

¡¡¡ALELUYA!!!

LA MAYORÍA DE LOS CHILENOS SOMOS PROPIETARIOS.

Durante una exposición realizada en el Senado el 14 de agosto, el Ministro de la Vivienda y Urbanismo Cristián Monckeberg declaró lo siguiente: *“La mayoría de los chilenos somos propietarios. La casita, dos departamentos.... una casa en la playa.”*

Estas declaraciones son inconcebibles. Más aún son inaceptables. Un Ministro de la Vivienda no puede ignorar las cifras que muestran el alarmante incremento de la precariedad habitacional en Chile, en especial, a durante los últimos diez años.

El Barómetro de Política y Equidad, acaba de dar a conocer un estudio sobre la magnitud alcanzada por la precariedad habitacional en Chile. Es un trabajo muy documentado y dramático, al incluir testimonios de varias familias chilenas y de inmigrantes, heridos en su dignidad por estar obligados a vivir en forma tan humillante.⁽¹⁾ Le recomiendo la lectura al Ministro. Debiera ser su libro de cabecera. Una suerte de ruta de navegación.

La exorbitante alza del valor de la vivienda y también de los alquileres, han generado múltiples modalidades informales destinada a proporcionar un techo al gran número de familias de ingresos bajos o inmigrantes que no pueden acceder a las ofertas del mercado.

Se multiplican los alquileres por pieza en viviendas convencionales, así como los subarriendos en piezas de cités, incluso en campamentos. Además, han aparecido ofertas ilegales de terreno. Son una versión Siglo XXI, de los loteos brujos del pasado. Abundan promotores de una nueva versión de conventillos, que habilitan piezas al interior de patios de vivienda, de viejos edificios o galpones industriales abandonados, mediante su subdivisión con frágiles tabiques de madera e instalaciones sanitarias y eléctricas ilegales.

¹ “De insolventes e indocumentados: BARÓMETRO DE POLÍTICA Y EQUIDAD. N° 14. Diciembre 2018.

Al analizar la encuesta Casen 2017 sobre Vivienda y Entorno del Observatorio Social realizada por el Ministerio de Desarrollo Social, el estudio del Barómetro concluye que, del total de hogares urbanos en 2017, el 21,9% (más de tres millones y medio de personas) corresponden a hogares en barrios marginales, asentamientos, informales o viviendas inadecuadas. **En Arica y Santiago, uno de cada cinco hogares reside en un área marginal. En Iquique y Antofagasta, uno de cada tres hogares.**

Es necesario actuar con urgencia y con sentido social, a fin de enfrentar este hábitat miserable ofrecido como única alternativa a millones de nuestros compatriotas y familias de inmigrantes.

No hay otro camino que acabar o al menos disminuir, tanto como sea posible, el alto nivel de especulación experimentado hoy por el suelo urbano, a fin de ponerlo al alcance de todas las familias chilenas, cualquiera que sea su ingreso económico.

Eso requiere restablecer una política de suelos que el MINVU cesó de desarrollar, desde la radical transformación impuesta por los Chicago boys hace ya más de 40 años y que continua vigente hasta ahora.

Recordemos que, a partir del inicio de las políticas públicas en Vivienda mediante la promulgación de la Ley de Habitaciones Obreras en 1906, hasta la dictadura, los organismos del Estado, ya sea la Caja de la Habitación Popular, la Corporación de Reconstrucción y Auxilio, la Corvi o la Cormu, llevaron a cabo toda su labor, sobre terrenos adquiridos por el Estado. Ni una sola vivienda construida por el Estado en 70 años de existencia, fue levantada sobre suelos no adquiridos por el propio Estado.

Esto permitió definir ubicaciones de suelos conforme a lo indicado por la demanda habitacional y fijarles un valor no especulativo, facilitando su acceso a los sectores de ingresos bajos o medios.

El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano creado por Michelle Bachelet al comienzo de su mandato en abril de 2014, debatió largamente este asunto y acordó medidas de gestión pública del suelo urbano: *Medida 12,⁽²⁾* “que

² “Medidas para implementar una política de Suelo para la Integración Social Urbana”. Informe Final.Pg.26. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

dispone la creación de un Sistema Integrado de suelo público urbano o Banco de suelo público urbano, destinado a fomentar un desarrollo urbano social y a transparentar la gestión de la cartera de suelo público”.

Se trataba de realizar un catastro de todos los terrenos urbanos propiedad de Bienes Nacionales, de los SERVIU, Fuerzas Armadas, de Orden y Seguridad, empresas públicas, Municipalidades, etc, a fin de ponerlos a disposición de los programas de vivienda impulsados por el MINVU, obviamente no a precios de mercado.

Además, la *Medida 8.a)*, formuló la necesidad de establecer “poderes expropiatorios ágiles, que garanticen respeto por los propietarios, eficiencia, equidad, certidumbre y transparencia en el mercado del suelo”.

Basado en la experiencia del pasado, particularmente en la obra de la CORMU, que dispuso de atribuciones legales como las enunciadas, fue posible reducir notablemente la especulación del suelo urbano.

Ninguna de estas medidas acordadas por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, fue implementada durante la administración de la Presidenta Michelle Bachelet.

El gobierno del Presidente Piñera, acaba de someter al Parlamento, la aprobación de un proyecto de Ley de Integración Social y un Plan de Desarrollo Urbano. Al lanzar la iniciativa el presidente afirmó: “La idea de esto es cerrar la brecha de segregación y división que separa a los chilenos.”

Esta es una afirmación simplemente retórica. En dicho proyecto, no hay una sola línea destinada a restituir al Estado las atribuciones para adquirir suelos, sino que concede aún más incentivos a las inmobiliarias privadas, por vía de las llamadas Zonas de Integración Urbana, que dispondrán de beneficios normativos, es decir aumento del uso del suelo, siempre que se destinen a proyectos de viviendas integradas. ⁽³⁾

³ Es necesario aclarar lo que se entiende por viviendas de integración social. Se trata de conjuntos habitacionales donde el 20% del total se destina a familias en estado de vulnerabilidad social, que optan a viviendas de hasta 1.000 UF, y el 80% restante a familias de la clase media baja, que pueden adquirir viviendas de hasta un valor de 2.200 UF. Es decir, se trata de programas orientados a las familias de bajos ingresos y a aquellas de ingresos algo más altos. Una auténtica integración social, debe integrar a familias de ingresos altos, medios y bajos.

Las Inmobiliarias privadas, podrán pasar por encima de las densidades establecidas en los Planes Reguladores. Esto es un enorme riesgo. Significa permitir que se multipliquen por todo el país, los guetos verticales levantados en la comuna de Estación Central.

Nueva política de arriendo protegido.

El proyecto presentado por el Presidente Piñera formula una nueva política consistente en la construcción de viviendas para el Arriendo Protegido. Se trata de propiedades que serán construidas y administradas por las inmobiliarias privadas para ser habitadas por beneficiarios del subsidio de arriendo.

Los SERVIU, quedarán facultados para concesionar mediante licitación pública, el uso y goce de terrenos de su propiedad, bajo la condición de contemplar un porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo. Una vez finalizada la concesión, el terreno y las viviendas serán restituidas al SERVIU.

Es decir, el Estado se automutila la facultad de diseñar y convocar a las propuestas de construcción para proyectos de interés social en terrenos de su propiedad, asegurando así su debida rentabilidad social. En cambio, promueve el negocio privado sobre suelos fiscales, con el compromiso de que las inmobiliarias le concederán un porcentaje, no fijado en el proyecto de viviendas, para beneficiarios del subsidio estatal.

Es el colmo. ¿Alguien puede dudar de las consecuencias de dicho proyecto?

¿Por qué no hacerlo directamente?

¿Hasta dónde llega el fanatismo del Estado Subsidiario?

El gobierno de Bachelet abrió las puertas a la modalidad del arriendo, pero la limitó a empresas sin fines lucrativos, como cooperativas o Municipios. Es el mecanismo del cual se colgó el Municipio de Recoleta para constituir su Inmobiliaria popular y también el Municipio de Santiago para un proyecto en calle Abate Molina. Es muy poco, pero al menos era el inicio de un camino no mercantil.

En otro documento analizaremos el cambio de nombre de la cartera, supuestamente destinado a enfatizar la preocupación prioritaria por la ciudad y la planificación del desarrollo urbano.

Miguel Lawner.

10.12.2018.