistema, tanto EP como constructoras.

Camila Ramírez planteó la necesidad de pensar en cosas más transversales de participación en las soluciones habitacionales. Sobre todo, en contexto de no hay acciones que se están haciendo, vivienda pública de arriendo, etc. pero también ahora el DS49 sigue siendo la herramienta que más construye vivienda para aceptar el ponderable. Hay que hacerle cambios rápidos en un corto plazo, e incluir la fiscalización. Que las entidades patrocinantes sean empresas más sociales, puedan ser fundaciones, que no sean las constructoras si no otras empresas que puedan estar. Habría que hacer evaluación o pedir ciertas calidades en los equipos, que van a ser esa participación o ese proceso. Entonces es importante definir cuál va a ser la calidad que estas empresas tengan para poder hacer un buen proceso. Y, por otro lado, haría una revisión en general del PAS, que está muy focalizado en la vivienda como un objeto, y no en cómo construir comunidad y cómo se organiza en el futuro para ser funcional en ese proyecto. Y respecto al PIS, los planes de integración social, también repensarlos. Cómo se hace un proceso anterior en los planes de integración social, que el problema que tienen es que las familias llegan cuando se les entrega la vivienda y ahí se tiene que trabajar con ellas.

Érika González añadió lo de formar comunidades antes de la entrega. Es la única forma que se puedan acompañar y valorar todo.

Erwin Navarrete sumó que cualquier tipo de intervención sea vinculante por parte de la familia. La verdad que se levanta muchas buenas ideas y no son vinculantes. Porque el PAS no lo permite, porque la EP hace vista gorda. Entonces quizás sería interesante que puedan ser vinculantes, porque básicamente salen de las familias los requerimientos.

Camila Ramírez agregó que los procesos de participación quizás no solo son con los beneficiarios de las familias, si no cómo se incorpora

en ciertas etapas al barrio, como los integra en este proyecto, porque efectivamente a veces los proyectos pueden generar problemas cuando llegan a un barrio. Entonces cómo se trabaja también con los vecinos y desarrolle un proyecto de generación que ayude al barrio y a su convivencia.

Érika González afirmó que es importante integrar más a la comunidad y explicarles las necesidades de los grupos de personas, alguna forma de que la municipalidad pueda hacer el acompañamiento con las viviendas aledañas. Pero no solamente con las EP, imposible que las EP venga puerta por puerta a decir que son familias vulnerables, porque no va a llegar. Pero a lo mejor si los territorios municipales hacen esa bajada de información, y poder ayudarlos para que ellos también conozcan las necesidades de este nuevo grupo de familias que al final van a ser sus vecinos.

Camila Ramírez pidió agregar el tema de capacitación o cómo se fortalece a las comunidades que están en proceso, en temas de arriendo, del DS49, porque es muy difícil para las familias entender cómo hacerlo en la plataforma del MINVU, tratar de hacerlo lo más gráfica y explícita posible. Entonces hay muchas cosas ahí muy importantes, en como uno en general la información más fácil y más directa a las personas que lo requieren.

Érika González incluyó el capacitar a las familias sobre el proceso concreto de postulaciones. Para que no sea tan amplio y así sea más específica la entrega.

Se pasó luego a algunas acciones claves pensando en **el financiamiento. Qué fuentes de financiamiento existen hoy para estas acciones que tienen un gasto de cara a lo que se busca hacer.** Al respecto **Erwin Navarrete** contó que hay varios. Los que se conocen son los distintos ministerios sociales que tienen distintos recur-

sos para el plan de habilitación social para fortalecer no solamente en lo pedagógico, sino que también en obras. Está el mismo Ministerio con el plan de habilitación social, asistencia técnica, se podría explorar la responsabilidad social por parte de la empresa, la ley de aportes. Hay varios. Los barrios transitorios, lo que es emergencia está todo lo que es interior o ONEMI, están disgregados

Érika González dijo que uno de los existentes, y es evidente, son las EP. El Estado les paga las EP para que hagan estos acompañamientos a las personas.

En cuanto a **la gobernanza, los actores involucrados**. **Érika González** dijo que es importante que existan esos acompañamientos para mujeres que son vulneradas, y que necesitan más acompañamientos en el proceso para seguir adelante en estas nuevas viviendas, en estas nuevas etapas.

Sebastián Bowen mencionó el instrumento de bonos de impacto, o la inversión de impacto. Podría ser interesante eso. Se trata de un compromiso del Estado. Es cuando se tiene una inversión inicial que es muy grande y no está asegurado el resultado de esa inversión inicial. En el caso de la vivienda podría ser cuando la vivienda esté y las familias esté integradas a las viviendas el Estado las pague, pero en todo ese período alguien hace la inversión. Hay inversionistas sociales que financian todo el desarrollo del trabajo cuando el objetivo se cumple, y el Estado paga. Entonces de esa manera el Estado no corre el riesgo por así decirlo, lo corre un pri-

vado. Tiene una rentabilidad. Y hoy día la rentabilidad está por el suelo. Entonces en la práctica incluso este tipo de cosas están siendo competitivas. En el caso de la vivienda es raro que no se esté implementando con más fuerza porque la vivienda es demasiado clara la vara de éxito o fracaso.

Referido a **los actores necesarios para la ejecución y monitoreo de la medida propuesta**, **Erwin Navarrete** dijo que era transversal este tema. Seguridad, obviamente el MINVU y las EP, las mismas ONG, no olvidar los comités conformados, o los grupos organizados.

En cuanto a **los indicadores, cuáles son los indicadores que van a servir para monitorear el avance de la implementación de la medida**. **Pablo Ivelic** mencionó que es probable que no existan indicadores para poder medir el trabajo de los planes de habilitación. El tema es tener indicadores de impacto. Para **Erwin Navarrete** hay que construirlos. Pero que el tema de rentabilidad puede ser un gran aporte. Si es rentable o no, si cumple con los objetivos

Camila Ramírez contó que hace tiempo hubo un estudio que tenía que ver si las familias se sentían orgullosas de vivir donde viven, y si recomendarían su barrio para que otras personas vivieran ahí. Entonces eso fue un indicador en el que el 90% decía que no estaban orgullosas y que se querían ir del barrio. Después de aplicar el modelo se volvió a un barrio. Se evaluó ese indicador, y ya la mayoría de las familias se sentían orgullosas. Ese es un indicador bien subjetivo a la perspectiva de cada una de las fa-

milias. Y lo otro es que se constituye bien las copropiedades, y las capacidades que tienen las copropiedades para mantener el proyecto, y poder vincularse con otros actores, municipios, etc. para ir generando mejoras en ese mismo proyecto. Entonces para una comunidad organizada y funcional es un indicador. En este caso se está hablando de acompañamientos, pero tema de vivienda hay muchos indicadores que se pueden generar.

Erwin Navarrete aclaró si hay indicadores sociales que impactan no solo a la vivienda, o al comité, sino que también a la comunidad. Quizás ahí se podría generar con algunos que ya existen, o en su efecto directamente construirlos.

Camila Ramírez propuso como indicador si las viviendas se mantienen en el tiempo, si efectivamente son sostenibles. Si la vivienda se mantiene, mejora, mantiene plusvalía y eso es a raíz de la inversión social. Eso es un indicador.

Sebastián Bowen mencionó como indicador cantidad o % de familias que no tienen acceso a la vivienda adecuada que se encuentra organizada. Ese es uno bien de base piramidal. La base. Y este programa debiera llegar a que haya más, como una acción proactiva de parte del Estado, a través de organizaciones que puedan ser EP u otras, de aproximarse a las familias que no tienen vivienda en organizarlas y en organizar esa demanda. Otro indicador interesante es si se trabaja en la organización de las familias, la vivienda dura más tiempo. Entonces debiera existir una medición de cuánto tiempo, de un nivel de satisfacción y de durabilidad de la solu-

ción habitacional en esas familias en el tiempo. Lo mismo un indicador en materia de mantenimiento o plusvalía. Se supone que esto lleva a que la vivienda es cada vez mejor, se mantiene, se cuida.

Érika González propuso darles más responsabilidad. A las personas de forma directa. Por ejemplo, si les van a dar una vivienda, hacerles participe. Darles responsabilidades para que se involucren y ellos mantengan el proceso.

Erwin Navarrete expresó que la vivienda evolutiva genera confianza, porque despierta el sentido de apropiación. Cuando se entrega una vivienda determinada, obra gruesa, herramientas y materiales. La apropiación de eso es importante. Entonces no solo lo social, no solo la construcción, sino que la familia sea parte de la misma construcción de su propia vivienda. Es toda una aventura.

Érika González mencionó que eso genera comunidad, si a lo mejor las familias dijeran, de armar una pieza todos juntos. Al final, la gente se responsabiliza. Ahí la gente se involucra y cuida.

Finalizó **Erwin Navarrete** haciendo referencia a que viviendas que se han construido hace 15 años, las familias todavía las identifican como las viviendas del SERVIU. No sus viviendas.

Érika González fue elegida como vocera de la mesa.

Mesa 6.

PARTICIPANTES: LUIS EDUARDO BRESCIANI – PUC; NICOLÁS STARCK – CVYU SENADO; JADILLE BAZA – COLEGIO ARQUITECTOS; JOSÉ TOMÁS RIEDEL – CCHC; KARLA URZÚA – DIRIGENTE SOCIAL; JUAN PABLO URRUTIA – FAU; MARIO OLAVARRÍA – AMUCH; LORETO WAHR – TECHO; MARCELA ACUÑA – MINVU

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera medida analizada **fue desarrollar concursos públicos para resolver y transparentar decisiones respecto de la arquitectura y el diseño urbano, buscando aplicar los instrumentos actuales en sectores vulnerables, a través de equipos interdisciplinarios que aseguren la mejor calidad para la obra planteada.**

Al respecto, **Jadille Baza** dijo que lo de los concursos públicos es recoger la experiencia que hay en cuanto a la arquitectura, no solamente de la vivienda, si no que de todo lo que está relacionado con ella. Y que es fundamental preocuparse por las medidas de corto plazo, es decir que se puedan hacer en estos meses que quedan de gobierno, así como también impulsar otras que queden encaminadas para facilitar la gestión del año 2022. Agregó que el problema que resuelve, es que no existe alternativas concursables para elegir las mejores propuestas de vivienda que pueda ofrecerse para la construcción. Y ese es una etapa fundamental porque en realidad toma mucho tiempo. Y de haber un concurso van a estar las mejores ideas, y se tendría un banco de alternativas de seleccionar lo mejor. Y sería independiente de cualquier programa.

Loreto Wahr agregó que el hacer estos concursos y el abrir la problemática también genera un proceso de participación más técnica pero que igual es participación de múltiples actores téc-

nicos que van a estar interesados por contribuir. Entonces también resuelve un problema de participación y de visibilización de las ideas.

Ante la duda de **Juan Pablo Urrutia** de si se refería a algún programa en particular. Pensando en DS49, DS1, DS19, o mezcla de ambos... estaría marcado en alguno de los decretos que existen para saber de qué manera hay que operar. Tanto **Baza** como **Wahr** acordaron que sería para todos, esta última añadió que es bueno tener los concursos o distintas soluciones por programa. porque hay cuadros normativos o restricciones dependiendo el programa. Porque puede ser bueno tener como concursos para el DS49 para el DS52, para los temas de DS19, DS1 y así. Además, aclaró que en la actualidad no existen estos concursos públicos. Los DS19 uno los concursan, pero no son públicos. El MINVU los selecciona. Entonces la idea es abrir la discusión a través de estos concursos públicos.

Luis Eduardo Bresciani tomó la palabra para compartir su impresión acerca de la medida analizada. Mencionó eso de poder tener un levantamiento o un plan de viviendas por ciudad, de manera de tener claridad cuáles son las demandas que cada ciudad tiene, y dejar de trabajar con grandes números, grandes cifras y demanda, sino generar un plan adecuando de



vivienda por ciudad. Cuando se entiende cuáles son los déficits por segmento, qué terrenos dispone, o qué lugares requiere regeneración, o microdensificación, se está hablando de múltiples tipos de proyectos de diversas escalas. Entonces se entiende enmarcado en la posibilidad que cada ciudad pueda tener este plan de vivienda definiendo cuáles son sus déficits, cuáles son sus recursos disponibles, qué tipo de familias postulantes tienen, cómo están organizados, y de esos definir cuáles son los proyectos que podrían ser desarrollados a través de este mecanismo de concursos. Porque algunos de esos van a ser pequeños proyectos. Y ahí lo que se quiere es motivar a que otros actores sin fines de lucro puedan participar. Referido a esto, a los proyectos más que a los microproyectos. Es un cambio bien estructural lo que se plantea. Es dejar de mirar todo el sistema de subsidios como un subsidio a la demanda, un voucher individual que las personas salen a la calle a buscar una casa. La gente siente que le dio una vivienda y lo único que se le entregó es un cheque, y que pasen años hasta que lo puedan materializar. Las tasas de usos de los subsidios son muy bajas. Es la idea de comenzar a llamar a proyectos, más bien a subsidios a la oferta. Que se llamara concursos de proyectos y motivar a que comunidades organizadas, fundaciones sin fines de lucro, para levantar estos concursos de proyectos, generar alternativas de proyectos, que se pudiera concursar primero por diseño, y luego esos proyectos seleccionados tengan garantizados sus subsidios. Implica que tengan garantizados sus terrenos y la disponibilidad para comprar ese suelo, si es que ese suelo aún no es de propiedad fiscal. Es moverse hacia la política de un proyecto de viviendas, y no una política de subsidios de vivienda. Esto sería solamente para proyectos que pueden ser

licitado de esa manera, porque el problema se tiene que resolver a través de escalas bien distintas. Convertir todo el sistema de subsidios en un sistema de convocatoria de proyectos y que la iniciativa surja desde lo local. Por eso es que se vincula directamente a la alternativa que salió más votada. Para que esto ocurra tiene que haber una especie de visión local de qué es lo que se requiere. Con un cierto plano, aunque sea básico. Porque tampoco se trata de postergar esto hasta que exista el plan.

Loreto Wahr coincidió en la importancia de lo local y buscar la pertenencia con las comunidades. Entonces el involucramiento social es clave y parte de la ecuación que se debiera resolver a través de los concursos. No puede ser el saber técnico, sino que también tiene que conectar con las experiencias de los beneficiarios.

Para **Luis Eduardo Bresciani** cambiar la lógica subsidiaria individual refuerza la participación de las personas y las comunidades dentro del proceso de desarrollo y eso es también vital. Genera otro tipo de beneficio a parte del acceso a la vivienda.

Karla Urzúa complementó haciendo referencia a su experiencia empírica, contó que cuando comenzaron a trabajar el terreno, los vecinos de dicha comunidad indicaban que no tenían problemas de que fueran a vivir ahí, pero sí la forma. El impacto, el tipo de vivienda, etc. De haber existido los concursos propuestos se podría haber incluso interactuado. Ella se refería al DS49, porque dijo que el DS19 no impacta tanto en las comunidades en el estilo y tipo de vivienda.

Jadille Baza insistió en el cambio de lógica del subsidio e impulso de la participación cuando se

establece ese concurso con una comunidad determinada. Y luego, el tercer punto en la lógica de los planes maestros y la regeneración urbana es importante, por lo tanto, se ve muy relacionado con la implementación, el desarrollar los planes maestros y planes estratégicos de vivienda.

Tomás Riedel mencionó esta iniciativa apunta a resolver necesidades de grupos más grandes, por ejemplo, un campamento, más que a personas que vivan en condición de allegados, en sitios más establecidos. Ahí los sitios más establecidos podrían seguir disponiendo de soluciones tipo subsidios a la demanda. En cambio, en esto debiera participar toda la comunidad de un campamento en la solución, desde la concepción, e incluso hacer concursar. Esta modalidad de participación probablemente va a tener interés e impacto en los colectivos más amplios.

Jadille Baza dijo que el primer beneficiario es la comunidad a la cual se va a atender. Y, junto con la comunidad, hay un beneficio al territorio que rodea esta solución, porque cuando se estudia una buena propuesta de diseño, se preocupa no solo de la vivienda en sí misma, sino de su impacto, de su localización territorial, de la construcción de la ciudad que se haga.

Para **Juan Pablo Urrutia** se debería definir un polígono y que una misma entidad trabaje en ese polígono con la misma organización de la gente. Y el mínimo que se ha hablado de eso es que sean 7 proyectos para que sea -de alguna manera- abordable.

Loreto Wahr contó de su experiencia en los Hermita, con un colectivo de comités, las juntas de vecinos y la conexión con los territorios. No se trata solo de entender la mejora del inmueble en

el cual se genera la densificación predial, sino cómo eso irradia un proceso de regeneración mayor. Y eso las familias y los territorios así lo están viendo y entendiendo. Y eso es algo que hay que potenciar.

Jadille Baza propuso incorporar recursos para un programa de regeneración de barrios para el año 2022. Separando lo que es la gestión de suelo de la gestión material de los edificios.

Luis Eduardo Bresciani mencionó la necesidad de puntualizar para que la lectura de la medida, de cambio de política no se lea como una política de concursos de mega proyectos de viviendas. Si no que se entienda que es algo que es aplicable a distintas escalas. De lo contrario tiene poca aplicabilidad. Agregó que a partir de un plan maestro ciudad se podría tener un polígono de regeneración urbana con proyectos de microdensificación licitados como un concurso. Se podría tener un proyecto en terrenos fiscal como un barrio, o proyectos puntuales. Se podría contar con distintas tipologías bajo el mismo modelo de concurso.

Llegó el turno de analizar **las acciones técnicas de intervención. Cuáles son las inversiones que la medida requiere, qué gastos implica, y si se pueden identificar fases de investigación o macrotareas para esta iniciativa.** En ese punto **Juan Pablo Urrutia** dijo que un componente que no es tradicionalmente considerado es el diagnóstico para identificar el territorio específico de intervención. Un programa que hace eso es quiero mi barrio. Identifica los barrios críticos, y formula un trabajo en políticas propiamente de vivienda. No existe esa lógica de identificar la zona crítica. Y que en este caso sería primer paso, y que requiere una inversión acorde a ella.

Loreto Wahr agregó que ese diagnóstico no debía ser solo técnico, sino que también social. Porque se diagnostica desde la morfología, el estado conservación, perfil, planificación. Pero también es importante hacer ese match con los territorios. Porque ahí esos planes de regeneración abarcan más que el proyecto puntual.

Para **Luis Eduardo Bresciani** un tema fundamental es definir estándares y criterios. Porque uno de los problemas que tiene el tema de vivienda es que si se define en forma excesivamente precisa cuáles son los lugares, empiezan a generar distorsión en el mercado de suelo. Entonces, aparte de definir el diagnóstico, de definir un plan, tener amplios territorios para no ser demasiado preciso y no dejar a nadie fuera, y definir el criterio de los estándares para acceder a esos beneficios de esos subsidios. Lo que se tiene que evaluar son proyectos y planes, y por lo tanto la condición es que hay participación ciudadana, es que hay un buen diagnóstico, que se cumplen ciertos estándares, la condición que esté dentro de los costos. Definir esa red de criterios que vayan más allá de los costos, o de cumplir o no cumplir con la ficha social si las personas están o no están dentro de un segmento, para acceder a ese programa, para permitir múltiples acciones. Para no restringir la iniciativa de comunidad o grupo organizado para levantar proyectos.

Tomás Riedel planteó la necesidad de ver un aspecto más técnico, ver cómo conversa esto con los programas actuales y pensando en el tiempo. También su preocupación de cómo puede alargarse procesos en vez de acotarlos. Entonces hay que ver cómo compatibilizar

Juan Pablo Urrutia valoró la idea pero planteó que eventualmente alargaría procesos dado que agrega nuevas instancias. La otra cuestión fue que la lógica de producción habitacional es muy de nicho. Y se remontó a lo que se hizo décadas atrás en Chile cuando se hicieron proyectos maravillosos, pero cubrían porcentajes mínimos de la población. Dijo que se debería pensar cómo articular esos dos puntos. Quizás involucrando los gobiernos locales, y eso podría ayudar a agilizar los procesos, alguna responsabilidad que hoy día tiene el SERVIU podría ser asumida por gobiernos locales y así no pasar dos veces por un filtro muy similar, y eso podría ayudar.

Loreto Wahr agregó que a veces se tiene miedo a que esto efectivamente alargue los plazos, pero también a veces es lo que permite factibilizar las cosas. En general los procesos, más allá de la inserción territorial, también implican más actores y no solo a los que van a ser beneficiarios de un proyecto. Entonces, el pensar en los planes de regeneración como un incentivo para que puedan llegar comunidades más vulnerables en ciertos territorios, para generar una condición en la que todos ganen, y eso factibilizar los proyectos.

Karla Urzúa contó que en su proyecto no toda la comunidad ecológica estuvo en contra, pero sí los vecinos colindantes, que son las personas con mayores recursos de la comunidad. Por ende, en este caso son un grupo de personas muy poderosas que tienen incidencia con gente de la Corte. Y tiene que ver con que no les gusta el tipo de proyectos.

Loreto Wahr dijo que se logra generar debates, pero no eliminar prejuicios. Los procesos de participación son una oportunidad para luchar

contra los prejuicios. La participación no solo algo que genera más tiempo, sino que genera factibilidad de los proyectos. Para **Jadille Baza** (en acuerdo con Urzúa) la demora de tiempo se vincula exclusivamente a la burocracia, no al diseño o la participación.

Se procedió a analizar **los gastos y financiamiento que implicaría esta intervención**. Al respecto **Luis Eduardo Bresciani** dijo que una cosa es el objetivo y otra es cómo se diseña el proceso para facilitar que las cosas ocurran. Entonces, la primera condición cuando todos hablan de tener un plan de ciudad es facilitar, tener claro cuáles son esas necesidades, cuáles son esos territorios, de manera de que no cada proyecto tenga que salir a demostrar si cumple o no cumple. De alguna forma cumple alguna especie de filtro o prefiltro en que ya el Estado decidió, tomó ciertas áreas especiales, definió criterio, y -por lo tanto- los proyectos que entran en un área que debiera ser amplia para no generar restricciones. Entonces que el Estado invierta en estos planes por ciudad es una especie de prefiltro y ayudaría mucho. Es una tarea que tiene que financiar el Estado. Y la segunda cuestión es que esos criterios tienen que ser lo suficientemente generales para que cada proyecta lo pueda ir adaptando. La participación requiere tiempo, y tiene un costo, por lo tanto, el costo de los proyectos tiene que reconocer que no es solamente la plata que se requiere para hacer un proyecto y construir y comprar el terreno, sino también la plata que se requiere para organizar a la comunidad. Entonces hay que facilitar que esos procesos no sean a punta de simplemente conseguir financiamiento externo. Hay un costo que no son ladrillo y cemento, y ese costo subestimado por el Estado a veces, son los costos de gestión. De hecho, los indicadores del Minis-

terio de Hacienda a veces castigan a los programas habitacionales cuando tienen muchos costos de gestión. Pero los costos de gestión permiten hacer mejores proyectos, generar más vínculo con las comunidades, y acelerar la etapa de desarrollo del proyecto.

Para **Loreto Wahr** todos los mecanismos de financiamiento asociados a los planes de acompañamiento social, que son los PAS, es para los procesos de participación, son planes de acompañamiento social. Existen distintos tipos de planes de acompañamiento social, y eso está muy correlacionado con cada uno de los programas de la política habitacional. Ahora todo esto está bien vinculado a los temas de inversión. El problema está en el tema de la preinversión. Entonces para ejecutar los proyectos concursados, van a haber recursos. Pero la preinversión, que es lo que se requiere para desarrollar los recursos y los planes maestros, es lo que más cuesta conseguir y a veces son vistos como gastos, y no como parte del proceso de inversión.

Luis Eduardo Bresciani sugirió la posibilidad de tener un banco de proyectos a nivel muy básico que no requiere tantos costos para las comunidades. Así como el Estado cuando licita obras viales, tiene prefactibilidades que cuestan poca plata. Se podría tener un banco de proyectos prefactibilizados y cómo pasar de etapa 1 a etapa 2, y financiar el desarrollo para que lo hagan, lo diseñen, organicen a la comunidad. Más que ver cómo juntar la plata, podría haber etapas de prefactibilidad en los proyectos de vivienda que ayudarían mucho. Que son muy buen punto.

Loreto Wahr dijo que lo de los concursos no es solo aplicado a los proyectos, todo proyecto tiene una línea de inversión. Cualquier DS49

tiene línea de inversión, el DS19 también. El problema está en las etapas previas. Entonces no es posible pensar en concursos para zonas de regeneración, o definir zonas priorizadas. La normativa dice que se pueden definir zonas de interés prioritario, pero no establece cómo financiar ese plan para hacer esas zonas de intervención prioritaria. Entonces hay una brecha entre lo normativo y lo que es la implementación. Se deberían incorporar unas fases de prefactibilidad para tener estos planes maestros territoriales, para que no solo sea el proyecto el que genere valor, si no que sean los territorios y producir estos procesos de regeneración urbana que impulsan transformaciones, ahí se requiere una línea de financiamiento. Coincidió en que es buena la idea de tener una especie de banco de anteproyectos, pero dijo que hay ahí una organización que tiene que buscar una línea de financiamiento distinta. Está muy asociado a los temas de regeneración de planes.

El comentario de **Tomás Riedel** hizo eje en la necesidad de la difusión y la comunicación con las personas para realmente sepan cómo participar. Qué es algo importante que ha pasado con pequeños condominios, que traspasó el caso del proyecto de Cerro Florida y Valparaíso que impulsaron. Motivar a que los vecinos se acercaron al SERVIU interesados en la propuesta. La organización de la demanda requiere ciertos recursos, menores, pero igual va a requerir ciertos componentes de información. Sobre todo, que van a tener como una suerte de capital semilla para organizar la comunidad que va a presentar esta preidea de concurso.

A continuación, se trató el tema de la gobernanza y su respectivo monitoreo. En ese sentido, intervino **Juan Pablo Urrutia** enfatizó en la necesidad de que fueran los gobiernos locales, los municipios. Porque la idea de que sean concursos implica que serían proyectos muy bien situados, que conozcan la realidad particular, más que verlos como un producto. Los gobiernos locales son los que mejor entienden esa realidad local. En la actualidad, el único rol que tienen es la dirección de obra. Y lo único que hacen es verificar si se cumplen o no las normas urbanísticas.

A lo cual **Loreto Wahr** sumó la importancia de los gobiernos regionales, en función de la escala del concurso. Entonces lo principal es pensarlo desde el territorio, dependiendo la escala del concurso y proyecto.

En tanto que **Jadille Baza** dijo que los municipios van a tomar un rol distinto. No solamente a través de la dirección de obras, si no que de la responsabilidad que tienen sobre el territorio. Entonces sería gobierno local, gobierno regional, el MINVU que daría las directrices, y la comunidad beneficiaria.

Juan Pablo Urrutia agregó que sería conveniente incluir los recursos que necesitan los gobiernos locales para organizar esa demanda. Porque eso hoy no ocurre, y es muy precario el modelo de cómo organizar esa necesidad y transformarla en demanda. En gobernanza deberían aparecer los que ya están. Porque los que se incluyeron son los nuevos. Los que no están tradicionalmente.

Siguiendo con la gobernanza, **Loreto Wahr** pidió incorporar a organizaciones intermedias. Que no necesariamente son los beneficiarios, porque una comunidad puede ser un lote y hacer un proyecto habitacional, pero a lo mejor puede haber colectivos mayores o juntas de vecinos. O incluso ONG que trabajan desde los territorios y que pueden ayudar y colaborar. El poder incorporar organizaciones sin fines de lucro, u organizaciones de base, potencia. Hay buscar mecanismos que sean inclusivos. Que sin dudas se fortalezca, abrir la posibilidad a que participen más actores. Porque incluso pueden ser gremios y distintos tipos de organizaciones que puedan estar colaborando con el territorio.

Juan Pablo Urrutia: en este caso quién está encargado del monitoreo de las medidas son los SERVIU, y los SERVIU son los que imprimen toda la burocracia que ya sabemos.

El siguiente ítem se refería a los indicadores. Por un lado, el indicador de producto: cómo medir, cuántos serían necesarios, cuánto tiempo. Y, por el otro, un indicador de resultado: qué significaría, qué debería pasar para decir que la implementación de la iniciativa fue exitosa. AL respecto, **Juan Pablo Urrutia** dijo que un buen indicador debe indicar calidad, cantidad, plazo, por lo que es compleja su construcción.

Loreto Wahr mencionó que debe construir herramientas que permitan también dar esos indicadores. Porque posterior al concurso se podría evaluar desde la comunidad cómo fue la experiencia, una vez que están habitando el lugar. Entonces no es tan lineal. Cantidad y calidad

obliga a pensar en procesos que hoy no están incluidos. Y el componente experiencial de la comunidad.

Para **Juan Pablo Urrutia** un problema de la política habitacional es que no mide impacto, mide ejecución. Entonces se construyeron tantas soluciones, pero el impacto que se genera en la calidad de vida, ahí queda. Quizás lo que se podría agregar acá es que estos indicadores debiesen considerar esas dimensiones. No solo cantidad y plazo, sino que también calidad y alcance en cuanto a beneficiarios. A quién beneficia.

Loreto Wahr dijo que hay que construir herramientas desde la política pública. Pero la construcción de esa herramienta también le va a imponer cierto costo. Porque en el fondo se está evaluando la entrega de proyectos al año 1, al año 2, al año 5. Pero es un costo que nadie financia. Cuando la política pública pone la medición de impacto también tiene que ser capaz de financiar esa medición. Y construir herramientas que sean los suficientemente robustas y que estén validadas por diferentes actores. Se deben pensar los medios de verificación. También tener instrumentos para medir en distintos horizontes temporales. Porque el día 1 pasa algo, pero al año pasa otra cosa, y a los 5 años otra. Entonces es importante poner el factor de la temporalidad para hacer las mediciones de manera correcta.

Juan Pablo Urrutia y **Jadille Baza** coincidieron en la importancia del monitoreo que se le va haciendo al proyecto, dado que se evaluará si la calidad de vida de estas personas mejoró o no.

Baza incluyó que se debía evaluar el grado de satisfacción de la comunidad, porque a veces la llegada de vivienda irrumpe, y crea un problema con quienes viven en el sector. Entonces el indicador debiera reflejar la satisfacción de la comunidad que es beneficiada por el proyecto. Y se beneficia por el proyecto no solo el que recibe la vivienda, sino también el que ya habita ahí.

Juan Pablo Urrutia sugirió que se tuvieran en cuenta los indicadores construidos por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, que establecen indicadores de calidad de vida urbana. Además, agregó que en cualquier caso debiese ser un concurso desde la perspectiva urbana habitacional. Porque si no lo fuese así, la evaluación podría decir tiene una buena casa, pero están desconectada, y urbanamente quedaron peor que antes. Quizás en los indicadores se podría agregar como componente la satisfacción de la comunidad.

Loreto Wahr mencionó lo difícil que es medir el impacto de la inversión social que se hace en términos de acompañamiento social, de habili-

tación y de empoderamiento, porque se incluyen mediciones de impacto más cuantitativas y esas esferas deberían contar con mediciones cualitativas.

Juan Pablo Urrutia propuso incluir indicadores para evaluar el proceso. Y mientras los procesos no se evalúen no hay incentivo alguno para mejorarlos o acelerarlos. Entonces también debiese existir un indicador que evalúe el proceso donde va a estar sometido el SERVIU, el municipio. Es parte de lo que se debiese revisar también.

Casi al finalizar el trabajo de la mesa, **Jadille Baza** agregó que la importancia radicaba en la posibilidad de implementar las medidas en el corto plazo. Entonces se podrían prever recursos para el 2022, y ya se podría implementar y seleccionar un caso, y dejarlo armado de modo que se ejecute rápidamente después. También se preguntó acerca del modo en que se podría realizar la articulación de medidas.

Loreto Wahr fue elegida como vocera.



Conjunto Habitacional "Viento Sur",
Constitución, Región de Maule.
© MINVU.

Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas

FELIPE ARTEAGA →

Hizo uso de la palabra **Felipe Arteaga** para dar inicio a la reunión plenaria de puesta en común del trabajo realizado en las mesas. Anunció que, si alguna de las medidas no pudo ser desarrollada porque no coincidía con los parámetros, esa podría ser reemplazada por otra que hubiera sido votada. Y lo otro fue recordar que ninguna de las medidas quedaría afuera. Todas van a ser recogidas en un documento final. Sin embargo, esto se busca generar un consenso sobre las medidas más relevante. 20 medidas ya es un buen pool de iniciativas para el corto plazo. Pero van a quedar todas recogidas, y sus opiniones también. Para cerrar, se dará la palabra a cada uno de los voceros.

PILAR PANTALEON → VOCERO MESA 1

La medida analizada fue incluir el domicilio de transición como una pieza fundamental durante el desarrollo de las viviendas, pensando en el albergue transitorio de las familias, contar con una oferta de arriendo público transitorio para darle sustentabilidad al proceso.

En cuanto a la definición del problema, existe una situación transitoria que requieren las familias que están en búsqueda de una solución habitacional, pensado también para aquellas familias que están haciendo una construcción en sitio propio, y que requieren salir para poder mejorar su vivienda. Es decir que esté vinculado a una solución definitiva, independiente si sea en propiedad o en arriendo esa vivienda.

Profundizar es también lo que genera un stock de vivienda pública o la definición de eso, pero se necesita también dar soluciones y viabilidad.

Tanto para el tránsito del campamento a vivienda definitiva, y también para propiciar y potenciar las soluciones de construcción en sitio propio.

Los perfiles de usuario son las que viven actualmente en campamento, dueños que necesitan hacer mejoras y reconstruir, estas mejoras o reconstrucción responden a lógicas de personas que viven en situación de asentamiento. Hay población migrante que se le podría dar la misma solución. Los dueños de suelo en sitio residente pueden aportar, ser parte de la solución, pero hay un problema logístico en cuanto a este domicilio transitorio porque están las redes familiares y toda la lógica que tienen en su forma de habitar el territorio. También podrían ser una solución en personas en situación de calle.

La misma lógica que tienen todos los proyectos de vivienda, poder vincular los tiempos de arriendo en función de la solución definitiva, y no de un plazo determinado del propio programa de arriendo.

Hay otros que también deben dinamizar y detonar estas soluciones en los sitios propios como es la publicación de decreto de pequeños condominios. Habilitación de centros para ordenar y apoyar a las personas para los siguientes pasos para asegurar un techo, dado que salir de sus viviendas es muy doloroso para las familias dejar un tiempo sus viviendas mientras se las están construyendo. Que este arriendo sea hecho en suelo público privado. Que tengan los incentivos de financiamiento necesarios. Hay un vínculo con las municipalidades y futuros beneficiarios. Que los instrumentos de planificación puedan trascender estos planes para generar un equilibrio entre estos proyectos y la planificación urbana.

En cuanto a identificar el déficit se puede incorporar en las cantidades asignadas considerar disponibilidad próxima para las familias. Que estas soluciones estén cerca de donde ellos residen actualmente. No modifican mucho el lugar donde habitan. También se destacó el rol fundamental de las municipalidades. En cuanto a la gestión del banco del suelo, y las sociedades mixtas dentro del Ministerio y las municipalidades que podrían generarse. Podrían ser una solución efectiva.

En cuanto al financiamiento, se necesitan generar los incentivos para que participe el privado, tener ciertos instrumentos que permitan operar el financiamiento que existe actualmente, para poder potenciar la actividad de los privados.

El componente de variabilidad de los suelos, materiales de construcción, esta ductilidad que se refiere en cuanto con la integración de estos valores, y del transcurso del tiempo de la ejecución de estos proyectos, que permita incentivar a quien realice la inversión a no quedarse parado producto de alzas de precio.

En gobernanza, particularmente las municipalidades en relación con el MINVU. Los beneficiarios también. La municipalidad es finalmente quien ordena la demanda. Se mencionó que los privados puedan aportar sus propios terrenos para ver con estas soluciones. Generar un modelo de concesión con instituciones sin fines de lucro, para desincentivar cuestiones como el clientelismo. También podría servir como una especie de orden dentro de las instituciones sin fines de lucro, que las ONG, que entregan soluciones habitacionales, de manera de poder focalizar su esfuerzo de mejor manera, y generar

una entidad de gestión del arriendo y que pueda administrar para que opere estas soluciones habitacionales de manera acorde con las necesidades de las personas.

Dada la falta de tiempo, se procedió a trasladar el espacio de compartir lo charlado en cada mesa para la siguiente sesión.

Hacia el cierre del encuentro por el DNVC, hizo uso de la palabra el ministro **Felipe Ward** quien mencionó el estado de situación del proyecto de ley de integración social, que era la séptima medida más votada en el marco del diálogo. Al respecto dijo que la semana anterior ese proyecto fue rechazado en la comisión de vivienda del senado. A pesar de las negociaciones entabladas, no se respetaron los acuerdos y se privilegió -con argumentos no muy potentes- darle la espalda. Es un proyecto que le entregaría muchas herramientas al Ministerio. Es muy lamentable, pero es una batalla. No obstante, continuará con el trámite parlamentario porque se trata de un proyecto muy relevante.

Agradeció, además, el respaldo público a través de redes sociales y columnas de opinión, porque esa ley se convertiría en una herramienta que le permitiría al Ministerio hacer muchas de las cosas que se han planteado en la mesa del DNVC.

El ministro contó que el proyecto de ley actual fue muy trabajado, con eje en los aspectos que generaban consenso e instrumento de política pública, por lo que su voto en contra resulta inentendible. Finalmente, expresó que cualquier medida adicional que se pueda tomar se agradece, dado que se continuará empujando esa iniciativa para revertir la situación actual.

Antes de terminar el encuentro, **Erika González** se mostró afectada por el rechazo del proyecto de ley de integración y convocó a manifestarse públicamente para impulsar la iniciativa. Aclaró que -por ejemplo- se está pidiendo que el artículo 50 sea un artículo más rápido. Que no se demore 3, 4, 5 años, si no que 1 para que las personas puedan tener mejores suelos. Todo lo que se está haciendo es para las personas. Y lamentablemente por los senadores que votaron en contra, echan para atrás el sueño de muchas familias que tratan de tener su vivienda. Por otro parte, mencionó que dentro de las medidas que votaron no había encontrado aún ninguna de las propuestas por ella

Julio Alegría mencionó que se busca mejorar esta ley, no echarla para atrás. Que han planteado 5 puntos para mejorarla, no para tirar la ley a la basura.



Proyecto de Integración Social DS19,
Pucón, Región de Araucanía.
© MINVU.



Proyecto Comité El Esfuerzo,
Fondo Solidario de Elección de Vivienda,
Caleta Tortel, Región de Aysén.
© MINVU.







Proyecto de los comités Amanecer con Esperanza,
Llévame al Futuro e Ilusión Joven,
Coyhaique, Región de Aysén.
© MINVU.

Séptimo encuentro: Profundización de medidas accionables en el corto plazo



Trabajo en mesas:

Profundización de las medidas priorizadas

Mesa 1.

PARTICIPANTES: FELIPE WARD – MINVU; SEBASTIÁN PUEBLA – CVYU SENADO; JULIO ALEGRÍA – COMITÉ HÁBITAT – COLEGIO ARQUITECTOS; ALEJANDRO ARAVENA – ELEMENTAL; YURI RODRÍGUEZ – ADOM; JUANA NAZAL – SERVIU RM; PILAR PANTALEÓN – CCHC; JUAN IGNACIO CERDA – ELEMENTAL; LORETO WAHR – TECHO; PABLO ALLARD – UDD

MODERA: EQUIPO IDEMAX



Al inicio de la sesión, se recordó la dinámica elegida para profundizar y validar las medidas pendientes. Se comenzó con la iniciativa vinculada a **acelerar los pilotos de urbanización progresiva, utilizar la herramienta de lo incremental como solución a la brecha entre el estándar de vivienda clase media y vivienda de emergencia, definiendo como entrega aquella parte de la vivienda que las familias no pueden construir de manera segura.** La misma, incluía ya la evaluación de poder ser de utilidad para agilizar la entrega de las viviendas, permitiría recursos para más viviendas, y dejaría las terminaciones y ampliaciones para que las familias pudieran ejecutar.

Alejandro Aravena comenzó su intervención diciendo que el concepto era no entender que hacer rápido y bien eran términos excluyentes. Mencionó que, dentro de todos los canales de políticas del MINVU, el más básico de todos no logra ser suficientemente rápido. Cuida un estándar, pero al no ser suficientemente rápido, no permite llegar a la emergencia existente. Entonces la idea remite a que cuando un proyecto califica como incremental, es decir, que dentro de su diseño puede probar que va a ir a dar un estándar de clase media, entonces ese proyecto podría entrar a un sistema de calificación distinto al convencional, al cuadro normativo SERVIU estándar. Del mismo modo que en la NSH433 de normativas antisísmicas, cuando un proyecto estaba aislado sísmicamente, se le pedía que luego cumpliera los mismos estándares de cálculo como si no estuviera aislado. Y una nueva norma ha permitido que un proyecto está aislado, entre a unos estándares de cálculos que transfieren a la estructura los ahorros que implica tenerlos aislados sísmicamente. Sería algo equivalente. En la medida que un proyecto demuestra que es incremental y que va a poder

llegar al estándar de clase media gracias al diseño, entonces ese proyecto debiera ser medido con unos estándares de entrada para ese cuadro normativo de SERVIU, que no fueran todo lo restrictivos actuales, para poder hacerlo rápido. El gran desafío es cómo eso no se ocupa como una trampa para simplemente bajar el estándar. Y hacerlo más rápido signifique hacerlo mal. Eso habría que frasear. Se comprometió a reescribir el concepto para complementarlo en el documento final.

Adicionalmente, **Loreto Wahr** contó que se encuentran en la fase del prototipado que ya está terminado. Junto al MINVU y Elemental se encuentran trabajando en la implementación del piloto con las familias. Se trata de una muy buena solución para avanzar en una alternativa de solución habitacional que puede ser muy guiable para un segmento de beneficiarios. Mediante la incrementalidad no solo evoluciona esta unidad de servicios básicos de una vivienda, sino que también la urbanización, el barrio, y en este proceso hay una evolución comunitaria. Para las comunidades, unidades a medio hacer, pero con potencial de desarrollo muy grande, es una oportunidad para fortalecer la colaboración. Se abre a la oportunidad de armar minicooperativas de trabajo para poder apoyar el proceso de autoconstrucción, o apoyar aquellas familias que no necesariamente van a tener herramientas para hacerlo. Mencionó que la idea de esta vivienda incremental, de esta idea, de este diseño incremental es que pueda ser un aporte desde lo comunitario a construir una comunidad que, a partir de esta oportunidad, de este estándar de clase media al cual queremos llegar, de este estándar deseable que se está entregando, poder construir un estándar comunitario. Se requiere apoyar con acompañamientos técnicos y sociales que puedan robustecer y potenciar el

camino. No todas las familias requieren un apoyo técnico. Algunas sí. Entonces es importante contar con un plan de acompañamiento social adecuado a este tipo de requerimiento. Adicionalmente, dijo que los beneficiarios debían ser personas con expertise en las construcciones y cooperativas de trabajadores de la construcción y a gente que no ha optado un subsidio habitacional, y no tienen una posibilidad de instalar una solución en el terreno, que estén en situación de exclusión habitacional.

En tanto para **Alejandro Aravena** los beneficiarios serían también los comités de allegados que llevan mucho tiempo esperando y todas esas familias que están en esa brecha entre vivienda de emergencia y todavía no logran acceder al programa más básico del MINVU. Ahí hay un limbo. A todos aquellos que estén ahí, cualquiera sea el origen, es a quienes beneficiaría. Y agregó que en la práctica una cuadrilla de 2 o 3 maestros calificados puede ofrecer el servicio de ampliación, por lo tanto, es un problema de empleo local también. Con esa apreciación también coincidió **Loreto Wahr** para quien no es solo el foco de las cooperativas, es el foco de crear oportunidades laborales para quienes tienen más preparación en construcción, por ejemplo. También se hace cargo de la incrementalidad y de la rapidez con calidad.

En el mismo sentido **Pablo Allard** dijo que también favorece la activación de la industria de la prefabricación en Chile, genera empleo y genera inversión.

Julio Alegría consultó acerca de su propuesta de inversiones para hacer una construcción suficientemente rápida y después desarmable o utilizable para otra función, para acoger la emergencia propiamente tal. Al respecto, **Loreto**

Wahr se conectaba con la idea evolutiva en personas que estén en situación de emergencia. Entonces también es un futuro beneficiario, porque son soluciones rápidas de construir.

En ese punto **Alejandro Aravena** puso el foco en que no se trata solo de una vivienda incremental, sino que también es un urbanismo incremental. Y dado que hasta hoy la velocidad es a costa de la calidad, la pregunta que se hicieron fue cómo hacer para tener velocidad y calidad juntas. Entonces si no hay plata ni tiempo para hacer todo, concentrarse en aquello que es más difícil. Aplica también para la escala de urbanización. También la urbanización podría ser incremental. Lo que tienen en común vivienda y urbanismo incremental, es que parte por el estado de derecho. Hay que poder tener claro los roles, de quién es la propiedad, hay una especie de saneamiento legal antes de poder entrar al saneamiento sanitario o el estructural que es el que plantea la vivienda.

Intervino luego **Yuri Rodríguez** quien dijo que las ideas son buenas, pero aún siente que quedan rezagados quienes no pueden pagar los servicios de un arquitecto, ni que el Estado tampoco los ayuda para mejorar las condiciones. Por lo tanto, el pilar de esta columna que se está trabajando ahora es zafar de la condición sine qua non de la calidad de propietario a una persona que pueda aplicar al beneficio. Porque pasa eso que la mayoría de la gente que anda viviendo así a la suerte, se consigue un lugar de un familiar o amigo que les pasa un pedazo de sitio para que monten algo por unos meses, después se tienen que ir. Ahí entran con la posesión efectiva. Entonces se debe apuntar a que en este tipo de cosas no sea obligatorio ser propietario para poder radicar una solución como esta. Propietario de un terreno, o ser parte de la asociación.

Se debería impulsar con mucha fuerza, algún instrumento dentro de donde se pueda aplicar la incrementalidad pero que zafe de la condición de ser propietario. Porque son muchos los casos donde no hay la posibilidad de cumplir esta mínima condición. A lo mejor podría hacer acuerdo con las asociaciones propietarias, o los presuntos propietarios de esos sitios para que en esos lugares se puedan ir montando soluciones incrementales disponibilizando para, no solo quienes están ahí, si no quienes puedan llegar en el futuro. Y además que no se monten en lugares de difícil accesibilidad. Hay personas que están fuera de los ojos del dinero de la construcción. Porque no los atiende ni el Estado, ni los profesionales de construcción. Por último, es que, para pedir un medidor de luz, o poner un empalme de agua se necesita ser propietario. Entonces en qué momento las personas de todo el país que no son propietarios tienen posibilidad de acceder a una solución normativa que no signifique el dominio de ese inmueble, si no que el acceder a la ocupación de ese inmueble.

Juan Ignacio Cerda, al respecto, comentó que la incrementalidad no es solamente física. No solamente en el urbanismo y en la vivienda, sino que también podría ser un proceso desde el punto de vista legal y de la propiedad. Al final de todo el proceso la familia es capaz de ser dueña del inmueble cuando tiene el SEC, el T1, la estructura, la vivienda. Por lo tanto, la idea es que la política pública podría estructurar un medio en que haya cierta transitoriedad de la propiedad. Una suerte de ocupación transitoria. Igual el estado de derecho es importante. Desde el momento que la familia es propietaria bancarizable. Esa familia que ha sufrido escasez o vulnerabilidad, cuando es dueña del inmueble puede entrar a un sistema en que puede conseguir financiamiento. Tiene un capital que heredaran

sus hijos. Hay un valor que es subyacente al inmueble. Pero no es lo mismo obligar a la persona que sea propietaria desde el día uno, a que el sistema legal le permita tener situaciones de ocupación transitoria que hace muchísimo sentido. Y es necesario para que la incrementalidad funcione. Si se espera que la familia habite una casa desde el momento que es dueña, es un caso perdido. Porque todo tiene que pasar antes, así que es un muy buen ítem desde el punto de vista legal.

En cuanto a **las acciones técnicas de intervención, cuáles son las inversiones que se requieren, fases o macro fases a identificar**, **Alejandro Aravena** dijo que cuando un proyecto demuestra que es incremental, se le debiera correr con su propio set de condiciones o de estándares mínimos. Hay cosas que se desprenden de eso. Cómo se hace para calificar un proyecto como incremental, y distinto de una casa chica que simplemente las familias ven cómo se las hace crecer. Una manera sería que se entregue el proyecto en su estado final, tanto en diseño como en las partidas presupuestarias. Que con los mismos precios proforma que una constructora licita esa parte inicial de la vivienda, que para ese diseño una constructora diga lo que le costaría una familia pasar del estándar inicial de emergencia, al final de clase media. Si ese costo de transición de lo inicial a lo final es una fracción del costo inicial, lo más probable es que se trate de un proyecto incremental. Si los próximos metros cuadrados cuestan lo mismo que los iniciales, lo más probable es que no sea un proyecto incremental. Habría reflejado que una familia tuvo que construir para hacer una habitación nueva, estructura, terminaciones, conexiones a redes, etc. Un proyecto incremental es muy probable que a las familias solo les implique hacer terminaciones o fierros. Pero no

estructura, no conexiones a red, por eso es que sería una fracción del costo. Esto hay que perfeccionarlo, pero es la manera en que uno permitiría un proyecto calificaría como incremental. Se entrega el estado final, y se prueba cuánto es el % del costo de los próximos m² respecto del inicial. Si son una fracción, es probable que sea incremental. Si se logra demostrar la condición de incrementalidad asociada al costo, entonces el cuadro inicial normativo vigente debiera ser más flexible. Habría que flexibilizar ese cuadro normativo inicial. Porque si hay que cumplir con el correspondiente al SERVIU, no es suficientemente económica ni suficientemente rápida. El cuadro normativo flexible para que quede un proyecto que son calificados como incrementales.

Para **Yuri Rodríguez** podría haber una fase previa antes de iniciar esto que es ir con una inversión pequeña para poder generar en esa persona que está carenciada, poder radicar -sin la condición de propietario- poder hacer mejoras de la instalación eléctrica, de aislación acústica, de estabilidad, del tema de tierras, porque es muy sustantivo. Hay un programa de habitabilidad que tiene el FOSIS que es el programa menos reconocido y tiene más efecto en la vida de esas familias. Invierten casi 0, pero les cambian la vida a las personas. "Una señora decía que ahora le gustaba que lloviera", lo sustantivo que dijo. El punto 0 de esta intervención es mejorar las condiciones del sitio en que el tipo recibe.

Continuó hablando **Loreto Wahr** quien dijo que el tener un mix, el poder revisar un proceso e incorporar las mejores prácticas o las prácticas que más se adecuen a esta solución permitiría, no solo pensar en flexibilizar el cuadro normativo, si no tener un cuadro normativo especial para incrementalidades. Hay que revisar el proceso, y

con las herramientas que hay poder construir un proceso adecuado para este tipo de soluciones. Además, agregó que tiene que ver cómo se inicia la obra, porque en general se requeriría un permiso de edificación. El no tener el permiso, el cuadro normativo que hace alusión a una restricción o a unas normas de diseño que tiene el DS49, etc., es necesario ver el proceso completo para poder hacer viable la incrementalidad y que esté metido dentro de esta institucionalidad o el Estado de derecho, dentro de los procesos formales que tiene la obtención de una vivienda.

Allí **Yuri Rodríguez** agregó que en este sentido hay una parte de una solución definitiva donde si se requieren los permisos de edificación. Pero en el primer caso, donde están esas familias, se debe resolver el tema de la estabilidad, o el tema de la cubierta, aislación térmica, descarga alcantarillados. Ahí no debería ser obligación obtener un permiso, si no se estaría frente a una situación compleja. Sí debería estar a cargo de un profesional competente. Un ingeniero civil, constructor, arquitecto. Que son las 3 profesiones que la ley establece como profesionales competentes. Y asistir para que las personas puedan hacer el aguante en ese lugar, mientras hay una solución de las que se está proponiendo.

Adicionalmente, **Loreto Wahr** mencionó que se requiere un plan operacional. Un plan de gestión, porque -por ejemplo- mientras esté la urbanización transitoria alguien tiene que hacerse cargo de proveer que los camiones aljibe llenen las copas de agua, o que alguien limpie las fosas sépticas. Entonces tiene que haber un plan de gestión que tiene que ver con la operación de la incrementalidad sobre todo en la urbanización.

El siguiente ítem analizado fue el vinculado a **las fuentes de financiamiento para poder habilitar o accionar esta iniciativa. Una eran los subsidios habitacionales del DS49.** En cuanto al suelo, **Pablo Allard** dijo que si los terrenos son bienes nacionales de uso público ver la posibilidad de transferencia sin costo.

En tal sentido, **Juana Nazal** mencionó que a lo mejor no necesariamente podría ser transferencia y podría ser una propuesta que pudiera ser la inversión en terrenos fiscales directos. Por ejemplo, los llamados de arriendo han quedado estipulado y podríamos construir proyectos entre las viviendas y evitarnos la transferencia que es un proceso largo y especulativo. Entonces si bien el decreto no es tan específico, se pueda expresar el MINVU que se pueda invertir los recursos del fondo solidario en terrenos fiscales.

Para **Yuri Rodríguez** se podrían hacer contratos de arriendo de largo plazo en donde estén emplazadas estas soluciones que ocupan allegados o personas que podrían ser potencial destinatarios de un inmueble, y que van a entrar a la carrera por la tenencia de la vivienda o por la propiedad de ella, podrían ser contratos de arriendos a largo plazo con los propietarios. Tener la facultad de decir, esta cuestión se está arrendando a partir de ahora, tomar el control de ese sitio sin expropiar.

Julio Alegría agregó que se podría ver la posibilidad de utilizar la entrega de títulos de terrenos donados por municipalidades como lo acaba de hacer Las Condes. A lo largo del país si es probable que municipalidades estén en condiciones de donar.

Loreto Wahr propuso que el financiamiento no necesariamente lo tiene que absorber el Ministerio de Vivienda. La urbanización también podría comprometerse con recursos de otros sectores públicos como por ejemplo el Ministerio Regional, etc. Además de pensar el arriendo a

largo plazo, una buena opción es considerar el leasing como mecanismo para adquirir los terrenos por parte de las familias.

Ese último punto era muy relevante para **Pablo Allard** dado que expresó que así la inversión que las familias vayan poniendo sobre sus viviendas va a terminar siendo de ellos, a diferencia del arriendo.

Luego, **Julio Alegría** recordó que la ley 20741, faculta al Ministerio de la Vivienda a dar atribuciones de normas urbanísticas para proyectos de integración social. Esto permite aprobar proyectos de vivienda social en cualquier terreno. Mediante resolución del MINVU sin necesidad de modificar el instrumento de planificación.

Yuri Rodríguez insistió que en la vivienda 0 debería bastar una simple declaración de un proceso competente que no debiera exigir permisos para eso. Cuando hay un mejoramiento a la habitabilidad, sin que haya una construcción definitiva, no deberían existir nuevos permisos a esa vivienda mientras no se transforme en solución definitiva. Debiera ser sin la obligación de tener permiso, sin la obligación de nada que sea un problema para hacerles un mejoramiento de esa habitabilidad.

Adicionalmente, **Juana Nazal** tomó la palabra para contar que en la actualidad las urbanizaciones se financian con el fondo solidario hasta 350 UF por unidad de vivienda. El Ministerio de Vivienda tiene otra línea que es la línea de inversión del 31 que es donde ejecutan los parques, los corredores de transporte público. Entonces lo que podría ser este cuando las urbanizaciones sean mayores a 350, a lo mejor se pueda financiar a través del 31 de inversiones directas que tiene que ver con las organizaciones. El fondo solidario de las urbanizaciones muchas veces queda corto del proyecto. No quedan viable. Entonces cuando sobrepasa el monto que se asigna por fondo solidarios, que pueda ser

a través del 31, porque la experiencia dice que cuando se involucran a otros organismos, los procesos finalmente son más lentos. Los proyectos que se ejecutan con el gobierno regional cuando ellos financian las urbanizaciones, en la práctica son más largos. Entonces a lo mejor es incrementar la línea del 31 del Ministerio de Vivienda que permita urbanizar proyecto de vivienda social.

El siguiente punto a revisar fue **la gobernanza. Los actores que deberían estar involucrados.** Loreto Wahr dijo que la comunidad. Y el municipio. O un beneficiario. A lo mejor puede ser un beneficiario solo, pero hay que incorporarlo en la solución. También el gobierno regional. Entonces la iniciativa puede ser del MINVU, pero cofinanciada con fondos de otros sectores.

A continuación, se trataron **los indicadores de productos. La cantidad de viviendas incrementales entregadas, y los plazos de entrega de vivienda incremental, versus la entrega de una vivienda del proceso regular. También el monitoreo de consolidación y evolución de barrios de viviendas en el tiempo; la reducción de déficit habitacional y de campamentos; y la consolidación de los barrios con viviendas incrementales con el tiempo con los cuales las familias logran ampliar y mejorar sus viviendas alcanzando un mayor estándar de vida respecto al que tenían al inicio en el campamento.** Al respecto, Yuri Rodríguez indicó como indicador a la habitabilidad de la vivienda 0. Y la necesidad de definir estándares sanitarios, de seguridad, eléctricos, aislación y protecciones hídricas. En tanto Loreto Wahr planteó la necesidad de poder medir el proceso, la vivienda y la urbanización. Y medir la satisfacción de los beneficiarios en su tiempo. Hasta que se les entrega el título de propiedad, que eso se da cuando todo el proceso de urbanización está entregado.

Para Alejandro Aravena la velocidad de construcción es un indicador básico. Y lo otro es el

de la tasación final de la vivienda. Cuánto aumenta de valor una vivienda de estas versus vivienda social que en general decrece de valor. No hay un único camino, si la cosa es arriendo protegido o comodato vitalicio, pero en la medida que hay transferencia de propiedad, cual es el patrimonio con el que una familia sale de un proceso de esta naturaleza. Habría que tasar cuánto vale esa casa. Podría ser otro indicador. Habría que tasar cómo le va a todas las otras, porque si no todas estas tasaciones y las velocidades son relativas, no absolutas. Tasaciones y medición de velocidad relativas respecto de los sistemas normales o convencionales.

La siguiente idea tratada fue **la microdensificación sin hacinamiento, Y sus posibilidades de impacto positivo en la economía de las personas.** Con relación a ella, el primero en hacer uso de la palabra fue Alejandro Aravena quien dijo que una de las grandes piedras de tope que existen para entregar una solución que en el tiempo aumente valor, que beneficie a las familias es la localización. Es el suelo. Y en la medida que uno siga buscando los suelos que todavía no están construidos, estarían siempre muy friccionados. Hay una brecha entre eso que de hecho está construido, y el máximo potencial de constructibilidad que los planos reguladores permiten. Y para ir a capturar eso que tienen muchos nombres, mejoramiento de barrios, densificación, lo que ha hecho la gente que ha investigado el 9x18, tiene múltiples manifestaciones. La idea sería que esos propietarios de suelo son los que tienen la llave a la radicación de la solución habitacional está siendo hecha con un costo de hacinamiento. La manera en que hoy se está viviendo en sitios bien localizados, se paga con el costo de vivir hacinados.

Para Loreto Wahr existe una herramienta para la microdensificación, pero esa herramienta por ejemplo limita el potencial de cabida que tenga ese terreno. Si se quiere dar solución en esta microdensificación solamente a los residentes

de ese inmueble, se va construir la cantidad de unidades para resolver ese allegamiento interno, pero no se va a generar ni una oportunidad de allegamiento externo. U oportunidades de ingresos para esas familias. Entonces, de alguna manera, se debiese poder en la microdensificación desarrollar toda la cabida, más allá de la cantidad de beneficiarios del propio predio. Para disponibilizar ese sobrestock que pueda generarse para arriendo, o para otras familias del entorno.

Según **Pablo Allard** las modificaciones que se hicieron en la ordenanza general de urbanismo de construcciones para permitir la microdensificación establece muy buenas condiciones para poder aumentar la densidad, sin generar hacinamiento y triplicar la oferta de vivienda en barrios consolidados sin destruir la imagen ni el carácter de los barrios. Permitir darle opciones a familia de allegados que han vivido toda su vida en esos barrios para acceder a vivienda. Es la clave de la microdensificación. También fomentan que haya minipymes o microinmobiliarias populares que se hagan cargo de estos proyectos, porque como son proyectos pequeños no van a ser tan atractivos para las grandes inmobiliarias, y eso puede generar también una serie de beneficio para las comunidades.

Alejandro Aravena mencionó una cuestión que es muy técnica pero que explicaría el fondo del asunto. Dijo no saber si es un instructivo o norma nueva, que aumenta al porcentaje de pareo, de 40 a 50% y la altura de 3,5 a 9 m. Lo que hace que en un terreno como el 9×18, se pueda construir el orden de 320 m² que hoy no se pueden construir de manera legal. Hay una ventana de

oportunidad que abre la posibilidad para construcción sin hacinamiento de hasta 320 m². Y la gente del MINVU ya identificó en terreno que el máximo de familias que podría ir a beneficiarse de esta microdensificación es de 3. Por lo tanto, son como 105 m² por familia, se podría beneficiar a más familias si permitieran que fueran más aquellos que se benefician de este potencial de 320 m². Ahí serían 4 o 5 familias en vivienda de 70 m que es razonable. Es un estándar más que suficiente. Entonces ahí hay una brecha que salvar. A lo mejor eso tiene que ver con el instrumento, con gobernanza. Pero va a terrenos muy hacinados que puede que tengan más de 3 familias, y cuando tienen 3 puede que se necesiten disponibilizar otras 2 para quienes no están en el terreno mismo. Y ahí hay otra brecha que abre un margen que hoy no está disponible. Adicionalmente, dijo que **beneficiaría** a los allegados y familias hacinadas. Y que la otra cosa que es fundamental es que abre la posibilidad para acoger redes familiares extendidas. Porque hoy los incentivos están puestos para calificar muy bajo, muy vulnerables, entonces matrimonios consolidados prefieren divorciarse porque califican mejor. Entonces se podría apuntar a que los incentivos sean a sumar redes familiares en vez de tener que separar redes familiares. Importa la noción de familia extendida: con abuelos, primos, etc.

Loreto Wahr también incluyó como beneficiarios a allegados internos y externos. En tanto que **Pablo Allard** agregó que otro posible beneficiario sería microempreendedores locales. Constructores, maestros, que tienen sus viejos y que tal vez no les da para los proyectos regulares, pero sí para este tipo de ampliaciones.

Ante la consulta de **Yuri Rodríguez** acerca de quién les va a hacer los proyectos a ellos, Loreto Wahr que las entidades patrocinantes acompañaran. Se requieren oficinas, y se requiere proyectos. Y esos son empresas de la construcción proveedoras de proyectos. Y entidades patrocinantes muy de cerca.

Yuri Rodríguez agregó que tiene que haber flujo de dinero que sustente la asistencia a esas personas. Porque esas personas están fuera de los flujos de dinero, entonces lo que hay que hacer es meter esas personas dentro de los flujos de dinero porque son un objeto de inversión.

Respecto a **acciones técnicas de intervención**, **Yuri Rodríguez** puso el foco en identificar los suelos. Identificar los inmuebles. Loreto Wahr en zonas que tienen un mayor potencial.

Por otro lado, **Alejandro Aravena** dijo que la asesoría legal para el tema de sucesiones, propiedad cuando se hace microdensificación en sitio residente, es un cuello de botella que va a requerir cabezas legales brillantes. Pablo Allard sumó que se debe organizar la demanda. Levantar el número de familias que ya viven allegadas en cada barrio. A lo cual Loreto Wahr dijo que lo interesante es pensarlo más como barrio, para poder dar soluciones y levantar esa demanda y mantener esas redes. Y también contar con soluciones tipo. Porque el hacer ejemplos en distintos barrios, estimula que más gente esté interesada en esto como solución, también tiene que ver con visibilizar la microradicación como una solución de regeneración urbana.

Para **Alejandro Aravena** se conecta a lo del domicilio de transición. Aquí hay un problema logístico para poder hacer la operación en un terreno que necesita microdensificarse. El problema que tiene Lagos allá es que tiene que cambiarle la herradura al caballo mientras está galopando, por lo tanto, la cuestión logística es fundamental. Entonces disponibilizar proyectos públicos, SERVIUS, como domicilios de transición para todas aquellas familias que quieran hacer este proceso de microdensificación, y una vez que está terminado vuelve, y eso no requiere propiedad para el tema del domicilio de transición. Tiene un incentivo bien puesto.

Loreto Wahr mencionó lo de fomentar el reajuste de suelo en este tipo de zonas, para en el fondo no solo armar microcondominios de 3, 6 u 8 viviendas, sino que poder generar renovación en algunas manzanas a partir de la cooperación y sobre todo del generar un proyecto común con los dueños del predio.

Respecto a levantar la demanda, **Julio Alegría** expresó que también debería hacerse junto con desarrollar planes maestros, planes estratégicos de vivienda por ciudad. Que caractericen el territorio a través del déficit de esas ciudades en Chile. Con meta y definición de herramientas para alcanzar dichas situaciones. Es fundamental agregar que hay que hacer los planes maestros y estratégicos por ciudad para caracterizar el territorio y su déficit. Yuri Rodríguez sumó ahí la conexión con los planes de inversión, en infraestructura.

Loreto Wahr fue designada como vocera de la mesa.

Mesa 2.

PARTICIPANTES: DAVID SANDOVAL - PRESIDENTE CVYU SENADO; GUILLERMO ROLANDO - MINVU; VICENTE DOMÍNGUEZ - ADI; GONZALO ARTEAGA - ELEMENTAL; ADOLFO LÓPEZ - COLEGIO DE ARQUITECTOS; IGNACIO SILVA - TECHO; BEATRIZ MATURANA - FAU UNIVERSIDAD CHILE; JOSÉ RAMÓN UGARTE - AOA; FELIPE ARTEAGA - MINVU; ENRIQUE MATUSCHKA - MINVU

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera iniciativa analizada fue la de **implementar la ley 20741 que faculta al MINVU en dar atribuciones de normas urbanísticas para proyectos de integración social. Eso permitiría aprobar proyectos de vivienda social en cualquier terreno, solo mediante resolución del MINVU.** Al respecto, **José Ramón Ugarte** dijo que se trataba de una propuesta que tiene que ver con una ley que se aprobó a finales de la primera administración del presidente Piñera. Que a través de una modificación del DFL2 se le entregó facultades al MINVU para aprobar proyectos de integración social en terrenos urbanos, cualquiera sea su condición. Esa frase de cualquiera sea su condición es la clave porque permite desarrollar proyectos de integración social en terrenos que hoy día no es factible hacerlo. Porque tiene destinos de industrias, o terrenos del Estado, de la CORFO, de las FFAA, de distintas instituciones fiscales o pertenecientes al estado, cuyos usos de suelo no tienen asociado el uso de vivienda. Y mediante esta facultad que ya se aprobó y la tiene el Ministerio de Vivienda se podrían apoyar esos proyectos de integración social que es lo que dice la ley. Eso ha costado que se comprenda, que no se trata de fijar zonas o polígonos de que el Ministerio de una manera abstracta establezca normas específicas para desarrollar después proyectos. Sino que estos proyectos que se evalúan en su mérito y de acuerdo a las características que ten-

gan, se aprueban con todas sus características y los usos de suelo que correspondan y densidad. Cuando se tramitó esta ley en el Congreso y cuando se presentó y se hizo la publicidad en el año 2013, se realizaron varias sesiones de reuniones en la subsecretaría con grupos de alcaldes, con la idea de invitar a los alcaldes a que presenten proyectos ya sean proyectos de las propias municipalidades, o proyectos de terrenos fiscales, o también terrenos privados con proyectos que estén patrocinados o recomendados cualquiera sea la palabra que se use por la municipalidad. Y de esa manera se presentan al Ministerio de Vivienda, y el Ministerio por un trámite bastante expedito podría aprobarlo, y con la resolución de aprobación el interesado directamente concurre a la dirección de obras municipales. Entonces es una herramienta muy potente cuya implementación requeriría hacer algunos ajustes a la ordenanza general de urbanismos y construcciones, porque hace unos años atrás tuvo una reglamentación especial sobre la aplicación de esta ley que nosotros pensamos que tiene algunos defectos en el sentido que estableció requisitos y condiciones para estos proyectos de integración social. Los arquitectos piensan que esos requisitos perfectamente pueden estar en una guía o en una pauta, pero no en la ordenanza general que es una condición obligatoria de todo el país que deben cumplir todos los proyectos. Seguramente ha-



brá muchos proyectos de integración social que le van a faltar 1 o 2 de los requisitos que están establecidos y no hay para qué desecharlos. EL Ministerio de Vivienda tiene las atribuciones para evaluar en su mérito los distintos proyectos que se presentan. Entonces, haciendo ese ajuste en un par de artículos de la ordenanza general actual, es algo que se podría empezar a implementar desde ya. Si se explicaran las razones por las cuales hay que hacerle un ajuste mediante un decreto para darle a esto una aplicación inmediata, no debiera haber mayor problema.

A posteriori, habló **Enrique Matuschka** para complementar lo dicho en la mesa, dado que la ley hoy día se traduce en el capítulo 6 título 6 de la ordenanza, y no ha podido ser implementada porque a la fecha, lo que ha faltado es poder establecer precisamente los aspectos técnicos para que esto no sea discrecional. Y esto se refleja en un informe de potencial urbano. Y eso es lo que falta para poder hacer efectivo este capítulo y poder ser aplicado. Hoy el problema es que ese informe o metodología de potencial urbano que le permita, no solo a la división de desarrollo urbano, sino que a la secretaría poder tomar decisiones objetivas sobre potencial urbano que hay ahí para poder generar un proyecto. Es lo que hoy día falta. La idea es simplificarlo, es que para poder simplificar debemos establecer cuál va a ser esa metodología que pueda entregar esos aspectos técnicos que definen el potencial urbano y que definan y no sea discrecional la toma de decisión de esos polígonos. Ese es hoy día el punto clave por el cual no se ha podido aplicar esta ley y este capítulo y título de la ordenanza. Por lo tanto, ahí hay un gran problema. Y ahí se propone licitar rápidamente, o la metodología ya desarrollada con el CECT del MINVU. Para que pueda simplificar el

capítulo de la ordenanza en virtud de ello. Tener antecedentes que permitan establecer estos polígonos como mencionaba José Ramón.

Adicionalmente, **Guillermo Rolando** afirmó que es una condición sine qua non para que esto funcione muy bien, de que sea desde los mismos municipios que les vayan presentando si es posible, terrenos, espacios, proyectos, o las subzonas. Además, agregó que se evitarían ciertos conflictos si las iniciativas son lideradas desde nivel local.

José Ramón Ugarte dijo que se debería entregar la invitación a los propios alcaldes para que presenten proyectos al Ministerio. Los alcaldes tienen a la vista, catastrado posibles proyectos en esta materia que no pueden desarrollar porque los terrenos disponibles no lo permiten, porque tienen baja altura, o porque tienen un uso de suelo distinto, por distintas razones. Los mismos alcaldes se deberían encargar de conversar con sus consejos y con los vecinos antes de presentar una propuesta al Ministerio y los que se encarguen de la factibilidad local de desarrollar el proyecto. Se podría mantener el texto actual del capítulo de la ordenanza general. Ese capítulo se puede tomar completo y convertirlo en una guía para la toma de decisiones respecto de los proyectos que se aprueben. Pero no en una regla obligatoria para todos los casos. Mencionar nomás que la palabra discrecionalidad que se le tiene tanto temor no tiene ningún problema. Discrecionalidad significa separar, escoger. Cuando uno le agrega el apellido arbitrario, ahí es donde hay problemas. Cuando la decisión se toma no sobre fundamentos objetivos o valores verificables, ahí es donde existen problemas. Pero no en si un proyecto es bueno o malo. Eso sería estupendo. Es decir, que el Ministerio pueda evaluar el mérito de cada uno de

los proyectos sería una cosa muy poco habitual, quizás desde principios de la década de los 60 que no se hace cuando el Ministerio tenía una labor muy potente en el desarrollo de proyectos de viviendas, pero se podría hacer perfectamente. A nivel regional -desde luego- ofrecer todo el apoyo de arquitectos, de asociación de oficinas de arquitectos, no me cabe duda que el apoyo del colegio de arquitectos se podría confirmar unas mesas técnicas para que evalúen las proposiciones de los municipios y emitan un informe no vinculante, pero un informe con visión urbanística respecto al mérito de lo que se está presentando. Pero es bien importante la discusión. Pareciera que es bien jurídica o técnica, pero hay cosas de autorizar proyectos ahí donde el uso suelo no lo permite, que el actual texto de ordenanza no podría resolverlo. Entonces son restricciones entendibles, cuál fue el objetivo o la idea de establecer las ordenanzas, pero al convertirlas en una guía permitiría resolver proyectos que seguramente en algunos de esos requisitos impediría que se desarrolle.

Luego de lo anterior, **Beatriz Maturana** mencionó que está claro que el objetivo final es mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Y, por lo tanto, lo que indique que va a mejorar, en el sentido de que todos los proyectos deberían ser un aporte a la ciudad. Un aporte urbano. Entonces consolidar este proyecto lo ayuda a mejorar. Es un aporte urbano y se inserta en la trama urbana o se cierra en sí mismo. Después los criterios de selección o evaluación para estos proyectos. Entonces sería eso.

Enrique Matuschka sugirió considerar un aporte urbano en virtud de los indicadores que se van a establecer en la ordenanza. Expresó la necesidad de separar 2 cosas. 1 que es lo referente a la metodología y modificación de la

ordenanza, que eso no requiere financiamiento porque se financia como proyecto. Y eso va a gatillar nuevos proyectos.

Además, **José Ramón Ugarte** agregó que requiere una buena cantidad de horas hombre en vez de billetes. Además, dijo que sería bien importante que los primeros proyectos que se desarrollen con este sistema y metodología, el mejor indicador va a ser su publicidad y su muestra al público general respecto de cuál fue el resultado del proyecto. Entonces tener pensado que no sean proyectos como uno más, si no que van a ser proyectos especiales en el que puedan tener un efecto demostrativo. Si los primeros proyectos se hacen bien, pueden ser una herramienta potente porque va a querer ser imitada por otras municipalidades y otros actores. Así que son super importante los primeros proyectos y darle toda la publicidad del caos y mostrarle si realmente es una herramienta virtuosa o no, dependiendo de los resultados concretos que se logren después. Es dar a conocer los proyectos, sus características, el modo en que se insertan, de qué forma van a incorporarse dentro de un tejido urbano existente, cuáles son las relaciones y los efectos que se van a producir. Primero con algunos renders que pueden ser obligatorios en la presentación inicial para que se entienda cuál es el proyecto que se está aprobando, y luego en el seguimiento del proyecto mostrar o tener acciones de comunicación potente para mostrarlo como una herramienta importante. Un proyecto de integración social por un mecanismo especial que no estaba antes de esta ley, y que se muestra los resultados. Y que a la gente le gustara el proyecto.

A la vez, **Beatriz Maturana** agregó como indicador que lo acepten en la comunidad. Pero hay un indicador que va más allá y por eso mencionó

la calidad de vida como objetivo, la mejora de la calidad de vida, que es la convivencia. Ahora la convivencia traducida no en que la gente se reúne y que tengan un centro comunitario, si no la convivencia de seguridad. Seguridad, disfrutar de sus jardines, limpieza, etc. Ser parte de eso o estar encerrados en su casa. Entonces la convivencia es un término que puede medir en cosas más duras. Las casas demuestran esa confianza, están más abiertas o se encierran. Ese tipo de cosas físicas ya se puede medir la calidad de vida de las personas. Entonces la convivencia es la clave. Lo primero que no haya reencillas. Que haya aceptación del otro, que se viva como en cualquier otro lado. Que las casas estén más abiertas demuestra más confianza. La gente puede caminar. Los niños pueden caminar en la calle tranquilos. Pueden plantar un árbol, cuidarlo. El parque que está al lado está limpio. Entonces limpieza, seguridad, tranquilidad. Y convivencia urbana en el sentido de la integración a la trama urbana.

Ignacio Silva dijo que es una modificación que apunta hacia generar mayor integración. Y que se debiera medir este informe de potencial urbano, como por una parte se hace antes de que el proyecto se ejecute, y después debiera tener estos indicadores asociados, que permitan medir si ese proyecto efectivamente cumple con esos criterios de potencialidad que se le veía antes de desarrollarse. Entonces eso puede hacer como un espejo que se evalúe antes y que se mida después.

Lo siguiente a tratar fue la idea de **potenciar y aumentar los subsidios de arriendo, fortaleciendo la herramienta de arriendo mediante un programa que llegue a más personas. Aumentar al número y variedad de subsidios ofrecidos, mejorar la organización e incentivos a la**

oferta. Al respecto, **Beatriz Maturana** dijo que existe esta idea de que se tiene el derecho a la vivienda. El derecho a la vivienda en los países OCDE se entiende que no se estará desprotegido en la calle. Entonces si el gobierno ofrece una vivienda no significa que la va a poseer, que va a ser dueña, ayuda en un momento dado y puede ayudar por el resto de la vida si es necesario. Esas viviendas en Australia, Suecia, son 100% para el arriendo. En Australia no existe la vivienda para la compra. Si se ayuda con un 10%, entonces potenciar los subsidios de arriendo significa que el capital lo mantiene el Estado, queda en el Estado, por lo tanto, el Estado puede seguir ayudando a las personas que lo necesitan. No se entregan. Entonces la propuesta es crear un stock de departamentos para el arriendo de todos tipos. Y no todo cuando se abra de integración social, ampliarlo a la integración social, no es solamente entre el más pobre y el que tiene más. También es integración social la integración etaria, la integración del estudiante, de la mamá soltera con 3 niños, de padre divorciado y madre divorciada. Entonces se amplía la idea del uso de este departamento. No es solamente para llevar una emergencia, sino que se puede convertir en una política sustentable en el tiempo, económicamente de largo aliento. En otros países la persona paga máximo 30% del ingreso en su departamento. A veces nada, o a veces más si el ingreso aumento, pero siempre el 30%.

Para **Beatriz Maturana** puede ser vivienda pública estatal, pero también puede ser privada. Y el manejo de esa vivienda en otros lados lo hacen distintas entidades. No necesariamente ONG, si no que entidades más consolidadas, que ellos proveen el servicio de manutención, por ejemplo. En el arriendo, hay reglas, la gente si se porta bien o si cumple, mantiene bien

el departamento, en 5 años más se le devuelve algo que le puede servir de pie para alguna casa propia. Entonces es un poco más amplio que lo que aparece ahí.

Sobre **la definición del problema queda descrito como falta de opciones de arriendo a familias por altos montos o bajos ingresos**. Al respecto, **Beatriz Maturana** dijo que también para personas de tercera edad ir ampliando ese grupo etario social, hacer la integración desde varias variables. Tercera edad pasando por un problema económico, la persona recién divorciada, madre solas con hijos, y así.

Adicionalmente, **Ignacio Silva** comentó que en general también una política fuerte de arriendo sobre todo si se puede regular la renta que paga para poder ir en líneas de generar viviendas y también permitiría resolver el problema de la ejecución de los actuales subsidios de arriendo que al menos la última evaluación de la DIPRES señala que la ejecución de los subsidios es relativamente baja. Entonces podría permitir también ayudar en esa dirección, responder mejor a la diversidad de la demanda que existe, y a los requerimientos de la movilidad de la población. Y en cuanto a la población objetivo, muchas familias que están arrendando a condiciones abusivas se encuentran allegados viviendo en condiciones de hacinamiento, en campamentos, o cualquiera de otras formas de exclusión habitacional.

En ese punto intervino **Guillermo Rolando** quien hizo referencia a dos cosas. 1 que hoy día hace algunos años ya existe el subsidio de arriendo en el país, que es lo que se llamaría “desde la demanda” como se postula, los perfiles, cuánto hay que ahorrar, qué tipo de vivienda. El 44% de los subsidios de arriendo realmente se aplican. 3

de 5 por X razones no se aplican. El cómo incentivar que se generen nuevas ofertas de arriendo en el país, y con fuerzas en lo que sería el parque de vivienda pública, por un lado. Lo otro es que mejore la aplicación del subsidio para que las familias lo puedan aplicar en unidades privadas también. A que se puede mejorar el subsidio mismo, el monto, el canon, de manera rápida. Un instrumento en pocas semanas, y por otro lado algo mencionado al inicio de la reunión es que ya existe una buena batería de suelos públicos para poder iniciar obras de arriendo protegido. Los indicadores eventualmente serían 2. Aumentar la aplicación del subsidio de arriendo, por un lado, y segundo es que se generen construcciones rápidas. Construcciones nuevas para oferta de arriendo público. Las dos cosas importantes.

A continuación, **Beatriz Maturana** dijo que se debía generar diversidad, porque un edificio de departamentos puede tener departamentos muy pequeños que se invite al adulto mayor, primer piso. Que invite a diversos grupos, pareja sin niños. Entonces esa diversidad debería empezar a ver reflejada en esos departamentos para que se entienda también que no es solamente un grupo social. Se debe crear esa diversidad urbana, social, y de todo tipo. Integración social. la acción técnica tendría que ser diversidad del tipo de construcciones, departamentos diversos que puedan alojar diversidad de personas y necesidad.

José Ramón Ugarte comentó que para él la acción privada puede ser muy importante en este tema. No centrarse solamente en terrenos fiscales o en construcciones del Estado, sino que también puede haber, haciendo un link con la propuesta anterior, puede haber proyectos de integración social de fundaciones o corporacio-

nes que le interese hacer edificios para renta o para arriendo, y que podrían amarrarse con los subsidios de arriendo perfectamente. En terrenos privados, no necesariamente que tenga que comprarlos el Estado. Terrenos privados, si es que no hay factibilidad del terreno también con el apoyo de la municipalidad por supuesto. Pero también es una herramienta que en otras partes se usa, y aquí en Chile sé que no existe interés en fundaciones y especialmente en fundaciones que estarían interesadas en construir edificio en altura, en departamentos para renta. Además, pidió que en la definición de la herramienta es que quede claro que es una herramienta que se puede utilizar tanto en terrenos privados como terrenos públicos. No está limitado solo a los bienes fiscales a los terrenos públicos.

Sobre el último punto, **Guillermo Rolando** agregó que una cosa es la construcción de suelo público con viviendas que quedan desde el Estado protegidas, y lo otro es buscar los incentivos.

José Ramón Ugarte dijo que el problema es aumentar las ofertas de proyectos para arriendo tanto públicos como privados, porque es uno de los elementos que impide que esto se masifique. Debiera haber muchas más ofertas. Tanto públicas como privadas

Para **Beatriz Maturana** no se trata de que el privado haga torres solamente para vivienda pública o vivienda social, si no que el privado y sus departamentos comunes y corrientes, normales. Y 20% de ese departamento se dedica o se vende de nuevo a la vivienda pública. Nadie sabe cuáles son los departamentos públicos. Si alguien va a arrendar ahí, no sabe si el vecino está arrendando a través del MINVU. Eso es integración porque también se respeta la privacidad de la persona y se integra dentro del

mismo edificio y del mismo conjunto. Entonces no se separa. Ahí creo que hay una posibilidad a explorar. Esta situación es técnica sí, no es de financiamiento, sino que es cómo se integra la vivienda estatal con la vivienda privada.

En tanto, **Guillermo Rolando** comentó que costó mucho lo que se llama los umbrales del canon de arriendo. De que el programa de subsidios del Estado, llega más o menos a lo que son 300 mil pesos de canon de arriendo. Debajo de ese umbral el Estado participa sobre eso. Se entendería como un mercado más privado de arriendo. Y los multifamily no alcanzan a llegar a este umbral. Es un tema estructural que no es menor. Pero lo pongo en la mesa para poder afinarlo en más detalle, pero además de suelo público, esa es otra gran conclusión. Al final lo que se busca es que haya más oferta de arriendo en Chile. Una a través del Estado y también que sea a través del sector privado. Pero por el rango del canon hay un umbral que todavía no calza. Sería interesante desde los dos lados, que el Estado aumente la banda, y que los privados hagan un ajuste.

Por otro lado, **José Ramón Ugarte** mencionó que dentro de las cuentas que sacan los privados y los multifamily o las fundaciones que sean que pueden estar interesados en construir edificios para la renta, una incidencia muy importante del valor del terreno. Si se factibiliza construir edificios de departamentos en terrenos que hoy día no se pueden hacer, el valor de ese terreno va a ser mucho menor que hoy día sí tiene la factibilidad para llegar y desarrollar dentro del mercado normal. Entonces perfectamente se puede hacer la asociación a que proyectos destinados al arriendo, proyectos de departamentos destinados al arriendo que usen este mecanismo preferencial por ponerle un apellido de integración

social. Porque la ecuación, el valor del terreno es muy incidente, tendría un impacto mucho menor que el que tiene cualquier terreno que comercia o que está disponible para ser edificios de departamentos. Entonces ahí hay una herramienta que tiene el Estado para poner a disposición de privados que puedan desarrollar proyectos de departamentos en terrenos donde hoy día no lo pueden hacer, y a cambio de eso, poner las condiciones para que ese proyecto se desarrolle, y sea un proyecto completamente para arriendo.

Beatriz Maturana dijo que quizás los departamentos no necesariamente tienen que ser todos para el arriendo. Pueden ser para la venta, 2 o 3 son del Estado, y el Estado sabe lo que hace. Lo arrendará, lo usará, eso es una parte de lo que se hace normalmente por el privado.

Intervino luego **Guillermo Rolando** quien dijo que, ante el escenario de pandemia, si Chile hubiera tenido un modelo masivo de esquema de arriendos, con ofertas de arriendo disponible, muchas menos personas se hubieran ido a campamentos, y muchas menos se hubieran ido a campamentos invisibles, al allegamiento. Entonces una reflexión interesante que cuando los estados logran tener un número importante de viviendas disponibles, sean privadas o públicas, es como un esquema que logra conectarlas de manera rápida, se evitan shocks externos grandes como los de ahora, de que mucho se hubieran ido a esquemas de mayor vulnerabilidad. Lo que se está tratando de hacer en las siguientes semanas es simplificar esto. Aumentar el canon de arriendo, aumentar el monto del arriendo en sí mismo, que también da bastante predictibilidad, y que después conectarlo con otro mecanismo ya sea para contra futuras.

Para **Vicente Domínguez** ocurre que la política de arriendo está dirigida a solucionar un problema habitacional o residencial de las personas y especialmente las que tienen menos recursos, pero hay que preocuparse del lado del arrendador también, o incentivar que sean con arriendo regulados no va a haber oferta. Y si no hay oferta no hay arriendo. Hay que tener un equilibrio entre incentivar para el arriendo, y facilitar a los arrendatarios llegar a los arriendos.

Guillermo Rolando agregó que hubo un proyecto de ley destinado a ofrecer mayores certezas al arrendador, pero lamentablemente no prosperó.

José Ramón Ugarte es elegido como vocero de la mesa 2.

Mesa 3.

PARTICIPANTES: SERGIO BAERISWYL – CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; IVÁN PODUJE – CONSEJO NACIONAL DESARROLLO URBANO; CONSTANZA CANDIA – CNDU; SLAVEN RAZMILIC – PUC; ANA SUGRANYES – COLEGIO DE ARQUITECTOS; MARA CRUZ – ELEMENTAL; MAURICIO ANACONA – CVYU SENADO; RAÚL ESCÁRATE – MINVU; ERWIN NAVARRETE – MINVU; ERICA PÉREZ – MINVU

MODERA: EQUIPO IDEMAX

Se inició el trabajo de la mesa hablando acerca de establecer un plazo fijo para el desarrollo de los proyectos. Al respecto, **Iván Poduje** dijo que el problema es el tiempo de las familias esperando por una solución. Ese el primer problema que resuelve el plazo. Expresó, además, que reducción de tiempo es reducción de costos. Así que eso también es relevante. Costos públicos y costos privados.

Raúl Escárte, luego, dijo que eso significa que las empresas pueden pasar rápidamente por su capacidad económica de un proyecto a otro y no estar contrarias al mismo tiempo que es un problema. Ocorre que como no salen los proyectos rápido, empieza a haber un traslape, entonces sería sano que se pudieran ajustar los tiempos para que la dinámica fuera como eslabones. Empiezan con un proyecto, cuando terminan van con otro. Al agilizar los tiempos, los números de la demanda van a empezar a bajar.

Con relación **a quién beneficia la iniciativa**, **Iván Poduje** puso en primer lugar a las familias más vulnerables que son las que tienen que esperar. Que son las que van al DS49 particularmente. Y también beneficia a la economía. Aceita la máquina de la economía, reactivando la inversión y el empleo. Porque al final del día se tiene una cadena que está trabada. Entonces cuando se

destraba ese eslabón, que es la producción de proyectos, y se equipara el plazo del DS19 al DS49, se mueve la máquina. Entonces, se beneficia a los vecinos, las familias, las empresas.

En cuanto a las acciones técnicas de intervención, lo primero que surgió fue la necesidad de tener suelo. Adicionalmente, **Sergio Baeriswyl** planteó la necesidad de identificar todos los obstáculos que hacen que esto sea lento para que se acelere. Porque recursos en teoría están, y se trata de una medida que apunta mucho a la velocidad.

Raúl Escárte mencionó la necesidad de que el decreto le dé más facultades al SERVIU para que pueda apurar o poner plazos mucho más fijos y mucho más cortos a las entidades patrocinantes. Las EP, ex EGIS que son quienes hacen los proyectos pueden estar 3 o 4 años haciendo proyectos. Y los únicos que pueden rescindir el contrato son los mismos comités. El SERVIU puede, en las etapas de construcción, tener algún contrato. Pero en la etapa de proyecto pasa mucho que hay comité o inclusive individuales rurales que se les entregó el subsidio en 2016, y todavía no entra en los proyectos al SERVIU. Y ahí no se puede hacer nada. Entonces, otorgarles más facultades a los SERVIU y SEREMI para poder exigir los tiempos.



A lo cual **Iván Poduje** agregó que hay un complemento desde afuera. Las exigencias actuales para el DS49 son excesivas. Y, en segundo lugar, se debe traspasar suelo fiscal subutilizado al SERVIU. Y sin costo en el caso de vivienda nacional.

Acordando con lo anterior, **Mara Cruz** dijo que el DS49 es un plan que está muy regulado y muy exigido. Y en base a eso el cuadro normativo del DS49 es mucho más exigente que el del DS19. Entonces para potenciar y mejorar esto, al ser plazo fijo de estos decretos, también es buena idea unificar un solo cuadro normativo para estas iniciativas.

Raúl Escárate expuso que el cuadro normativo es el resultado de un estudio con los mínimos para emplazar una cama, para emplazar un baño con sus artefactos. El cuadro normativo es un mínimo. Entonces más que el cuadro normativo, son las tipologías constructivas a lo mejor los ensayos que se piden para poder homologar un sistema constructivo nuevo. Entonces una vivienda pequeñísima y que tiene que tener mínimo 2 habitaciones, baño, cocina, comedor, y en el comedor además tiene que entrar un sofá que se convierta en cama. O sea, es un matrimonio con uno o dos hijos, pero existe la familia extendida -los abuelos, el hijo mayor con su señora, etc.-

Al respecto, **Mara Cruz** compartió su experiencia cuando hacen proyectos del DS49 y ahora último que se exige el sillón, incluso en la misma práctica han visto que la incrementalidad como solución a la falta de ciertos recintos que se entregan al inicio de la obra, resuelve todos estos déficits que probablemente se vayan a dar al principio. Por ejemplo, la casa crece tan rápido, pero la familia hace su ampliación tan rápido que ese sofá que estaba inicialmente haciendo un estar, no se necesita más. Porque en la ampliación ya

hay un espacio grande para un estar comedor. Entonces se debe entregar baño, cocina. Pero sofá en el DS19 no es exigido. Entonces podría no ser exigido en el DS49 siempre y cuando se tengan en los planos que sea exigible una ampliación. O la incrementalidad, para resolver ese déficit inicial.

Luego intervino **Erwin Navarrete**, quien manifestó su temor ante el tema del cuadro normativo. En post de la calidad de la vivienda. Dijo que a nivel de política pública se están entregando buenas y viviendas, y modificar el cuadro normativo por los mínimos, podría ir en contra de la calidad. Y ahí, en un mismo cuadro normativo para el DS49, algunos SERVIUS se demoran 7 meses en calificar y, otros, 2 o 3 años. Entonces más que el cuadro normativo es aceptar la máquina. Es cómo ver los procesos internos. Una reingeniería interna de procesos que diga este proyecto es factible, o si no empezar a buscar otros terrenos, hacer otro tipo de gestiones para que pueda solucionar el problema.

En ese punto, **Iván Poduje** comentó que hoy se están demorando 4 años, y que regular la distancia de los muebles es absolutamente excesivo. La calidad de la vivienda también tiene que ver con el metraje y con la calidad constructiva. Pero al sobrerregular el diseño, no hay SERVIU que aguante. Otra cosa es que el patrimonio de afectación fiscal que tienen las fuerzas armadas para terreno hay que eliminarlo. Es un proyecto de ley, simple. Los PAF es un bloqueo que ejerce las fuerzas armadas para entregar un terreno que tiene disponibles.

Sergio Baeriswyl dijo que lo que se debe plantear es que el cuadro normativo debe permanecer para la vivienda estándar, pero debe haber alguna ventana disponible para que el proyecto de incrementalidad tengan esa

gradualidad y flexibilidad necesarias. Entonces tienen que coexistir las dos opciones. Hoy día no existe la opción que permite la incrementalidad. Sugirió que el cuadro normativo se mantenga, pero que exista la posibilidad de abrir la opción para proyectos de incrementalidad. Que es lo que hoy día no pueden hacer.

En cuanto a **las fuentes de financiamiento que pudieran sostener la iniciativa, Raúl Escárte** mencionó que eso pasa por horas hombre dentro del SERVIU, del MINVU. Además, que el suelo debería ser traspasado sin costo a los SERVIU o a los comités.

Iván Poduje aclaró que ese punto se estaba viendo en otra medida, pero que sí era necesario que se traspase a no oneroso, sin costo alguno. Complementó con 2 medidas: la primera, exigir cuota de vivienda social en proyectos de cierto tamaño, y con eso se reduce el costo también. Es una manera de financiar, y la segunda, exigir cuotas de vivienda social por comunas. Porque eso también obliga a hacer proyectos mixtos, y también baja el costo para el fisco. Aunque no se trata de una medida de corto plazo. Para **Sergio Baeriswyl** se trata de una medida de suma importancia, pero difícil de lograr. **Raúl Escárte** marcó como importante la innovación, definitivamente. O industrialización. También está dentro de acciones técnicas. En las regiones lo habitual es que la construcción de la vivienda no sea industrializada. Llegan los materiales a la obra, instalan un techo y empiezan a armar paneles y empiezan a armar las casas ahí. Obviamente en edificio no es así. Pero eso también es fundamental. Invertir en la innovación e industrializar el proceso. Eso haría que se ganara mucho tiempo, y las viviendas puedan salir a más de una línea de producción, certificadas inclusive.

Sergio Baeriswyl comentó que eso requiere capacitación e implicaría financiamiento. Y lo otro es ver efectivamente cómo potenciar todo lo que es la industrialización que no parece fácil fuera de Santiago. A veces en las regiones sale mucho más barato contratar 2 carpinteros que traerlas hechas de fábrica. Lo que sí parece que puede ayudar mucho es la capacitación. Incluso en todo el procedimiento de postulación de los problemas. Ahí incluso se podrían certificar equipos o ser más exigentes con los que están. Entidades patrocinantes, si no cumplen con plazos de entrega, que desaparezcan del registro. Se deberían apretar las exigencias, pero acompañadas de mayor capacitación. Entonces lo necesario es financiamiento y capacitación a las entidades de acompañamiento y ser más exigente con el registro.

Intervino **Erwin Navarrete** quien coincidió en la necesidad de ser más estricto. En cuanto al tema del financiamiento no hay mayores problemas para la construcción de la vivienda, si no que más que nada en la habilitación. Y ahí se recurre a los gobiernos regionales, a la SUDERE, a los municipios, que puedan ayudar en la habilitación de ciertos terrenos que se compró para la construcción de viviendas. Entonces hay otros organismos que pueden colaborar en el financiamiento de habilitación de terrenos en la construcción de viviendas y eso agilizaría los distintos procesos. Pero básicamente lo primero es comprar terreno hábil, factible en el corto plazo. Es muy bueno el aporte del gobierno nacional y la SUDERE, pero eso aplaza los tiempos en 2 años fácilmente en el inicio de la construcción.

Para **Iván Poduje** la fuente de financiamiento radica en Hacienda. Presupuesto que el Ministerio de la Vivienda tiene que aumentar. Se debe aumentar el presupuesto de la vivienda para subsidio gravitacional que son transferencias, y hay

que aumentar el presupuesto de la glosa 11 para adquirir terrenos que no puedan ser traspasados. También propuso aportes de fundaciones que ya están de alguna manera trabajando, filantropía, donaciones

Erwin Navarrete mencionó medidas a largo plazo, como la ley de compensación, que sea también destinada para comprar terrenos, que sean medidas compensatorias y que no solamente sean para plantar árboles, para construir, o mejorar caminos. Algunas medidas compensatorias se han realizado en compra terreno de algunas comunidades, entonces, diversificación de las medidas compensatorias.

El siguiente ítem fue **la gobernanza y los actores involucrados**. En este punto, **Iván Poduje** manifestó que es imprescindible simplificar los procesos de factibilidad sanitaria, es un tema relevante. Es necesario evitar que los proyectos sociales entren en el servicio de evaluación ambiental, cuando hay urgencia habitacional. Para lo cual van a hacer proyectos más pequeños. Se deben capacitar a los dirigentes, que es algo que han pedido sostenidamente. Escuelas de capacitación de dirigentes de comités de vivienda. Y, por último, que el banco suelo se refuerce con una instrucción, presidencial o ministerial, para un traspaso rápido y masivo de terrenos sin costo. Entonces hay una gobernanza en el traspaso de suelo que no está resuelto, y se puede resolver en el corto plazo.

Sergio Baeriswyl dijo que eso es una decisión de presidencia. Porque existe distintos instrumentos, leyes para que esos traspasos se puedan hacer de forma gratuita. Pero ahí hay un tema de política interna, que es la que tiene que cambiar. Por eso esa medida, muy potente, debería salir de la mesa de DNVC. Y pasar efectivamente a la autoridad. A poner a disposición todos los terrenos, incluidos los de las fuerzas armadas. Hay

que pensar también en las empresas. Empresas portuarias, empresas ferroviarias, ENAP, etc. Hay una gran cantidad de terrenos disponibles en habilitar o no, habilitables, pero ahí la transferencia entre instituciones es un tema complicado por la capacitación. Debería ser uno de los puntos centrales de la discusión de esta mesa que salga esa propuesta para el presidente de la república.

Para **Erwin Navarrete** los actores involucrados son: obviamente el Ministerio, los municipios, la misma familia con la capacitación que se tiene que dar sí o sí. Como que se ha dejado mucho de lado el proceso de la vivienda y se ha vinculado mucho al Ministerio de Vivienda. El problema de la vivienda es un problema multisistémico donde están involucrados varios ministerios. Desarrollo Social, Ministerio de Economía, Seguridad, etc.

Sin embargo, **Iván Poduje** teme que si se suman los ministerios se agrande la burocracia. Acá existe un tema de plazos. La presidencia de la república debe instruir los traspasos no onerosos.

En cuanto a **los indicadores pertinentes para monitorear la medida**, **Iván Poduje** propuso reducir los plazos de aprobación de los proyectos del DS49. O sea reducir el plazo del proyecto DS49 desde que es formulado hasta que es construido en la primera meta de desempeño. Y segundo, la cantidad de viviendas entregadas con el programa DS49 por año. Es necesario aumentarla.

Erwin Navarrete dijo que la producción del DS49 en la actualidad es de 15 mil unidades por año. Regular por presupuesto de ley. Este año se pretende incrementar 12 mil más. Pero regular proyectos de ley es 15 mil, que alcanza para reducir el déficit. Debería duplicarse.

En ese sentido, **Sergio Baeriswyl** sugirió poner

como meta un mínimo de 30 mil, y que le indicador sea de brecha. Cuánto falta para reducir el déficit. Poner 30 mil y que se monitoree, y eso se le puede hacer seguimiento por entregas de llave en mano. A la vez que **Raúl Escárte** mencionó que se requiere la capacidad para construir las. Porque una cosa es tener el financiamiento, y otra tener la capacidad. Materiales y mano de obra para poder llegar a la meta.

Erwin Navarrete contó que el DS19 en 2020 pasó de 40 mil a 60 mil, y las empresas no fueron capaces de construir las 60 mil, por ende, ahora están votando o dejando proyectos. Entonces la capacidad de construcción del Estado y también interna se debe considerar. Mientras que **Iván Poduje** sugirió que, en vez de construir la vivienda, se deberían entregar terrenos urbanizados.

Subrayó **Sergio Baeriswyl** que ahí viene la propuesta de incrementalidad, entonces hay que ver qué reingeniería se debe hacer en la parte de urbanización. Porque definitivamente si la vivienda es prefabricada, se instala. Pero si no tiene dónde, ni cómo, quizás el punto sea bajar los estándares de urbanización. Postergar el cumplimiento pleno de los estándares de urbanización, por ejemplo. No hacer los pavimentos de pasada. No hacer los pavimentos de calzada. Dejar la solera, estabilizado, y en un plazo de 3 años pavimentar. Eso pensando en la velocidad.

Para **Erwin Navarrete** se debe separar. Una máquina que funcione como urbanización, rápido. Y que atrás vaya la construcción de la casa. Incluso la construcción de la casa después puede ser diversa, y pueden no ser 200 casas iguales, sino que la casa se acomoda a la misma familia. Que es lo que se está planteando con que sean distintas tipologías de vivienda dentro de un mismo condominio. Los recursos están. Más que dejar de construir, se dejaría la urbanización

con los puntos de conexión a la vivienda. agua, alcantarillado y electricidad, y luego la unidad de la vivienda que se instale en el terreno correspondiente. Pero la urbanización se puede entregar. Es como cuando se venden los sitios urbanizados con puntos de conexión.

Sergio Baeriswyl insistió en que se deben flexibilizar las opciones. Lo que hace mal es la sobreestandarización y la sobreexigencia que rigidiza modelos. Entonces una medida de flexibilizar, para que estas opciones se puedan acomodar a las características puntuales de cada uno, y eso requiere más gobernanza por parte del SERVIU y del MINVU para tener esa flexibilidad que hoy día no existe.

La siguiente iniciativa fue **simplificar el DS49. Permitir que el DS19 incluya la postulación de las familias con las empresas.** Ahí **Iván Poduje** mencionó que se vincula con lo hablado del trámite del DS49. Pero lo otro es que las familias puedan postular con las empresas a las licitaciones de terrenos. Hoy día eso no se puede. Solamente el DS19 dice que se puede hacer una postulación mixta. El problema es que amplía el abanico de geolocalización para las familias, y que reduce los plazos nuevamente de ejecución del DS49. Se refirió a que, si hay terrenos fiscales y se licitan, puedan presentarse.

Lo siguiente fue tratar **las inversiones que esta medida requiere o fases de implementación y macrotareas.** Para **Erwin Navarrete**, realizar llamados de postulación con familias adscritas al proyecto. Tanto vulnerables como medias. Para **Sergio Baeriswyl**, difundirla cosa que se sepa. Aunque parezca increíble muchas cosas de estas finalmente no llegan a donde tienen que llegar. Hay un tema de difusión importante. Para **Mara Cruz**, capacitación de comités. **Erwin Navarrete** también agregó la necesidad de evitar la discrecionalidad de las empresas en

determinar qué familias entran. Ordenar la fila.

Seguidamente **Sergio Baeriswyl** planteó que es necesaria una caracterización mucho más eficiente, más profunda y más clara del déficit. Hay muy poca información respecto de la caracterización del déficit. Se pueden producir injusticias desde el punto de vista de prioridades. Para no saltarse la fila se debe desarrollar algún mecanismo de big data o similar, que permita caracterizar detalladamente y fielmente el déficit. Y eso no está tan claro. Eso debería tener más efectividad y más innovación. Es necesario incorporar un modelo de caracterización social real, transparente, al cual se le puede hacer seguimiento. Tendría que ser una revolución dentro del Ministerio porque el mecanismo actual es muy precario. Quizás hacer un estudio que permita, con todas las bases de datos que hay disponibles, lograr caracterizar con sentido profundamente social la línea o las prioridades del déficit. A parte de la localización, que está en otra propuesta, lo de la caracterización hay que modernizarlo con mucha innovación.

En tal sentido, **Erwin Navarrete** remarcó que es necesario definir cuáles son los parámetros estándar del déficit. Porque trabajar un déficit en general, socializado en distintos tramos, pero por ejemplo el DS19 aporta muy poco al déficit, los arriendos también. El déficit es mucho más que vulnerables. Entonces hay que sincerar cuáles son los instrumentos que se van a implementar en cada uno de los déficits.

Raúl Escárte mencionó otro punto importante, que exista algún tipo de flexibilidad cuando se trata el proyecto de vivienda social, en medioambiente y en consejo de desarrollo, que sea un proceso exprés. Al respecto, **Iván Poduje** sugirió alguna medida extraordinaria que envíe solo los proyectos con alguna condición

ambiental que lo justifique. **Sergio Baeriswyl** estuvo de acuerdo que quizás se podría hacer por decreto. **Erwin Navarrete** aclaró que se podría, pero hay obras que son con estudios y con evaluación. Un estudio es una cosa más simple. Quizás los proyectos sociales que entran a estudio, es decir que el estudio diga si sí o si no. Quizás solicitar que solamente se haga estudio, y eso es como cualquier proyecto puede ingresar a un estudio. Y un estudio es una cosa super acotada.

Sergio Baeriswyl estuvo de acuerdo en incluirlo como una propuesta. Además de eso, es importante que todos los proyectos, fundamentalmente del DS49, tengan un mecanismo de revisión exprés en todos los servicios incumbentes. Incluida dirección de obras y otros. O sea, cuando llega una carpeta de esas, es la primera que se tiene que poner sobre la mesa. Ahí **Iván Poduje** propuso que el SERVIU se demore un año como plazo máximo. Para ello Erwin Navarrete dijo que sería un gran aporte que vengyan revisados externamente en algunos ámbitos.

Seguidamente **Raúl Escárte** aclaró que un 49 tienes Baer que entregar una cartilla de carpeta y en un 19 no porque ellos no fiscalizan las obras de construcción del DS19, pero sí las del DS49. Entonces se necesita el legajo completo aprobado. Contó que cada uno de sus supervisores tiene 800 casas. Que tuvieron proyectos del DS49 con 160 viviendas aprobados en 4 meses. Eso ha sido el más rápido. Y los que se demoran 2 o 3 años son los que pasan por el sistema de evaluación ambiental. Una tramitación del artículo 50 que es un decreto presidencial. Se demora 33 meses en promedio.

Iván Poduje y Erwin Navarrete coincidieron en la relevancia de establecer que no se puede demorar más una calificación que una construcción.

Luego **Erwin Navarrete** comentó que, por ejemplo, ellos están en déficit en asistencia técnica. Y la asistencia técnica ministerial es muy importante para hacer proyectos de evaluación, estudios anteriores de la compra de terreno, asistencia técnica, el 10% o 15% es para proyecto nuevo. Lo demás es todo para atrás. En cuanto al financiamiento, dijo que a lo mejor la glosa 11 y 12 que les dé un poco más de holgura. Porque hoy en día ni siquiera pueden cuidar los terrenos que están comprando, ni cercarlos. Si no que las glosa 11 y 12 puedan tener un indicador o algún presupuesto aparte que permita generar un estudio o ver si es que hay dudas con el suelo y poder hacer los estudios, porque todo depende del mismo suelo. Si el suelo es bueno y está bien ubicado el proyecto va a andar rápido. Sobre la gobernanza, dijo que el MINVU.

Adicionalmente, **Iván Poduje** comentó que se está pensando en un subsidio de arriendo reforzado y básicamente eso para el corto plazo, y con aval del Estado. Para que la gente pueda postular sin problema. Y lo que sí, llegar con centro cívico a los campamentos grandes de más de 500 familias.

Iván Poduje es elegido como vocero de la mesa.

Mesa 4.

PARTICIPANTES: PILAR GIMÉNEZ – CNDU; CATALINA JUSTINIANO – CNDU; PILAR GOYCOOLEA – FUS; SUYÍN CHÍA – ELEMENTAL; MÓNICA ÁLVAREZ DE ORO – AOA; MARTÍN SANTAMARÍA – TECHO; RUTH COLLAO – DIRIGENTE SOCIAL; CARLOS MARAMBIO – MINVU

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera iniciativa analizada fue **disponibilizar suelo público existente para proyectos de vivienda subsidiada. Sin costo ni condiciones y en plazos breves. Acelerar el traspaso de terrenos fiscales y compra de terrenos privados vía banco de suelos MINVU. Así ampliar la oferta de suelo disponible, fortaleciendo el banco de suelo público del MINVU mediante un mayor presupuesto.** Al respecto, **Pilar Giménez** contó que se trataba de una medida que tiene el Consejo en varios de sus documentos, pero también ha sido levantada por muchos otros actores. Entre ellos el MINVU que tiene como foco el tema de suelo público, y que, dado que hay tanta necesidad con el aumento de campamentos y déficit habitacional, en el fondo aprovechar ese suelo público. Incluye dos ideas: la primera es disponibilizar suelo público existente. El suelo que hoy día ya hay. Ese suelo disponibilizarlo rápidamente. Esa es una medida. y ahí el MINVU está agregando acelerar licitaciones de los terrenos públicos. Eso tiene que ver con el suelo que ya hay, acelerar todo el tema de traspaso para los proyectos de vivienda. Disponibilizar suelo público existente para proyectos de vivienda subsidiada, sin costo, ni condiciones y plazos breves, y acelerar licitación de los

terrenos públicos evaluando que los comités de vivienda con subsidio puedan tener una alianza con empresas y adjudicarles a ambos la propiedad del terreno. Y se debería agregar otra medida complementaria que dice que se fortalezca el banco de suelo público mediante un mayor presupuesto para que el Estado pueda comprar más suelo. Que es suelo que hoy día es privado.

Tomó la palabra **Joan Saavedra** para comentar que se trata de 3 ideas. Respecto a disponibilizar el suelo público existente, aclaró que hay suelo público terreno SERVIU. Hay suelo SERVIU sin proyectos asociados. Hay un elemento de corto plazo que está dentro de esta frase que podría quedar más explícito que es actuar en los suelos SERVIUS disponible hoy en día. Se debería diferenciar este suelo público de SERVIU y de otros organismos. El suelo SERVIU tiene una acción mucho más rápida, porque ya es suelo del MINVU. Cuando se suelo el banco de suelo público del MINVU va a ser suelo a cargo del SERVIU, por lo tanto, va a existir el mismo problema que es el que no está asociado a un comité, que no está entregado el terreno, que no hay un proyecto asociado. Más que disponibilizar ahí podría ser acelerar proyectos en los



terrenos SERVIUS vacantes existentes. Y luego está el traspaso de otros organismos públicos hacia el banco de suelo MINVU. La problemática no es solo tener suelo, el problema es que no haya proyectos en ese suelo. Finalmente, acelerar la licitación de terrenos públicos, evaluando que los comités de viviendas con subsidio puedan tener alianza con empresas. En realidad, el mecanismo hoy en día es que los comités de vivienda con una EGIS presentan un proyecto y se le entrega al comité de vivienda una carta de compromiso del terreno. Por lo tanto, ya hay una suerte de alianza. O de trabajo en conjunto. Y se ha visto que no siempre es favorable juntar un comité con una empresa porque esta empresa puede que no persista en el proyecto o que se baje. Y este comité queda sin EGIS, entonces de alguna manera, uno de los temas que se está develando es que no necesariamente las empresas privadas que se dedican a hacer proyectos públicos tienen continuidad. Lo interesante sería acelerar la construcción a través de proyectos públicos con los comités de viviendas.

A continuación, **Ruth Collao** compartió su experiencia con proyectos que han quedado botados en el camino porque justamente no estaban, o sea los comités han quedado abandonados en el camino porque los proyectos no se han llevado a cabo. Entonces eso ha sido uno de los grandes problemas que han tenido. Y justamente los procesos SERVIU son mucho más rápidos. Entonces es importante enmarcar y poner la diferencia entre los terrenos SERVIU y los restantes.

En este punto **Pilar Giménez** valoró hacer esa diferenciación. Lo de suelo SERVIU, suelo de otros organismos públicos. Y en ambos casos hay que acelerar la disponibilidad de esos sue-

los para proyectos de viviendas. Luego está el suelo privado, y ahí la propuesta es tener más recursos para compra de suelo privado y que entre al suelo SERVIU.

Joan Saavedra insistió en que sí hay suelo público SERVIU. Pero que no tienen proyectos asociados. Y hay suelos que llevan mucho tiempo sin proyectos asociados. Entonces disponibilizar suelo pareciera ser suelos que quedan a disposición de proyectos habitacionales. Si están a disposición de proyectos habitacionales, pero por distintos motivos no hay un proyecto asociado. Ya sea porque una entidad patrocinante empezó a hacer un proyecto, quedó ahí en el camino. Ya sea porque la norma urbanística no la acompaña, ya sea porque el costo es muy caro de habilitar los terrenos para poder construir, tiene áreas de riesgo. Se trata de medidas a nivel nacional. La topografía hace que sea más caro construir ciertos proyectos habitacionales debido a si están en pendientes o sectores más complejos. Lo que pasa es que falta más financiamiento. Falta hacer el proyecto, no a través de una EP porque no hay interesados, hay EP que no van a hacer proyectos en terrenos complejos porque la asistencia técnica se demora mucho en llegar, no le pagan, etc. Hay una cosa interna que impacta al final del día la producción de la vivienda.

Pilar Giménez dijo entender que se genere esa confusión. Quizás con los suelos que ya están en manos de SERVIU hay algunos de ellos que necesitan que sean habilitados para proyectos de vivienda. Que se hagan los cambios normativos, que se hagan las mitigaciones si es que tienen riesgos asociados, etc. Y hay otros suelos que ya están con la normativa. Ya están listos, pero ahí falta el que se gestione el proyecto con

el comité y ahí viene bien la propuesta que hacía MINVU. Entonces en esos casos de terrenos SERVIU quizás se puedan poner esas 2 acciones. El habilitar normativamente el terreno, acelerar la habilitación de esos terrenos, y acelerar la licitación a empresas y comités.

Seguidamente habló **Carlos Marambio** para tomar varios elementos de lo visto. Este punto se trata de la búsqueda de suelo bien ubicado. No cualquier suelo. Porque el SERVIU tiene suelos, y en algunos casos suelos bien localizados para la demanda existente y en otros no es bien localizado para la demanda existente. Por ejemplo, si se quiere construir en el Almendral en Valparaíso no sirve un terreno San Antonio, o bajo la lógica de hoy. Porque quizás hace 30 años atrás podría haber sido una buena solución mover masivamente familias de Valparaíso a San Antonio. Otro ejemplo, en región metropolitana, Cerrillo costó mucho poder iniciar obras. Se logró hace 4 años atrás recién. Pero fue un proceso larguísimo para poder iniciar la utilización de un terreno público bien localizado. Lo otro es que muchos terrenos en el crecimiento de la ciudad han quedado bien localizados que son de las reparticiones públicas, por ejemplo, FFAA. Hay varios casos de terrenos muy bien localizados en capitales regionales u otra ciudad que el crecimiento de la ciudad los dejó inmerso en la ciudad como un terreno bien localizado. Y no hay ninguna posibilidad de una negociación como MINVU con las FFAA. En 4 años de esta administración no se ha logrado 1 o 2 terrenos que pasen a ser habitacional. Un objetivo es acelerar los terrenos SERVIU disponibles. Si no tienen normas, acelerar normas; si tienen normas, acelerar la construcción. Otro punto, la factibilidad de agua, que es algo que encarece a los proyectos o los hacen inviable. Dijo no creer que sea

una medida corto plazo. En tanto los terrenos SERVIU se comprometen por carta oferta, una opción, o se hacen concursos de oferta para mejorar los diseños que parece la mejor opción. Eso se demora 3 a 4 meses, se presentan los mejores proyectos para la familia. Mencionó la existencia de una mirada de corto plazo y otra de más largo plazo que involucra otras instituciones. En cuanto a presupuesto para la compra de terreno a privados, dijo que puede ser materia de ley 2022 que se discutirá en septiembre. O sea, se deja una glosa presupuestaria que permite el 5% del fondo solidario disponerlo en compras de suelo. O sea, la ley de presupuesto 2021, entonces uno de los temas que se podría discutir es si ese presupuesto debe aumentarse para disponer más suelo, para fondo solidario de elección de vivienda. Así fue autorizado la ley de presupuesto del año pasado.

Con respecto a **quiénes beneficiaría**, continuó **Carlos Marambio** y dijo que no necesariamente para familias vulnerables. Fijarse en el 20-60 es un buen parámetro de planificación. En algunos lados, va a dar soluciones a muchas familias vulnerables, pero también hay un mix de ingresos dentro de un mismo territorio al menos. Personas que arriendan. Porque es importante esa tenencia de suelo público por más tiempo. Y el arriendo permite mantener la integración por más tiempo.

Joan Saavedra refirió que ahí se deja adentro al todo el público del DS19 que es lo que está apuntando de tener un buen mix. Familias de campamento que también tienen una urgencia. Para **Pilar Giménez**, a comités de viviendas que llevan mucho tiempo. Para **Pilar Goycoolea**, a quienes están en zonas de riesgo.

Luego se trató el punto vinculado a **acciones técnicas de intervención. Cuáles son las acciones que requiere estas medidas y qué gastos principalmente implica. Convenios interministeriales, compra directa de suelo, mayor gestión de suelo, mayor herramienta de gestión de suelo, acelerar la habilitación de esos terrenos, y acelerar con empresas y comité.** Al respecto **Pilar Giménez** aclaró que se trataba de una medida para hacer licitación de empresas que tengan convenio con comités y traspasarle rápidamente la propiedad de suelo.

Intervino **Carlos Marambio** y dijo que lo más razonable a hacer con los comités es que compitan algunos proyectos, los diseños de proyectos. Si a dedo se asigna un comité con una empresa, probablemente ese proyecto sea el de menor costo cumpliendo el mínimo de la norma. Eso es lo que pasa hoy día en bastantes casos. Al ser un suelo público pueden hacer con pedir el diseño de proyectos para buscar el mejor proyecto para las familias, y luego asociar comités y familias a los proyectos. Podría ser una línea. Lo que ha pasado en suelos públicos que tiene mucha demanda, es que el SERVIU o la SEREMI ordenaron la fila de la demanda. Se prioriza por puntaje la fila de la demanda y se conecta con un buen concurso oferta de proyecto. Y es una muy buena salida que en algunos suelos públicos se podría aplicar.

Para **Joan Saavedra** el concurso oferta ya tiene un espíritu en sí mismo. Está definido y aclarado. Pero esto de la alianza pareciera ser que en su escrito no es lo mismo que concurso oferta. El concurso es un concurso. Se establecen criterios a cumplir, a quien haga mejor diseño, se le adjudica con un comité. Pero distinto es que llega un comité con una oficina de arquitectura con acompañamiento social para pasarles el

terreno. Es bueno que se pueda profundizar lo que ya existe que es el concurso oferta. Que se usa poco, pero ahora hay que dar un impulso. Y el concurso oferta pareciera ser la herramienta más adecuada que pueda unir oferta y demanda en post de un mejor diseño y de mayor calidad.

En ese punto, **Carlos Marambio** comentó acerca del espíritu de la glosa 12, que opera 3 ciudades del país, es que se presenta un proyecto de EP, con un suelo que hay que comprar con un comité. Un suelo que no es público. Pero cuando el suelo es público fuerza a determinar bien quién va a estar ahí. Bajo criterios que sean transparentes. Si el suelo es público obliga a la transparencia de los criterios de asignación. Y si el suelo no es público, pero se va a comprar con recursos de subsidio podría ser que llegue una empresa con un comité o una EP, y presenten un proyecto sobre un terreno que ellos mismos encontraron o gestionaron. Entonces están los dos caminos, pero suelo público obliga a transparencia.

Adicionalmente, **Pilar Giménez** comentó que se habló de licitar el diseño y la construcción en forma conjunta. Que eso aceleraba mucho el proceso. Se refiere a que se hace la licitación del diseño y la construcción y se lo adjudica una empresa. Pero se adjudica las dos cosas al mismo tiempo. Obviamente tiene que aprobar el proyecto, pero se adjudica las dos cosas, pero se ahorra una licitación. Se ahorra licitar el diseño y después hacer otra licitación para adjudicar la construcción.

Joan Saavedra dijo entender que las EP diseñan y construyen. Porque las EP se asocian con constructoras. Lo que sí surge es por qué como Estado no se puede diseñar y ejecutar el stock de vivienda y luego llegar a las familias. Es decir, en

vez de tener un proceso de que haya un comité asociado a una EP, necesariamente y todo los módulos social y jurídico, sino que se haga oferta. Que es algo similar a una glosa que están haciendo en Cerillo, que están construyendo. Se construye un stock, y queda a disposición de familias, pero qué pasa si se hace eso en los terrenos SERVIU o públicos también. Construir el stock de vivienda, que se vayan construyendo con las normas del DS49 que son más estrictas, y que ahí se vayan complementando con familia. No es demanda que se junta con una oficina, hacen el proyecto y construyen el conjunto habitacional.

En tanto **Carlos Marambio** mencionó que la gran discusión es si el diseño de la vivienda tiene que estar ajustados a las necesidades específicas del grupo.

Joan Saavedra recordó que el diseño es el que permite la norma y el DS49. Si quiere acelerar la producción de vivienda es casi como la vivienda de arriendo. Construir una vivienda y las personas van a arrendar. Con arriendo protegido.

Para **Pilar Giménez** en los terrenos públicos podrían darse las dos figuras. No tiene que ser una o la otra. Podría darse la figura de que se licite con concurso oferta, pero también podría darse lo otro que, de hecho, va a dar así cuando el stock sea para arriendo. Y hay grandes posibilidades que en terrenos públicos se tienda a generar un stock para arriendo. Es lo que hace más sentido.

Por otro lado, **Pilar Goycoolea** se manifestó en favor de profundizar un poco más la iniciativa de juntar comité y empresa. En general, los proyectos cuando se dice juntar a un comité con una empresa o con una EP, es un poco así cómo

funciona el sistema. La medida que licitar proyectos con terreno es algo que hoy día hace el MINVU, que son las licitaciones condicionadas con proyectos, y, lo segundo, es más el formato terremoto que era licitar proyectos con terreno y un cupo de familias que hay que salir a buscar en el camino para poder hacer efectivo el subsidio. Pero es como volver un poco a la estructura terremoto. Que eran licitaciones con subsidios, con terrenos, y con proyectos de arquitectura.

A posteriori, **Carlos Marambio** dijo que para entender el decreto 108, un decreto del MOP, y el MOP y otras instituciones que hacen inversión pública, efectivamente licitan diseños y luego licitan construcción, y finalmente el plazo es bastante largo. En el caso de las obras habitacionales no pasan por el sistema de inversión pública y no pasan por los RS y se asocian diseños con construcciones, son los regulares. Normalmente cuando se dice que se elige una EP, esa EP puede hacer un trato directo con una empresa constructora sin pasar por licitación. Es interesante que es lo que se puede acelerar aquí. Pocas veces se ha construido primero fondos solidarios y después asignado a la familia. La mayoría de los proyectos van primero el comité, primero la EP y después de eso va a la aprobación y la calificación del proyecto, y finalmente el inicio de las obras. Efectivamente es bastante tentador por la velocidad construir primero y después recoger a las familias y asociarlas al proyecto. Se gana mucho tiempo, se pierde en la participación en el diseño de las familias, pero hay que balancear ese costo y ese beneficio. Porque se puede ganar mucho tiempo y perder en vinculación de las familias con el proyecto. Y ese es el balance que hay que hacer. Entonces es una medida que se ha hecho, se puede hacer, pero no está masificada. Quizás en este contexto es mucho más importante la velocidad y que

se construya con estándares de calidad, que se consideren viviendas con movilidad reducidas, algunas viviendas para adultos mayores, en fin. Considerar ciertos parámetros y partir de la construcción.

Para **Ruth Collao** es importante mirar desde el punto de vista del tiempo. Acelerar las construcciones alineados con el deseo de las familias de primero ver la vivienda y luego decidir si les interesa.

Joan Saavedra propuso hacer igual que con los subsidios de adquisición de viviendas. Se toma el subsidio, se ve el departamento o la casa y se compra. Sería lo mismo. O quizás disfrazarlo de esa manera, quizás con el subsidio de adquisición, construir un stock y se coloca un subsidio de la compra de vivienda nueva, o usada. Para que no suene que se está vulnerando el espíritu del DS49, que tiene que haber participación porque cambiar los reglamentos es complejo.

Adicionalmente, **Carlos Marambio** mencionó que tiene una ventaja secundaria que es la asistencia técnica, orientada a la convivencia de las familias en el proyecto. Cómo reforzar la asistencia de la organización de las familias cuando el proyecto ya está. Y en ese caso no hay que organizar demanda porque la demanda se va a inscribir de alguna manera en el proyecto, se pueden destinar recursos para la convivencia. Los recursos de asistencia técnica que hoy día se vinculan a la organización de la demanda, podrían destinarse para la convivencia familiar, luego de la entrega del proyecto. Además, contó que ya se compraron varios terrenos con la glosa 11 en 2020. Esos terrenos son del SERVIU. Si se disponen en el método como IP EP, concurso oferta y se desarrolla el proyecto. O si se gatilla rápidamente construcción de proyecto y se

asocia a las familias a los proyectos. Eso es una decisión muy relevante. En cuanto a la compra de suelo, hoy día se puede comprar hasta 20 UFM², antes se compraba 0,5 UFM² en el fondo solidario porque competía el subsidio de suelo, compra de suelo con el de construcción. Y ahí va en la lógica de irse muy lejos a buscar suelos baratos. Se puede comprar suelo con recursos aparte de los recursos de construcción y eso permite garantizar buen suelo y construcción de calidad.

A la vez, **Pilar Giménez** insistió en la propuesta de que el suelo tiene que traspasarse sin requisitos y sin costo a las familias incluso. Porque es un escenario en el que existe suelo público. Se está trabajando suelo público y no hay que ir a comprarlo. Para comprarlo se va a trabajar en la ley de presupuesto, pero adquirir ese suelo va a ser de largo plazo. Como ya hay suelo público, la idea es que pueda traspasarse a muy bajo costo o a costo 0, porque fue por su propio camino y es suelo público que se está disponibilizando nomás.

Joan Saavedra mencionó la necesidad de que los municipios tengan un rol más activo en la producción de viviendas. La ley orgánica municipal dice que los municipios pueden construir vivienda social, ergo, incorporaría presupuesto municipal. **Carlos Marambio** agregó los recursos de los gobiernos regionales que pasan por las aprobaciones de los consejeros regionales. En el mismo sentido Joan Saavedra confirmó que pueden comprar terrenos y pueden suplementar los subsidios. Pueden aportar más recursos. Gobierno regional o gobernador regional.

Por otra parte, vinculado a **la gobernanza**, **Joan Saavedra** dijo que no se debe olvidar a la familia, que pueda participar dentro de la ejecución de

las medidas. A lo que **Pilar Giménez** agregó que se podrían mejorar también las corporaciones de desarrollo, que es una propuesta que está asociado al plan de regeneración y que puede haber corporaciones regionales o corporaciones municipales que tomen temas de viviendas con un directorio de familias. Una manera de gobernanza que no está muy masificada hoy en día pero que se podría hacer.

Otro tema fue el vinculado a **los indicadores de producto, indicadores objetivo del hábitat, cantidad de suelo comprado vs disponibilidad de subsidio, reducción objetiva del déficit habitacional, diversificación de programas habitacional, diversificación de programas habitacionales en suelo público. E indicadores para el resultado: focalización en grupos vulnerables, reducción objetiva del déficit habitacional, focalización en regiones con mayor déficit.** Ahí **Pilar Giménez** sumó uso de indicadores SIEDU. Que es este sistema que ya está concluido y que hay varios ahí que podrían ayudar a monitorear esto.

La siguiente medida evaluada fue **fortalecer la participación de los municipios como entidades que están desplegadas territorialmente y en sintonía con las necesidades de los ciudadanos. Lo anterior a través de capacitación y reforzamiento de equipos locales; otorgando facultades de revisión de proyectos en lugar del SERVIU; fomentando convenios en inmobiliarias sociales.** En ese punto intervino **Pilar Giménez** para quien se trataba de una propuesta muy importante de la agenda social urbana que propuso el Consejo. Es una agenda que relevó la importancia del municipio como una entidad que está mucho más cerca de todos los ciudadanos, entonces

le va a hacer mucho más fácil entender las necesidades e ir poniendo la disponibilidad de las personas los programas del Estado.

Para **Ruth Collao** también es fundamental porque en la región tienen al municipio colapsado con tanto déficit, con el tema del agua, etc. Y no da abasto ante la necesidad que tiene la familia. En Copiapó hay 49 campamentos y se han sumado 25 campamentos nuevos. Un universo de 1.500 familias más. También el gobierno regional debe ser parte de la problemática que están teniendo los campamentos de la región ante la demanda de agua. Es importante estar hoy día y considerar a municipios dentro de los procesos que se están viviendo, sobre todo en la zona norte. Hay un tema de migración muy fuerte, hay un repoblamiento en la región. Que con el tema del COVID se acrecentó mucho más.

Pilar Giménez estuvo totalmente de acuerdo. Ese es un eslabón tan importante en la cadena, y entonces es el desafío ver cómo se apunta para que pueda responder mejor a todas esas necesidades.

Joan Saavedra tomó la palabra para a hablar como entidad municipal, dado que al final del día los municipios si están desplegados en el territorio, pero se sabe que hay una asimetría entre los municipios y los ministerios. Algunos municipios son ágiles y tienen recursos, otros no. Entonces la región es diversa y no alcanza para todo. Ahí hay algo que no está funcionando bien. Ahora capacitar y reforzar los equipos locales siempre es bueno que haya ciertos equipos que estén en sintonía para hacer la bajada de los programas. Los programas de mejoramiento de condominio, los programas de quieto mi barrio, o los programas habitacionales. La facultad de revisión de proyecto es un tema que

tiene SERVIU, es una norma técnica que es distinta a la norma de la ley general de urbanismo y construcción de la ordenanza local, que no tiene que ver con las normas urbanísticas. Son otros tipos de normas técnicas. Entonces que los municipios revisen las normas técnicas que son a partir de un decreto o del ministerio. El desafío es cómo ir generando un diálogo entre las normas urbanísticas y las normas técnicas de los llamados. No le corresponde a la municipalidad ni a las direcciones de obra revisar las normas de un decreto supremo. Al contrario, sería un mayor retroceso y dificultad de revisión. Y el fomento de los convenios con inmobiliarias sociales totalmente. Tiene que ir en esa línea. Los municipios tienen que ser actores fundamentales en la producción de vivienda, sin duda.

Luego **Pilar Giménez** dijo que es necesario descentralizar, porque no tiene sentido que la revisión de una vereda tenga que ir el fiscalizador del SERVIU del gobierno central. Porque no está bien que se dependa de un organismo de nivel central para cosas que son muy locales.

Joan Saavedra manifestó que no es tan central cuando en cada región existe un SERVIU. Y está bien porque las obras públicas deben tener más de una mirada o de una inspección. Pero en el tema de la vivienda social en particular, las direcciones de obras aprueban los proyectos, pero después hay un tiempo que tienen que ver

con las aprobaciones internas de SERVIU de las distintas normas técnicas, y ahí la verdad es que se podría pedir que acelere el tiempo. Es decir que haya otra entidad técnica vigilando ciertas acciones. Eso es razonable. Lo mismo pasa con la dirección de obras hidráulicas que fiscaliza las modificaciones de cauce, está bien. Porque hay organismos que están descentralizados en cada región. Ahora más adelante puede que el gobernador regional o gobernadora regional tome las atribuciones de SERVIU y ahí puede que haya otros mecanismos de descentralización más efectiva. Pero la tardanza de la construcción de proyectos sociales no tiene que ver con la revisión de la norma urbanística si no que tiene que ver con incumplimiento mismo del DS49, como está estructurado.

Para **Pilar Giménez** resulta necesario agilizar las cosas y un camino bueno es el que se menciona es el de los gobiernos regionales, y quizás en el caso del MOP hay divisiones provinciales que algo más baja, pero tal como está hoy día pareciera que hay mucha demora en ese punto.

En este punto **Carlos Marambio** mencionó que, desde la lógica del MINVU, se presentan los proyectos de reparación de vivienda porque las EP buscan dónde se puede reparar y construir. Se presentan las reparaciones donde las EP no presenta. Qué pasaría si los municipios definieran zonas donde hay un alto déficit cuanti o cuali-

tativo, zonas prioritarias por los municipios de acción ministerial. Eso ayudaría bastante en un trabajo coordinado con los SEREMI. Porque no es sobrecargarle la mano al SERVIU ni al municipio. Quizás es otra línea donde el municipio podría interactuar fuerte con el MINVU, con la SEREMI de las regiones. Donde específicamente se deben ir a arreglar condominios, ir a construir pequeños condominios, porque hay un mayor grado de hacinamientos, o es muy latente, o hay un foco de conflicto social más grande. Quizás ahí se pueda capturar la expertise de terreno de los municipios. Eso podría ser una buena combinación entre expertise del gobierno local y recursos del Ministerio desde nivel central para desarrollar proyectos.

Joan Saavedra: Que las zonas de interés públicos sean elaboradas desde municipio. De abajo hacia arriba

Para **Pilar Giménez** uno de los problemas centrales es que se necesitan incorporar más actores. El MINVU solo no puede. Ese es el foco. Incorporar ya sea gobierno regional, municipios, empresas, inmobiliaria social. Por eso es ver cómo incorporamos al municipio en esto como un actor prioritario.

Pilar Giménez fue elegida como vocera de la mesa.

Mesa 5.

PARTICIPANTES: FRANCISCO VERGARA – UDLA; JUAN ARMANDO VICUÑA – CCHC; LORETO LYON – COLEGIO DE ARQUITECTOS; ÁNGELA PRADO – DOM COLINA; PABLO IVELIC – CONSTRUYE 2025; CAMILA RAMÍREZ – FUS; ÉRIKA GONZÁLEZ – DIRIGENTE SOCIAL; SEBASTIÁN BOWEN – TECHO; JONATHAN ORREGO – MINVU;

MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera medida analizada fue **acortar los tiempos de las revisiones internas del MINVU, articular con gobiernos locales mediante instrumento formal para que los proyectos de vivienda social tengan carácter de urgente**. Al respecto, **Érika González** dijo que como no hay sistema digitalizado de la información el ingreso se atrasa y genera problemas. Otro de los problemas también es que eso genera retraso en la construcción de viviendas para las familias. En tanto, **Juan Armando Vicuña** mencionó que otro tema es que no hay una estandarización de lo que piden.

Intervino **Ángela Prado** quien compartió su experiencia a nivel local. Dijo que hay varias etapas desde el proceso o del permiso, que tienen una normativa engorrosa. Y, por lo tanto, están fiscalizados por la contraloría, y en ese sentido no se pueden saltar ni uno de los pasos. Y eso no siempre se entiende. Se entiende como que los dos retrasan, pero le pasó puntualmente un tema de vivienda social donde se hizo una excepción y producto de eso fue sancionada por el MINVU, por el SERVIU, por el consejo de defensa del Estado, por la controlaría. Lleva 3 años dando explicaciones por entregar una vivienda sin certificado de habitabilidad en una recepción final porque se decidió en la mesa con el MINVU y SERVIU no instalar el gas porque se robaban las cañerías de cobre y por lo tanto se decidió que se residan las casas, la gente esté habitando las casas y ahí instalar el gas. Es un ejemplo puntual para que se entienda la proble-

mática que tienen los directores de obra frente a esta situación. Entonces algo que se hizo excepcionalmente que era de toda lógica, la gente estaba esperando con camiones de mudanza una semana afuera de la entrega de las casas, y se recibió con un tema bastante criterioso, y el resultado es 3 años de dar explicaciones a estas distintas instituciones. Entonces esa es la problemática que tienen los directores de obra frente a los proyectos vivienda social. Hay otro proyecto y aunque el SERVIU esté de acuerdo, el problema es que puede estar de acuerdo una autoridad. Y al que le llega es al director de obra que en el fondo tramita el acto administrativo final. Entonces por mucho que se acuerde en esa mesa tener una lógica de facilitar los proyectos, al final, la rigurosidad de la contraloría es implacable. Entonces se deben modificar las normativas. Todos los directores de obras quieren apoyar el tema de la vivienda social. Pero si no hay normas de excepción que de alguna manera blinden a los directores de obras por ser más criteriosos-flexibles, por mucho que se hable, no va a pasar. Porque están expuesto a ser sancionados, destituidos. Entonces igual el tema es bien de fondo.

Tomó la palabra **Camila Ramírez** quien dijo que debería existir una bajada concreta para los DOM para agilizar el proceso, porque muchas veces dilatan más el proceso completo. Y respecto a todo el punto, hay un tema de procesos completos en que las familias son las más afectadas, son 8 o 10 años que demoran en



encontrar la vivienda, y el proceso de revisión se encuentra en distintas partes. Uno en la precalificación del proyecto, primero el suelo, después que se lo encuentra tiene que precalificar. Precalificar es muy largo, y ahí efectivamente los ejecutivos de proyectos cambian y cada vez que cambian se hacen revisiones distintas, y las afectadas son las familias y también las EP y las pequeñas constructoras porque el riesgo es muy alto. Entonces se pasa por un proceso de 1 año y medio, 2 años precalificando y quizás ni siquiera le adjudican los subsidios. Después está el proceso de obra, si hay modificaciones de obra también hay que volver a revisar todo el proyecto completo. Entonces es como un loop que vuelve y demora mucho la construcción. Y a veces hay construcciones que se quedan paradas, a veces quiebran constructoras en el camino y las familias tienen que recontractar. Por lo tanto, es que estas revisiones se van como repitiendo a lo largo del camino y van dejando varios caídos y se sigue alargando el proceso. Hay que revisarlo en todo momento. Y después está la etapa de escrituración que se vuelve a revisar por SERVIU y vuelve a ser de nuevo más larga. Entonces todo el proceso vuelve a ser más engorroso en el DS49. Entonces hay que generar protocolos de revisión más rápidos, es obvio que el Estado tiene que revisar, pero como revisar protocolos más rápidos y una gestión interna menos burócrata de parte del SERVIU que permita que esos procesos sean más ágiles.

Seguidamente **Ángela Prado** complementó con otro tema. Dijo que hoy día en cuanto a la ley general y ordenanza hay ciertos proyectos que son del Estado que no requieren permiso de edificación ni recepción definitiva. Tal vez el MINVU lo podría considerar para los proyectos de vivienda social dado que no son una excepción a

esa obra del Estado. Una comisaría no requiere un permiso de edificación o una recepción final, del mismo modo podría ser la vivienda social, contar con un tratamiento especial. Y que no pasara por toda la revisión completa. Si hay alguna posibilidad de hacer alguna excepción como la que se hace con los proyectos del Estado tal vez vería alguna agilidad real.

Érika González contó que el proyecto al ser prerrevisado debería emitir las observaciones necesarias para que cuando se ingrese el proyecto definitivo ya estén resueltos y prácticamente la aprueben más rápido, pero a veces no sucede así. Entonces, dentro de la problemática es que los dueños que venden estos terrenos para a proyectos sociales, se aburren y no cumplen las promesas de compra y venta. Todo el trabajo que desarrollan tanto las EP como las constructoras se ve perdido, y las esperanzas también porque se demoran tanto en hacer las revisiones internas que las personas ya no quieren vender, y tampoco tienen confianza en el Estado. Porque la demora de estos procesos internos, genera toda esa problemática después. Porque las EP pierden recursos y las ganas de hacer un proyecto porque están tan saturados que llega un momento en que se pierde el propósito final de ayudar a las familias.

A continuación, **Camila Ramírez** expuso acerca de que una de las problemáticas es que empresas del DS49 pasan a querer generar DS19 porque tiene procesos más rápidos. Es mucho más rápido y tiene mucho menos riesgo para las entidades desarrolladas. Y en el fondo menos quieren construir el DS49 que es finalmente el que más da respuesta a las familias más vulnerables. Entonces se generaron ese incentivo y cómo que las empresas están escapando al

DS49. Eso es una problemática importante. Uno de los temas porque eso pasa es por ejemplo el riego inicial. La precalificación. En el DS19 se postula con anteproyecto y con eso se adjudican los subsidios y avanzan. En el caso del DS49 se demora un año y medio en precalificar el proyecto y ni siquiera se sabe si van a calificar el subsidio. Y por otro lado el DS19 avanza como un proyecto inmobiliario, por lo tanto, hay menos revisiones de SERVIU. En cambio, en DS49 el SERVIU revisa cada etapa y cada avance. Por lo tanto, es un proyecto que va a ir avanzando un poco más lento. El DS19 es demasiado rápido, quizás no hay tantas revisiones, entonces se podría ir haciendo un match y generar que el DS49 tenga una lógica más DS19 en el sentido que pueda avanzar más rápido y haya menos riesgo. Ahí el tema de acortar riesgos para todos, tanto para las familias como para quienes participan. Por otro lado, disminuir las revisiones que son excesivas y generar ciertos incentivos, por ejemplo, el DS19 tiene crédito de enlace y el DS49 no. Las constructoras a veces se quedan sin espalda y por modificación de obras tienen que pedir adicionales, esos adicionales los tiene que aprobar el Ministro, y en eso se demoran meses. Y las constructoras que del DS49 generalmente son más pequeñas, terminan quebrando. Entonces no hay ningún incentivo ahí como para asegurar a las constructoras, un compromiso o entregarle el financiamiento. Adelantarles ciertas cosas o pagar al día como para que puedan seguir. Si el DS49 es un decreto que genera soluciones y se lo quiere mejorar para que funcione mejor hay que generar ese incentivo y acortar los plazos. Y ahí una fórmula interesante son los concursos oferta en el cual el SERVIU tiene el terreno, gestiona la demanda y lo licita. Esa es una fórmula que se podría replicar.

Luego **Juan Armando Vicuña** se manifestó de acuerdo. Dijo que es tan rígido el sistema que no permite mover nada. Contó su experiencia en EE.UU. de ver cómo hacen con el tema de la vivienda social, y es muy interesante porque es bastante parecido en donde la gente se agrupa, y contratan un “buen hito” y la normativa está clara, de gas luz electricidad. Entonces la municipalidad lo único que aprueba es el volumen. Nada más. Y el resto, el mandante, que son las familias, se preocupan de tener un buen hito que fiscaliza y está en obra. Con eso se pagan las viviendas. Entonces es una cuestión bien virtuosa y se demora realmente poco. Se debería llevar a las municipalidades. Si se tuviera un hito fuerte que responda a las familias, ese hito va a responder que se haga exactamente dentro de las normas el proyecto. Adicionalmente, dijo que el revisor independiente revisa el proyecto. Se refiere al manejo del proyecto ya cuando está en obra y cuando se entrega el proceso de construcción. Y también que sea más ágil.

Ángela Prado sumó otro tema respecto a reforzar el revisor independiente. Cuando se originó el tema de los revisores independientes era alguien que apoyaba a los directores de obra. Pero lamentablemente la ley mutó y terminó siendo una figura contratada por la constructora o la inmobiliaria, entonces tampoco cumplió el efecto de alivianar a las direcciones de obra. Todo lo contrario. Se vuelve a revisar mil veces. Entonces lo que se buscaba con la incorporación de las figuras de los revisores independientes no estuvo efecto. Los directores de obra igual sirven con toda la responsabilidad administrativa de toda la ley y la ordenanza. Entonces el problema de fondo es que la ley orgánica y municipalidades no se ha eliminado la responsabilidad de los directores de obra sobre toda

la norma de la ley ordenanza. Porque si bien la ley general establece que los DOM tienen que revisar solo las 16 normas urbanísticas, la ley orgánica de constitucionalidad dice otra cosa. Los sancionados son los directores de obra. Agregó que se debe eliminar de la ley orgánica municipalidades y la responsabilidad completa en los directores de obra, porque si no seguirá el problema. Y que se aboquen a las 16 normas urbanísticas y nada más.

En tanto **Pablo Ivelic** propuso revisar los procesos virtuosos que tiene el DS19 para incorporar los en el DS49. Lo segundo, la estandarización y la digitalización deberían evitar que todos los procesos pasen por papeles, y eso es independiente de que lo maneje el SERVIU, lo maneje la dirección de obra. Y efectivamente el DS49 tiene un montón de cuestiones que serían muy fácil revisar de manera digital. Pero no solo la revisión si no que el proceso completo. Y, por último, en el tema de generar un nuevo protocolo de revisión, debiera haber mediciones e incentivos. Si hay incentivos asociados a esos tiempos de revisión, aseguro que va a haber esfuerzo para poder cumplir.

Érika González sugirió hacer unos estándares de requisitos que sean más claros, sin necesidad de depender de la voluntad del revisor. Se pueden establecer tiempos más cortos de revisión. Si el SERVIU tiene muchos proyectos, entonces contraten más personas y que esas personas se hagan cargo de revisar los proyectos más rápido y que se cumpla con los estándares permitidos. Porque cuando se gana un proyecto, la EP y constructoras tienen 9 meses para ingresar. Ahí ya son 9 meses menos para las familias. Entonces a lo mejor las mismas constructoras de EP si ya tienen un modelo hecho que se ha

aprobado antes, que sean moldes más rápido de que la revisión sea más acotada, optimizar eso. Solamente que internamente se organicen de tal manera que puedan ayudar a quienes beneficia, personas, familias, constructoras, entidad patrocinante, dueños que venden, etc.

Ángela Prado expresó que los plazos de los DOM están establecidos, pero mientras no se limiten responsabilidades, esos plazos no van a variar. No es un tema de falta de voluntad. Es un tema de si a los dos se los hace responsables de todo, obviamente que las revisiones van a hacer eternas. Si los hacen responsables solo de las 16 normas urbanísticas, sí se van a acotar los plazos. Pero el tema no va a poder decir hoy los plazos más cortos, si ir por las responsabilidades. En tanto **Francisco Vergara** informó que para modificar la ley orgánica se necesita un quórum calificado. Es lo único complejo.

Por otro lado, **Ángela Prado** dijo que dado el problema que es la vivienda social, si en algo podrían estar de acuerdo para agilizar procesos se podría. El MINVU está muy de acuerdo con las 16 normas urbanísticas, porque han modificado varias veces la ley de urbanismo y construcción. Pero el problema es que no se modifica esa otra ley, y a las direcciones de obra y municipalidades las miden por ambas leyes. Entonces por mucho que el MINVU quiera aliviar la carga, si no se modifica la ley orgánica de municipalidad no hay nada que hacer. Seguirá el mismo problema.

Camila Ramírez mencionó que en cuanto a los beneficiarios están personas, las familias, pero también beneficia a los constructores de la EP. Todos son los que se ven perjudicados por los tiempos actuales. Después, el tema de las ac-

ciones técnicas, incorporar cosas del DS19, ahí algo concreto podría ser que se aprueben proyectos, se entreguen los subsidios con anteproyecto aprobado. Y no con el proyecto definitivo. Otro es que el SERVIU se haga cargo de la gestión de la demanda. También que puedan existir proyectos como los concursos oferta, pero quizás no como subsidios innominados que después el SERVIU puede hacer la gestión de subsidios así se va avanzando en el proyecto, y se van adjudicando esos subsidios.

Luego, **Érika González** mencionó que una de las iniciativas de la integración social que fue rechazada actualmente en la cámara de senadores es que el gobierno actual hizo un nuevo llamado que es glosa 12. Que una vez que se tiene el terreno, se compra y se adquiere de primera forma para evitar retrasos en el proceso, pero lo bueno de eso es que se le entrega automáticamente los subsidios a las personas que postularon con un anteproyecto aprobado antes. Entonces eso también ayuda. Pero como ha sido rechazada, va a durar lo que dure el período de este gobierno solamente. Por eso es necesario conocer el tema para difundirlo.

En tanto **Camila Ramírez** dijo que glosa 12 es más rápida y avanza más rápido, pero quizás se podría hacer un match de los terrenos que tiene SERVIU o terrenos públicos con esa aprobación de anteproyecto.

Para **Érika González** hay financiamiento como por ejemplo la ley de integración, de nuevas plataformas que permitan la digitalización o algo que sea más rápido para que los procesos sean rápidos. Pero así debe existir una plataforma conectada con las DOM o con la municipalidad, o el SERVIU, o el registro civil,

que el chequeo de los certificados que emite el propio Estado en distintos organismos se pueda hacer digitalmente.

En cuanto a **los actores participantes de la iniciativa, Ángela Prado agrega** a las DIDECO y Bienes Nacionales. **Camila Ramírez**, el MINVU.

Respecto a **los indicadores, además de cómo se monitorea el avance de la medida: cantidad de permisos de edificación y proyectos calificados en SERVIU, y en términos de la eficacia tales como días de revisión de proyectos SERVIU y direcciones de obra, Pablo Ivelic** agregó el tiempo desde el inicio de un proyecto hasta su recepción final. Y que no se entiende el inicio.

Para **Érika González**, más que días de revisión, se debían establecer mínimos de revisión. Cuando se habla de días, se habla en un proceso generalizado y tampoco establece lo que podría suceder a futuro. Entonces si se pone al ingreso de revisión de un proyecto que tenga un plazo máximo de 2 semanas para revisar, o si van a hacer el permiso de ingreso definitivo que tengan plazo máximo 3 semanas para revisarlo. 3 semanas un profesional dedicado a revisar no debería demorar los procesos 4 o 5 meses. Además, sugirió incorporar incentivos económicos para los trabajadores SERVIU tendientes a premiar su eficiencia.

Para **Ángela Prado** el problema es que los sistemas son muy engorrosos y desmotivan a las personas más allá del salario. Además, pasa que los SERVIU no se atreven a tomar decisiones y piden que los directores de obras visen todo lo que ellos hacen, siendo que son instancias que no les compete a las direcciones de obra. El SERVIU ha sacado una serie de certificados que

no está en ninguna parte de la ley y de la ordenanza que le pide que la DOM certifique.

La siguiente medida tratada fue **regularizar los títulos de propiedad de las familias vulnerables. La entrega de la tenencia segura a familias que viven en terrenos no regularizados, permitiéndoles además poder postular a programas de construcción en sitio residente e invertir en sus terrenos con la certeza de que es propio.** Al respecto, **Juan Armando Vicuña** comentó que es de pequeños condominios, puede haber 3 familias viviendo en una vivienda, o en terreno no regularizado, entonces cuando se estudian los títulos de la propiedad surge que hay una sucesión, que hay que llamar a otra persona y finalmente se cae por eso. Y ahí se necesita un apoyo mayor para regularizar los títulos si es que se puede, y si no apoyar las familias para que tengan el saneamiento del título.

En este punto **Pablo Ivelic** contó que en el proceso de reconstrucción del 27F ocurrió lo mismo, y no se podían entregar subsidios a familias damnificadas porque el terreno donde vivían no estaba saneado. Y lo que se hizo fue sacar una norma para no cargar el problema del saneamiento del título al proceso de construcción. Habría que hacer algo similar. Sacar una normativa que cuando existe tenencia o cuando existe tiempo de ocupación, se puede intervenir el espacio territorial que las familias han ocupado durante mucho tiempo. No se le debe sumar al problema del déficit habitacional, el problema del saneamiento de título

Juan Armando Vicuña aclaró que no era una iniciativa pensada para el tema de las tomas, no tenía esa intención. Básicamente herencias fa-

miliares, o terrenos que ya vienen de las familias añosas en el fondo, que es difícil seguirle la historia a ese terreno y se ha entregado por uso al familiar, y de repente llegan que un tatarabuelo tenía un primo, y ese primo tenía derecho sobre esto, entonces eso hay que tratar de manejarlo y regularizarlo. A eso se refería.

En cuanto a las personas beneficiadas, **Juan Armando Vicuña** dijo que solamente a las familias tenedoras del terreno y **Ángela Prado** incluyó familias propietarias.

Respecta a **las acciones, se mencionaron realizar un catastro a nivel nacional de familias que habitan en terrenos que no están inscritos a su nombre y que sean factibles de regularizar; solicitar al Ministerio de Vivienda o a SERVIU, según sea el caso, iniciar los trámites legales para la inscripción de las propiedades a favor de las familias; generar un convenio con conservadores de bienes raíces de todo el país para poder agilizar estas regularizaciones y entregar títulos de propiedad a familias en los casos en que esto sea viable.** Al respecto, **Ángela Prado** mencionó que puede ocurrir que la cantidad de derechos que puede tener un terreno no siempre admite la misma cantidad de soluciones a construir, y lo segundo, es la existencia o no de normativa, agua, alcantarillado, etc.

Con relación **al financiamiento de esta iniciativa, a las fuentes de financiamiento hoy, además de los programas de regularizaciones Ministerio de Bienes Nacionales, Juan Armando Vicuña** mencionó la posibilidad de que la incorporación de los abogados o con alguna universidad para que los chicos que están estudiando leyes, en su último año lo dediquen a esto. En

poder dar este servicio. La corporación de asistencia judicial, eso.

En tanto que **los actores involucrados**, donde están el Ministerio de Bienes Nacionales y SER-VIU, **Ángela Prado** agregó a los municipios.

Acordaron en cuanto a los siguientes **indicadores: cantidad de terrenos regularizados respecto al catastro de terrenos no regularizados en los que habita una familia, y por otro lado, cantidad de familias en situación de tenencia irregular que pasan a contar con tenencia segura. Qué pueden avanzar con la construcción o mejoramiento de su vivienda y que mejoran su condición socioeconómica al convertirse en propietarios.**

La siguiente medida a evaluar fue **trabajar en un proyecto de construcción de un parque de vivienda pública de 12 mil unidades, directamente adquiridas al mercado, sin expropiación, a través de transferencia y convenios con las municipalidades.** Al respecto, **Juan Armando Vicuña:** dijo que cuando en cualquier mercado sale un actor comprador fuerte, los precios tienden a subir porque no hay una oferta. La oferta es más o menos estable. Además, cuando se sabe que el Estado sale a comprar, los precios suben más aún. Propuso incentivar que el Estado se quede con viviendas construidas por terceros. Que el Estado mande a construir. Se va a demorar un poco más pero no van a subir los precios.

Camila Ramírez consultó si no había una forma de que no subieran los precios. Dado que esa medida permitiría generar vivienda para arriendo, en un corto plazo disponer de viviendas que ya estén en el mercado. Porque construirla

efectivamente se demorarían años. Se podrían comprar viviendas que estén en desuso, que haya que recuperarlas, que son una inversión menor, sobre todo en lugares más centrales.

Para **Juan Armando Vicuña** lo ideal serían los lugares pericentrales. Para hacerlo rápidamente, sugirió fortalecer el DS52, una vez fortalecido, desregularizarlo, y posteriormente ir a construir viviendas en los terrenos del Estado para después quedarse con el parque propio.

Casi al cierre, **Camila Ramírez** dijo que lo que ha pasado con el DS52 es que ha tenido una baja aplicabilidad porque tiene un tope de canon de arriendo, entonces no se puede aplicar en todos lados. Ahora van a aumentar ese canon de arriendo, pero van a subir los arriendos.

Érika González fue elegida vocera de la mesa.

Mesa 6.

PARTICIPANTES: LUIS EDUARDO BRESCIANI – PUC; JADILLE BAZA – COLEGIO ARQUITECTOS; JOSÉ TOMÁS RIEDEL – CCHC; JUAN PABLO URRUTIA – FAU; MARIO OLAVARRÍA – AMUCH; KARLA URZÚA – DIRIGENTE SOCIAL; NICOLÁS STARCK – CVYU SENADO; MARCELA ACUÑA – MINVU; JORGE SILVA – MINVU

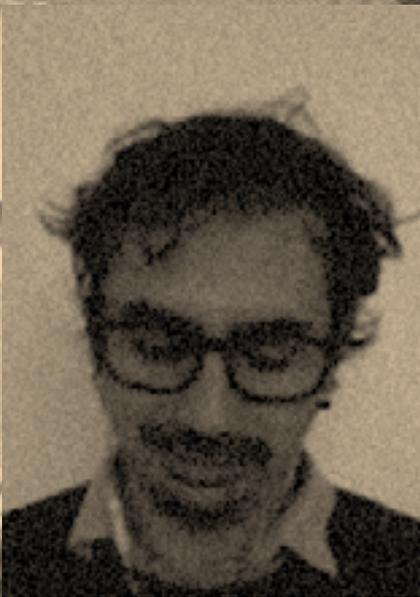
MODERA: EQUIPO IDEMAX

La primera iniciativa desarrollada **fue fortalecer el programa del fondo solidario para la vivienda a través de la adquisición de suelo a corto plazo, incorporando a los comités de vivienda y avanzando en la configuración de bancos de suelos comunales y regionales. Incluía las siguientes acciones: traspaso de terrenos públicos al MINVU, a modo de no impactar en el presupuesto anual de compra de terrenos para la ejecución de viviendas bajo las modalidades del fondo solidario y dar urgencia los procesos de construcción de proyectos habitacionales del fondo y del programa de asentamientos precarios en curso.** Todo ello debido a la escasez de suelo bien localizado para familias de bajos ingresos, y la necesidad de acelerar desarrollo de proyectos.

Tomó la palabra **Luis Eduardo Bresciani** para manifestar su acuerdo. Dijo que es evidente que hay falta de suelo para desarrollar proyectos y que es necesario tener un catastro absolutamente detallado de cuáles son los suelos de carácter público que son los que están a mano de manera de poder determinar rápidamente su catastro. Mientras ese catastro no exista la discusión es un genérica. Un catastro factible, es decir, de suelos que estén factibilizado y por lo tanto tenga la infraestructura necesaria. El problema radica simplemente en hacer un levantamiento un poco más detallado de parte

del SERVIU, respecto de los procesos que pueden ser acelerados, o eventualmente pueden requerir un apoyo extra por parte del Ministerio de Vivienda para reforzar equipos profesionales. Muchas veces esto tiene que ver no con un problema de burocracia, si no que tiene que ver con las capacidades de los equipos dentro del SERVIU para desarrollar y eso requiere más recursos humanos. Para acelerar se requiere la revisión del proyecto, se requieren recursos humanos en el interior de los servicios regionales del desarrollo urbano. Y eso implica un mayor apoyo por parte del ministerio. Lo que hay que lograr es acelerar sin rebajar la calidad ni la certidumbre para las familias de que lo que van a recibir es lo que ellos esperan.

Para **Jorge Silva** el desarrollo de proyecto no tiene que caer en la urgencia. Siempre hay que incorporar una mirada de largo plazo integral, porque si no en pocos años habrá una población enquistada, pero sin conectividad, no integrado. Y en la práctica vuelven a manifestarse los problemas de hoy día. Y esa mirada o estrategia, aunque parta construyéndose en las casas, pero hay que incorporar a esos proyectos los otros elementos que la hagan conectar a la ciudad. Porque muchas veces se termina haciendo población en cerros o zonas de las que la gente en el corto plazo se va y a los pocos años vuelve a presentar problemas.



Luego, **Jadille Baza** comentó que no es que falte el suelo, sino que lo que falta es la identificación a través de ese catastro que se propone. Identificar los suelos bien localizados. Y para acelerar el desarrollo de los proyectos se deben acelerar los procesos, no la ejecución del desarrollo del proyecto mismo. Porque eso es lo que menos se demora. Hay una burocracia alrededor en los procesos. Se debería garantizar la calidad.

A continuación, **Juan Pablo Urrutia** dijo que se debería favorecer y facilitar la intervención de los conjuntos de vivienda del fondo solidario. La glosa 11 o 12 que permite al SERVIU adquirir suelo y comprarlo, algo que era bien dificultoso. El problema que resuelve esta medida es la segregación.

Por otra parte, **Luis Eduardo Bresciani** expresó que no es solamente el suelo público disponible, sino que los mecanismos de compras de suelo sean más ágiles. Generar un poder de compra por parte del Estado que agilice, incrementar el stock de suelos disponibles y de todo tipo de escala, no solamente grandes partes de terreno sino también pequeños.

Intervino **Karla Urzúa** recordó que su propuesta hablaba de fortalecer el programa del fondo solidario para la vivienda a través de la adquisición de suelo a corto plazo, para superar el déficit habitacional por región y comuna; teniendo como objetivo incorporar su solución para comités de vivienda previamente organizados; avanzar en dirección de configurar bancos de suelos comunales y regionales, capaces de anticiparse a la planificación de la integración urbana de las ciudades a través de la reserva de paños urbanos. Operación suelo. Traspaso de terrenos públicos de bienes nacionales, FFAA

y otras entidades fiscales de forma gratuita a modo de no impactar en el presupuesto anual o compra de terreno en el Ministerio de vivienda y urbanismos con la ejecución de viviendas de baja modalidad en este caso nosotros somos un fondo solidario. No se puede competir con las inmobiliarias sin asistencia técnica, conocimiento, ni recursos.

Juan Pablo Urrutia insistió con que el problema que resuelve es el del acceso al suelo bien localizado.

Para **Tomás Riedel** se trata de una función del SERVIU, como con un rol más activo en la compra y gestión de terrenos, pero no puede estar nunca ausente en las familias porque si no los terrenos que se compran son los que al SERVIU les parecen bien, pero hay muchos casos donde hay terrenos disponibles en las comunas, pero quedan lejos para los comités de allegados, por ejemplo. Idealmente que queden cerca de sus familiares o cerca de barrio donde han vivido siempre. El poder de negociador es del SERVIU, pero con insumos de comités y familias porque si no es como las políticas de radicación donde no se les preguntaba a las familias donde querían vivir y se los mandaba nomás.

Jorge Silva dijo que el SERVIU debiera tener una suerte de directorio en cada grupo de pobladores. Qué representa a los que van a vivir. Al final, la decisión del SERVIU impacta en las personas. Ese tema tiene que ver con la gestión. Obviamente tiene que haber profesionales negociando. Tiene que haber clientes representados.

En cuanto al perfil de beneficiarios de la iniciativa, se encuentran las familias de menores ingresos, familias del 40% del RSH, así como familias

en asentamientos precarios. En el punto, **Karla Urzúa** aclaró no son todos del 40%, dado que la vulnerabilidad se está viendo también en la clase media. Hay que ampliar un poco el rango. Por ejemplo, las personas del 40% colocaban una cantidad de ahorro. Del 40 hacia arriba hacían un esfuerzo mayor, y así.

En tal sentido, **Juan Pablo Urrutia** dijo que sería ideal pensar que funcione como en la lógica del DS19, pero al revés. Con la proporción inversa, de manera tal de que no siga generando gueto. Idealmente porque las mismas familias tienen integrantes que están sobre el 40.

Tomás Riedel aclaró que no está cerrado, está orientado a las familias del 40% pero tiene tramos que permiten que haya familias hasta el 70% del RSH, principalmente porque hay familiares que tienen una clasificación socioeconómica más alta también para generar diversidad. Entonces también pueden ser beneficiarias del DS49, y ahí se engloba todo ese universo, porque efectivamente el 40% concursable está orientado hacia allá, pero el decreto permite un porcentaje de familias que tienen una clasificación más alta.

Lo siguiente fueron **las acciones técnicas de intervenciones. Inversiones que se requieren. La búsqueda de suelos bien ubicados principalmente por instituciones públicas, empresas públicas, ministerio, etc. para que sea de corto plazo, los terrenos deberían tener normativa acorde para el desarrollo de proyectos habitacional.** Allí **Tomás Riedel** mencionó la necesidad de contar con profesionales, los SERVIU expertos o dedicados a eso. Se está creando recién la secretaría ejecutiva de suelos en el MINVU, personas muy profesionales, muy capaces, pero

son un grupo reducido para todo el país. La idea es que el SERVIU metropolitano exista con una oficina efectiva que busque y compre terrenos, y que se pudiese extender a todos los SERVIUS del país. Porque ahora está bien incipiente y está localizado en las metropolitanas.

A posteriori, **Juan Pablo Urrutia** mencionó que tiene que ver con definición de competencias. De facultades que tiene la institución. Quienes son los que negocian el suelo, debiese quedar claro que el SERVIU. No coincide con una inversión, sino que es un ajuste de competencia.

En tanto **Karla Urzúa** recordó que existe 1 gestor cada 5 comunas, y propuso que haya un acompañamiento de un técnico que les evite caer en errores banales, ofrecer más de lo que posible, porque al comprar un terreno muchas veces se elige guiados por la desesperación y se acumulan terrenos que no sirven.

Jadille Baza propuso que fuese el SERVIU por el acompañamiento de las familias con la participación activa de las mismas.

Karla Urzúa agregó que quizás se puedan hacer coexistir las 2 modalidades, una del SERVIU y otra que sea el mecanismo con un acompañamiento real por parte del SERVIU. Que tomen a las familias desde el inicio hasta el término. Además, dijo que hoy día hay un problema concreto que es cómo se compran suelos que económicamente no son accesibles, cómo se logra que sea efectivo, productivo y digno para las familias.

A continuación, **Tomás Riedel** pidió explicitar el tema de si el terreno se traspasa gratuitamente en el caso de los terrenos fiscales o no. Y si se

habla de soluciones de corto plazo con continuidad en el tiempo tiene que haber una cosa clara que vaya más allá del ministro o presidente, que los terrenos tienen que traspasarse a lo fiscal, gratis, a precio mercado. Si las familias van a estar trabajando con los SERVIU en esto tiene que saber de qué están hablando. Una vez que identifican el terreno tienen que saber su valor, si es el de mercado o el valor fiscal. Eso fue cambiando históricamente mucho y rápido. En un mismo gobierno te lo pedían a precio mercado y después pedían traspaso gratuito.

Adicionalmente **Juan Pablo Urrutia** se manifestó por establecer un criterio diferenciado si esto se trata de suelo fiscal o privado. Porque el tratamiento debiera ser distinto ahí. Si fuese fiscal, el traspaso debiera ser con costo 0. Si es privado, claramente y hasta cómo lo establece la figura de expropiación, hay una compensación detrás. El punto es qué tipo de compensación. Si es el valor fiscal o el comercial. Ahí se entra la discusión del valor de usos o el valor de cambios. Entonces debería haber un criterio diferenciado donde es inconcebible que el Estado tenga que pagar por suelo del Estado. Cuando se trata de suelo privado claramente debería haber un pago, y la discusión ahí es cuánto y cómo.

Karla Urzúa dijo que la mayoría de los suelos que no han sido vendidos, que son de particulares y están ahí, es porque tienen algún problema normativo o legal atrás. Entonces lo mejor es llegar a algún acuerdo con un beneficio para estos propietarios. Qué está también dentro de la ley de integración social. Que sea dinámico esto de poder ir adquiriendo suelo, no solo para el DS49, el DS19 sería un mecanismo bastante interesante

Seguidamente, **Juan Pablo Urrutia** pidió que se considere el pago de terrenos privados, y el no pago cuando son terrenos fiscales. En cuanto a gobernanza es clave el involucramiento de los gobiernos locales y regionales porque, eventualmente, los suelos requieren ajustes normativos que dependen de esas 2 instancias. Porque puede haber suelos muy bien localizados, pero por normativa no se puede hacer vivienda, y eso requiere de voluntad del municipio, del gobierno regional en caso que sea necesario, para que haya coordinación. Porque no es solo adquisición de suelo si no que definir la normativa necesaria. Involucrar a gobiernos locales y regionales, para los ajustes normativos que permitan el desarrollo de vivienda.

En cuanto al **financiamiento, depende la estrategia con la que se aborde, habiendo la siguiente alternativas permutas, ventas condicionadas, ventas a tasación fiscal. Con respecto a los proyectos habitacionales los recursos son parte del presupuesto anual del MINVU. Considerar según origen del suelo (público privado).** En este punto, **Jadille Baza** insistió que los suelos públicos no pueden ser comprados por el Ministerio de Vivienda. Tienen que ser traspasados. Son bienes públicos del Ministerio de Bienes Nacionales y se destinan a otro ministerio, por lo tanto, cuando deja de ser necesario para ese destino, el terreno vuelve a Bienes Nacionales. Entonces hay una mala práctica ahí con los terrenos. Porque las FFAA, ministerios, venden los terrenos para con eso financiar proyectos de ellos, pero actúan mal porque esos recursos debieran pasar al Estado. Deberían ser traspasados. Propuso cambiar la palabra catastro de los terrenos por banco de suelo, porque el catastro es una foto, el banco se supone se va actualizando sistemáticamente.

Respecto a **la gobernanza, los actores que deben estar involucrados a la ejecución, acuerdo transversal con las instituciones involucradas. Con respecto a los proyectos habitacionales el aceleramiento depende principalmente de los SERVIUS y las DOM, coordinados por MINVU. Y el involucramiento de gobiernos locales y regionales para los ajustes normativos que se requieran en el desarrollo de la vivienda.**

Jorge Silva reiteró la necesidad de que haya una unidad o una institucionalidad dentro del Ministerio. Que haya una oficina de gestión de suelo, un encargado de gestión de suelo. Que se formalice como una labor del MINVU y no solo algo que se hace de manera experimental a raíz de la crisis que estamos viendo hoy.

En este punto, **Karla Urzúa** propuso que existiera un acuerdo interministerial, que haya alguien que genere una conexión entre los ministerios que estén ligados con el tema de déficit habitacional.

Jorge Silva contó que hay una institución de los ministerios que no es específica del déficit habitacional, pero de los ministerios que integren la ciudad, que es el COMICIVIYT. Ahí cada ministro lleva los temas que están relacionados con su cartera, pero con respecto a ciudad y territorio. Se podría hacer un acuerdo como del COMICIVIYT para que todos los ministerios puedan incluir dentro de su objetivo la reducción del déficit desde lo que les corresponde.

En cuanto a **los indicadores para monitorear el avance físico de la medida y su eficacia para resolver el problema; respecto el producto, cantidad de m² disponibles para proyectos habitacionales sobre universo disponible de-**

tectado, catastro de suelo con norma habitacional. Cantidad de viviendas aceleradas por procedimiento más rápido. En ese punto, **Juan Pablo Urrutia** mencionó que faltan los plazos.

Respecto a **resultado, se planteó el número de familias de comité y de campamentos incluidas en proyectos habitacionales, y la reducción del plazo entre la conformación del comité seleccionado. Asignación de subsidios e inicio de obras.** Para **Juan Pablo Urrutia** más que el número, se trata de la proporción respecto el déficit. Porque se podría suponer que todo el déficit asociado a los dos primeros quintiles, al menos se ha resuelto a través de esta vía. Proporción respecto del déficit en los dos primeros quintiles. De los dos primeros quintiles. O sea, el déficit total que hay hasta ahora es de 500 mil, de lo cual si no me equivoco el 70% es de los dos primeros quintiles.

La siguiente iniciativa analizada fue **implementar una garantía estatal al pie. Hoy la falta de acceso a la vivienda alcanza a una parte importante de la clase media (70% RSH), quienes necesitan optar a un crédito para poder optar a comprar una vivienda. Se propone este mecanismo apalancado en el FOGAIN de CORFO, que permitiría a las familias solo juntar el 5% de pie, mientras que el restante 15% sería entregado como parte del crédito hipotecario y garantizado por el Estado.** Allí, **Tomás Riedel** mencionó solamente a modo de contexto que hoy día una familia en promedio se demora 12 o más años en juntar el pie para una vivienda. Por los cambios que hubo, acuerdos internacionales, etc. los bancos financian hasta el 80% de la vivienda de crédito. Se debe juntar el 20% como pie. Eso es lo que es el estándar. El tema es que a las familias se les hace más difícil poder op-

tar una vivienda por crédito hipotecario. El EFI alcanza a muchas familias de clase media, y también trajo muchos problemas de acceso a la vivienda. Esta fue una medida que apunta a ello. Para poder ayudarlos a entrar más rápido, o encontrar la solución más rápido. Tendría que ser para la primera vivienda. Esto no está abierto a inversionistas. Tiene que ser para viviendas con un tope de precio. Tiene que tener una cantidad de regulaciones.

En cuanto a **los beneficiarios, el apoyo a familias para su acceso a créditos. Mayoritariamente familias entre el 60 y 90 RSH. Para familias con subsidio de apoyo, clase media, no sería relevante dado que entre subsidio y ahorro llegarían al 15 y 20% del valor de la vivienda.** Juan Pablo Urrutia estuvo de acuerdo.

Respecto a **las acciones técnicas que deberían tener, de las inversiones que requiere y gastos que implica, requeriría modificación de decreto para incorporar garantía indicada y definición respecto a los requisitos necesarios para**

acceder. Para **Tomás Riedel** se trata de una definición que podría tomar el consejo CORFO. CORFO maneja el fondo garantías para la inversión, y ello por acuerdo del consejo directivo CORFO, podría destinar parte de este fondo de garantías que ellos manejan para apalancar el tema de los créditos. Ni siquiera requiere un cambio legal necesariamente. Entonces podría ser bien interesante y bastante rápido.

No se requiere financiamiento adicional solo garantías en caso de no pago. La gobernanza es MINVU y SBIF. **Tomás Riedel** agregó Corfo y la CMF comisión de mercado financiero. Al indicador de resultado, cantidad de familias con crédito aprobado con respaldo de garantía, sería importante incorporar un indicador de tasas de no pago para aquietar cualquier inquietud que pudiera haber. Por otro lado, **Jadille Baza** sugirió incorporar en gobernanza al Ministerio de Desarrollo Social.

Juan Pablo Urrutia fue el vocero elegido.



Pavimentación del Pasaje Isla Juan Fernández,
Iquique, Región de Tarapacá.

© MINVU.

Plenaria para la puesta en común de lo trabajado en las mesas

FELIPE ARTEAGA →

Hizo uso de la palabra Felipe Arteaga para dar inicio a la reunión plenaria de puesta en común del trabajo realizado en las mesas, e invitó a que cada vocero compartiera una síntesis de lo conversado.

LORETA WHAR → VOCERO MESA 1

Expuso acerca de la propuesta de utilizar la herramienta incremental como solución a la brecha entre el estándar de vivienda de emergencia para llegar al estándar de clase media. Esa propuesta permite agilizar la entrega. Contó acerca del piloto que se encuentran desarrollando con Elemental y cómo eso ha dado varias luces de lo buena que es esta solución. No se sacrifica por la rapidez el estándar futuro y alcanzable para las familias que llegan a él. El otro tema que es importante, no es solo que la vivienda es incremental, sino que la urbanización también es incremental y los temas legales son incrementales y también los comunitarios. Entonces hay una mirada de la incrementalidad, no solo desde las viviendas sino desde los temas de propiedad hasta los temas sociales. Los beneficiarios pueden ser varios, familias en campamentos, en riesgo, pero también allegados, cooperativas y pymes de trabajadores que puedan favorecerse en la evolución de las viviendas y las urbanizaciones.

Acciones técnicas son definir un proceso que viabiliza estas soluciones. Así como se viabilizó lo de los pequeños condominios y se generaron nuevas normas, un poco la idea es hacer lo mismo en estas iniciativas que implica flexibilizar el cuadro normativo, definir el proceso dentro de las direcciones de obras, etc. Parte de los financiamientos están asociados al DS49 que son los financiamientos tradicionales, pero también para la urbanización poder compartir fuentes de financiamiento, que el MINVU sea la unidad ejecutora pero con fuentes de financiamiento compartidas de distintos actores.



Parque Costanera,
Puerto Montt, Región de Los Lagos.
© MINVU.



Proyecto Parque Mapocho Río,
Santiago, Región Metropolitana.
© MINVU.







Proyecto Juan Pablo II,
Lo Barnechea, Región Metropolitana.
© MINVU.



Proyecto Antupirén 9900,
Fondo Solidario de Elección de Vivienda,
Peñalolén, Región Metropolitana.
© MINVU.



Octavo encuentro: Consolidación y cierre de propuestas



Plenaria para la consolidación de las propuestas y establecimiento de los siguientes pasos

En el último encuentro del Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad, tomó la palabra el **Ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward**, quien agradeció el compromiso y la participación de todos los sectores involucrados en desarrollar herramientas que permitieran hacer frente a la crisis habitacional que atraviesa el país.

Realizó una breve presentación para contar lo realizado y hacer una síntesis con las conclusiones, además de compartir lo que ya se encuentra en proceso por parte del Ministerio y el desarrollo llevado a cabo por el grupo. Agradeció especialmente al BID por su aporte metodológico y activa intervención.

Síntesis del desarrollo del DNVC

Mencionó en primer lugar que el 21 de abril asistió, junto al subsecretario, al Congreso, en el marco del proyecto de ley de integración. En esa sesión de sala en un proyecto de resolución que es bastante poco usual, de forma unánime, el Congreso le solicitó al Ministerio iniciar un diálogo con miras a un acuerdo en torno a las circunstancias sociales. Durante 8 semanas se realizó un plan de acción trabajando desde la confianza, el talento, la experiencia individual, el compromiso de cada sector, con el apoyo de las dirigentes sociales, con medidas concretas para hacer frente a la situación.

Señaló la decisión de trabajar en ideas concretas accionables al corto plazo y consensuadas, para responder a la nueva crisis y sentar las bases

de una nueva política urbana habitacional. También se deben tener en cuenta los desafíos muy relevantes, uno de esos es el proceso constitucional. Se busca el desarrollo de una política pública estructural.

El Ministro hizo un repaso de la dinámica establecida para llevar a cabo el DNVC, que contó con dos sesiones para poner sobre la mesa todas las propuestas existentes, una sesión para acordar los criterios de priorización, dos sesiones para priorizar las medidas estratégicas, dos sesiones para validar una hoja de ruta concreta y accionables en el corto plazo. La última sesión que se estaba iniciando, destinada a la validación de las propuestas y el establecimiento de los siguientes pasos.

20 MEDIDAS

Las principales 20 medidas planteadas -junto a las instituciones responsables- para el plan en torno a la vivienda y la ciudad fueron las siguientes:

VINCULADAS A LA PLANIFICACIÓN URBANA

1. Desarrollar planes estratégicos de vivienda por ciudad que caractericen y territorialicen el déficit en todas las ciudades de Chile, con metas y definición de herramientas para alcanzar dichos objetivos. MINVU - SERVIU - MUNICIPIOS - CNDU
2. Avanzar en un parque de vivienda pública adquiriendo directamente al mercado para facilitar el acceso al arriendo protegido. SERVIU MUNICIPIOS
3. Desarrollar concursos públicos para resolver definiciones respecto a la arquitectura y el diseño urbano, a través de equipos interdisciplinarios que aseguren la mejor calidad para la obra planteada. SERVIU

4. Fortalecer la micro radicación flexibilizando normativa urbana, postulación, y asignando mayores recursos para su aplicación. MINVU - SERVIU

5. Acelerar los pilotos de urbanización progresiva. Utilizar la vivienda incremental para reducir la brecha entre el estándar de vivienda de emergencia, entregando aquella parte de la vivienda que las familias no pueden construir de manera segura. SERVIU MUNICIPIOS.

**VINCULADAS
A LA GESTIÓN
DE SUELO Y
FINANCIAMIENTO**

6. Fortalecer el programa del fondo solidario para la vivienda a través de la adquisición de suelo a cortos plazo, incorporando a los comités de vivienda y avanzando en la configuración de bancos de suelos comunales y regionales. MINVU - SERVIU - DIPRES..

7. Implementar un programa piloto en terrenos fiscales para la construcción de vivienda pública con arriendo protegido. MINVU - SERVIU.

8. Fortalecer el banco de suelo público del MINVU, mediante el traspaso de terrenos fiscales y la compra directa de terrenos privados, de manera de ampliar la oferta de suelo disponible para proyectos de vivienda subsidiada. MINVU - SERVIU - BBNN - Otras instituciones del Estado en función de sus competencias

9. Potenciar y aumentar los subsidios de arriendo, fortaleciendo la herramienta de arriendo mediante un programa que llegue a más personas. Aumentar el número y variedad de subsidios ofrecidos, mejorar la organización e incentivos a la oferta. MINVU

10. Generar incentivos para facilitar el acceso al financiamiento de la vivienda para sectores de medios. MINVU - DIPRES - Banco Estado CORFO

**VINCULADAS A
LA NORMATIVA,
INSTITUCIONALIDAD
Y REDUCCIÓN DE
TIEMPOS**

11. Acortar los tiempos de revisión en SERVIU, permitiendo que DOM revisen cuadros normativos. Establecer norma que dé prioridad a proyectos de vivienda social. SERVIU - MUNICIPIOS

12. Avanzar con un mecanismo que permita la contratación de obras para vivienda simultáneamente con el diseño y la ejecución en suelo público, sin la necesidad de un subsidio, para agilizar el proceso. SERVIU

13. Implementar la aplicación de la ley 20.741 que faculta a MINVU en conjunto con municipios de dar atribuciones de normas urbanísticas para proyectos de integración social. MINVU - MUNICIPIOS

**VINCULADAS
A LA
INTEGRACIÓN
SOCIAL Y
LA EQUIDAD
URBANA**

14. Potenciar programas existentes y disminuir los plazos de ejecución. Disponibilizar suelo y simplificar procesos de calificación al interior de SERVIU. MINVU - SERVIU.
15. Permitir la postulación de proyectos con familias ya adscritas al DS19. MINVU
16. Desarrollar y fortalecer los programas existentes de acompañamiento social para la organización y convivencia de las familias como principal elemento de sostenibilidad de viviendas, barrios y ciudad. MINVU - SERVIU
17. Incluir el domicilio de transición para familias de campamento durante el proceso de construcción de las viviendas. MINVU - SERVIU
18. Implementar una operación invierno para proteger a la familia de campamentos, a través de la creación de centros cívicos que entreguen equipamiento y servicios básicos durante el 2021. MINVU -SERVIU - MDS - INTERIOR - MUNICIPIOS - ONG
19. Agilizar en la regularización de los títulos de dominio de la familia vulnerables para favorecer la postulación a subsidio de construcción y mejoramiento. SERVIU - BBNN - INTERIOR - MUNICIPIOS - ONGG
20. Aprobar el proyecto de ley de integración social y urbana. MINVU – CONGRESO NACIONAL

A continuación, y teniendo en cuenta que todas las medidas de corto plazo contarán con institución responsable, recursos asociados y plazos propuestos de implementación, se prevé:

- Disminuir los plazos totales en un 30%. Desde la postulación hasta la entrega de una vivienda.
- Gestionar recursos adicionales para la construcción de viviendas
- Acelerar los traspasos y adquisición de nuevos suelos.
- Desarrollar planes estratégicos para la realización de proyectos que disminuyan el déficit y reviertan la segregación.
- Fortalecer los programas existentes (100+100), cuya ejecución tiene más fuerza en el segundo semestre, y se busca potenciarlo para que se mantenga como política pública.
- Diversificar las soluciones para llegar a más personas (arriendo, licitaciones en terrenos públicos.).

Próximos pasos

Todo el trabajo y proceso de diálogo va a quedar registrado en un documento que va a ser distribuido entre los participantes de la mesa en un breve tiempo. Mas allá de afinar lenguaje o detalles de cada propuesta, es muy relevante consolidar la tarea realizada en un documento que dé cuenta del trabajo y las conclusiones a las que se llegó. Ese procedimiento cuenta con apoyo del BID.

Adicionalmente, será posible contar documento desplegable que sintetice el resumen del problema, el desafío asumido por la mesa del DNVC, el trabajo desarrollado durante las 8 sesiones, y de quienes participaron.

Ya para finalizar la presentación, Ward se refirió a dos actividades necesarias a realizar la siguiente semana: por un lado, hacer una presentación de los principales resultados del proceso a la opinión pública, si la mesa estuviera de acuerdo; y en segundo lugar, también con el aval de la mesa, entregarlo a la autoridad política, hacerlo llegar oficialmente al Presidente de la República, al de la Cámara de Diputados y al de la Cámara de Senadores.

Lo último fue proponer un espacio de evaluación sistemática, en el que una vez por mes se podrían encontrar para revisar los avances de la implementación a realizar desde el MINVU y las otras entidades responsables.

A continuación, hizo uso de la palabra el **subsecretario Guillermo Rolando** para saludar a los presentes y compartir sus impresiones acerca de las 8 semanas que calificó como muy productivas gracias a la diversidad de miradas. Puso el eje en que estableció un paquete de medidas de rápida implementación, que incluye un set de herramientas para seguir diversifican-

do la cantidad de soluciones. Adicionalmente, comentó acerca de las negociaciones que se están llevando a cabo con el Ministerio de Hacienda y la DIPRES, cuyo objetivo es contar con las herramientas económicas y financieras para implementar los distintos programas o puntos destacados que se fueron discutiendo.

Diálogo de los participantes

Seguidamente, Felipe Arteaga fue el responsable de abrir el espacio de diálogo a los participantes. El primero en pedir la palabra fue Iván Poduje.

A su turno, **Iván Poduje** agradeció la oportunidad, felicitó por la síntesis realizada que reflejaba muy bien el trabajo que se hizo y efectuó tres comentarios. El primero fue que en el arriendo es muy importante incluir el aval del Estado. El segundo, es que se puedan incluir los objetivos previo a la enumeración de medidas, incorporando como primer objetivo la reducción del tiempo de espera de las familias de los comités. Tema tan prioritario como la reducción del déficit. Y en ter lugar, el desarrollo del plan de implementación de esas medidas, que son claras y concretas, para lo cual sería bueno contar con algunos ejemplos. Finalmente felicitó y agradeció el trabajo del BID y de todo el equipo de los consultores.

La siguiente participante en pedir la palabra fue **Érika González** que agradeció la oportunidad de participar en la mesa y poder exponer las inquietudes que tienen las familias. Consultó, además, cómo se mediría el cumplimiento de las medias, incluyendo plazos y modos de fiscalización.

Seguidamente, **Beatriz Maturana** felicitó a los participantes y agradeció el excelente resumen. Solamente se refirió a la necesidad de formalizar la vivienda de transición y un plan desarrollado para enfrentar la emergencia. Se trate de vivienda de emergencia o de transición que existe la forma de cobijar por un momento a la gente que realmente lo necesite ante situaciones críticas y evite que deban estar en las calles o en lugares que no son apropiados.

A posterior, **Sergio Baeriswyl** agradeció y felicitó al ministerio y toda la organización el espacio de convergencia en una emergencia. Dado que existe una emergencia habitacional y urbana y las ideas de todos los que participaron han resultado muy potentes. Mencionó la importancia del seguimiento de las tareas, y dada la necesidad de contar con indicadores claros, metas claras, y sugirió tener una carta Gantt que permita realizar un efectivo seguimiento, para contrastar la evolución de las propuestas en las reuniones mensuales. Adicionalmente, dijo que sería relevante ver en la siguiente reunión si se avanzó sobre las medidas de invierno que se deberían ejecutar. Y que ese avance debería incluir datos, indicadores, metas. Para él, la carta Gantt es un instrumento que facilitaría la visibilidad y comunicación respectivas.

La siguiente oradora fue **Ángela Prado**, quien también se sumó a las felicitaciones. No obstante, planteó la necesidad de incorporar a los municipios en todas las medidas y, en segundo lugar, que se establezcan medidas de excepción para que las direcciones de obra puedan agilizar los procesos, dado que en la actualidad existe una regulación muy exhaustiva y que la contraloría la hace aplicar al pie de la letra.

A su turno, hizo uso de la palabra **Pilar Goycoolea**, quien agradeció y felicitó por el espacio compartido. También mencionó su extrañeza a que la mesa del DNVC se haya originado por pedido del Senado, el mismo que luego rechazó la ley de integración. Adicionalmente, dijo que a efectos de marcar

el sentido de urgencia sería necesario un plan de implementación, con metas, plazos, presupuestos, fiscalización y una carta Gantt, aunque implique mayor tiempo de desarrollo. También sugirió hacer una bajada regional tanto a nivel de los SERVIUS, las SEREMI, los municipios, las direcciones de obra, los nuevos gobernadores, los comités, ONG, y otros actores para bajar a territorio y contar con una gobernanza más disruptiva que incite a dar continuidad en el tiempo.

Luego fue el turno de **Loreto Wahr** quien felicitó y agradeció, no sólo la síntesis, sino la oportunidad del diálogo para la cocreación de las medidas. En cuanto a la implementación de las 20 medidas, refirió que se está desarrollando proceso de descentralización y de mayor proximidad de los territorios, por lo que sería deseable ampliar el espacio de gobernanza y que el MINVU podría estar a cargo de la coordinación de los procesos, pero quizás sea necesario incorporar otros actores o ecosistemas para lograrlo. Además, mencionó que se deben conocer los costos de al menos el piloto de lo primero que se quiera realizar.

Seguidamente, **Mónica Álvarez de Oro** agradeció y felicitó al MINVU, al comité y a todos los participantes por el resultado de la mesa. Consultó acerca de si, dada la sobrecarga de trabajo que tiene el Ministerio, se armaría un departamento o comité especial para la implementación de estas medidas.

Con posterioridad, **Pilar Pantaleón** se sumó a las palabras de agradecimientos. Luego planteó sus dudas acerca del tema del reciclaje de los terrenos. Es decir, la utilización de los terrenos que ya cuentan con factibilidad sanitarias o condiciones urbanísticas adecuadas, pero no en cuanto a la regularización de la tenencia de suelos y la factibilización de las familias. También comentó que, para la participación de los municipios, es necesario instalar las capacidades técnicas y profesionales en sus equipos.

En ese momento, **Alejandro Aravena** tomó la palabra para despejar dudas que pudieran existir. Puso en valor el sentido de entusiasmo, o de una cierta adrenalina de hacer cosas. Y dijo que lo no expuesto en la presentación no significa que no esté. Se trata de una oportunidad a la que hay que darle vuelo. Recordó la manera en que se dio la discusión en grupos más pequeños, donde hubo 6 compartimientos y se lograron desplegar no sólo los qué, sino también los cómo, los cuánto, los quiénes. En esa línea, transmitió la necesidad de transformar una cuestión técnica, en una cuestión de opinión pública, de opinión popular. Además de la dramática situación de urgencia que se debe resolver, existe un bien aún superior a ese vinculado a evitar que esas condiciones de habitabilidad precarias generen un ambiente de tensión en la sociedad. Dijo estar convencido de que en la medida que lo desarrollado en el DNVC se pueda transmitir a la gente, todos podrían sentir que van a empezar a tener algún camino de salida. Que la gente sepa, de manera sencilla, que puede hacer algo que hasta ahora no estaba disponible, que existe una alternativa, que hay más herramientas que antes. Se trata de algo cultural, transformador, que a través de la ciudad y la vivienda se podrá quitar un poco de tensión al ambiente que se está viviendo.

Con posterioridad habló **Pilar Giménez** quien agradeció la tarea realizada y realizó dos comentarios. El primero, vinculado a sugerir que en la presentación se resalte que ese plan de acción con 20 medidas inmediatas y de corto plazo a implementarse en los siguientes 9 meses. Y el segundo, vinculado a incluir de algún modo el resto de medidas de mediano y largo plazo que se discutieron, para tener presente la necesidad de dar continuidad a la tarea.

Luego, **Sebastián Bowen** se sumó a las felicitaciones por la síntesis y por la metodología que se trabajó y las siguientes ideas del documento y el seguimiento mensual. Manifestó que la hoja de ruta a la que se llegó es un importante

insumo para dar a conocer y que cada vez más actores se puedan sumar a trabajar en el largo plazo para darles mayor sostenibilidad a cada una de las medidas.

A continuación, fue el turno de **Jadille Baza**, quien agradeció el espacio, la participación y la confianza y valoró que puedan trabajar todos juntos por el país. Mencionó que además de enunciar las medidas, se asuman compromisos. Sugirió involucrar a los gobernadores como actores de las medidas, además que los gobiernos regionales cuentan con recursos, a través del fondo nacional de desarrollo nacional, e impactan a la ciudad, y podrían entregar recursos y hacer planes de viviendas, y abordar el tema del banco de suelo. Pidió más fuerza en el tratamiento de los terrenos fiscales de organismo como FFAA que hoy se encuentran vendiéndolos. Consultó acerca de cómo se ordenaron las priorizaciones. También comentó que en cuanto a la ley de integración social requiere un tiempo de discusión y algunos cuestionamientos no explícitos.

Seguidamente, **Julio Alegría** se mostró muy complacido por el resultado del proceso. Valoró cómo se fueron agregando puntos valiosos e importantes. Entre ellos, la operación invierno y la ley que hace trabajar con las normativas antiguas, las municipalidades y el MINVU. Es la ley 20741. Dijo que el tema de la integración social es uno de los mayores problemas de hoy. El tema de la integración social no solo tiene que ver con la arquitectura y las ciudades. La integración social en la educación, en la medicina, en el mejor aprovechamiento de las condiciones materiales y espirituales que al país puede entregar a todos sus habitantes. Afirmó que el tema de la integración social visto en su conjunto es un tema tan vital y tan importante para el país, que efectivamente debiera tomarse como tema en la convención constitucional.

El siguiente orador fue **Yuri Rodríguez**, contó que ellos tienen dos habilidades buenas. Una, otorgan los permisos, y por lo tanto controlan ese ámbito de las obras, y otra, ejecutan millones de dólares todos los años en proyectos de vivienda, infraestructura, etc. Propuso que la mesa tuviera una réplica en el nivel más básico de ambientación que es el nivel municipal donde se pueda trabajar con los comités en una

mesa integrada, con asesores urbanistas, DOM, y con los usuarios que debieran obligatoriamente estar inscritos en registración de hogares para manifestar su necesidad de vivienda. Porque eso en la ley orgánica no está dicho, y por lo tanto a ningún alcalde le interesa abordar de manera corporativa los déficits de vivienda. También sugirió realizar las mesas a nivel de comunas a través de las SEREMI.

Palabras de cierre y nuevo encuentro

Habiendo hecho uso de la palabra todos los participantes que lo requirieron, el ministro **Felipe Ward** se refirió a las consultas, comentarios y sensaciones que recibió en las exposiciones previas.

Acerca de la necesidad de tener un plan de implementación, comentó que las medidas expuestas son aquellas que se deben ejecutar en lo inmediato. En cuanto a los plazos, acordó en que es positivo establecerlos y que, dada la diversidad de medidas, existe diversidad de plazos. Sugirió, entonces, en trabajar para afinar el plan de implementación de las medidas, para compartirlo en una nueva reunión de la mesa, que no estaba prevista, pero posibilitaría ser enriquecido por la participación de todos los sectores.

Adicionalmente, recogió los planteos realizados, tales como asignarles mayor rol a los municipios DOM, por ejemplo. En cuanto a que el MINVU no sea el único y principal responsable, mencionó que para ello estuvo pensada la idea de los encuentros mensuales, de manera de que todos los que forman parte de esta conversación vayan evaluando la aplicación práctica de las medidas. De no ser suficiente, también se podría incluir la participación de las fundaciones, de las cámaras, y puede que la implementación le competa únicamente al Ministerio, pero siempre es bueno contar con socios que acompañen el proceso. En síntesis, se trabajaría para presentar ese plan, con la incorporación de plazos cumplibles, presupuesto, gobernanza e instituciones responsables. Posteriormente aclaró que las 20 medidas no están ordenadas por prioridad. La número 20 es igual de importante que la 1.

En cuanto al planteo acerca de la ley de integración, mencionó que se podría mantener la redacción de la propuesta haciendo mención explícita de la intención de algunos participantes introducir mejoras, o bien que la redacción hable de “trabajar y aprobar” lo que da cuenta que es un proceso en desarrollo. Explicó las alternativas de trámite parlamentario que tiene la ley por lo que, en el mejor de los casos, pasarían semanas para trabajar las indicaciones que presentó el ejecutivo e incorporar otras más. Luego le dio la palabra al subsecretario.

Al cierre, **Guillermo Rolando** comentó acerca de su interés por hacer una nueva reunión con un plan de trabajo bien definido que incluya recursos, calendario, seguimientos. Así que eso de las primeras cosas que recogimos con mucho esfuerzo. Además, puso en valor el proceso transitado por la mesa del DNVC como espacio de aprendizaje colectivo. Asimismo, agradeció el entusiasmo y las ganas de seguir aportando. Respecto de la ley de integración, aclaró que las modificaciones realizadas hacen que hoy se trate sólo de herramientas de implementación urgente para reducir el déficit de manera inmediata. Es decir, la ley de integración tiene el espíritu de la mesa. Los temas más conceptuales fueron retirados de la ley, dado que requieren otra maduración y conversación. Finalmente, rescató el valor de ponerse de acuerdo. Y agradeció la oportunidad de hacerlo en un grupo tan diverso y comprometido.

Dio por concluido el encuentro, **Felipe Ward** e invitó a reencontrarse la semana siguiente en la presentación del plan de implementación, incorporando en la gobernanza, plazos, recursos y demás detalles de lo conversado, y rescató nuevamente la necesidad de mantener una reunión mensual de una hora, para que el plenario completo esté al tanto de lo que va irá ocurriendo.

Aporte de los Consejos de Desarrollo Urbano Regional

En el marco de esta conversación, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) convocó a los Consejos de Desarrollo Urbano Regionales (CDU) para que generaran esta discusión desde el nivel local. Cuatro de los CDU existentes revisaron las medidas conversadas en la mesa de diálogo e hicieron el ejercicio de priorización de las mismas, dando también espacio para proponer nuevas medidas desde la realidad propia del territorio. En general la discusión entre distintos actores regionales en torno al tema, permite sentar las bases para la creación de planes de acceso a la vivienda de nivel regional y para preparar los escenarios de la implementación de las medidas acordadas a nivel nacional. A continuación, una breve descripción de los resultados en cada región.

Se realizaron 4 encuentros y se identificaron 51 propuestas agrupadas en cuatro grandes pilares: vivienda adecuada, integración social (socio-territorial), planificación urbana y normativa y política de vivienda.

Se subrayó la necesidad de abordar vivienda y ciudad de manera holística, para lo cual se solicitó utilizar el concepto de vivienda digna o adecuada. La vivienda adecuada ofrece seguridad jurídica de la tenencia, está cercana a servicios, materiales, facilidades e infraestructura, está vinculada a opciones de empleo, servicios de salud, educación y otros servicios sociales, ofrece condiciones estándares de habitabilidad, sustentabilidad y gastos.

Además, se enfatizó acerca de que los proyectos habitacionales requieren inversión social, participación activa de los habitantes y acompañamiento para sentar las bases de comunidades saludables, con pertenencia cultural y resilientes.

Por otra parte, se destacó la necesidad de evaluar las actuales políticas, la introducción de flexibilidad en los procesos, así como nuevos actores y modalidades asociados a la innovación. También se mencionó la necesidad de realizar ajustes normativos que ayuden a fortalecer las comunidades (Ley de Copropiedad Inmobiliaria) y a mejorar la calidad de la construcción (responsabilidad de privados).

PARTICIPANTES DIÁLOGO CDU BIOBÍO:

- Sebastián Abudoj, SEREMI MINVU, Secretario Ejecutivo CDU
- Jaime Penailillo, CORE
- Verónica Fernández, CORE
- Milton Henríquez, ARMBB
- Pablo Marinao, Fundación Procultura
- Guacolda Vargas, Comunidad Logística de Talcahuano
- Leonel Pérez, Universidad de Concepción
- Vicente Guzmán. Fundación Urbanismo Social
- Juan José Calderón
- Claudio Arce, Colegio de Arquitectos
- Miguel Nazar, Universidad del Desarrollo
- Claudia Hempel
- Ricardo Utz
- Mabel Alarcón
- Juan Antonio Carrasco, SOCHITRAN
- Bernardo Suazo
- Susana Herrera
- Helen Martin
- Roberto Grandón
- Rodrigo Sanz

- Voltaire Alvarado
- Manuel Durán
- Claudia Toledo, GORE Biobío
- Miguel Ángel Hernández, Jefe DDUI MINVU Biobío
- Claudio Santibáñez, Jefe Gabinete SEREMI MINVU
- María Eugenia Perales
- Christian Velásquez
- Alejandra Muñoz, DDUI MINVU Biobío, Secretaría Ejecutiva CDU

CDU LOS RÍOS →

Se realizaron 2 encuentros, se priorizaron 4 propuestas y se elaboraron 50 iniciativas nuevas. En términos generales, se destacaron las consideraciones relativas a viviendas en zonas de riesgo, incluyendo estudios de prefactibilidad para evitar el uso de terrenos no aptos para uso residencial. Se mencionó la necesidad de mejorar los procesos de estudios de prefactibilidad de los terrenos, mediante equipos intersectoriales que puedan evaluar suelos en zonas rurales desde una mirada integrada. Adicionalmente, se destacó que resulta imperioso mejorar el acceso a bienes y servicios en pequeñas localidades.

Por otro lado, se estableció que se debe apuntar hacia proyectos sustentables, que hagan y potencien el uso eficiente de los recursos. Además de contar con planes de regeneración urbana para las zonas más deterioradas.

Finalmente, se destacó la importancia de territorializar el déficit de vivienda como condición base para desarrollar un plan regional de vivienda.

PARTICIPANTES DIÁLOGO CDU LOS RÍOS:

- César Asenjo Jerez, Presidente CDU, Intendente
- Fedá Simic, SEREMI MINVU. Secretaria Ejecutiva, Región de Los Ríos
- Rocío Neira, Coordinadora, Jefe División de Planificación y Desarrollo, GORE, Región de Los Ríos
- Juan Taladriz Eguiluz, Consejero regional, CORE, Región de Los Ríos
- Matías Fernández, Consejero regional, CORE, Región de Los Ríos
- Moira Henzi, SEREMI de Agricultura, Región de Los Ríos
- Johnny Herrera, SEREMI del MOP, Región de Los Ríos
- Vianca Muñoz, SEREMI de Economía, Fomento y Turismo, Región de Los Ríos

- Helmuth Palma, SEREMI de Cultura, las Artes y Patrimonio, Región de Los Ríos
- Eduardo Berger, SEREMI de BBNN, Región de Los Ríos
- Daniel Del Campo, SEREMI de Medio Ambiente, Región de Los Ríos
- Claudia Jiménez, Representante CMN Los Ríos
- Daniel Epprecht, Director regional ONEMI, Región de Los Ríos
- Marcela Villenas, SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región de Los Ríos
- Olga Barbosa, SEREMI de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación, Macrozona Sur
- Carlos Johnson, Director regional Sernageomín, Región de Los Ríos
- Francisco Vega, Presidente Corporación Consejo privado Cuenca del Lago Ranco
- Cristóbal Lamarca, Director Consorcio Valdivia Sustentable
- Gerardo Saelzer, Director Corporación PEC
- Javiera Maira, Instituto de Ciencias Ambientales y Evolutivas – UACH - Red UREX.
- Paulina Haverbeck, Presidente Cámara Chilena de la Construcción, Región de Los Ríos
- Juan Carlos Catril, Presidente Colegio de Arquitectos Los Ríos
- Felipe Spoerer, Gerente General Valdicor
- Pablo Hoffman, Pdte. de CODEPROVAL
- Carolina Parra, Coordinadora Secretaría Ejecutiva, DDUI SEREMI MINVU Los Ríos
- Mauricio Peña, Apoyo coordinación DIPLADE, GORE Los Ríos

CDU ATACAMA →

Se realizaron 2 encuentros y se identificaron 31 propuestas. En primer lugar, se puso de relieve la necesidad de contar con una política regional de vivienda que responda a la realidad local. En este sentido, se destacó la necesidad de fomentar los proyectos de microrradicación como una solución pertinente en zonas donde existe un déficit cualitativo y cuantitativo importante, en especial en ciudades intermedias y pequeñas localidades.

Se mencionó como relevante la posibilidad de otorgar mayores facultades a los municipios a efectos de descentralizar decisiones que ayuden a agilizar procesos y soluciones. Desde esa perspectiva también se estableció la importancia de incluir a otros actores en la solución de vivienda.

PARTICIPANTES DIÁLOGO CDU ATACAMA:

- Pedro Ríos, SEREMI MINVU, Secretario Ejecutivo CDU Atacama
- Rodrigo Maturana, Director SERVIU
- Francisco Chirino, DIPLADE GORE Atacama
- Rocío Díaz, Secretaría Ejecutiva CDU Ñuble, Jefa DDUI SEREMI MINVU
- Carlos Aguirre, CCHC
- Claudio Lazo, TECHO
- Jonnatan Hermosilla, FUSUPO
- Agnes Dransfeld, Fundación ProCultura
- Paulina Olivares, equipo SEREMI MINVU
- Gianella Revello, equipo SEREMI MINVU
- Pilar Aguirre, EP Vallenar
- Ruth Collao, Dirigente Agrupación de Campamentos
- Sara Arenas, Universidad Santo Tomás
- María José Moll, Delegación Zonal Colegio de Arquitectos
- Sergio Carvajal, SERVIU
- Rodrigo Ahumada, SERVIU
- Christian Chandía SERVIU Asentamientos Precarios
- William Cortés, U de Atacama
- Silvia Zuleta, CORFO
- Guillermo Reyes, CCHC
- Carlos Olivares, SEREMI MMA
- Ana Lafuente
- EP Domustek
- Sandra Campusano
- Luis Ojeda EP
- Hilda Torres EP Freirina

CDU ÑUBLE →

Se realizó un encuentro del que se desprendieron 50 propuestas priorizadas y 8 iniciativas nuevas.

Se destacó la necesidad de generar planes estratégicos que territorialicen el déficit, así como de facilitar el acceso al suelo, fortalecer el banco del suelo público y dar prioridad en el uso de suelos fiscales. Esto permitiría implementar un programa piloto de concesión de terrenos fiscales para la construcción de vivienda pública con arriendo protegido. También se priorizó la posibilidad de implementar acciones para incentivar y mejorar la microdensificación, dando solución a través de pequeños condominios.

Respecto a la situación de los asentamientos informales, se estableció como necesario revisar las condiciones humanitarias en que se vive en los campamentos e incluir medidas transitorias de forma urgente. Por último, se hizo referencia a la importancia de incluir programas para adultos mayores y personas en situación vulnerable con acciones que atiendan sus particularidades.

PARTICIPANTES DIÁLOGO CDU ÑUBLE:

- Carlos Urrestarazu, SEREMI MINVU, Secretario Ejecutivo CDU
- Carlos Zúñiga, Jefe DIPLADE, GORE Ñuble, Secretario Ejecutivo CDU
- María Soledad Castro, Consejera CDU, SEREMI de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
- José Figueroa, Consejero CDU Ñuble, Presidente de la CChC Chillán
- María Eugenia Rojas, Representante CChC Chillán
- Paula Zúñiga, Representante CChC Chillán
- Paula Morales, Consejera CDU Ñuble, Coordinadora Regional TECHO
- Camilo Rojas, Representante TECHO
- Paulina Wegertseder, en representación del Decano FARCODI, Universidad del Bío-Bío
- Julio Lepez, en representación del Director de SERVIU Ñuble
- Nelson Anabalón, Asesor urbanista, Municipalidad de Chillán
- Alex Molina, Director SECPLAN, Municipalidad de San Carlos
- Pablo San Martín, Representante Secretaría Ejecutiva CDU GORE Ñuble
- Viviana Norambuena, Secretaría Ejecutiva CDU GORE Ñuble
- Juan Emilio Valdés, Secretaría Ejecutiva CDU, SEREMI MINVU
- Claudia Calabrán, Secretaría Ejecutiva CDU SEREMI MINVU
- Úrsula Gavilán, Secretaría Ejecutiva CDU SEREMI MINVU
- Anne Escobar, Secretaría Ejecutiva CDU SEREMI MINVU
- Josefa Eguiluz, Secretaría Ejecutiva CDU SEREMI MINVU

Plan de acción Nacional por la Vivienda y la Ciudad

20 medidas accionables en el corto plazo por la Vivienda y la Ciudad

Medidas de Planificación Urbana

1. **Desarrollar Planes Estratégicos de Vivienda por ciudad**, que caractericen y territorialicen el déficit en todas las ciudades de Chile, con metas, plazos y definición de herramientas para alcanzar dichos objetivos.
2. **Avanzar en un parque de vivienda pública** adquiriendo directamente al mercado para facilitar el acceso al arriendo protegido.
3. **Desarrollar Concursos Públicos** para resolver definiciones respecto a la arquitectura y el diseño urbano, a través de equipos interdisciplinarios que aseguren la mejor calidad para la obra planteada.
4. **Fortalecer la micro radicación** flexibilizando normativa urbana, postulación y asignando mayores recursos para su aplicación.
5. **Acelerar los pilotos de urbanización progresiva**. Utilizar la vivienda incremental para reducir la brecha entre el estándar de vivienda de clase media y la vivienda de emergencia, entregando aquella parte de la vivienda que las familias no pueden construir de manera segura.

Medidas de Gestión de Suelo y Financiamiento

6. Fortalecer el **Programa del Fondo Solidario para la Vivienda** a través de la adquisición de suelo a corto plazo, incorporando a los comités de vivienda y avanzando en la configuración de **Bancos de Suelos Comunes y Regionales**.
7. Implementar un **programa piloto en terrenos fiscales** para la construcción de vivienda pública con arriendo protegido.
8. **Fortalecer el banco de suelo público del MINVU**, mediante el traspaso de terrenos fiscales y la compra directa de terrenos privados, de manera de ampliar la oferta de suelo disponible para proyectos de vivienda subsidiada.
9. **Potenciar y aumentar los subsidios de arriendo**, fortaleciendo la herramienta de arriendo mediante un programa que llegue a más personas. Aumentar al número y variedad de subsidios ofrecidos, mejorar la organización e incentivos a la oferta.
10. **Generar incentivos para facilitar el acceso al financiamiento** de la vivienda para sectores medios.

Medidas de **Normativa, Institucionalidad y Reducción de Tiempos**

- 11.** **Acortar los tiempos de revisión en SERVIU**, permitiendo que DOM revisen cuadros normativos. Establecer norma que dé prioridad a proyectos de vivienda social.
- 12.** **Avanzar con un mecanismo que permita la contratación de obras para vivienda simultáneamente con el diseño y la ejecución en suelo público**, sin la necesidad un subsidio, para agilizar el proceso.
- 13.** **Implementar la aplicación de la Ley 20.741** que faculta a MINVU en conjunto con municipios en dar atribuciones de normas urbanísticas para **proyectos de integración social**.
- 14.** **Potenciar programas existentes y disminuir los plazos de ejecución**. Disponibilizar suelo y simplificar procesos de calificación al interior de SERVIU.
- 15.** **Permitir la postulación de proyectos con familias ya adscritas al DS19**.

Medidas de **Integración y Equidad Urbana**

- 16.** **Desarrollar y fortalecer los programas existentes de acompañamiento social** para la organización y convivencia de las familias como principal elemento de sostenibilidad de viviendas, barrios y ciudad
- 17.** **Incluir el domicilio de transición para familias de campamentos** durante el proceso de construcción de las viviendas.
- 18.** **Implementar una Operación Invierno para proteger a las familias de campamentos**, a través de la creación de **Centros Cívicos** que entreguen equipamiento y servicios básicos durante el 2021.
- 19.** **Agilizar la regularización de los títulos de dominio de las familias vulnerables** para favorecer la postulación a subsidios de construcción y mejoramiento.
- 20.** **Trabajar y despachar el proyecto de Ley de Integración Social y Urbana**.

MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN URBANA

1. Desarrollar planes estratégicos de vivienda por ciudad, que caractericen y territorialicen el déficit en todas las ciudades de Chile, con metas, plazos y definición de herramientas para alcanzar dichos objetivos.

PROBLEMA: Déficit habitacional focalizado en la población de menores ingresos; disparidad entre cantidad de requerimientos de vivienda y oferta de suelos disponibles para el desarrollo de proyectos habitacionales en la ciudad; concentraciones de vivienda social en zonas deficitarias en equipamiento y servicios; falta de herramientas de planificación estratégica y focalización territorial para paliar el déficit habitacional de las familias vulnerables en mejores localizaciones.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- Subsidios MINVU.
- Recursos de inversión Subtítulo 31.
- Fondos regionales SUBDERE.
- Asociaciones público-privadas.

GOBERNANZA:

- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
- MINVU.
- CNDU.
- Gobierno Regional.
- Municipio.
- Academia.

INDICADORES:

- Cuantificación, caracterización de la demanda habitacional.
- Cobertura de aplicación de subsidios en el territorio.
- Catastro de potencial suelo fiscal disponible.

MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN URBANA

2. Avanzar en un parque de vivienda pública adquiriendo directamente al mercado para facilitar el acceso al arriendo protegido.

PROBLEMA: Déficit de vivienda social y pública para arriendo asequible; falta de acceso a viviendas bien localizadas y homogeneidad de la oferta para sectores vulnerables.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- Subtítulo 31 Glosa 02. Ficha de inversión del Estado.
- Subtítulo 33. Glosa 03i. Transferencia de recursos para el financiamiento de vivienda de arriendo.
- Sociedades mixtas y sus aportes.
- Otros instrumentos de incentivo. Por ejemplo, permutas.

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SERVIU.
- DIPRES.
- Municipalidades.

INDICADORES:

Definido el mecanismo de financiamiento, adquirir las primeras 100 viviendas en 2022.

MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN URBANA

3. Desarrollar concursos públicos para resolver definiciones respecto a la arquitectura y el diseño urbano, a través de equipos interdisciplinarios que aseguren la mejor calidad para la obra planteada.

PROBLEMA: El diseño arquitectónico de los proyectos habitacionales no siempre responde a las necesidades de las familias ni al contexto territorial donde se inserta la obra. Los decretos establecen estándares mínimos que no necesariamente resuelven los problemas establecidos en los diagnósticos y en los planes maestros.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios.

MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN URBANA

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

DS 49, ya sea por llamado especial o AD.

GOBERNANZA:

- SERVIU.
- Comisión arquitectos de la Mesa.

INDICADORES:

- Bases.
- Resolución de aprobación de bases.
- Publicación del concurso.
- Resolución de adjudicación.

MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN URBANA

4. Fortalecer la microrradicación flexibilizando normativa urbana, postulación y asignando mayores recursos para su aplicación.

PROBLEMA: Familias allegadas deben abandonar sus barrios para obtener una solución habitacional, ya que en barrios consolidados existe poca disponibilidad de suelo y los proyectos nuevos se construyen en sectores alejados, generando desplazamiento masivo de personas, desarraigo y expulsión hacia barrios con menor acceso a bienes públicos urbanos.

POBLACIÓN OBJETIVO:

Familias vulnerables con disponibilidad de sitios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- Llamados especiales del DS 49.
- Recursos propios del Programa de Pequeños Condominios cuando se incorpore como programa.

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SERVIU.

INDICADORES:

Lograr la selección de los primeros 100 pequeños condominios el año 2022.

MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN URBANA

5. Acelerar los pilotos de urbanización progresiva. Utilizar la vivienda incremental para reducir la brecha entre el estándar de vivienda de clase media y la vivienda de emergencia, entregando aquella parte de la vivienda que las familias no pueden construir de manera segura.

PROBLEMA: Lentitud en la ejecución de viviendas debido a los tiempos que tardan las obras de urbanización y edificación.

POBLACIÓN OBJETIVO: Familias vulnerables.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- DS 49.
- Recursos de habilitación de terrenos del Programa de Asentamientos Precarios del MINVU.

GOBERNANZA:

- Municipalidades.
- SERVIU - campamentos.
- Elemental.

INDICADORES:

- Selección del lugar y participación de los beneficiados.
- Presentación a la ciudadanía del piloto.
- Difusión de la iniciativa.

MEDIDAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO

6. Fortalecer el Programa del Fondo Solidario para la Vivienda a través de la adquisición de suelo a corto plazo, incorporando a los comités de vivienda y avanzando en la configuración de **Bancos de Suelos Comunes y Regionales.**

PROBLEMA: Falta de suelo bien localizado para desarrollo de proyectos habitacionales para familias de bajos ingresos y lentitud en el desarrollo de proyectos. .

POBLACIÓN OBJETIVO: Familias vulnerables.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- Permutas.
- Venta condicionada, tasación fiscal y tasación comercial.
- Presupuesto anual del MINVU.

MEDIDAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SERVIU.
- DIPRES.

INDICADORES:

- Cubrir la demanda regional.
- Disminuir los tiempos de atención a comités.
- Mejorar atributos de los terrenos en cuanto a localización.

MEDIDAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO

7. Implementar un programa piloto en terrenos fiscales para la construcción de vivienda pública con arriendo protegido.

PROBLEMA: Baja aplicación del subsidio de arriendo debido a la escasa oferta de unidades bien ubicadas y que cumplen con las condiciones de habitabilidad del programa. Falta de suelo para vivienda pública para reducir el déficit habitacional y mejorar la localización de vivienda.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

N/A

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SEREMI.
- SERVIU.
- Municipios.
- ONG.
- Desarrolladores privados.
- Academia.

INDICADORES:

- Cumplimiento de hitos al 100% >= 1 piloto.
- Publicación de resultados en Mesa de Diálogo ampliada.
- Lanzamiento del Registro.

MEDIDAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO

8. Fortalecer el Banco de Suelo Público del MINVU, mediante el traspaso de terrenos fiscales y la compra directa de terrenos privados, de manera de ampliar la oferta de suelo disponible para proyectos de vivienda subsidiada.

PROBLEMA: Reducción en la producción de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, principalmente por la escasez de terrenos bien localizados y con norma habitacional.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO: N/A

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SERVIU.
- BB.NN.
- EFE.
- Ejército.
- MINSAL.

INDICADORES: Disponer de suelos públicos para viviendas subsidiadas.

MEDIDAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO

9. Potenciar y aumentar los subsidios de arriendo, fortaleciendo la herramienta mediante un programa que llegue a más personas. Aumentar el número y variedad de subsidios ofrecidos, mejorar la organización e incentivos a la oferta.

PROBLEMA: Falta de opciones de arriendo a familias por altos montos o bajos ingresos.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO: Programa habitacional año 2021-2022.

MEDIDAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO

GOBERNANZA:

- MINVU.
- ONG.
- Administradores de renta.

INDICADORES:

Aumento de los subsidios de arriendo en el programa 2022 respecto al 2021.

MEDIDAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO

10. Generar incentivos para facilitar el acceso al financiamiento de la vivienda para sectores medios

PROBLEMA: Familias de sectores medios y emergentes encuentran muchas dificultades para obtener créditos hipotecarios en la banca tradicional. Por otro lado, no califican de acuerdo a su condición socioeconómica para postular para subsidios habitacionales del MINVU sin deuda. "Muy ricos para el SERVIU, muy pobres para la banca".

POBLACIÓN OBJETIVO:

Familias de sectores medios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

No requiere financiamiento adicional, solo garantía en caso de no pago.

GOBERNANZA:

- MINVU.
- DIPRES.
- CORFO.
- CMF.
- Ministerio de Desarrollo Social.
- Banco Estado.
- SBIF.

INDICADORES:

Cantidad de familias que acceden a una vivienda con crédito con garantía estatal (estimación podría alcanzar 5.000 viviendas en un año).

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

11. Acortar los tiempos de revisión en SERVIU, permitiendo que DOM revise los cuadros normativos. Establecer norma que dé prioridad a proyectos de vivienda social.

PROBLEMA: Extensos periodos de revisión de proyectos entre SERVIU y DOM.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios

FUENTES DE FINANCIAMIENTO: N/A

GOBERNANZA:

- SERVIU.
- Comisión arquitectos de la mesa.
- SEREMI.
- DOM.

INDICADORES: Disminución en los plazos de al menos 20%.

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

12. Avanzar con un mecanismo que permita la contratación de obras para vivienda simultáneamente con el diseño y la ejecución en suelo público, sin la necesidad de un subsidio, para agilizar el proceso.

PROBLEMA: El programa DS49 exige para la calificación y asignación de recursos, que los proyectos cuenten con la totalidad de las familias asociadas, para luego asignarles un subsidio a cada una que permitirá el financiamiento del proyecto. Se requiere poder iniciar proyectos y permitir los pagos a la constructora sin la necesidad de contar con los subsidios asignados, y que las familias se puedan incorporar a los proyectos una vez que estos ya estén avanzados para darle mayor celeridad al programa.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

FASES DE IMPLEMENTACIÓN:

- Hito 1. Elaboración de bases generales y especiales que permitan la contratación de diseño y construcción.
- Hito 2. Revisión y aprobación de las bases por parte de la CGR; Incluir glosa presupuestaria en la ley de presupuesto.
- Hito 3. Publicación licitación del primer proyecto de edificación directa.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

N/A

GOBERNANZA:

- SERVIU.
- CGR.
- DIPRES.
- Congreso.

INDICADORES:

Aprobación de la Ley de Presupuesto.

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

13. Implementar la aplicación de la Ley 20.741 que faculta al MINVU en conjunto con municipios en dar atribuciones de normas urbanísticas para **Proyectos de Integración Social**.

PROBLEMA: Viviendas sociales se construyen habitualmente en las afueras de las ciudades y en su mayoría en sectores donde predomina la vivienda social construida anteriormente. Se requieren más herramientas para desarrollar vivienda social en mejores ubicaciones y que se integre al resto de la ciudad.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

N/A

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

GOBERNANZA:

- MINVU
- CNDU.
- Gobierno Regional.
- Municipio.

INDICADORES:

- Diseño metodológico para la elaboración de informe.
- Aumento del potencial de la densidad habitacional para viviendas con subsidios del Estado.

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

14. Potenciar programas existentes y disminuir los plazos de ejecución. Disponibilizar suelo y simplificar procesos de calificación al interior de SERVIU.

PROBLEMA: Demora en el desarrollo de los proyectos y falta de suelo bien localizado para familias de bajos ingresos.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- Permutas.
- Venta condicionada.
- Venta a tasación fiscal.
- Venta a tasación comercial.

GOBERNANZA:

- MINVU.
- DPH.
- SERVIU.
- EP - EGR - PSAT.
- Municipalidades.
- Entidades privadas.
- Academia.

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

INDICADORES:

- Aumentar subsidios.
- % de Encuesta de satisfacción de las familias.
- Cuantificar el déficit.
- Estandarizar procesos de evaluación de proyectos.

MEDIDAS DE NORMATIVA, INSTITUCIONALIDAD Y REDUCCIÓN DE TIEMPOS

15. Permitir la postulación de proyectos con familias ya adscritas al DS19.

PROBLEMA: Familias vulnerables tienen dificultades para adscribirse a proyectos del DS19 por desconocimiento o porque los cupos se llenan muy rápidamente.

POBLACIÓN OBJETIVO: Familias vulnerables.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO: N/A

GOBERNANZA:

- MINVU.
- Comités de vivienda.
- Inmobiliarias.

INDICADORES: Desarrollo de un llamado especial en terreno SERVIU que considere las características indicadas.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y EQUIDAD URBANA

16. Desarrollar y fortalecer los programas existentes de acompañamiento social para la organización y convivencia de las familias como principal elemento de sostenibilidad de viviendas, barrios y ciudad.

PROBLEMA: Conflictos por convivencia en las familias al habitar las viviendas definitivas.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- Financiamiento público.
- Eventual aporte privado para planes piloto.

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SERVIU.
- Municipalidades.
- Entidades Patrocinantes.
- ONG.
- Ministerio de Educación.
- Ministerio de Salud.
- Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

INDICADORES:

- Establecer una medición y monitoreo de la calidad y estado de mantención de las copropiedades en el tiempo.
- Nivel de satisfacción en las familias con su vivienda y su entorno.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y EQUIDAD URBANA

17. Incluir el domicilio de transición para familias de campamentos durante el proceso de construcción de las viviendas.

PROBLEMA: La precariedad habitacional en la que viven las familias de campamentos durante el periodo de construcción de sus viviendas.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y EQUIDAD URBANA

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

- Departamento de Asentamientos Precarios.
- Presupuesto ministerial.

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SERVIU.
- ONG.
- Constructoras.

INDICADORES: Desarrollo de al menos 1 barrio transitorio con nueva glosa en 2022.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y EQUIDAD URBANA

18. Implementar una Operación Invierno para proteger a las familias de campamentos, a través de la creación de **Centros Cívicos** que entreguen equipamiento y servicios básicos durante el 2021.

PROBLEMA: En campamentos, además de no contar con servicios básicos regulares como agua, luz y alcantarillado, tampoco existen servicios sociales de apoyo para las familias, ni espacios públicos seguros donde niños y jóvenes puedan jugar durante el día.

POBLACIÓN OBJETIVO: Familias vulnerables.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO: N/A

GOBERNANZA:

- MINVU.
- SERVIU.
- MDS.
- Ministerio del Interior.
- Municipalidades.
- ONG.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y EQUIDAD URBANA

INDICADORES:

- Ejecución de 7 sedes durante 2021.
- Asignación de 100 tarjetas de banco de materiales a familias de campamentos.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y EQUIDAD URBANA

19. Agilizar la regularización de los títulos de dominio de las familias vulnerables para favorecer la postulación a subsidios de construcción y mejoramiento.

PROBLEMA: La incertidumbre que tienen las familias que viven en terrenos no regularizados, tanto para habitar de manera segura como para lograr acceder a beneficios de mejoramiento o construcción de vivienda en su sitio.

POBLACIÓN OBJETIVO: Familias vulnerables.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO: Programa de Regularizaciones del Ministerio de Bienes Nacionales.

GOBERNANZA:

- MINVU, Colegio de Arquitectos AOA
- Ministerio de Justicia.
- CBR.
- Municipalidades.

INDICADORES: Convenio con el Ministerio de Justicia.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y EQUIDAD URBANA

20. Trabajar y despachar el proyecto de Ley de Integración Social y Urbana.

PROBLEMA: Se requiere dotar de nuevas herramientas al MINVU para la adquisición de suelo para los comités de vivienda; acortar los tiempos para el cambio de uso de suelo para proyectos de construcción de vivienda social (Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones); reducir plazos para regenerar barrios deteriorados y dejar en los municipios, a través de sus planes reguladores, la potestad de definir zonas e incentivos para la integración social.

POBLACIÓN OBJETIVO:

- Familias vulnerables.
- Familias de sectores medios..

FUENTES DE FINANCIAMIENTO: N/A

GOBERNANZA:

- MINVU.
- Senado.
- Cámara de Diputadas y Diputados.
- CNDU.
- ONG.
- Asociaciones gremiales (CA, AOA).
- Dirigentes sociales.

INDICADORES:

- Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, proponiendo a la Sala la aprobación del texto que apruebe la Comisión.
- Aprobación del proyecto por la Sala del Senado y despacho del mismo a la Cámara de Diputados, para tercer trámite.

Otras medidas de corto plazo identificadas

1. Adjudicar el terreno con un diseño, y con un número de familias para el comité, a efectos de dar certeza a la entidad patrocinante, a la constructora y a la inmobiliaria. Identificar y replicar los buenos diseños ya existentes.
2. Comprometer a las autoridades políticas (Comisiones de Vivienda y Urbanismo del Senado y Cámara de Diputados) para promover cambios legislativos urgentes.
3. Crear un fondo de inversión (privado/público) para dueños de suelos y disponibilizar mayor cantidad de departamentos para arriendo.
4. Implementar el decreto de calidad en la construcción que está en consulta pública, teniendo en cuenta las recomendaciones de la mesa multigremial.
5. Incorporar al diseño como una herramienta de cambio que sintetice costos, tiempos y calidad, favoreciendo la incrementalidad.
6. Incorporar e incentivar la prefabricación para que micropymes puedan construir en lotes atomizados.
7. Obtener presupuesto público para el financiamiento de un Programa Nacional de Emergencia a través de la emisión de bonos del Estado para el aumento del presupuesto público del MINVU.
8. Avanzar en la provision de vivienda por parte del Estado a través de un sistema de arriendo protegido, que podría incidir de manera directa en el precio de la vivienda y favorecer el acceso.
9. Rediseñar planes de inversión social previo, durante y posterior a la construcción, contextualizado a la actualidad.
10. Simplificar los procesos de aplicación por medio de digitalización y centralización de información disponible en diferentes organismos públicos para ganar tiempo y eficientar esfuerzos.

11. Tener como objetivo para 2022 un parque de vivienda pública de 25 mil unidades para lo cual se solicite un ingreso del 25% del total del hogar.

12. Abrir una nueva línea de vivienda más flexible, capaz de resolverse en plazos menores, sin sacrificar estándares de calidad.

13. Capacitar a los líderes de los comités de vivienda para agilizar los tiempos.

14. Contar con datos actuales acerca de cómo se caracteriza el déficit habitacional y complementarlos con los de demanda habitacional, como puntapié inicial para estar permanentemente actualizando la demanda habitacional y así contar siempre con data fidedigna.

15. Disponer de informes sobre disponibilidad de suelos y análisis sobre impacto de los loteos en distintas regiones. Organizar y aunar la información de todas las fuentes existentes.

16. Elaborar un plan de “aldeas de emergencia”, para erradicar al menos a 10 mil familias que se encuentran en zonas de alto riesgo.

17. Evitar saltarse el orden de quienes están esperando solución de vivienda. Entender las singularidades para dar este orden de priorización.

18. Fiscalizar a las entidades patrocinantes a través de un ente fiscalizador. Considerar al SERVIU para estos efectos.

19. Fortalecer la gestión pública de emergencia: Nombrar un delegado o delegada gubernamental por región encargado de la coordinación entre autoridades y organizaciones, y un delegado presidencial que realice la coordinación intersectorial y regional. Otorgar funciones fiscalizadoras y evaluativas para representantes de la Mesa de Diálogo que permitan establecer un seguimiento del plan de acción nacional.

20. No nombrar un delegado presidencial, si no articular diversidad de actores. Potenciar a la comunidad organizada, incorporar a los municipios, ampliar diversidad de actores en construcción y arriendo. Fortalecer actores no gubernamentales.

21. Preservar el capital social de las familias, poner el esfuerzo y recursos en el programa “Aquí me quedo” que resuelve el tema del suelo sin desplazar a familias.

22. Reemplazar el concepto de vivienda social por el de vivienda estatal, para evitar la connotación negativa.

- 23.** Aplicar la ley sobre tramitación electrónica de forma obligatoria para agilizar tiempos y realizar un acuerdo multisectorial para utilizar las plataformas electrónicas existentes para la obtención de permisos.
- 24.** Caracterizar a cada campamento según historia, tipo de loteo y antigüedad.
- 25.** Aumentar la oferta mediante la diversificación de soluciones en función del déficit habitacional y ampliar participación de actores en el desarrollo de iniciativas.
- 26.** Establecer mediante decretos la obligatoriedad de participación de los comités de barrio en cada tipo de proyecto
- 27.** Establecer un banco solidario comunal de proyectos con el Ministerio como garante.
- 28.** Establecer una metodología para generar informes de potencial urbano y con eso identificar polígonos para desarrollar viviendas integradas.
- 29.** Evitar tanto esfuerzo en el DS19 porque implica cuatro hogares para la clase media y sólo una vivienda social. Es necesario invertir esa proporción. Permitir la postulación colectiva al programa.
- 30.** Generar espacios para la participación de empresas constructoras pequeñas (permitirles construir en suelo del Estado, que les asegure estabilidad financiera)
- 31.** Hacerse cargo de costos invisibles que hoy recaen en las familias (permisos de edificación), e incluir este tipo de ítems dentro del subsidio actual o que las viviendas sociales no paguen este tipo de permisos para evitar que las familias tengan que pagar costos excesivos.
- 32.** Impulsar cambios de uso del suelo de los campamentos en el corto plazo, para evitar relocalizar familias.
- 33.** Incorporar la visión regional para el logro de los objetivos a nivel país, a través de los Consejos de Desarrollo Urbano (CDU) existentes. Para ello el CNDU incorporará las prioridades de los CDU.
- 34.** Fomentar a cooperativas de trabajo para la industrialización de viviendas.

35. Tener una mayor flexibilidad para integrar a más familias de diversas comunas para conformar un comité legal y ampliar opciones. Dar más fuerza en todo el proceso y no solo en la postulación. Tener en cuenta los cambios del registro social de hogares.

36. Trabajar en la producción directa de 13 mil viviendas en suelo fiscal, a desarrollar en dos partidas. La primera por empresas constructoras y las segundas por cooperativas de trabajadores de los campamentos.

37. Generar una norma de excepción para aprobar proyectos en carpeta con problemas previos a la admisión (aprox. 60%).

38. Generar, acelerar y dar apoyo técnico a los procesos de arriendo por parte del estado.

39. Permitir incluir más de tres propietarios en los 320m² máximo de construible posible. Eficientizar la calidad urbana.

40. Poner a disposición las delegaciones zonales del Colegio de Arquitectos para trabajar junto a los Consejos de Desarrollo Urbano Regionales (CDUR).

Medidas de largo plazo identificadas

1. Acelerar tramitación y aplicación del artículo 50 de la LGUC.
2. Potenciar la glosa 12 para adquisición de terrenos.
3. Contar con una Ley de suelo.
4. Evitar que al priorizar los campamentos, se deje de atender el déficit habitacional de otros sectores de la población
5. Aumentar proporción de familias vulnerables y clase media emergente en proyectos DS19 de integración social.
6. Disponer, cuanto antes, de todos los terrenos del Estado para construir viviendas sociales y equipamiento.
7. Desarrollar un catastro regional y comunal en materia de suelos disponibles con factibilidad para vivienda.
8. Ampliar la inversión social con mayor cantidad de recursos en los proyectos para prevenir el deterioro y lograr proyectos sostenibles en el tiempo.
9. Desburocratizar procesos del DS49, tal como ocurre en la postulación del DS19.
10. Facilitar el cambio de normas urbanísticas de los terrenos para acotar los plazos de desarrollo de proyectos mediante (procedimiento expedito hoy propuesto en el proyecto de ley de integración social – Nuevo Art. 48º) y también a través del Artículo 50º de la LGUC, pero solicitado o con acuerdo del Concejo Comunal.
11. Implementar Planes Maestros de Regeneración Urbana, según la propuesta ya contenida en el Proyecto de Ley de Integración Social (Nuevo Párrafo 4 del Título II). Ello permitiría abordar la obsolescencia funcional o zonas segregadas de territorios. Junto con lo anterior, se proponen las Corporaciones de Desarrollo como la institucionalidad adecuada para llevar adelante estos planes.

12. Establecer que los montos exentos de impuesto territorial apliquen por propietario y no por propiedad. En conjunto con ello, establecer que la exención de impuesto territorial solo aplique a personas naturales.

13. Desarrollar Intervenciones de acupuntura urbana en sectores donde se detecta una muy baja habitabilidad, un sistema integrado de proyectos específicos y puntuales en terrenos y lugares aislados que en su conjunto producen un efecto de recuperación de un área completa.

14. Establecer un programa de microdensificación de barrios a través de cooperativas e inmobiliarias populares.

15. Regenerar barrios y reinyectar equipamiento a partir de corazones de barrio.

16. Incorporar un mayor acompañamiento y asistencia a las familias en los procesos de vivienda y postulación al arriendo.

17. Permitir que las familias de diversas comunas conformen comité legal. Tener en cuenta los cambios del registro social de hogares.

18. Subsidiar el pago de permisos de edificación en las Direcciones de Obras para evitar grandes costos a las familias.

19. Disponer de informes sobre disponibilidad de suelos y análisis sobre impacto de los loteos en distintas regiones.

20. Implementar el decreto de calidad en la construcción que está en consulta pública, teniendo en cuenta las recomendaciones de la mesa multigremial.

21. Informar con claridad y precisión a las personas sobre los procesos de postulación a las distintas alternativas del Minvu.

22. Generar un compromiso de cuidado de la vivienda y su comunidad para todas las familias que riciban un subsidio.

23. Capacitar a las familias en la forma de mantener las viviendas y acompañarlas en el proceso.

24. Entregar unidades totalmente terminadas, que faciliten la integración social.

25. Construir un programa de acompañamiento, organización y participación pre y post entrega de las soluciones habitacionales para que sean sostenibles en el tiempo.

26. Flexibilizar el DS52 de emergencia en cuanto a la exigencia de los recintos mínimos.

27. Incorporar en la planificación urbana, incentivos y obligaciones para que municipios puedan abordar el déficit de vivienda.

28. Realizar procesos de acompañamiento para llegar a que ese ejercicio técnico se convierta en capacidades adquiridas por la comunidad.

29. Fortalecer y ampliar programas de vivienda que permitan focalizar en el 40% más pobre o más vulnerable.

30. Utilizar la emisión de bonos de Estado para disponer de financiamiento a más corto plazo.



Proyecto Santa Rosa de Lima,
Fondo Solidario de Elección de Vivienda,
Viña del Mar, Región de Valparaíso.
© MINVU.







Proyecto Monte Andino,
Fondo Solidario de Elección de Vivienda,
Los Andes, Región de Valparaíso.
© MINVU.



Proyecto Monte Andino,
Fondo Solidario de Elección de Vivienda,
Los Andes, Región de Valparaíso.
© MINVU.





Informe sobre el
**Diálogo Nacional
por la Vivienda y
la Ciudad**