

CUADERNILLO DE REFLEXIÓN N° 6

COMITÉS DE VIVIENDA EN LA CONSTRUCCIÓN DEL TEJIDO SOCIAL

REALIDAD, NUDOS
Y DESAFÍOS



Colección: Monografías y Ensayos

Ciclo Políticas de vivienda y ciudad: reflexiones sobre avances y desafíos

Nº6 Comités de Vivienda en la Construcción del Tejido Social: Realidad, Nudos y Desafíos

Autor: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Editor: Área Social del Minvu y Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

Publicación: N°409

Diseño y Diagramación:

Jennifer Cofré I.

Tamara Calderón O.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile

Santiago, enero de 2026

Licencia:

© Se permite la reproducción total o parcial de esta obra, citando la respectiva fuente, siempre y cuando sea con fines investigativos o académicos y no se haga uso comercial.

Sugerencia de cita:

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile. (enero de 2026). Comités de Vivienda en la Construcción del Tejido Social: Realidad, Nudos y Desafíos. Ciclo Políticas de vivienda y ciudad: reflexiones sobre avances y desafíos. (Nº6). Área Social. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=25872>

El Ciclo "Políticas de vivienda y ciudad: reflexiones sobre avances y desafíos" corresponde a seminarios y talleres organizados entre noviembre 2025 y enero 2026 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este cuadernillo fue elaborado a partir de las exposiciones realizadas en el Taller "Comités de Vivienda en la Construcción del Tejido Social: Realidad, Nudos y Desafíos", realizado el 5 de diciembre en Santiago.

CUADERNILLO DE REFLEXIÓN

COMITÉS DE VIVIENDA EN LA CONSTRUCCIÓN DEL TEJIDO SOCIAL

REALIDAD, NUDOS Y DESAFÍOS

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
ENERO DE 2026





Comités de Vivienda en la
Construcción del Tejido
Social:

REALIDAD, NUDOS Y DESAFÍOS

Las organizaciones sociales, especialmente los comités de vivienda, han tenido un rol fundamental en la lucha por la vivienda digna. Pero no solo para lograr una solución habitacional. Han tenido un papel especial también a la hora de crear comunidad. Algo que nos hace falta hoy cuando hemos transitado a estilos de vida más individualistas y que desdeñan lo colectivo.

Esta idea de que cada uno se salva solo choca duramente con la realidad. No es la misma que una familia encare, por sí sola, los cambios socioeconómicos y medioambientales de los últimos años que sí lo hace en comunidad. Temas como la seguridad en el barrio, la necesidad de áreas verdes y espacios para los adultos mayores, solo por nombrar algunos, son tareas actuales y urgentes.

En esa sintonía se enmarca este documento. Recoge las reflexiones surgidas en el taller Comités de Vivienda en la Construcción del Tejido Social: Realidad, Nudos y Desafíos, donde se analizó el viaje de las familias y comités hacia la vivienda, poniendo en el centro la construcción colectiva. El objetivo es destacar que el desafío habitacional no se limita a edificar más viviendas, sino a construir mejor: con pertinencia, coherencia y visión de largo plazo.

A través de las intervenciones y del análisis se aborda la importancia de fortalecer el tejido social, repensar la relación entre Estado y ciudadanía y avanzar hacia políticas públicas que integren sentido, participación y diversidad de liderazgos.

Se revisaron experiencias históricas, se identificaron riesgos actuales y se propusieron líneas de acción para garantizar que la vivienda sea el inicio de una vida colectiva digna.

Los ejes centrales incluyen:

- Construcción de comunidades en conjuntos habitacionales y condominios.
- Procesos justos y equitativos en el acceso a la vivienda.
- Respuestas colectivas frente a malas prácticas y falta de transparencia.
- Políticas públicas integradoras, que fomenten participación, diversidad de liderazgos y articulación entre actores.

Este texto busca servir como base para diseñar estrategias que consoliden comunidades sólidas y democráticas, donde la vivienda sea más que infraestructura, que represente el núcleo de convivencia y desarrollo social.

Carlos Montes Cisternas
Ministro de Vivienda y Urbanismo

CONTENIDO

1. Contexto: La construcción del tejido social en torno al derecho a la ciudad	08
2. La vivienda no es solo techo:	14
Margarita Urra Valerio , Dirigenta social, Movimiento Los Sin Tierra	
3. Cómo fortalecer las organizaciones vinculadas a la vivienda	16
Javier Ruiz-Tagle Venero , Académico del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.	
4. No basta con construir viviendas, se debe construir comunidad	20
Natalia Molina Muñoz , Encargada de la Sección Habitación Social de Serviu RM	
5. Comentarios	24
5.1 Antonio Fritis , Encargado Nacional Programa “Quiero Mi Barrio”	25
5.2 Luz María Vergara , Académica Universidad Diego Portales y Pontificia Universidad Católica de Chile	26
6. Diálogo	28
6.1 Roberto Araya , Subdirector de Operaciones Habitacionales -Serviu RM	29
6.2 Patricia Boyco , Encargada del Centro de Formación Diálogo y Participación del Minvu	29
6.3 Paulina Muñoz , profesional de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, Minvu	31
6.4 Maria José Reyes , profesional Unidad de Cooperativas y Autogestión, Minvu	32
6.5 Valeria Bustos , presidenta del Comité de Vivienda por un Santiago Multicolor	32
6.7 Cristián Ayala , presidente de la Junta de Vecinos de la Población Oscar Bonilla, Estación Central	33
7. Cierre	34
Carlos Montes Cisternas , Ministro de Vivienda y Urbanismo	



CAPÍTULO 1

Contexto: La construcción del tejido social en torno al derecho a la ciudad

La construcción del tejido social en torno al derecho a la ciudad

El surgimiento de los comités de vivienda en Chile se inscribe en un proceso histórico marcado por la precariedad habitacional y la movilización social. Desde fines del siglo XIX y comienzos del XX, la denominada Cuestión Social reveló las condiciones insalubres y el hacinamiento en conventillos y cités, producto de la migración rural-urbana y la expansión industrial. Este contexto impulsó las primeras acciones colectivas orientadas a exigir mejoras habitacionales, como la creación de la Liga de Arrendatarios, que demandaba rebajas en los arriendos y condiciones higiénicas mínimas.

La promulgación de la Ley de Habitaciones Obreras (1906) constituyó el primer intento estatal por regular la vivienda popular, estableciendo consejos y mecanismos para la construcción de habitaciones higiénicas. Sin embargo, la insuficiencia de estas medidas y el crecimiento acelerado de las ciudades agudizaron el déficit habitacional, dando lugar a nuevas formas de ocupación informal: las poblaciones callampas y las tomas de terreno desde mediados del siglo XX. Estas prácticas no solo respondían a la necesidad urgente de suelo urbano, sino que también se consolidaron como estrategias de presión política frente a la ineficacia estatal.

En este escenario, emergieron los comités sin casa, organizaciones de base que articulaban la demanda por vivienda con la acción colectiva. Su origen se vincula estrechamente con la Operación Sitio (1964-1970), programa que promovía la autoconstrucción y la organización comunitaria como mecanismos para superar la marginalidad. Los comités se configuraron como instancias de representación y negociación, canalizando las solicitudes de los pobladores hacia el Estado y articulando redes con partidos políticos, sindicatos y la Iglesia. Esta estructura organizativa permitió transformar la lucha por la vivienda en un movimiento social con capacidad de incidencia en la política pública.

Durante el gobierno de la Unidad Popular (1970-1973), los comités adquirieron un carácter político más definido, participando en tomas asistidas y en la gestión de programas habitacionales. La vivienda se concibió como un derecho social, y los comités se consolidaron como actores estratégicos en la planificación urbana. No obstante, posterior a 1973, las organizaciones comunitarias se vieron debilitadas, se reemplazó la participación activa y vinculante por un modelo basado en subsidios, desplazando a los comités a un rol marginal.

En la década de los 90', los comités reaparecieron en el marco de la postulación colectiva y programas como el Fondo Solidario de Vivienda (2001), reivindicando no solo el acceso a la vivienda, sino también la localización y la calidad. Así, los comités de vivienda se consolidaron como expresión histórica de la organización popular, evolucionando desde mecanismos de presión hacia actores que buscan incidir en la política habitacional y urbana bajo una perspectiva de derechos.

Origen de los Comités de Vivienda en Chile



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 2025

¿Qué es un comité de vivienda?

Según el Decreto Supremo N° 49 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, un comité de vivienda puede entenderse como: un grupo organizado de familias que postula colectivamente al Subsidio DS49, bajo modalidad habitacional asociativa.

En esta modalidad, el 70% del grupo debe pertenecer al 40% más vulnerable según el Registro Social de Hogares (RSH), y el restante 30% puede estar en niveles hasta el 90%, siempre que cumplan condiciones de vulnerabilidad o carencia habitacional.

El comité debe inscribirse, funcionar conforme a los estatutos y normativas municipales y del Minvu, contar con personalidad jurídica, una directiva electa, y una cuenta de ahorro colectiva que respalda la postulación bajo la modalidad colectiva

¿Cómo se conforma hoy un comité de vivienda?

El procedimiento formal de conformación de un comité de vivienda está normado por la Ley de Juntas de Vecinos y es el mismo de cualquier organización funcional. El aspecto crítico de este procedimiento es la elaboración y aprobación de sus estatutos, ya que –por lo general– las oficinas de organizaciones sociales de las municipalidades brindan estatutos estandarizados para toda organización funcional, sin reconocer la particularidad de sus funciones, roles y la importancia de la participación, transparencia y rendición de cuentas en ellos.

Taller:

"Los Comités De Vivienda En La Construcción Del Tejido Social: Realidad, Nudos Y Desafíos"

Viernes 5 de diciembre de 2025



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

14 de mayo de 2025



Las organizaciones comunitarias se rigen desde 1968 por la Ley 19.418. Existen dos tipos de organizaciones:

- Juntas de Vecinos: organizaciones de carácter territorial representativas de las personas de una misma Unidad Vecinal y cuyo objetivo es promover el desarrollo de la comunidad, velar por los derechos e intereses de vecinas y vecinos, así como colaborar con las autoridades del Estado y las Municipalidades.
- Organizaciones Comunitarias Funcionales (Centro Cultural, Centro de Padres y Apoderados, Comité de Adelanto Local, Organizaciones Juveniles, Centros de Madres, Comité de Vivienda, Centro de Padres y Apoderados, etc): tienen capacidad de acción en toda la comuna y que buscan aportar en un área específica.

El desarrollo de un comité de vivienda atraviesa cinco etapas críticas, cada una con desafíos específicos para su comunidad y su dirigencia. La organización inicial del comité exige formalizar legalmente el grupo y garantizar el ahorro familiar requerido. Posteriormente, la Gestión del Suelo requiere una búsqueda estratégica de emplazamientos viables para la construcción futura. En la Formulación y Postulación del Proyecto, el reto principal es el manejo de expectativas de las familias y mantener la información periódica y constante con las familias y mantenerlas constantemente informadas. Una vez en la Ejecución de las Obras, el foco gira hacia la fiscalización técnica de plazos y el inicio del trabajo comunitario, donde definir normas básicas de convivencia y criterios de asignación de viviendas y espacios resulta clave para prevenir conflictos. Finalmente, en la Conformación del Nuevo Barrio enfrenta el desafío de sostener la vida colectiva, gestionar gastos comunes y asegurar el recambio de liderazgos para evitar el desgaste dirigencial. Este tránsito transforma un listado de postulantes en una comunidad empoderada y sostenible.

Etapas de desarrollo Comités de Vivienda



Principales desafíos en los comités de viviendas

Durante el período 2022–2025, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) sostuvieron múltiples diálogos sociales con comités de vivienda en todo el país. Estos encuentros permitieron identificar problemáticas comunes que afectan a las organizaciones de vivienda durante todo el ciclo de los proyectos habitacionales, desde la postulación hasta la ejecución. Las dificultades detectadas revelan brechas significativas en el acceso a información, la gestión institucional y la coordinación intersectorial.

Uno de los principales obstáculos señalados por los comités es la falta de información oficial, clara y oportuna sobre el proceso de postulación colectiva al Fondo Solidario de Vivienda Colectiva DS 49. Esta carencia expone a las organizaciones a riesgos como malas prácticas de asesores, errores en la gestión, retrasos en los trámites y posibles estafas, especialmente en la etapa de búsqueda de terrenos. A ello se suman procesos institucionales complejos para la evaluación y calificación de proyectos por parte del Serviu y para la obtención de permisos en las Direcciones de Obras Municipales (DOM), lo que dificulta el avance de las iniciativas.

Si bien los comités de vivienda tienen el potencial de constituirse en organizaciones de base que nutran, impulsen y sostengan proyectos de hábitat basados en la cooperación y la solidaridad, articulando un sueño colectivo de futuro barrio, la realidad muestra una tendencia distinta. La comprensible urgencia por acceder a una solución habitacional, sumada al desgaste que implica la gestión del proyecto, termina por convertir a estas organizaciones en instrumentos para la obtención de la vivienda, reduciendo su rol a la consecución de “la llave”. Este fenómeno implica la pérdida de un valioso capital social que podría contribuir a la sostenibilidad comunitaria y al fortalecimiento de la vida barrial en el largo plazo.

Por otro lado, los comités de la Región Metropolitana valoran como un gran avance el trabajo presencial del Equipo de Gestión Territorial del Serviu RM y el acompañamiento de los Equipos de Habitación Social, por su aporte en la resolución de dudas técnicas y destrabamiento de problemas. No obstante, demandan mayor continuidad en este apoyo y una fiscalización más rigurosa del trabajo de las Entidades Patrocinantes (EP), que en muchos casos se limitan a cumplir lo mínimo contractual. Estas observaciones apuntan a la urgencia de mejorar la coordinación institucional, garantizar un acompañamiento permanente y asegurar estándares de calidad en la asistencia técnica para avanzar hacia soluciones habitacionales más eficientes y transparentes.



CAPÍTULO 2

La vivienda no es solo techo

Margarita Urra Valerio,
Dirigenta social, Movimiento
Los Sin Tierra

Margarita Urra tiene una amplia trayectoria como dirigente de comités de vivienda. Concejala en tres períodos en la comuna El Bosque, es también vocera de la Asociación de Comités de Allegados “Los sin tierra”.

Crítica a la burocracia y falta de claridad

Para Margarita Urra es clave el diálogo de las organizaciones con las autoridades. Sin embargo, sostiene que hay medidas que se pueden tomar si se quiere mejorar la comunicación entre ambas partes. Por ejemplo, plantea que el lenguaje técnico y las siglas dificultan la comprensión, y como consecuencia se retrasan las soluciones. Hay familias que esperan de 12 a 15 años para acceder a una vivienda y esta situación no se puede normalizar. Asegura que esa indolencia se ha instalado como costumbre en todos los gobiernos.

Desde su punto de vista, la vivienda no es solo techo: implica salud, educación, trabajo y seguridad. La gente quiere hogares dignos para criar familias y construir una sociedad mejor. Por eso, la organización que representa no solo lucha por metros cuadrados, sino por justicia social y por instalar temas que considera fundamentales en la agenda pública.

Logros y desafíos

Destaca que el Plan de Emergencia Habitacional nació por las necesidades de las agrupaciones, las que lo instalaron “a sangre y fuego”. Espera que continúe y se perfeccione. En su opinión, se necesita mejorar la calidad de las construcciones y terminar con prácticas corruptas: evitar que una misma entidad represente intereses de constructora y comités; erradicar la burocracia y el clientelismo. Incorporar normativas para viviendas adaptadas a niños con TEA; promover áreas verdes y huertos comunitarios.

Educación y fortalecimiento de liderazgos

A su juicio, la formación es clave: se deben entregar herramientas a nuevas dirigentas para que crezcan y demuestren que son capaces. No quieren todo regalado, sino que oportunidades para aprender y aportar, señala.

Además, el Estado debe garantizar espacios de capacitación técnica y política para equilibrar la relación con actores institucionales.

Margarita Urra sostiene que las organizaciones seguirán luchando por viviendas dignas y por terminar con vicios que afectan la probidad.

“La meta no es solo conseguir casas, sino construir comunidad y sentido colectivo”.



CAPÍTULO 3

Cómo fortalecer las organizaciones vinculadas a la vivienda

Javier Ruiz-Tagle Venero,
Académico del Instituto de
Estudios Urbanos y Territoriales
de la Pontificia Universidad
Católica de Chile

Javier Ruiz- Tagle es arquitecto y Magister en Urbanismo, Universidad de Chile. PhD en Planificación y Políticas Urbanas por la Universidad de Illinois en Chicago, Estados Unidos.

Contexto y diagnóstico

Según Gabriel Salazar, los movimientos sociales tienen ciclos: momentos de gran masividad y otros de baja actividad. Actualmente, estamos en un periodo bajo, comparado con el estallido social. A pesar del deterioro organizacional en muchos barrios (sin juntas de vecinos, centros de madres o clubes deportivos), siempre existe alguna organización ligada a la vivienda: comités de allegados, comités de adelanto, etc.

Hipótesis central

El Estado moldea la organización social mediante los mecanismos que ofrece, creando distintos tipos de ciudadanía y subjetividades políticas.

Las políticas públicas no solo entregan beneficios, sino que configuran formas de organización y liderazgo.

Hitos históricos

- Ley de Juntas de Vecinos (Frei Montalva, 1968): fortaleció la incidencia social desde los barrios.
- Movimientos autónomos: tomas de terreno en los gobiernos de Frei Montalva y Allende, hasta la dictadura.
- Dictadura: fragmentación y control social, se permitió más de una junta de vecinos en la misma unidad vecinal, generando competencia y dividiendo la representación.
- Años 90: predominio de postulaciones individuales a subsidios, luego surgen postulaciones colectivas y programas como Pavimentos Participativos.

Espacios de participación

Se identifican los espacios obligados, que son los canales formales definidos por el Estado (petitorios, permisos para marchas) y los espacios inventados: creados por la ciudadanía para ampliar márgenes de acción.

Ambos conviven en tensión, generando dinámicas entre control estatal y autonomía social.

Situación actual y problemas críticos

- Existen prácticas viciosas: discursos que asocian el tiempo de espera a la forma de organización (individual, comité, cooperativa).
- Movimientos actuales (Los Sin Tierra, MPL, Fenapo, entre otros) usan estratégicamente los mecanismos estatales, pero deben aprender aspectos técnicos (subsidios, arquitectura, mecánica de suelos), lo que genera nuevos liderazgos.
- Ausencia de lista única de prelación: obliga a dirigentes a movilizarse para acelerar proyectos.
- Relaciones clientelares: alianzas con autoridades para obtener terrenos.
- Brechas de formación: dirigentes hiperformados vs. dirigentes de bases con escaso conocimiento.
- Incentivos perversos: aparición de estafas y prácticas lucrativas en algunos dirigentes, favorecidas por vacíos normativos.

Propuestas

- Combinar entrega de herramientas con formación continua.
- Crear canales flexibles que permitan autonomía de los movimientos.
- Garantizar incidencia real en la toma de decisiones, recuperando prácticas participativas que se perdieron tras la dictadura, como la participación y vínculo que se generaba en las juntas de vecinos antes de que fueran intervenidas.



CAPÍTULO 4

No basta con construir viviendas, se debe construir comunidad

Natalia Molina Muñoz- Encargada de la Sección Habilitación Social de Serviu RM

Natalia Molina es trabajadora social, Magíster en Desarrollo Sustentable de Ambientes y Territorio.

Introducción

El tema central son las prácticas sociales de los comités de vivienda en el ciclo habitacional y construcción del tejido social, donde se observan desafíos y tensiones.

Además, existen perspectivas basadas en experiencia profesional en el ámbito público y privado, con trabajo a nivel local, regional y nacional.

Contexto histórico y evolución

Chile tiene más de 120 años de política habitacional (desde 1906).

Últimos 20 años: transición del Fondo Solidario de Vivienda a Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Se han evidenciado cambios relevantes. Años atrás un proyecto era igual a un comité; hoy existen proyectos con varios comités, personas individuales y asesores.

Existe una mayor complejidad social y necesidad de nuevas formas de relación entre actores.

LÍNEA DEL TIEMPO

Casi 120 años de política habitacional en Chile (Ley de Habitaciones Obreras de 1906)



Estos cambios han exigido nuevas prácticas sociales para los distintos actores involucrados

Presentación Natalia Molina, Taller **"Comités de Vivienda en la Construcción del Tejido Social: Realidad, Nudos y Desafíos"**, realizado el 5 de diciembre en Santiago



Ciclo habitacional y prácticas sociales

El ciclo incluye organización de la demanda, ejecución de las obras y conformación del nuevo barrio. Cada etapa requiere prácticas sociales que integren tres elementos: sentido, competencias y materialidades.

- **Organización de la demanda**

Sentido: necesidad habitacional vinculada a seguridad, salud y pertenencia.

Competencias: liderazgo, formación de grupos y conocimiento de requisitos y planos.

Materialidades: normativas, decretos, recursos propios y convenios con entidades patrocinantes.

Importancia de capacitaciones y acompañamiento técnico.

- **Ejecución de las obras**

Competencias: conocer la etapa constructiva, detectar problemas y generar alertas.

Materialidades: subsidios, supervisión técnica y social.

Sentido: asegurar calidad y cumplimiento en tiempo y forma.

- **Conformación del nuevo barrio**

Sentido: calidad de vida, convivencia y fortalecimiento del tejido social.

Competencias: gestión de copropiedad, resolución de conflictos y escrituración.

Materialidades: boletas de garantía, servicios de acompañamiento social y jurídico.

Tensiones y desafíos

Procesos largos generan desgaste y desconfianza.

Reclamos por malas prácticas, cobros indebidos y falta de información.

Conflictos en asignación de viviendas y estacionamientos.

Problemas en convivencia: violencia, microtráfico y falta de pago de gastos comunes, entre otros.

Necesidad de reglas claras, fiscalización y capacitaciones directas.

Reflexión final

El sentido es el componente movilizador que determina la sustentabilidad del tejido social. No basta con construir viviendas, se debe construir comunidad. Darle importancia al sentido ético en todas las prácticas sociales. Y el rol fundamental de las organizaciones sociales durante todo el ciclo habitacional.



CAPÍTULO 5

Comentarios

Este espacio se enfoca en la participación ciudadana y el fortalecimiento del tejido social desde la experiencia del Programa Quiero Mi Barrio y el rol de los comités de vivienda en las políticas habitacionales y territoriales.

5.1 Antonio Fritis, Encargado Nacional Programa “Quiero Mi Barrio”

Arquitecto, Universidad de Chile, diplomado en Reducción de Riesgos de Desastres en la Universidad de Florida, con estudios en Japón en Barrios Carbono Neutral.

Experiencia y alcance

El programa ha intervenido barrios en 212 comunas, en las 16 regiones del país, conformando Consejos Vecinales que incluyen juntas de vecinos y otras organizaciones, con una diversidad de orígenes habitacionales: desastres naturales, comités de vivienda y distintos periodos históricos. El Programa ha identificado barrios con fuerte organización social y otros con tejido social débil, con deficiencias en la provisión de servicios desde el Estado, generando distintos desafíos.

Modelo de gobernanza

Dado lo anterior, la pregunta central es ¿cómo se organiza la gobernanza barrial después de la entrega de viviendas? Para esto es fundamental el diálogo entre juntas de vecinos, consejos vecinales de desarrollo, gobierno local y oferta estatal, que se formaliza a través de la firma del contrato de barrio entre los vecinos, municipio y la Seremi de Vivienda de cada región. Asimismo, se define la organización en torno a las distintas temáticas de interés y qué obras y proyectos sociales se van a trabajar. Además, se establecen derechos y deberes.

Lo que se intenta generar es un cambio de paradigma: una vez entregada la vivienda, el foco pasa a la vida comunitaria y sostenibilidad del barrio.

Escala barrial y bien común

La escala barrial es clave, es más manejable que la escala ciudad.

Se requiere fortalecer copropiedades (gestión interna) y espacios comunes y equipamientos comunitarios. También se debe analizar cómo salir del ámbito privado hacia el bien común y la relación con el municipio y el Estado.

Medición y planificación

- Para evaluar la sostenibilidad de la intervención y priorizar las intervenciones del programa se deben medir deficiencias en educación, salud, seguridad y otros aspectos.
- Usar diagnósticos para definir obras y proyectos sociales.

Acuerdos y derechos

Se debe establecer la incorporación de derechos y deberes para todas las partes.

Aporte de Humberto Maturana: pasar de la lógica de exigencias a la lógica de acuerdos, fomentando la colaboración y la corresponsabilidad.

Reflexión final

El fortalecimiento del tejido social requiere gobernanza participativa, acuerdos claros entre actores y medición constante para orientar decisiones.

El objetivo no es solo entregar viviendas, sino construir comunidad y garantizar sostenibilidad social.

5.2 Luz María Vergara, Académica Universidad Diego Portales y Pontificia Universidad Católica de Chile

Arquitecta y Magíster en Arquitectura, Pontificia Universidad Católica de Chile y Doctora en Housing Management Delft University of Technology, Países Bajos.

Rol de los comités en la sociedad civil

Hasta 2017 no existía un catastro sobre los actores de la sociedad civil vinculados a vivienda.

Los comités de vivienda son entidades sin fines de lucro que cumplen un rol público y están más cercanos a la comunidad. Y están incidiendo en los procesos asociados a la política habitacional.

Otros actores son las Entidades Patrocinantes (EP), Cooperativas y organizaciones que trabajan en conjunto.

Naturaleza y relación con el Estado

El Estado es como un “elefante”: grande, robusto, lento, con memoria histórica.

La sociedad civil es como una “mariposa”: ágil, innovadora, pero frágil y de corta duración. Estos dos actores necesitan colaborar para fortalecer procesos habitacionales.

Institucionalización y marco legal

Se deben institucionalizar las prácticas de la sociedad civil para garantizar financiamiento y un marco legal, para que los temas de innovación, por ejemplo, se puedan desarrollar en el tiempo.

Complejidad y participación

Avanzar hacia modelos más inclusivos y horizontales que reconozcan competencias de todos los actores.

Es importante incorporar más actores, aunque implica mayor complejidad, pero es necesario para una participación efectiva.

Las cooperativas deben integrarse al sistema, no operar “a pesar del sistema”.

Rol de las entidades patrocinantes

Respecto al debate sobre si una misma entidad puede gestionar comunidad, vivienda y construcción. Probablemente se requieren roles diferenciados entre comités y las Entidades Patrocinantes (EP). En este sentido, se debe definir claramente las funciones y responsabilidades de cada uno.

Evolución de la política habitacional

La política habitacional en Chile se ha robustecido con el tiempo.

Mejoras en calidad de vivienda y modificaciones normativas: DS 49 se ha modificado 8 veces, DS 74 se modificó 21 veces.

Señala las siguientes preguntas estratégicas: ¿hasta cuándo seguir modificando decretos? ¿Es momento de pensar en nuevos modelos que incorporen cogestión y participación activa?

Reflexión final

El desafío es avanzar hacia una política habitacional que combine innovación, participación efectiva e incidencia real de la sociedad civil. No basta con modificar normas, se requiere transformar la relación entre Estado y ciudadanía.



CAPÍTULO 6

Diálogo

En este apartado se sintetizan las principales intervenciones de la jornada las que dicen relación con las preguntas orientadoras del taller:

¿Cuál es la trayectoria reciente de los Comités de Vivienda en Chile?

¿Cuáles son los principales nudos críticos y reflexiones que hay que pensar para adelante?

6.1 Roberto Araya, Subdirector de Operaciones Habitacionales –Serviu RM

Aspecto clave a considerar es cómo llevar la teoría a la práctica en la política habitacional. Aunque se han hecho avances normativos con el Plan de Emergencia Habitacional, estos han sido principalmente instrumentales y aún persisten grandes complejidades que dificultan la implementación.

Uno de los puntos más relevantes es la fiscalización de la ocupación de las viviendas. Hoy el Estado carece de herramientas suficientes para recuperar viviendas que no están siendo utilizadas de manera adecuada, lo que genera procesos de reasignación extremadamente largos (entre 5 y 7 años). Esto no solo implica un problema operativo, sino también un desafío social, porque afecta la equidad en el acceso y la sostenibilidad de los barrios.

Este tema debe abordarse desde dos frentes:

- **En la postulación: asegurando mecanismos claros para prevenir irregularidades.**
- **En la conformación del nuevo barrio: incorporando la verificación de ocupación como parte del acompañamiento comunitario.**

Es necesario fortalecer la relación entre Estado y ciudadanía para construir comunidad y garantizar que la vivienda sea más que infraestructura, sea un espacio de vida colectiva. La política habitacional no puede limitarse a entregar casas; debe asegurar su uso adecuado y la cohesión social.

6.2 Patricia Boyco, Encargada del Centro de Formación Diálogo y Participación del Minvu

Cómo mantener el sentido comunitario más allá del acceso a la vivienda. Los comités, tras 10-15 años de gestión, tienden a agotarse porque la meta se reduce a conseguir la casa, y no a sostener la vida en comunidad. Esto genera un vacío: las personas que acceden hoy son más jóvenes, nacieron en un modelo individualista y no han vivido experiencias colectivas como las que marcaron generaciones anteriores.

El desafío es que los comités no se limiten a la meta habitacional, sino que incorporen el sentido de comunidad como objetivo permanente.



Hay un cambio generacional. Antes, los dirigentes venían de luchas sociales y colectivas y hoy, el perfil es más individual, con menos experiencia en organización comunitaria.

El rol del Centro de Formación, Diálogo y Participación del Minvu es aportar herramientas y cursos, pero se requiere ir más allá para transmitir experiencias y valores colectivos.

Pregunta central: ¿cómo traspasar esa experiencia histórica y convertir el acceso a la vivienda en una oportunidad para construir comunidad?

6.3 Paulina Muñoz, profesional de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, Minvu

La Secretaría Ejecutiva de Condominios es relativamente nueva dentro del Ministerio, creada en 2022 con la entrada en vigencia de la nueva ley. El proceso ha implicado dos grandes desafíos: la instalación interna y la visibilización externa para que las comunidades sepan que existe esta instancia.

Uno de los puntos críticos es que la tarea de acompañar y formar a las comunidades no está contemplada en la política habitacional actual. Esta responsabilidad se delega a los municipios, pero la mayoría no cuenta con profesionales capacitados para asumirla. Esto genera un vacío que afecta directamente la sostenibilidad de los condominios.

En el caso de los condominios, no basta con generar vínculos sociales; también se requiere desarrollar habilidades técnicas para administrar bienes comunes. Aspectos como el pago de gastos comunes, la mantención y la gestión de conflictos son esenciales para la vida en copropiedad. La sostenibilidad de estas comunidades depende de esa capacidad técnica.

¿Quién asume esta tarea?

Actualmente, no está contemplada en la política habitacional. Existen talleres básicos sobre la Ley de Copropiedad, pero son insuficientes: la información se olvida rápidamente y no se traduce en prácticas sostenibles. Ni los municipios ni el Estado cuentan con suficientes profesionales para cubrir esta necesidad.

Como ejemplo positivo, Serviu Metropolitano, que ha implementado iniciativas para fortalecer la gestión comunitaria más allá de lo exigido por la normativa. Sin embargo, estas prácticas no se replican en todas las regiones debido a limitaciones normativas y de recursos.

El 30% de las viviendas en Chile están en copropiedad.

El 70% de las viviendas del Plan de Emergencia Habitacional corresponden a copropiedades.

Por lo tanto, es indispensable revisar este aspecto para que el tejido social y la sostenibilidad de las viviendas vayan de la mano. Este es un desafío que debe incorporarse en la política habitacional de manera prioritaria.

6.4 María José Reyes, profesional Unidad de Cooperativas y Autogestión, Minvu

Es importante reconocer el rol de las dirigentas y, en particular, la dimensión femenina que aporta a la construcción comunitaria. Las mujeres tienen la capacidad de articular espacios amables, claros y acogedores, de organizar, cuidar y de generar vínculos que sostienen la vida en común. Ese aporte debe ser valorado y fortalecido, evitando cualquier intento de infantilización.

Es necesario mirar más allá de la lógica técnica y burocrática. No basta con aplicar listas de verificación ni con cumplir procedimientos; se trata de comprender cuál es el verdadero rol del Estado, de la institucionalidad y de los instrumentos que deben garantizar que los procesos sean seguros y sostenibles. Las organizaciones sociales, están preparadas para participar en todas las etapas, no solo en la organización de la demanda. Si queremos evitar que el tejido social se fragmente, debemos incorporarlas en el proceso constructivo y en la gestión posterior, porque es en esa transición donde muchas veces se pierde lo que tanto costó construir.

Los profesionales deben crear metodologías e instrumentos que permitan sostener el tejido social durante todo el ciclo habitacional, salir de la lógica del checklist y del enojo, y participar activamente en la construcción comunitaria. Transformar la relación entre profesionales y organizaciones en una verdadera comunidad de aprendizaje, donde el trabajo colaborativo sea también una experiencia enriquecedora y creativa.

El tejido y la organización social es un tesoro que pertenece a cada territorio y que no puede perderse en el camino. Resguardarlo es una responsabilidad compartida, y hacerlo bien es la clave para que la vivienda sea mucho más que un techo: sea el punto de partida para una vida colectiva digna.

6.5 Valeria Bustos, presidenta del Comité de Vivienda por un Santiago Multicolor

En primer lugar, agradecer al ministro Montes y a los equipos que han impulsado espacios de formación y diálogo, integrando la dimensión política en la discusión técnica. Sin valores ni compromiso social, el progreso carece de sentido.

Hoy la democracia está incompleta, la participación popular sigue siendo consultiva y poco vinculante. Para avanzar, se debe fortalecer el trabajo territorial: la lucha por la vivienda no es solo por un techo, sino por la dignidad integral, que incluye salud, educación y derechos fundamentales.

Preocupa la fragilidad del tejido social y el riesgo de retrocesos inmediatos. La historia demuestra que cuando se debilitan las organizaciones, se abre espacio para la violencia y la exclusión. Por ello, es urgente consolidar estructuras éticas, sólidas y permanentes, con liderazgo comprometido y visión de futuro.

Reconocer el rol protagónico de las mujeres en los territorios y la importancia de la formación para garantizar el relevo generacional. El desafío es construir una democracia profunda y un Chile más justo, con unidad y participación activa.

6.6 Cristián Ayala, presidente de la Junta de Vecinos de la Población Oscar Bonilla, Estación Central

Para las dirigencias ha sido muy importante pertenecer a una generación de líderes sociales empoderados, que hoy acompañan a la autoridad en temas tan relevantes como vivienda, educación y salud. Este espacio es fundamental para fortalecer su rol.

Cada vez que se participa en talleres y capacitaciones, se genera una profunda admiración por las mujeres que lideran los territorios. Ellas son el motor de las organizaciones sociales y demuestran que la participación activa transforma realidades. Las instancias de formación son esenciales para que las bases se fortalezcan y para que cada dirigente asuma con responsabilidad su papel en la comunidad.

Como dirigente de una junta de vecinos y miembro del COSOC de Estación Central, se valora que las capacitaciones permitan ampliar la mirada más allá de la vivienda, incorporando otras áreas críticas como educación y salud, que siguen siendo necesidades urgentes.

Es importante dar paso a las nuevas generaciones. Esto no significa abandonar, sino acompañar, transmitir experiencia y apoyar a quienes continuarán esta labor con fuerza y compromiso. Solo así es posible garantizar la continuidad y el fortalecimiento del tejido social.



CAPÍTULO 7

Cierre

Carlos Montes Cisternas,
Ministro de Vivienda y Urbanismo

Para el ministro Montes, la mayor debilidad actual de la política de vivienda no está en la infraestructura, sino en la falta de tejido social. Afirma que “no sacamos nada con hacer casas, que se deterioran rápido si no hay comunidad”, más aún cuando han surgido enemigos fuertes, como la droga, que desarticulan la vida barrial.

En ese entendido, el eje fundamental es repensar cómo se construye comunidad. Valora las intervenciones de Margarita Urra, “una maestra y formadora con sentido político y de país”; de Javier Ruiz-Tagle por su reflexión sobre el rol del Estado como moldeador; y de Natalia Molina, por poner el acento en el sentido como componente esencial. En esa línea, recuerda que cuando el candidato socialista Lionel Jospin perdió la elección presidencial en Francia dijo que le faltó “utopía concreta”. En otras palabras, sin sentido, no hay vida social ni humana.

En su opinión, existen dos grandes desafíos: transformar la relación entre Estado y ciudadanía y mejorar la incidencia social en las políticas públicas. El mejor modelo que ha visto es el de la atención primaria de salud en los años 50, porque creó redes de dirigentes y fortaleció la democracia desde la base, a diferencia de lo que fue la disputa entre subsidios individuales y colectivos en los años 90, que terminó en una mixtura para enfrentar el déficit habitacional.

Plantea que las juntas de vecinos han enfrentado momentos muy distintos. La dictadura usó estas organizaciones como mecanismo de control social y la democracia no ha sabido reconocer su potencial. Es importante valorar la historia, porque hay experiencias potentes para construir comunidad. Los comités de vivienda actualmente compiten por terrenos, asumiendo roles que deberían ser del Estado.

La convivencia es uno de los desafíos que enfrentamos hoy, especialmente, en edificios, donde el 30% de los chilenos vive sin experiencia previa en copropiedad. “Construir comunidad en ese contexto es muy complejo”, señaló, comparando con modelos extranjeros donde el Estado asume la gestión social.

Montes cuestiona el lenguaje técnico y comercial que se ha instalado en la política habitacional: “¿Por qué hablamos de posventa si no vendemos? Es posentrega”. Dice que términos como “vulnerable”, son deshumanizantes, y llama a reconocer a las personas como sujetos con derechos, no etiquetas. Propone una meta: terminar el periodo con un planteamiento institucional sólido para modificar la cadena Estado-Comunidad. Esto implica fortalecer los comités, reconocer la diversidad de liderazgos y crear mecanismos que integren profesionales con experiencia territorial. “No podemos seguir con programas públicos operados solo por recién egresados; necesitamos mixturas con líderes locales”, enfatiza.

El ministro cerró con una invitación: seguir el debate en otro taller, centrado en cómo crear comunidad y garantizar que la vivienda sea el inicio de una vida colectiva digna. “No basta con conseguir el terreno; necesitamos que esto resulte y muy bien”, concluye.

