



CENTRO DE
**POLÍTICAS
PÚBLICAS UC**
PROGRAMA PROURBANA

PROURBANA PROGRAMA DE APOYO A LAS POLÍTICAS
URBANAS Y DE SUELO EN CHILE

IV CICLO DE WORKSHOPS

Logros y dificultades que enfrentan los proyectos inmobiliarios que promueven la mezcla social de familias de distintos ingresos

Octubre 2009 – Mayo 2010

Índice

Introducción	04
I Sesión	05
Resultados del estudio encargado a ProUrbana por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre “Disposición a la integración residencial en tres ciudades de Chile: Antofagasta, Santiago y Temuco”.	
Presentación: Isabel Brain, coordinadora de ProUrbana 5 octubre de 2009	
II Sesión	12
Dos casos de integración social residencial en los proyectos inmobiliarios “San Alberto de Casas Viejas”, en la comuna de Puente Alto, y el proyecto de Invica en La Pintana.	
Presentación: Felipe Arteaga, Gerente General de Invica, José Astaburuaga, Director de Gevecon y, Mario Grandón, socio Gerente de Gevecon. 23 noviembre de 2009	
III Sesión	22
Balance de los logros y límites de las políticas que promueven integración social urbana del gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet.	
Presentación: Luis Eduardo Bresciani, ex jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 25 enero 2010	
IV Sesión	34
Escenario post terremoto: Principales temáticas y desafíos	
Presentación Diputado Patricio Hales, presidente de la Comisión Extraordinaria para la Reconstrucción en el Parlamento de Chile 3 mayo 2010	
Participantes del ciclo de reuniones	42

Logros y dificultades que enfrentan los proyectos inmobiliarios que promueven la mezcla social de familias de distintos ingresos

El Consejo Directivo del programa ProUrbana, del Centro de Políticas Públicas UC, hace seis años que se reúne bimensualmente con el propósito de discutir y analizar los temas críticos en materias urbanas y, en particular, en políticas de suelo. Este Consejo está integrado por diversos actores de gran trayectoria e influencia en los temas urbanos, los cuales aportan distintas visiones según el ámbito en que se desempeñan: académico, parlamentario, gobierno, inmobiliarias, del ámbito regional y de las ONGs. Valoramos profundamente la continuidad que este Consejo ha tenido en el tiempo, principalmente por dos razones. En primer lugar, el sólo hecho de que tan diversos actores se reúnan en un espacio neutro en el cual se pueden compartir opiniones, colabora con un enriquecimiento de las perspectivas de todos quienes participan de estos encuentros. Vale decir, aquellos que hoy están en la academia puedan nutrirse de las experiencias de aquellos que están en la ejecución y discusión diaria de las políticas. Asimismo, aquellos que se desempeñan en el mundo privado de las inmobiliarias tienen la oportunidad de plantear sus opiniones respecto a las políticas urbanas, etc. En segundo lugar, consideramos de gran aporte el que cada uno de los integrantes del Consejo opera como una 'caja de resonancia' en sus propios sectores, de los

temas que se discuten en las sesiones.

El presente documento contiene el resultado de lo expuesto y discutido en el Cuarto Ciclo de Reuniones del Consejo Directivo de ProUrbana. Siguiendo el formato habitual, cada sesión considera la invitación de un experto, quien presenta brevemente sus opiniones o experiencia en el tema que motiva la convocatoria, para luego abrir una ronda de comentarios, preguntas y observaciones.

El ciclo que aquí presentamos se estructuró en torno al tema "Logros y dificultades que enfrentan de proyectos inmobiliarios que promueven la mezcla social de familias de distintos ingresos". Esto, dado que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile ha elaborado una serie de herramientas, incluyendo subsidios, que incentivan la integración residencial. Por una parte, vemos que existen proyectos que consideran una oferta de viviendas para familias de ingresos muy diversos, mientras otros promueven la homogeneidad, a través de ofertas que no incentivan la mezcla social. Ambos tipos de proyectos enfrentan dificultades y también beneficios. Conocerlos, entenderlos bien, puede ser un aporte en todo sentido, tanto para perfeccionar la política de integración residencial como para hacer más rentables los proyectos de vivienda mixta.

**Documento elaborado por el
Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo en Chile,
ProUrbana. Centro de Políticas Públicas UC.**

Editora: Visnja Tomicic S.
Coordinadora Programa: Isabel Brain V.



I Sesión

Presentación de los resultados del estudio encargado a ProUrbana por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre “Disposición a la integración residencial en tres ciudades de Chile: Antofagasta, Santiago y Temuco”.

Isabel Brain, coordinadora Prourbana
5 octubre de 2009

Presentación

Isabel Brain Coordinadora de ProUrbana

En esta primera reunión del **IV Ciclo de Workshops** del Consejo Directivo de ProUrbana presentaremos las conclusiones del estudio encargado a ProUrbana por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre **“Disposición a la integración residencial en tres ciudades de Chile: Antofagasta, Santiago y Temuco”**. Para conocer el discurso, actitud y conducta respecto a la integración residencial, se aplicaron 2.600 encuestas y diversos focus group. Aprovecho de agradecer a Luis Eduardo Bresciani por autorizar la presentación de estos resultados antes de la entrega oficial.

Estas jornadas de conversación cuentan con el apoyo del Lincoln Institute of Land Policy, de Estados Unidos, y en este cuarto ciclo estarán enfocadas a discutir los **“Logros y dificultades que enfrentan los proyectos inmobiliarios que promueven la mezcla social de familias de distintos ingresos”**.

¿Por qué hablar de este tema? Porque consideramos que era importante poner sobre la mesa los resultados de esta investigación para luego analizarlos con las grandes

inmobiliarias, que son las que están involucradas en estos proyectos de viviendas para familias de ingresos diversos y, por lo tanto, consideran una mezcla social.

La idea es describir brevemente de qué se trata el estudio, la metodología que se usó y las conclusiones.

En cuanto a la pregunta de investigación, lo que nosotros buscábamos era conocer cuál era la disposición, entendida como el discurso, las actitudes y las conductas de los habitantes de Santiago, Antofagasta y Temuco hacia la integración residencial.

Para este estudio consideramos “integración residencial” como la proximidad espacial residencial entre grupos sociales distintos.

¿Por qué nosotros segmentamos la disposición a la integración en tres ámbitos: discurso, actitud y conducta? Entendemos que por un lado hay un discurso que corresponde al ámbito de los valores, del deber ser y a parámetros de evaluación de la realidad, así como las percepciones que surgen al evaluar situaciones específicas en torno a esos mismos valores. Luego, está la actitud, que es la inclinación a la acción. ¿Qué haría usted en caso de? Lo que en términos económicos, se asemeja a la idea de la disposición a pagar o preferencias declaradas. Por último, está la conducta efectiva, es decir, la decisión de localización que la persona tomó efectivamente.

Las hipótesis que manejamos era que, por un lado, las personas iban a tener una mayor disposición de integración social en su discurso, que ésta iba a disminuir en sus actitudes y luego iba a ser menor en su conducta. Suponíamos que la reticencia a compartir los espacios con otros grupos sociales se justificaba desde argumentos culturales como “que los chilenos somos todos clasistas”, “con los pobres llega la delincuencia”, etcétera. También desde argumentos de tipo económicos como que “van a bajar los valores de las propiedades y afectar la plusvalía”. Lo positivo de la convivencia también se argumenta desde esos dos ámbitos: desde lo cultural; de no generar comunas con mala fama, conocer otras realidades. Y, desde lo económico: oportunidades de acceso a mejores bienes y servicios de parte de los grupos de menores ingresos.

Vicente Domínguez: ¿Hay referencia a la educación en el estudio?

Luis Bresciani: Son comparaciones de ingreso, no son comparaciones de nivel educacional.

Vicente Domínguez: Lo que pasa es que lo que nosotros hemos visto en algunos casos cuando, por ejemplo, desarrollas proyectos grandes y vas bajando los precios, es que los que compraron primero se quejan con argumentos del tipo: “bueno, ¿con quiénes se van a rozar mis hijos?”.

Isabel Brain: Eso está presente en el estudio. Lo interesante de eso es que logramos circunscribir a las personas al ámbito de la convivencia social en el espacio similar al colegio. Porque en el fondo ahí hay un factor súper importante y que explica mucho, pero también ensucia si uno quiere ver la cosa urbana, la vida de barrio, la vida del pasaje o la comuna.

En términos metodológicos lo que hicimos fue combinar técnicas cuantitativas y cualitativas. La cuantitativa consideró encuestas y, la cualitativa, grupos focales. Se seleccionaron tres ciudades: Santiago por su escala y, Antofagasta y Temuco, dado que eran ciudades que habían enfrentado un gran crecimiento poblacional, económico y urbano durante los últimos 10 años. Por lo tanto, la integración social también se vuelve un tema importante.

El universo del estudio fue la población mayor de 15 años en las tres ciudades. Se seleccionó una muestra aleatoria multietápica con representatividad por ciudad, nivel socioeconómico y tramo etario. La muestra lograda fue de 1.779 individuos de un total proyectado de 2.000 encuestas. Esto porque la metodología de selección de los casos era con Tabla de Kish, que significa que si se selecciona una vivienda, hay que volver a esa misma vivienda a encontrar a la persona de la edad y tramo específico y, en Antofagasta, fue particularmente difícil lograr esas cuotas.

¿Qué medimos? Indicadores socio demográficos, caracterización socioeconómica de las familias, movilidad social, discurso, actitud y conducta, historia residencial, regulación del Estado, vivienda, identificación sociocultural e ingresos.

O sea, no sólo nosotros identificamos a qué grupo social pertenecía esa familia, sino que también quisimos preguntarles a ellos a qué grupo social (hablamos de clases) creían que pertenecían.

En la etapa cualitativa seleccionamos barrios. Entonces lo que hicimos fue seleccionar familias de estrato alto que se iban a sectores con familias de menores ingresos, o sea, barrios con gentrificación. Luego, a familias de estrato medio que se iban a sectores de mayores ingresos y así. Finalmente, teníamos barrios con mezcla de familias más pobres en barrios de clase media y más pobres en barrios de clase alta y al revés. Gente de clase alta yendo a barrios de grupos pobres y grupos medios viviendo en grupos pobres. En el fondo hay unos que reciben y otros que se van.

En Santiago se seleccionaron cinco barrios: la gentrificación de estratos altos, eso es Peñalolén, gentrificación de estratos medios, eso es en Pudahuel, dispersión de vivienda económica en Las Condes, homogéneo de estrato alto en Lo Barnechea y en La Reina y, homogéneo estrato medio en La Florida.

En Temuco se seleccionaron dos barrios homogéneos: estrato medio alto y homogéneo estrato bajo. Y, Antofagasta, dos barrios mixtos con experiencia en estratos medio-bajo y bajo.

Pedro Bannen: ¿Por qué en Santiago lo identificas por comuna y no pro barrios?

Isabel Brain: O sea, son barrios dentro de las comunas. Por ejemplo en Las Condes era Bosque La Villa, en Lo Barnechea es Los Trapenses y, en Peñalolén, eran las “casas chubi” con un condominio que se llama Los Nogales.

Solamente para plantearlo, quiero mencionar que este estudio tiene un alcance metodológico. Medir discurso y actitudes por un cuestionario es fácil. Para medir la conducta un cuestionario no es suficiente porque cuando la familia declara, por ejemplo, estar dispuesta a la integración en un 100%, en la práctica enfrenta restricciones presupuestarias y restricciones en la oferta real. A lo mejor no existe lo que quieren. Esos resultados hay que analizarlos con una malla de datos que es secundaria y que no viene sólo en las encuestas.

Las conclusiones del estudio:

I.- La localización claramente es una estrategia de los hogares para la construcción y afirmación de identidad. No es sólo la satisfacción de una necesidad de residencia, de vivienda, sino que se usa mucho como una estrategia para crear identidad, afirmarla y construirla. Y por eso la disposición de las personas a la integración residencial es muy sensible a ciertas condiciones.

En general se dice: “Ok, estamos dispuestos a una mayor integración, se ven beneficios, pero no cualquier integración ni de cualquier manera”. Entonces, ¿a qué es sensible la integración? A las características del grupo con el que se

propone la integración -no cualquier familia, ni de cualquier forma-, de las características de localización donde se propone el barrio integrado y de las características del diseño urbano que el barrio tenga. Esos son los tres elementos bajo los cuales las familias no dejarían pasar una integración así no más.

Un resultado de eso, por ejemplo, es que el porcentaje de encuestados de clase media-alta, según disposición a recibir en el barrio a familias de clase social más baja, donde el 41% declara sí estar dispuestos, pero sólo bajo ciertas condiciones. Un 25% dice que está dispuesto bajo cualquier condición y un 34% dice "no estoy dispuesto". Esas son las respuestas de clase media-alta con respecto a recibir a familias de más bajos ingresos.

Ahora, ¿cuáles son esas condiciones de los que dicen que sí? Que no sean de tipo "block", en primer lugar. Que las casas que se construyen no sean muchas, que tengan bonita fachada y que pongan mejores sistemas de seguridad en sus casas. Esas son las más importantes. Después está la exigencia de que sean todas iguales, que las casas que se construyen no se vean desde la suya y que haya al menos una cuadra de distancia entre las casas que construyan y las de ellos.

Luego, respecto a los temas de convivencia, las condiciones que ponen para recibirlos son: que no se escuchen ruidos molestos como radio a volumen muy alto y que no afecte la limpieza del barrio. Esas son las dos más importantes. Después, que las familias que llegan tengan costumbres parecidas a las de ellos, que las familias sean de la misma comuna, que no se vean obligados a compartir los servicios públicos y que no sean de otra etnia, aunque ésta última condición es en un porcentaje muy bajo, casi nada. El ruido y limpieza son los importantes.

Respecto al porcentaje de encuestados de clase media-alta con disposición a vivir en un barrio de clase más baja, es decir, aquellos con disposición a irse a lugares de más bajos ingresos, el 37% dice que sí estaría dispuesto pero sólo bajo ciertas condiciones y un 17% estaría dispuesto bajo cualquier condición. Si uno suma esos dos, da un 54%, cifra que es mayor al que no está dispuesto. Hay dos grupos claramente definidos. Esta pregunta creemos que discrimina mucho y define a estos grupos.

Luis Bresciani: Pero eso podría leerse al revés. Que el 46% más el 37% en general no están dispuestos, salvo algunos casos que les pongan ciertas condiciones como la calidad del aislamiento.

Isabel Brain: De acuerdo, pero lo que pasa es que la primera respuesta es "sí" y después, "bajo ciertas condiciones". Porque la otra sería "no, a no ser que me aseguren ciertas cosas".

Ahora, estos que dicen "sí, me iría. Pero bajo ciertas condiciones", ¿cuáles son esas condiciones? Que la vivienda y el terreno sean más grandes que donde vive actualmente,

que quede al interior de un condominio cerrado y que en el condominio esté todo lo que yo necesito.

Luis Bresciani: Claro, me voy, pero me voy encerrado. O sea, bajo condiciones normales no.

Isabel Brain: El otro porcentaje es el que piensa que el precio de la vivienda puede subir en el mediano plazo. Ese es un 16,5%.

II.- El peso de los beneficios funcionales y simbólicos de la integración social urbana está por sobre los beneficios sociales. Esto pone sobre la mesa que las principales tensiones relativas a la integración social pasan por la búsqueda de las personas de afirmar su identidad y diferenciarse de los demás grupos sociales y al mismo tiempo poder llevar a cabo su propio estilo de vida con la menor cantidad de restricciones.

Cuando nosotros hablamos en general que los beneficios se declaran en términos funcionales, tanto en grupos altos como bajos, es porque vivir más integrados aumenta la oportunidad de todas las familias de acceder a más y mejores servicios, más calidad etc. Y en términos simbólicos también, como "somos todos iguales", "todos tienen derecho".

Pero en lo social se ven también mayores los potenciales de roce o conflicto. Hay un miedo de los grupos altos y medios a que los hijos aprendan malas costumbres de las familias de los grupos sociales más bajos. Por eso se pone mucho el tema de los niños, la convivencia y el problema de la imitación. Van a imitar cosas que no quieren que ocurran. ¿Cuáles son, a juicio de los entrevistados, los aspectos positivos de la integración residencial? Permite a las personas de menores recursos acceder a mejores oportunidades y servicios. Evita que las personas de menores recursos sean discriminadas y aumenta la confianza entre personas de distintas clases sociales. Ya en menor porcentaje, permite que chilenos seamos menos clasistas y que personas de distintas clases compartan espacios públicos.

Si uno ve el tipo de respuesta, todo refiere a cuestiones funcionales -como el mejor acceso a servicios- o culturales. El tema de la convivencia social en el espacio no es algo que aparezca como positivo.

El discurso, actitud y conducta van de mayor a menor cuando se trata de integración social urbana. Las personas perciben que la mixtura social en los barrios genera un enriquecimiento de oportunidades para los hogares de menores ingresos. A la vez, perciben un claro efecto barrio, de imitación.

La presencia de "otros distintos" puede influir en los suyos a través de la convivencia. Es esto último lo que lleva al intento de evitar el contacto con el otro, excepto en los grupos más pobres.

En las familias más pobres era al revés. Así como para los estratos altos la imitación era un riesgo, un problema, para

las familias de estratos más bajos lo planteaban como “lo bueno que va a ser que mi hijo va a hablar bien, va a tener buenos modales”, etcétera.

En la disposición a la integración en el discurso y actitudes versus las conductas, el derecho a la ciudad aparece a nivel de discurso y las diferencias culturales a nivel de actitud. En el tema de la predisposición a la acción, el freno está en las razones culturales y la afirmación de la propia identidad. La búsqueda de diferenciación se ve en la conducta. Se generó un índice de discurso actitud y conducta según clase social en relación a los jefes de hogar y cónyuges, porque al final la conducta depende de ellos. Ese es otro tema de este estudio porque se encuestó a gente mayor de 18 años, pero, finalmente el que toma la decisión de dónde va a vivir es el jefe de hogar o cónyuge, entonces para la conducta también se nos achicó la muestra.

Luis Bresciani: Respecto de los estratos medios-bajos, que es el que tiene la curva más distinta a los otros dos –en los que va cayendo de discurso a conducta-, el bajo tiene una fuerte caída respecto a la actitud, que es más o menos parecido con conducta. ¿Por qué es eso?

Alejandra Rasse: En las preguntas de actitud después nos dimos cuenta, cuando hicimos los focus group, que cuando se les consultaba a los grupos bajos si ellos se irían a vivir a un sector de clase social alta, en general respondían que no. Y cuando lo vimos en los focus group, tenía que ver con que ellos no se irían solos. Entonces, ellos también ponían condiciones para irse; lo harían solo en el contexto de un conjunto.

Luis Bresciani: Me extraña que sea tan distinto a los otros sectores. Por ejemplo, las encuestas que nosotros hicimos el año pasado con el INE (Instituto Nacional de Estadísticas), respecto al deseo de irse del barrio, vimos que a la mayoría de la gente le gustaría mejorar su barrio y comuna, pero le gustaría quedarse donde está. Y cae fuertemente en los estratos más bajos, en las comunas más pobres, donde la tasa de personas que quieren irse aumenta. Ahora, esto es porque les están preguntando si se quieren ir a un estrato más alto.

Alejandra Rasse: En general preferían que llegara el progreso a su comuna que trasladarse a una comuna de clase alta.

Isabel Brain: Claro, eso porque percibían que si ellos se iban solos iban a poner a una familia en la mitad de Lo Barnechea. Entonces hay un tema con las redes familiares y sociales que no quieren perder. Por eso, la opción de muchos, cuando se hablaba de una integración al 100% -distribución aleatoria de la población- la mayoría decía que no, y después de eso nosotros contra preguntábamos y decíamos “pero, ¿que preferirían?, ¿qué tipo de integración querían: mezcla total o micro barrios? La mayoría optaba por micro barrios. Pero nunca la mezcla 100%, salvo los grupos más bajos.

Luis Bresciani: O sea, proximidad con los iguales, pero en una zona que comparte con distintos, más que tener a mi vecino al lado de otro nivel social.

Francisco Sabatini: Las dos condiciones al mismo tiempo, que son las condiciones de comunidad.

Isabel Brain: En el estudio apareció algo que es muy importante y que tiene que ver con la etapa del ciclo familiar y la relación con la disposición a la integración. El grupo de edad que va de los 30 a los 44, en general, es más reacio a la integración residencial que los demás grupos. Este grupo presenta varias particularidades que pueden estar detrás de este fenómeno: por un lado se da con más fuerza la construcción identitaria y en éste se da con mayor frecuencia la crianza de niños pequeños por lo que se da el riesgo de imitación que la mayoría planteaba.

Francisco Sabatini: Los niños son bien paradójicos porque por una parte hacen que los padres sean mucho más reacios a vivir en integración, pero al mismo tiempo pueden ser vehículo de integración. Juegan a la pelota con cualquier niño, por ejemplo.

Isabel Brain: De hecho en los focus group salían frases como “si lo bueno de los niños es que ellos no discriminan y no tienen estas cosas clasistas que tenemos nosotros”. Entonces a través de los niños ven una oportunidad, pero para el grupo eran precisamente esos niños los que no querían que se juntaran. Está cruzado.

Esta es una cita de un focus group de Pudahuel de estrato medio-bajo respecto a la integración con grupos de menos ingresos: “Yo lo encuentro súper negativo porque al final las cosas buenas no se aprenden, siempre se aprenden las cosas malas. Entonces qué es lo que pasa, estos son mal ejemplo para los niños. Claro porque ven a los de la casa de al frente, se ponen a fumar marihuana, se ponen a tomar en la calle y los cabros chicos que andan lanceando, te andan bolseando en las calles, entonces todos los niños ven eso”, un poco el efecto barrio.

Por último, las preferencias: hay una preferencia de que el vecino directo sea similar, lo que hablábamos recién, y los vecinos indirectos, diversos. El barrio es un espacio de diversidad de oportunidades, así se percibe, y un lugar de encuentro con los iguales, una comunidad. La situación de pertenencia y familiaridad respecto a entorno más próximo, así como las redes de amistad y sociabilidad ya constituidas, son de un alto valor en todos los grupos más bajos, por lo que la búsqueda de diversidad social se realiza a una escala más amplia. Se prefieren vecinos directos similares y diversidad social de los vecinos indirectos del barrio en general.

Acá hay una cita de una persona de la comuna de La Reina, estrato medio-alto, en el contexto de un diálogo en un focus group:

“...inclusive si te separan 10 cuadras entre un grupo y otro, pero ya puedes identificar a las personas. Puedes saber

quién vive y dónde vive, ¿te fijas? Los vas a ver siempre como vecinos y eso es importante. De repente, si pasas por allá por La Pintana y tú ves un mar, un montón de gente en la calle y no sabes quién es quién y ahí la delincuencia esta pero...”.

“Es una buena idea, es interesante lo que dice porque transparenta y uno conoce al vecino. Ya no hay bloques de gente o la población que está ahí, sino que es la persona con nombre”.

“Exacto. Ponte tú si hay, no se po’, 10, 20, 30 familias, es mas fácil identificarlas”

Hay un tema con el número, que el otro no sea una amenaza, sino que una persona.

Vicente Domínguez: En ese sentido, el tamaño de los conjuntos es un tema súper importante.

Francisco Sabatini: La primera cosa que se observa en los sectores medios-altos respecto de recibir gente más modesta en los barrios, es el tema del conjunto, el símbolo del block de vivienda.

Luis Bresciani: Si quieres que no sean extraños no pueden estar masificados. Tiene que ser un grupo chico al cual puedas reconocer.

Francisco Sabatini: Pero ahí hay una contradicción, porque si tú ves, a los de más bajos ingresos la idea de irse a barrios más altos les provoca bastante recelo también. Ellos preferirían irse más achoclonados.

Hay lugares populares que lo hacen relativamente bien, mas allá del tema de la droga que es complicado y que se está dando por todos lados. Por ejemplo, Villa La Reina. Son lugares populares que tienen un entorno distinto pero grande. Que puede ser bastante masivo y en términos de oportunidades les va mucho mejor por el entorno urbano. Y tienen fuerza como grupo y hay identidad entre ellos. Si tú lo miras desde los dos extremos probablemente esas son las piedras de tope; si vas a dispersar pobres a barrios de ingresos medios-altos, el tema es en grupos de cuántos. Nosotros encontramos una relación rara. En los barrios de estratos populares, en la medida que aumenta la homogeneidad social, aumenta el desempleo del jefe de hogar, salvo en los que están en una situación como en Villa La Reina. O sea, salvo en toda la parte del corazón del centro de la ciudad y el barrio alto. Eso anterior es sólo en comunas populares en la periferia. En la otra, a mayor homogeneidad social en espacios de estratos populares, aumenta el empleo entre los jefes de hogar porque están en una ciudad consolidada. Entonces, entre ellos se deben pasar datos de trabajo, en fin. Pero se ve claro cómo la segregación pasa de tener un efecto de aumentar el desempleo, a disminuirlo, según cuál sea el entorno, la escala en ese caso.

Luis Bresciani: Pero tiene que ver también con la antigüedad de los barrios. Barrios que tienen redes consolidadas con más tiempo o barrios nuevos donde las redes recién se están construyendo.

Francisco Sabatini: Y el entorno de más oportunidades.

Isabel Brain: Lo otro es que al Estado se le carga harto la mano al respecto y la responsabilidad que le cabe. El 57% de los encuestados está muy de acuerdo o de acuerdo con la frase: “el Estado debe tratar que las distintas clases sociales vivan mezcladas al interior de la ciudad”.

Con respecto a: “Deberían existir políticas de vivienda que permitieran a los más pobres vivir en barrios de clase media o alta”, el 56% está muy de acuerdo o de acuerdo y un 25% muy en desacuerdo.

Vicente Domínguez: Eso es muy discursivo.

Francisco Sabatini: El problema de esas preguntas es que no enfrentan a las personas con el costo.

Isabel Brain: Respecto al nivel de “acuerdo frente a la ley del 5%”, el 65% está muy de acuerdo o de acuerdo, el 12% ni de acuerdo ni desacuerdo, y muy en desacuerdo el 23%. Éste es el más alto.

Luis Bresciani: Somos un país de discurso social de izquierda pero con comportamiento de conservadores.

Isabel Brain: Quiero mostrar una noticia que salió hoy día en un grupo de Facebook que se armó para decir “No al proyecto Punta del Sol en Rancagua”, donde se van a construir 200 viviendas sociales de Elemental. Esta es la declaración:

“En los terrenos que están ubicados al lado del conocido ‘Shopping’ y del famoso Puerto Ibiza, se construirán viviendas sociales. Son 200 departamentos básicos y sólo quedan 30 cupos.

¿Cómo es posible utilizar esos terrenos para construir viviendas sociales, habiendo tanto terreno desocupado? ¿Por qué echar a perder todo lo que han construido los vecinos del sector?

Además el terreno está en venta para uso comercial y no para viviendas, así lo señala el plan regulador del sector. Todos los locatarios del sector se oponen, porque todos sabemos lo que va a ocurrir. Ya pasó con la Villa Teniente y no queremos que nos pase lo mismo a nosotros. Bajaré la plusvalía de nuestras casas que con mucho esfuerzo y por años aún estamos pagando. Es cierto no somos un sector ABC1 pero nos caracterizamos por ser zona típicamente de clase media consolidada.

¿Qué se necesita para postular a estas viviendas sociales?

- Fotocopia de la libreta de ahorro con \$215.000 a la fecha.
- Fotocopia carnet de identidad.
- Certificado de soltería o fotocopia libreta de matrimonio.

¿Qué tipo de gente vendrá? No lo sabemos. Para qué estamos con cosas, si a nadie le gustaría vivir al lado de una población. Es cierto que la mayoría de las personas que viven en viviendas sociales son honradas y trabajadoras, pero que un 20 o 30 por ciento sea delincuente es motivo suficiente para evitarlas. Pagan justos por pecadores, pero arriesgar a la familia a la delincuencia, no gracias”.

Bueno y después hay una lista de respuestas y comen-

tarios. Es bien interesante la discusión y esta súper en la línea del estudio.

Y esas fueron las grandes conclusiones. Hay un rol bien importante del diseño urbano. Del tema de cómo hacerse cargo de las aprensiones no sólo de los grupos altos sino de los grupos más bajos respecto a los costos y los beneficios de la integración. En el fondo, la primera conclusión es la clave, es integración, pero no de cualquier manera: no es con cualquier grupo social, no es a cualquier escala ni de cualquier manera. Importa el diseño e importa el tipo de familia.

Vicente Domínguez: Ustedes que hacen más estudios, ¿este divorcio de discurso, actitud y conducta es habitual?

Francisco Sabatini: Típico. Ahora, tú ahí puedes controlar la manera de abordarlo. Diciendo, por ejemplo, “mira la gente tiene valores razonables de integración social, de que somos una comunidad”. Entonces, te contestan lo que piensan que debiera ser, y después van enfrentando problemas prácticos y dicen “pucha, no se me va a valorizar la casa, la inversión que tengo”. O el tema con los niños, que es riesgoso y no se sienten seguros de que compartan con otros niños. A nivel de valores tengo un buen discurso y eso después cambia en la actitud y en el comportamiento todavía más.

También puede interpretarse como que nunca nadie quiere integrarse con nadie. Lo que pasa es que hay un discurso hecho. Es como leer al filósofo individualista que dice “mira en el fondo el ser humano es sumamente solo y las demás personas son estorbos y lo que pasa es que la vida en sociedad es una obligación. Y hay frases bonitas para hacerlo mas soportable”.

Isabel Brain: En general en este estudio nos llamó la atención la alta sinceridad de la gente; salían muy fácil del discurso políticamente correcto. Decían “ok, sí”, en principio sí, pero inmediatamente te decían las restricciones asociadas. Se ponían realistas sobre todo en el tema de convivencia, donde era importante poder garantizar cierto estilo de vida tanto para los más pobres como para más ricos. Por ejemplo, una señora de un grupo social más bajo decía “¿y qué voy a hacer yo en un barrio tan pituco? Voy a pasear mi quiltro que se va a cruzar con el perro pituco de la vecina”. O sea, desde ese tipo de cosas hasta cuestiones que tienen que ver más con el miedo; “qué está aprendiendo mi hijo en la casa del otro”.

Vicente Domínguez: Pero yo creo que hay también algo de sentirse auto-humillado. Vivir en un barrio de mucho mejor estándar y ver a cada momento salir buenos autos, gente bien vestida, un cierto despliegue y los niños: “vamos a ver el partido de fútbol en el plasma grande” y mientras él tiene un televisor chico. Todas esas cosas son súper hirientes.

Francisco Sabatini: Todo depende de las personas. Porque hay personas que están psicológicamente muy

preparadas para eso.

Lo que a mí me llama la atención es que las declaraciones respecto a las condiciones de la integración son bastante razonables y sólo hay algunos discursos que aparecen muy cargados de prejuicios.

Luis Bresciani: Tengo cuatro preguntas pensando en política pública.

1.- El tema de escala. ¿Existen diferencias en la RM versus las que se dieron en Antofagasta y Temuco? Me interesa conocer la escala “ciudad capital” versus “ciudades intermedias” y la integración a ese nivel, versus barrio.

2.- Parece que yo infiero de una de las respuestas, que cuando la gente valora la integración, más que valorarla por la importancia que tiene para sociedad, lo hacen por un tema de acceso y esto tiene que ver con otro debate. La pregunta es entonces si se trata de políticas que fuerzan al roce o que mejoran nivel de acceso a los más pobres, a los más excluidos.

3.- El tercer tema tiene que ver con el tamaño de los diseños. Yo creo que ahí hay conclusiones pero es complicado, respecto a que un proyecto muy chico puede ser también una especie como de pequeño gueto y uno más grande puede generar más comunidad.

4.- Y lo último, no sé si hay un dato sobre los mayores grados de desconfianza que se genera entre más iguales, más cercanos. La clásica discusión entre el conjunto de viviendas de 1.200 UF que no quieren que lleguen de 800 UF, versus el conjunto de viviendas de 6.000, 7.000 UF que estén de acuerdo a que lleguen viviendas sociales.

Isabel Brain: Lo que vimos en los focus, es que en el grupo alto ni siquiera es tema. No ven ningún valor, no tienen en el discurso que es bueno. Por ejemplo, en el grupo alto homogéneo del caso de La Dehesa.

Pía Mora: En el grupo alto heterogéneo, que es Las Condes, Bosques de la Villa con Cerro Apoquindo, ahí sí le ven valor positivo.

Isabel Brain: La resistencia se ve más en grupos medio-bajo y bajo. De hecho, tenemos el dato de cómo va variando la disposición segmentado por clase social. La disposición va claramente disminuyendo -o la resistencia va aumentando- en clase media.

Luis Bresciani: Eso lleva a la conclusión que si uno tuviera que crear un instrumento, la política debería ir más bien por generar barrios homogéneos cercanos de distintos estratos, más que barrios homogéneos integrales.

Francisco Sabatini: Claro, eso es integración, en el modelo de las pequeñas unidades. Micro barrio. En el fondo la reducción de la segregación es una reducción de escala de la segregación, pero sigue existiendo.

Los índices que hay de segregación muestran que la estructura social se genera una curva que es como una “j”. Depende del índice que estés midiendo, pero la segregación suele ser más alta en los sectores más bajos y en los

más altos. En general en todas las ciudades, en los grupos medios, es más bajo. Esto tiene que ver porque donde se observa la mayor resistencia es en los grupos medios que están ascendiendo y donde se está creando ciudad nueva, probablemente. Pero en los barrios más antiguos tiene que haber todo un proceso lentísimo de aprendizaje, de tolerancia que aumenta milímetro por milímetro.

Isabel Brain: Ahí el ejemplo que ponía Pía Mora respecto del grupo de La Villa que está en Las Condes, una de las comunas más ricas. Ahí hay una inversión grande de la municipalidad para mantener fachadas. Esto tiene que ver con propuestas que vamos a hacer sobre cómo una arma comunidad y sostiene y apoya a estos grupos para que no sean disruptivos con respecto del entorno en que se emplazan.

Vicente Domínguez: A propósito de eso, salió un estudio del que leí un fragmento respecto de la importancia de los grafitis. Decía que la conducta es mucho más desordenada cuando hay grafitis.

Francisco Sabatini: Pero, ¿cuál será causa y la consecuencia? ¿No será que hay más orden por eso no hay grafitis?

Vicente Domínguez: No, porque restringen los grafitis, los pintan. Y ahora la gente se comporta bien. Y donde está plagado de grafitis, la gente es mucho más desordenada, hay más delincuencia.

Francisco Sabatini: Es la tesis de la tolerancia cero. Que depende a dónde la lleves. Porque el Metro es un ejemplo de tolerancia cero: cuando el tren llega a un terminal se le saca todo y se limpia. Yo creo en eso porque la ciudad también es un lenguaje, te enseña cosas. Fíjate lo que le importa a la gente: que si van a vivir más pobres, que no sean en conjunto. El block de vivienda, eso es un lenguaje.

Pedro Bannen: Retomando la primera pregunta de Luis Eduardo, con respecto lo que eran las ciudades y las escalas. Lo interesante sería la progresión a las ciudades de menor tamaño.

Francisco Sabatini: En países europeos lo que se está fomentando es la dispersión de la vivienda económica, porque son la minoría. Acá es al revés y acá está el tema de la dispersión espacial de los grupos medios altos por la gentrificación. Es un tema fuerte.

Pedro Bannen: Y tal vez, en relación a eso sería importante ver en qué medida se crean oportunidades en los mismos barrios para que la gente que ha experimentado movilidad social ascendente se quede en los mismos barrios.

Francisco Sabatini: Ah, claro y que no se vaya al barrio alto.

Pedro Bannen: Claro, porque también lo que vimos en Pudahuel, donde eran grupos muy similares: bajo y medio-bajo que estaban muy pegados y uno podría haber pensado que se da mucho conflicto, como ocurre en otros lados. Pero en ese caso, era la gente del barrio que tenía familiares viviendo en el barrio de clase baja o que tenía un niño que iba al mismo colegio que la persona de clase

baja, o trabajan donde mismo. No tenían problemas porque eran conocidos. Que la gente fuera del mismo barrio ayudaba mucho, a pesar que estuvieran pegados en clase social. Donde sí había mucho conflicto era en el grupo de Antofagasta, Alta Vista, que eran muy pegados. Y había mucha resistencia porque gente de clase media-baja pensaba que los de la baja eran flojos porque recibían subsidios y había mucho prejuicio.

Francisco Sabatini: Se sumaba el tema de que venían recién llegando y no se conocían. En general, de estos estudios una de las cosas que sale cada vez con más claridad es que sacar a la gente del lugar donde vive es una de las cosas que hay que evitar de todas maneras. Por eso, el lado positivo del subsidio de localización es que de alguna manera fomenta que se queden ahí. Nosotros estamos terminando de redactar un estudio de campamentos en la Región Metropolitana, respecto de cómo la llegada a la vivienda social vía campamento mejora la localización de forma increíble.

Si comparas a la gente de vivienda social que viene de campamento con gente de vivienda social que no viene de campamento, es notablemente mejor. Porque ellos, por la vida en campamentos –y el programa Chile Barrio tiene una responsabilidad positiva en eso–, son los únicos grupos que evitan esta especie de *trade off*. Si quieren vivienda formal tiene que ser en el sector segregado de Santiago. Ellos se demoran un poco más, pero logran quedarse en el lugar donde están.

Isabel Brain: También, respecto a las escalas de Santiago-regiones, pasa algo curioso. En Santiago eran menos los dispuestos a la integración social y donde también percibían en menor porcentaje el fenómeno de la segregación como problemático, en comparación a las otras ciudades. Pero Temuco era raro porque reforzaba la segregación social y pensaba que el resto creía lo mismo.

Vicente Domínguez: Lo que piensa la gente de Santiago no me extraña para nada. Porque en Santiago la gente no vive en Santiago, vive en una parte de Santiago. Por lo tanto de repente salimos a la calle y preguntamos ¿usted conoce la comuna de Cerro Navia? De 10, nueve no saben. Entonces no vive ahí. En cambio es difícil que en Antofagasta no hayas estado en algún barrio.

Francisco Sabatini: Cuando el año '85 fui a Los Ángeles, Estados Unidos, la impresión que tuve fue que era una ciudad de pura clase media. Nunca ves a los más pobres y nunca vez a los más ricos. Quizás en Santiago se experimenta de esa misma manera, más de lo que nosotros pensamos. Entonces, empieza a pasar que la segregación por ser a tan alta escala, al ser tan bajo el roce social, uno empieza a “construir” ideas de cómo son los otros con los que no te contactas y emergen los prejuicios o imágenes inexactas.



II Sesión

Presentación de dos casos de integración social residencial en los proyectos inmobiliarios “San Alberto de Casas Viejas”, en la comuna de Puente Alto, y el proyecto de Invica en La Pintana.

Felipe Arteaga, Gerente General de Invica, José Astaburuaga, Director de Gevecon y, Mario Grandón, socio Gerente de Gevecon.
23 noviembre de 2009

12

PRESENTACIÓN

Isabel Brain Coordinadora de Prourbana

El ciclo temático que nos convoca en este periodo gira en torno a los logros y dificultades que enfrentan los proyectos inmobiliarios que promueven la mezcla social de familias de distintos ingresos.

En la primera reunión de este IV Ciclo del Consejo Directivo de ProUrbana, mostramos los resultados de un estudio que nos encargó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el que evaluamos la disposición que tiene la población a vivir en forma más integrada socialmente.

La pregunta inmediata que surgió a raíz de esta investigación fue conocer los proyectos de las inmobiliarias, o el sector privado en general, que promueven la integración social. En este contexto, decidimos invitar a Invica, una inmobiliaria que ha decidido desarrollar en la comuna de La Pintana el proyecto de viviendas Don Ambrosio para familias de ingresos más altos que los que tienen las familias que actualmente residen en ese sector, generando de esta forma integración entre familias que tienen ingresos

distintos. Asimismo, nos pareció interesante conocer el proyecto de San Alberto de Casas Viejas de Puente Alto, que lidera Mario Grandón y José Astaburuaga, de Gevecon, cuya particularidad es ser el primer proyecto desarrollado íntegramente bajo la modalidad de proyectos integrados. La inquietud principal, entonces, es conocer qué hace que el sector privado emprenda intencionadamente, desde el principio, proyectos que tienen esta connotación de promoción de la integración.

Felipe Arteaga Gerente General de Invica

Muchas gracias por la invitación. Hoy me acompañan también Verónica Leiva, gerente de operaciones de Invica y Cecilia Pizarro, subgerente de Desarrollo Social.

La Fundación Invica, se inspira en los valores cristianos y fue fundada en 1959 por el Cardenal Raúl Silva Henríquez. Tiene como finalidad ayudar a que cada familia obtenga su casa propia, mejorando su calidad de vida, aportando a su desarrollo cultural, social y económico, permitiéndoles su incorporación a la vida productiva en sus comunidades

y contribuyendo al desarrollo del país. En sus 50 años, hemos construido 60 mil viviendas y estamos operando desde Copiapó a Puerto Montt y en los últimos 10 años, hemos hecho 1.800 viviendas por año. Tenemos 50 mil socios que son nuestros beneficiarios, y que integran nuestra cooperativa, que funciona desde hace 37 años.

Invica se dedica a los proyectos, a la asistencia técnica, a la gestión y financiamiento de los proyectos, mientras que nuestra cooperativa hace el trabajo de integrar nuevos socios y generar estímulo de ahorro y capacitación; lo que hoy día se llama habilitación social.

En el ADN de nuestros socios está la vivienda de un piso y nos gusta hacer ese proyecto, sin embargo, es caro y hemos tenido que ir derivando hacia viviendas de dos pisos pareadas, y en el caso del sur, casas de dos pisos aisladas. Operamos con subsidio DS 40 y Fondo Solidario II. Generalmente hacemos casas de entre 48 y 52 metros cuadrados, y hemos hecho un par de proyectos de departamentos.

¿A quién atendemos? Esto es algo muy importante porque nos diferencia de otras instituciones. Nosotros atendemos al grupo de personas que desea tener una casa, con espíritu comunitario y con paciencia. Entonces, partimos con una masa de gente medianamente importante y, en la medida que los vamos habilitando, se convierten en clientes de Invica. Algunos se van hacia la inmobiliaria y otros se van hacia el Serviu.

¿Qué hacemos con los socios? Al socio individual lo caracterizamos socioeconómicamente, le hacemos un seguimiento a sus ahorros, lo apoyamos en el aumento de los ingresos y lo preparamos para la postulación al subsidio. Tenemos un par de años para eso.

Agrupamos a los socios de manera colectiva en los programas en los que se inscriben, y luego los capacitamos en términos legales, en cómo mantener sus viviendas, en la generación de redes sociales, de organización comunitaria, etc.

Por otra parte, a los dirigentes les reforzamos su poder de liderazgo porque creemos que es fundamental, en su relación de socios y en para la futura organización comunitaria. En el proyecto Don Ambrosio de La Pintana, se ve un manchón de casas y dos áreas verdes. Uno es la Universidad de Chile y el otro es La Platina. Nuestro proyecto está ubicado en el manchón verde que está al lado de La Platina, en Santa Rosa.

También hay un conjunto de departamentos en Avenida Rosa Ester. Ahí está la población Santo Tomás donde estaban las famosas bandas de narcotraficantes “Los Guarenes” y “Los Filips”. Lo importante es que aquí los pasajes no tenían salida directa a Santa Rosa, entonces todo este sector salía hacia la población Santo Tomás.

Nosotros tenemos un paño que compramos inicialmente, donde hicimos dos proyectos. Uno es Don Ambrosio Sur con 194 viviendas de 670 UF y el otro es Don Ambrosio

Norte con 154 viviendas de 720 UF.

También tenemos ahí otro terreno que estamos desarrollando con 423 viviendas en tres etapas de 820 UF, que es el valor que hemos estimado.

En octubre del 2004, en la zona norte, compramos 4,2 hectáreas. En octubre del 2005 hicimos la compra siguiente de 6,9 hectáreas. El proyecto Don Ambrosio Sur de 194 viviendas lo iniciamos en agosto del 2007, o sea, tres años después de haber comprado. Y la segunda etapa fue en diciembre del 2008.

En los últimos años hemos tenido una incorporación creciente de socios. Es decir, los socios se incorporan en serio cuando uno tiene algo concreto que ofrecer: el proyecto Don Ambrosio Sur. Después, cuando ya estamos terminando las dos etapas, nos queda una gran cantidad de socios que ahorraron, pero que no han podido comprar.

De los socios (quienes postularon a comprar las viviendas), el 38% es de La Pintana, el 29% de La Granja y San Ramón, el 16% de las otras comunas contiguas y el resto es de otras comunas.

En cuanto a la caracterización de los socios, el 25,2% tiene un ingreso familiar menor a los \$280.000, un 20,1% está entre los \$280.001 y los \$360.000, 19,7% entre \$360.001 y \$470.000, el 18,5% entre \$470.001 y \$570.000 y el 16,5% sobre los \$570.000.

El promedio de ingresos, que fue declarado por las familias, es de \$414.000. Esto, según la encuesta Casen del 2006, ubica a la gente entre el segundo y tercer quintil. Pero hay un 25% que se acerca al primer quintil (el más pobre)

Con respecto al capital propio de los socios –que son cerca de 300 que están caracterizados- un 30% posee menos de 10 UF, otro 30% tiene entre 10 y 30 UF, y el resto más de 30 UF. El 72% tiene crédito, pero sin morosidad, y el 30% tiene morosidad.

Un 60% de los socios son solteros y un 30% está casado. Sin embargo, muchos de esos solteros conviven y tienen hijos. La media de hijos es de 1,5 y el promedio de años de los socios es de 32. El 56% vive de allegado y el 36% arrienda. El 68% vive en casa y el 18% vive en departamento. Nuestro proyecto de viviendas son de pareo continuo. Las casas están en sitios de 52 m². Tienen el living con el comedor juntos y cocina ampliable. El segundo piso tiene dos dormitorios, para cuatro camas.

El loteo de Don Ambrosio Sur está en la calle General Arriagada que fue un logro bastante importante porque abrió el sector hacia Santa Rosa. Es una calle en base a pasajes que permite acceso a sus viviendas.

Hay una gran avenida que nos toca hacer en el marco del desarrollo de este proyecto habitacional que es la extensión de Avenida Observatorio que llega hasta el Acceso Sur hacia Santiago. La mayoría de los pasajes son con un sólo acceso. También nos van a obligar a hacer una caletera que permita transitar.

La tipología que usamos es la misma. El tema es que a cada proyecto nosotros le asignamos un costo, dependiendo del tiempo, el costo de materiales y el costo de la licitación. En este caso, en concreto, es más caro porque hay que financiar otros valores como la avenida que hay que construir, entonces nosotros transferimos el costo del terreno a los socios.

Aquí se da una reflexión importante. La verdad es que hace muchos años venimos haciendo conjuntos habitacionales donde encontramos terreno. En este sector nadie se atrevía a hacer viviendas de más de 1.000 UF y costaba 0,8 el metro cuadrado, casi el doble de lo que nosotros pagábamos por terreno en esa época –estábamos comprando en 0,4, incluso en 0,3 ó 0,45 a lo más-. Entonces, la única manera de financiarlo era aumentando la densidad.

Nuestro estándar de densidad es de 50 a 60 viviendas por hectárea y sabíamos que en este caso teníamos que hacer un proyecto de 80, y el precio del suelo influyó en el tipo de casas que hicimos, si no, hubiéramos construido las casas de un piso que sabemos que a la gente le gustan mucho más.

Tenemos lista la primera y segunda etapa con cerca de 450 casas terminadas y la gran mayoría de ellas está habitándose.

Podemos enumerar los logros que hemos tenido del proyecto:

- 1.- Es un proyecto bien localizado, y el que, en los últimos 10 años, hemos ubicado mejor en términos de integración residencial. El resto de nuestros proyectos están en Talagante, Melipilla, Colina, Buín, Paine y no hemos podido encontrar terrenos con valores menores a 1 UF.
- 2.- Son finalmente los mismos vecinos de La Pintana y de las comunas aledañas los que fueron comprando.
- 3.- Logramos la apertura y conectividad del sector, lo que la gente agradece mucho porque realmente estaban muy complicados con el tema de la inconexión. Entre otros, con la calle General Arriagada que tuvimos que abrir incluso antes de entregar las casas.
- 4.- Todo el trabajo que hemos hecho con la organización vecinal. Del primer conjunto tenemos juntas de vecino andando y en el segundo están en periodo de organización. Es gente que se conoce hace muchos años, por lo que ha sido fácil organizarlos, son vecinos del sector.
- 5.- La relación producto precio. Hicimos ahí un producto de 670 y 720 UF, muy buenos para la ubicación.

También podemos enumerar las dificultades:

1. Nosotros intentamos que fuera un proyecto integrado de acuerdo a la definición de “proyecto integrado” del MINVU, pero no fue posible porque era muy difusa la manera de postular; había condiciones operativas como

que las viviendas tenían que estar listas y estipuladas en el Fondo Solidario II para poder optar al subsidio de 100 UF. Entonces fuimos sin operar como proyecto integrado. También fuimos a presentarle este proyecto al Serviu y les dijimos que queríamos hacer de éste un piloto de proyecto integrado junto con ellos. El problema es que si seguíamos la norma las casas saldrían 50 UF más caras, por un tema del cuadro normativo.

Entonces no lo hicimos como proyecto integrado finalmente a pesar de que un 50% de los socios califican para Fondo Solidario II. Por eso hicimos el esfuerzo para tirarlo al DS 40. A eso se debe la alta tasa de socios inscritos.

De los 350 socios que han operado a la fecha, hay 300 con DS 40 y unos 50 con Fondo Solidario II.

2.- Tenemos ya casas listas, socios esperando y no hay subsidios, porque no hay DS 40 ni Fondo Solidario II. Hay 80 viviendas hoy día listas y no las podemos entregar.

3.- Por último, la etapa que falta tiene un alto costo en infraestructura.

Mario Grandón **Socio Gerente de Gevecon**

Este proyecto tiene su origen en una consultoría que realizó José Astaburuaga, director de Gevecon, al grupo Consorcio Praderas, sobre cómo desarrollar las viviendas económicas y sociales. Hasta ese entonces para ellos era un problema y les iba a generar pérdidas.

José les demostró que efectivamente era algo que se podía construir y que había formas de hacer de este proyecto un negocio, aunque distinto del de viviendas más caras. Finalmente armamos una empresa para asesorarlos y firmamos un contrato en exclusiva para generar un proyecto piloto de estas características.

Empezamos a hacer el estudio y en paralelo el MINVU levantó esta idea de proyectos de integración social.

Cuando nos metimos a estudiar el tema nos dimos cuenta en el camino que efectivamente no hay un estudio que diga claramente cómo funciona un proyecto de integración social. En paralelo íbamos buscando un terreno e hicimos un análisis de demanda en la Región Metropolitana. Ya se había hecho el estudio en Pudahuel, en la zona norte, y empezamos a hacer estudios en las otras zonas y José detectó que en la zona sur de Santiago se requería una masa importante de viviendas.

Por lo tanto empezamos a buscar terrenos en esa zona que se adecuaban a las condiciones del MINVU. Así, encontramos un terreno de 40 hectáreas en el sector de Casas Viejas de Puente Alto y efectivamente calzaba con los requerimientos que estaba pidiendo el Ministerio de Vivienda y en el fondo había que negociarlo para poder llegar a precios que permitieran un proyecto de integración social.

¿Por qué nos interesó este proyecto? En primer lugar porque encontramos que era un paño de terreno bastante grande. En segundo lugar, se trataba de un terreno que tenía toda la infraestructura social consolidada, como consultorios, colegios y transporte público. Por último, el precio era posible de negociar.

De esta manera compramos a fines del 2007. A principios del 2008, empezamos a aplicar a un proyecto de integración social y a generar el mix de viviendas adecuado en función de los datos que teníamos de la comuna. Para este efecto empezamos a trabajar un plan maestro junto con una oficina de arquitectura -Polis- para desarrollar el master plan de las 40 hectáreas.

Al principio era una locura porque había que hacer coincidir muchas cosas, como que una casa no coincida con otras de distinto valor, considerar lo de las áreas verdes en cada barrio, etc.

Bueno, de partida el proyecto de integración social te obliga a hacer proyectos no mayor a 150 viviendas, por lo tanto este terreno de 40 hectáreas había que rearmarlo en sectores con no más de 150 viviendas.

Con esto convencimos al Ministerio de Vivienda de Vivienda que era una locura tener permisos individuales y nos aceptaron al final un permiso de edificación único para las 40 hectáreas, pero que los rangos se mantuvieran dentro de las 150 casas y el mix también dentro de las 150 casas. Después tuvimos que pelear con la municipalidad para que nos aceptara eso.

O sea, se dispuso entre ambas partes que el equipamiento estuviera cada 150 casas. Esto además del estudio completo de la declaración de impacto ambiental que tuvimos que hacer para las cuarenta hectáreas.

Teníamos la posibilidad de tomar el terreno y empezar a dividirlo en pequeñas porciones, que es lo que hacen algunos de los desarrolladores para saltarse esta larga carrera de obstáculos que hay en el camino, pero nosotros no quisimos y el grupo Consorcio tampoco; dijeron que querían un proyecto integral y asumir todas las consecuencias del tema. Por lo tanto, tomamos una vía de alrededor de nueve meses de tramitación el estudio de impacto ambiental completo.

En paralelo, entre otras cosas, el Subsidio a la Localización, que en principio sólo podía aportar 100 UF por vivienda para pagar el suelo. Sin embargo, convencimos al Ministerio de Vivienda de que el decreto permitía pagar hasta 200 UF adicional para el suelo de proyecto desarrollado en el marco del Fondo Solidario de Vivienda II. Esto lo logramos porque nuestro proyecto suponía construcción en nuevos terrenos. Finalmente logramos armar un master plan.

Al equipo de desarrollo urbano a cargo del master plan tuvimos que incorporarle rápidamente el equipo que desarrolla cada uno de los barrios y que es el que tiene

experiencia en viviendas sociales y viviendas económicas. Eso fue lo más complejo porque efectivamente la gente del master plan tiene buenas ideas para organizar el loteo pero eso hay que aterrizarlo y codificarlo en función del tamaño del loteo o de las características de la vivienda. Ahí ya se requiere una mano más experta en este tipo de conjuntos. Por eso se incorporó el equipo de San Martín Huneeus, que son un grupo de arquitectos que trabajó con Socovesa. Finalmente logramos armar este proyecto y hacerlo partir. La primera característica de los barrios es que están prácticamente confinados por las calles. Cada barrio contiene alrededor de dos sectores de áreas verdes, lo que respeta los porcentajes establecidos por los decretos. Al mismo tiempo la gracia de estos loteos es que es un típico loteo inmobiliario. Partiendo de la base de que este es un proyecto que tiene un 20% de viviendas Fondo I, 30% Fondo II y 50% DS 40, podría estar dominado por las viviendas del Fondo Solidario en la infraestructura, pero aquí es al revés. Esto significa un plus en el proyecto de integración social, dado que empieza a elevar el nivel de las casas. De alguna manera, diría que ahí hay una especie de subsidio cruzado. Empieza a tener características de un proyecto de 1.000 o 1.500 UF.

José Astaburuaga Director de Gevecon

Hay 15 proyectos inmobiliarios al lado del nuestro, dentro de una comuna como Puente Alto, donde hay una diferencia notable entre el sector oriente (mayores ingresos) y el sector poniente (familias de menores ingresos) en la calidad del suelo.

Nosotros estábamos rodeados de 15 proyectos inmobiliarios donde la casa más barata, que tenía la inmobiliaria Aconcagua, era de 1.500 a 1.800 UF. Al frente teníamos Brisas del Maipo con casas de 2.000 UF en promedio y casas de 3.000 en el sector de las Vizcachas más hacia el occidente. Entonces el hecho de considerar viviendas subsidiadas del Fondo Solidario en una primera etapa era una cosa que no entendía ni siquiera el alcalde.

Cuando le presentamos al alcalde por primera vez el proyecto y le mostramos estadísticamente cómo íbamos a armar esta historia, lo primero que dijo fue “yo no quiero viviendas sociales en este sector, así que saquen este proyecto de aquí”. Pero cuando vio los planos y las características de las viviendas y del proyecto, cambió totalmente de parecer y de hecho el 60% de los compradores de la primera etapa fueron funcionarios de la municipalidad. Esto porque vio el producto que había detrás, que era distinto.

Desde ese instante, cuando el alcalde cambió radicalmente la visión del tema, tuvimos problemas con algunos operadores de él porque había gente que quería vivienda de 60

metros cuadrados y el tamaño de las familias es mucho más chico.

Además, hay que partir de la base de que el Fondo Solidario de Vivienda I y II te obliga a pagar el permiso de edificación sobre los 55 metros cuadrados. Es un mecanismo que resguarda que si efectivamente la familia va a crecer, tenga las condiciones para hacerlo, inversión que no tiene sentido realizarla desde un principio.

En el barrio de la segunda etapa hicimos otra apuesta. Porque lo normal en este tipo de casos es recortar el terreno y dejar en una parte para las viviendas más baratas y, en otro sector, las más caras y producir una división notoria. Optamos por una distribución que el Ministerio de Vivienda llamó “distribución pimienta”, considera un conjunto lo más diverso posible. Esto aparentemente es “pimienta”, pero la verdad nunca una casa del Fondo Solidario de Vivienda I (destinada a las familias más pobres) se topa o queda de vecina con una casa más cara.

Aquí hay que hacer una precisión. Cuando hablamos de las casas tipo I, la renta promedio –a pesar que esa gente no nos quiere dar rentas porque las casas son prácticamente regaladas donde necesitan 10 UF de ahorro previo y a eso se le suman todos los subsidios-, el rango de renta va entre los \$120.000, \$150.000 o \$200.000.

La de Fondo Solidario de Vivienda II, es una casa que en esta segunda etapa alcanza un valor de 600 UF. En la primera etapa tuvieron un rango incluso mayor de 700 a 900 UF. La gente que opta a este tipo de viviendas tiene un rango promedio de ingresos de \$250.000, \$300.000 hasta \$400.00 en algunos casos y quedan con un crédito hipotecario promedio de 300 UF obteniendo el máximo de subsidios. Después tenemos las viviendas que pueden optar al subsidio DS 40. En la primera etapa hicimos tres tipologías posibles (en esta segunda etapa hay cuatro tipologías).

La tipología de casas III, tienen un valor promedio de 950 UF, y en ellas los subsidios bajan a 200 UF. Es precisamente para este segmento de familias –grupos medios- que los proyectos de integración otorgan un incentivo adicional, el que consiste en un bono adicional de 100 UF.

Este bono de integración, en definitiva es el chocolate para los que se integran desde el lado de arriba (ingresos más altos). Son los que verdaderamente se integran y son los que pagan los costos y los que se comportan más como clientes. Ellos son los que hacen las preguntas más complicadas respecto a la integración.

José Astaburuaga: Las casas tipo III requieren una renta familiar promedio de un poco menos de \$400.000. Las casas IV entre \$400.000 y \$500.000, y las casas V entre \$500.000 y \$600.000. Todo depende si las toman a 15, a 20 o a 12 años. Pero, en la práctica, hay incluso sobre el millón de pesos. Son casas de 1.300 a 1.400 UF en la segunda etapa. O sea, el grado de integración es bastante alto.

Mario Grandón: Nosotros diferenciamos a los proyectos

según si son de integración larga o de integración corta. Este es un proyecto de integración larga. O sea desde el Fondo Solidario de Vivienda I hasta un DS 40 que es bastante arriba –casas de 1.300 UF-.

Una integración corta puede ser la que parta del Fondo Solidario de Vivienda II y terminar en un DS 40 más barato, es decir, viviendas de 1.100 o 1.200 UF.

José Astaburuaga: Lo que pasa es que en un principio nosotros pensábamos hacer distintos tipos de integración en distintos barrios porque creíamos que esta cosa de integrar iba a ser mucho más complicado. Finalmente las integraciones fueron todas relativamente largas, pero no excesivamente. En realidad no había gran demanda para las de 1.400 o 2.000 UF.

En definitiva, yo diría que casi todas las integraciones fueron bastante largas. Hicimos siete barrios, siete proyectos en la primera etapa y ocho en la segunda.

Mario Grandón: De hecho, en la primera etapa pusimos una casa tipo I terminada, y fue para generar una escalera lo más perfecta posible, o sea, todo el rango de demanda posible.

Pero después nos dimos cuenta, y de hecho eliminamos algunas casas en la segunda etapa, porque la gente dice “si me voy a comprar una casa, mejor me pego el salto al tiro y me compro una casa tipo III”.

José Astaburuaga: Además, el Ministerio de Vivienda cambió el rango. Originalmente el Fondo Solidario de Vivienda I, era aplicable a viviendas cuyo valor máximo era de 800 UF y a mitad de camino dijo que era sólo para viviendas de 500 UF. Entonces finalmente hay zonas donde la gente opta a la misma casa, nada más que en distintos barrios. Es una cuestión de puntaje no más.

Mario Grandón: Para un mismo segmento de demanda el Ministerio de Vivienda tiene dos programas, el Fondo Solidario II y el DS 40. Entonces hay diferencias de subsidios y de dividendos entre una familia y otra, pero es la misma casa.

Al final la casa tipo III aplicaba tanto para el Fondo Solidario como el DS 40. Entonces qué hicimos. A las casas con DS 40 les dimos más terreno y algunas dimensiones distintas, pero básicamente más terreno y mejor ubicación.

En este sentido hacemos una crítica al Ministerio de Vivienda de que efectivamente esto no puede pasar y quienes terminan dando las explicaciones somos nosotros. Y, por otro lado, lo que le termina pasando es que la gente va a la municipalidad y si tiene un pituto dice “deme los 12.000 puntos; vea mi casa, no tengo televisor, no tengo nada”, y empiezan a presionar para que la ficha de protección familiar les asigne el puntaje que les permite acceder al subsidio más alto.

Para qué les digo el Fondo Solidario de Vivienda I, donde las familias tienen casas con 10 UF, sin ningún concepto de ahorro previo. A veces la gente ni siquiera tiene las 10 UF.

Entonces hay un concepto del regalo hoy día que creo que es nefasto. Las bases de los programas del Ministerio de Vivienda siempre establecieron que por muy poco que aportara a la gente, se sintieran parte de esto.

Lo que termina pasando es que uno empieza a ver en comunas que hay más inscritos para el Fondo Solidario I del número de personas que realmente aplican para este subsidio. No cuadra.

La casa tipo Fondo Solidario I es de dos dormitorios y pareo simple. Todas las casas nosotros las trabajamos en dos pisos a pareo simple. No trabajamos ninguna casa en galerías, porque desde el punto de vista inmobiliario a la gente no le gusta, a menos que tenga una ubicación espectacular. Y lo otro es que no trabajamos casas de un piso por un tema de uso del suelo; nosotros hacemos un uso responsable del suelo, y en este precio tampoco se puede hacer. Además incorporamos temas de diseños muy importantes que se van a empezar a repetir en el resto de las casas. Por ejemplo, ninguna de las camas está pegada a la pared, todas están fuera del pareo. Y eso es un tema de respeto. La gente se reía al principio, pero nosotros manteníamos la seriedad casi espartana. La casa del Fondo Solidario I, con pareo simple, radier afinado, segundo piso de loza, estructura de madera, revestimiento de fibra de cemento. La casa tipo III, tiene cinco camas en planta. Living comedor, cocina. La diferencia es que el baño lo llevamos al segundo piso. Lo único que cambia aquí es la techumbre, ya que pusimos teja tipo chena. En la vivienda social hicimos un tremendo esfuerzo por ponerle tipo chena pero no pudimos. Otro elemento que se repite es que todas las casas, desde el Fondo Solidario I para arriba, van a tener las mismas rejas de antejardín, para darle unidad al conjunto.

Ojo que a las casas, aunque no lo exigía el Serviu, les pusimos calefont.

José Astaburuaga: Las casas tipo III en promedio cuestan 950 UF y tienen 100 metros cuadrados de terreno, en comparación a casas incluso más caras de nuestros vecinos que tienen un rango de 75 metros. De las nuestras, las Fondo Solidario tienen 80.

Mario Grandón: Las casas tipo IV tienen seis camas en planta, tres dormitorios, living comedor, cocina, baño en el segundo piso. Hay un dormitorio que se puede cambiar en función de la familia, en comedor de diario o en ampliación del living comedor.

José Astaburuaga: Estadísticamente cerca del 90% no va a ocupar ese espacio como dormitorio. Efectivamente menos del 10% de las familias chilenas tienen más de 4 integrantes.

Mario Grandón: Esa es la casa tipo IV. Tiene 56 metros cuadrados, a diferencia de la casa tipo III que tiene 50 y la del Fondo I tiene 45.

La casa más cara, la V, tiene seis camas en planta. Tiene un sitio bastante grande, de en promedio 110 metros cuadra-

dos. También tiene la posibilidad de que el dormitorio se sume al living comedor. Tiene un baño en suite y un baño para el resto de la casa.

Eran increíbles las peleas entre matrimonios. El marido sacaba las cuentas y decía compremos la casa tipo III y la mujer decía que sí o sí quería la V.

En promedio costaba 1.300 y 1.400 UF en la segunda etapa. Tiene alrededor de 270 UF de subsidio.

Tenemos un boulevard que llamamos "Los Suspiros" y tiene la gracia de que tiene una ciclo vía que rodea los proyectos. Entonces la gente no tiene que salir de su barrio para andar en bicicleta o para pasear con los niños.

Lo que no logramos fue enterrar la cablería. Tiene un costo demasiado alto y las empresas eléctricas no tienen ningún interés o incentivo para hacerlo.

Nosotros queríamos cambiar el techo de las viviendas para que no se notara la diferencia. Se podría haber pintado, pero al final decidimos que no queríamos que la gente sintiera que estábamos imitando una casa y dejamos las viviendas con sus características propias.

Isabel Brain: Va a ser interesante ver si con el tiempo la gente empieza a cambiar ella misma el techo.

Mario Grandón: Otra cosa que logramos con las áreas verdes confinadas entre casas, que no son condominios sino que son plazas interiores, es que logramos ponerle todo el equipamiento posible.

En un mismo grupo tenemos casas que van desde las 500 hasta las 1.550. Y gente que gana \$150.000 hasta \$700.000. ¿Qué cosas unifican el conjunto? Las rejas del antejardín que son todas iguales y los segundos pisos que son pintados siempre del mismo color.

Sólo cambian los colores del primer piso y no están asociados al valor de la casa. Los primeros pisos los vamos cambiando de color para no producir el estigma de "esta casa es la más barata porque tiene estas características". La única diferencia es el techo, que ya lo veíamos.

Por último, pensábamos que estábamos perdiendo el foco del tema principal. Aquí la integración no se da en las casas, no son las casas las que se integran sino que son las familias. Y las casas tienen que ser producto de las familias que van a vivir ahí y no al revés.

Por lo tanto lo primero es ver cómo se va a trabajar y organizar la demanda. Cómo vamos a llevar a esta demanda a que se integre, para finalmente saber cuál es el producto que tenemos que hacer. La clave de este proyecto no está en las casas ni en la forma de promoción, sino que es el resultado de cómo partimos organizando la demanda.

Esta organización de demanda la tomamos de un modelo que hacía antiguamente el Serviu, lo que hacían las cooperativas con el trabajo de organización de demanda, y lo que alguna vez también hizo la corporación en este mismo tema.

A la demanda la fuimos a buscar a su lugar de trabajo. Este conjunto no ha puesto ningún aviso en el diario, ni

ha puesto aviso en ninguna parte. Nos fuimos a buscar a los clientes y el 92% de las familias son de Puente Alto. Teníamos las bases de datos y empezamos a ir a la municipalidad, a la Corporación de Educación, a la Corporación de Salud, al Hospital Sótero del Río, a empresa Subus, a las empresas del retail y a Carabineros de Chile. De ahí sacamos el mix, porque del colegio sacamos al auxiliar, al administrativo, al profesor, al director, por ejemplo.

De la municipalidad sacamos el auxiliar, el administrativo, arquitectos y constructores civiles.

Empezamos a ver cómo empieza a reflejarse la familia completa dentro del proyecto. En un sector está el hermano que compró una casa más económica, el hermano que compró una casa mejor, el hermano o hermana que tiene una casa tipo V.

José Astaburuaga: Vas logrando una demanda mayor y una velocidad increíble de ventas.

Nosotros tomamos medidas con las que el Serviu se escandalizó, y quizás aquí también empezamos a pedir certificado de antecedentes. Tuvimos que empezar a hacer ciertos cedazos al azar, pero no por cualquier tipo de delito. Por ejemplo, el narcotráfico es a lo que más teme la gente.

Francisco Sabatini: El tema de la localización de la vivienda es bien importante. Por ejemplo los estudios indican que la gente le da mucha prioridad a vivir cerca de parientes, lo que nosotros llamamos capital social. La cercanía al trabajo no es tan importante, pero sí a los servicios. Otro tema de prioridad es el temor a la delincuencia.

En ese sentido parece interesante este último proyecto que presentaron, porque están trabajando con esas demandas o prioridades.

El otro factor que parece crítico es que la gente sepa a dónde va a ir a vivir. En la organización de la demanda, porque no todos somos iguales.

Hay mucha variedad, y entre nosotros ya teníamos casos, especialmente de tesis de estudiantes, de conjuntos donde la gente ya tenía vinculación, por ejemplo, por la pertenencia a grupos cristianos. Entonces, alguien objetaba que eso podían ser casos excepcionales, pero finalmente es un caso que puede hacer un impacto bastante importante en el sector.

Todo indica que el camino para lograr la integración va muy de la mano de la construcción artesanal de estos proyectos, por llamarlo de alguna manera.

Claudio Seebach: Lo que han hecho en relación al trabajo de la integración de la familia, lo encuentro súper interesante desde el punto de vista de la política pública. Siento que es un proyecto muy particular, pero el desafío está en llegar a muchos más.

Mi pregunta es la siguiente: más allá de las trabas burocráticas y de que no hay subsidios o que se agotan, ¿qué pasa con los inversionistas? ¿Qué percepción de comodidad tienen ellos con estos proyectos? Y, conectado con eso

mismo, ¿qué otra experiencia han visto ustedes? ¿Cuán frecuente se ha dado este tipo de procesos?

José Astaburuaga: Si el grupo Consorcio no hubiera creído en esto, si nosotros no hubiésemos tenido el apoyo de los inversionistas, hubiéramos desistido del proyecto.

Mario Grandón: La verdad es que en el caso de Consorcio, para ser franco, se sentían incómodos por la génesis de esta historia, que se vio como problemática desde el principio. O sea, estaban obligados a poner viviendas sociales porque lo manda la norma, pero no es porque haya surgido la idea de manera espontánea.

Ellos nos piden estudiar este tema, y a partir de ese instante cuando se estudia y se muestra la forma de hacerlo, se dan cuenta de que es posible y que esto termina siendo un negocio.

Aunque suene de manera jocosa, dentro de la panadería vendemos pan corriente, no pretendamos vender pan especial porque el pan especial es de 1.500 UF para arriba. Y en segundo lugar, para que este pan corriente fluya, hay un tema con la autoridad pública que primero tiene que dar cierta certeza que está dentro de las bases el tema del subsidio a la demanda y no a la oferta, para así empoderar a la demanda.

Además, tiene que haber hechos ciertos y datos de la causa. Como decía Felipe Arteaga, no puede ser que para proyectos de construcción en nuevos terrenos, se terminen los subsidios.

Si el Ministerio de Vivienda tiene que entregar un proyecto con 100 familias y 100 casas, lo menos que esperaría yo es que esos hubiesen sido subsidios.

José Astaburuaga: Además te exigen un mix de viviendas, uno desarrolla el proyecto, y luego te dicen se "agotó el DS 40". Ellos mismos te pidieron previamente que desarrolles un proyecto, y después que uno ya conformó los barrios, nos dicen que no quedan subsidios. Eso es impresentable.

Mario Grandón: Esto necesita de un convencimiento real del Ministerio de Vivienda. Yo creo que el proyecto de integración social, tal como está presentado con dos decretos, es para decir que existe integración social y para ver qué pasa, para ver si funciona.

De hecho dentro del mismo Ministerio de Vivienda nos decían "ya hablaremos más adelante" porque no creían que esto iba a funcionar. Pero después empezaron a ver que esta cosa fluía.

Tiene que haber un convencimiento de la autoridad pública para hacer todo esto. ¿Por qué? Porque en paralelo, el propio Serviu metropolitano hace en cierta localización de la Región Metropolitana 2.000 viviendas sociales de Fondo Solidario I, todas juntas.

Por otro lado, si al sector privado se le pide involucrarse en estos proyectos, que efectivamente todos estemos convencidos de que la integración es un bien para la comunidad, desde el punto de vista de la política pública.

Y, por último, el tema del subsidio de localización. Creemos que este beneficio tiene que focalizarse en donde están los problemas y el problema mayor es en las grandes comunas. Empezamos a ver lugares con subsidio de localización que no lo necesitan y sí lo tienen.

José Astaburuaga: Nosotros teníamos un proyecto de integración en Viña, en la calle Uno Norte, y al final el Serviu se terminó comiendo el subsidio y no se ha hecho exclusivamente porque no habían recursos, porque se los gastaron en dos guetos de vivienda social.

Felipe Arteaga: Nosotros somos una organización bastante matea con el cumplimiento de las normas y dejamos de creerle al Serviu y al Ministerio de Vivienda hace muchos años.

Genera mucha complejidad para nosotros, porque nuestros socios nos reclaman por estas discriminaciones y por las arbitrariedades.

Las personas de La Pintana se merecían el Fondo Solidario II y el DS 40 para comprar su casa. Se merecían las 100 UF por estar en un proyecto integrado. Aunque hicimos bastante lobby, el Ministerio de Vivienda no se interesó. Las 200 UF que les entregaron a ustedes del subsidio de localización no correspondía que se los entregaran. Lo pelearon, entonces se los asignan. No quiero acusarlos a ustedes de nada, pero hago una crítica a esa discrecionalidad del Serviu.

Para nuestros socios es muy injusto. Tienen un dividendo de \$70.000 por 20 años porque les tocó una institución que no es tan insistente y agresiva para decir las cosas.

Es el mismo problema que tenemos con otras viviendas que consiguen el Fondo Solidario I de 800 UF, con subsidios cruzados por todos lados. Claro, estupendo para la gente que se va a vivir ahí, pero nosotros con 2.000 viviendas al año en todo Chile, no tenemos cómo conseguir todo eso para las 2.000.

Entonces el tema de los inversionistas incomoda mucho, porque la ley no es pareja y hay proyectos que tienen varita mágica.

Mario Grandón: En nuestro caso leímos el decreto completo, lo interpretamos y dijimos “aquí corresponde 200 UF de Subsidio de Localización para el Fondo Solidario”. Fuimos y lo discutimos con los operadores del Serviu y del Ministerio de Vivienda, pero posteriormente empezaron las interpretaciones del decreto y dijeron “no, esto no tiene interpretación, porque aquí está súper claro”. Y fuimos a pelearlo directamente porque corresponde.

Es lo mismo que le dijimos a los inversionistas del Consorcio cuando yo me retiré de la corporación de vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción: “yo me quedo siempre y cuando pensemos proyectos al largo plazo”.

En segundo lugar -esto mismo llevado al Ministerio de Vivienda- queremos programas estables en el tiempo. Hay proyectos que parecen muy importantes, pero son

proyectos únicos que jamás se repiten.

Nosotros lo que estamos haciendo es llegar y aplicar la política exactamente como está. Y cuando peleamos con el Ministerio de Vivienda era más bien por problemas de trabas o de interpretaciones. Incluso al tema de las 200 UF llegamos a través de la división jurídica del Ministerio de Vivienda, no de nosotros.

Felipe Arteaga: ¿Y entonces por qué no le dieron las 200 UF a La Pintana?

Mario Grandón: En el caso del Fondo I y II, cuando presentas 500 casas, tienes que presentar 500 compradores. Ahora, en el caso de las cooperativas, yo creo que tienen todas las condiciones y todo el derecho para hacer una organización previa. Ustedes tienen esas condiciones perfectamente.

José Astaburuaga: Pero hay que tener la gente y amarrrarla inmediatamente. Porque efectivamente esas casas se pueden vender con DS 40.

Felipe Arteaga: Las de La Pintana no las vendemos porque tenemos una lista de espera de gente que se inscribió hace tres años, esperando a que el Serviu les asigne el subsidio.

Vicente Domínguez: Desde el punto de vista institucional una cosa que ojalá no se repita es que el Ministerio de Vivienda abrió una paleta de proyectos muy amplia, pero sin sustento presupuestario detrás. Entonces eso genera una cantidad de expectativas muy grandes para desarrollar una serie de cosas, y después empiezan las frustraciones y las explicaciones.

Creo que eso también le pasa al Ministerio de Vivienda porque no está oyendo la situación del mercado y no hace mucho análisis, entonces es capaz de armar un DS 40, que resuelve el problema de ocupación, pero que genera un problema gigante con el Fondo Solidario II y con los que les construyeron el Fondo Solidario II que quedan acachados con un montón de viviendas construidas, terminadas, que no pueden entregar porque no pueden otorgar su subsidio. Entonces se presenta una situación bastante grave en lo social, de bastantes familias que tienen una casa terminada, pero el subsidio no se les va a entregar hasta seis u ocho meses y el que se las construyó no se las va a entregar porque tiene miedo a que no le firmen la escritura, por ejemplo.

Ahí hay una cuestión de planificación y de ejecución de política pública súper delicada que hay que rectificar. Hay un problema de diseño de haber abierto mucho los programas sin el financiamiento adecuado.

Probablemente es un tema mayor, de cómo debiera manejarse un Ministerio de Vivienda que es tan ejecutor, hacia adelante. A lo mejor, debiera ser un ministro con un directorio o con algo así, que le esté haciendo ver el manejo estratégico del tema. Antes tenía un comité asesor. Pero se desarmó esa instancia y no se ha generado una nueva. Una segunda cosa es que como política es adecuado

incentivar la integración. Yo separaría la idea de la implementación, que tiene hartos ripios por el momento. Pero como política, yo creo que es bueno premiar a los proyectos que incentivan la integración.

Ahora, Mario tiene razón de que hicieron una especie de unión de dos decretos. Y uno tiene ciertos criterios diferentes, ¿cuál prima? Hay un poco de desorden.

Hay que acostumbrarse sí a que estas ideas que son más elitistas o más específicas, son temas que el MINVU no maneja bien. Siempre ha manejado los más masivos. Los proyectos que son como específicos, el Ministerio de Vivienda debería licitarlos para que otros los operen, gente que pueda llevarlos adelante.

Isabel Brain: A lo mejor el cálculo que hace el Ministerio de Vivienda es político y no económico, por eso no hay análisis de mercado. Quiero retomar la observación que hacía Claudio Seebach, de que estas parecen ser muy lindas iniciativas, pero no son ideas masivas, eficientes. Bueno, creo que precisamente de eso se trata, cambiar la mentalidad del MINVU de apuntar a soluciones masivas. Esta política masiva que opera como si todos fuéramos iguales en los mismos lugares, ya no está rindiendo. Entonces hay que complejizarla y eso significa que cada caso es un caso en sí mismo. Lo que hay que masificar es la capacidad del Ministerio de Vivienda para abordar temas específicos.

Ahora, por otra parte, pareciera que el cálculo del Ministerio de Vivienda es eficiente desde el punto de vista político. El otro día veía en El Mercurio una inserto de artículo de la revista The Economist que partía con la Presidenta y la Ministra de Vivienda inaugurando un conjunto de viviendas que formaban parte del plan de emergencia para combatir la crisis económica, en la medida que es uno de los sectores económicos que más empleos genera.

Al final uno ve la importancia del Ministerio de Vivienda de Vivienda, que mantiene a un Gobierno que hoy día tiene un 70% de aprobación. En este sentido, hay una eficiencia mayor, que es política, más allá de los temas sectoriales de vivienda y ciudad.

Cecilia Pizarro: Yo comparto esto de que el Ministerio de Vivienda tiene que ser eficiente así. Pero yo creo que una vez resuelto el problema más duro, es deber del país hacer proyectos más complejos.

Por otro lado, que bueno que hayan tenido el apoyo que han tenido, porque si no habría sido un talón de Aquiles. Pero el hecho de que vaya cuajando en un proceso institucional que lo permite, a mí me parece que es más bueno que malo. El hecho de que haya un canal de integración, me parece bueno.

Si yo comparo la experiencia de ustedes con la nuestra, son muy distintas y nosotros quedamos un poco más cojos porque partimos como institución de una manera que nos impone cierta demanda ética.

Nosotros no hacemos correr la lista, no está en nuestra

cultura hacer correr la lista cuando alguien no puede. Ahora, tenemos 80 viviendas que no se van a vender.

Francisco Sabatini: Yo creo que lo que pasa sucede con el modelo económico en general. Se habla mucho de que la economía chilena tiene que pasar a una segunda fase y nunca pasa.

Tenemos una política de vivienda que tiene una fortaleza clara a nivel internacional. Entonces desde el punto de vista de la empresa, del empleo, la construcción es importante. Nosotros creemos que hay espacio para hacer estas cosas incluso en el mundo privado.

Pablo Allard: Yo quiero ver el vaso medio lleno, no medio vacío. Estos proyectos son pilotos, están innovando con un riesgo muy alto, pero claramente estamos ante valores de crecimiento. Hay un gigante enorme tratando de hacer artesanía fina.

Por otro lado, creo que hay que tratar de recomponer el subsidio a la demanda.

Hay otro caso, de una cooperativa en San Bernardo en que es la misma vivienda pero uno tiene Fondo Solidario y el otro DS 40. No sé si el vecino sabe que pagan diferente. Pero tenemos una tipología diferente de integración a la que hay que hacerle seguimiento.

Felipe Arteaga: Nosotros hicimos un proyecto piloto y la frustración nuestra es no haber podido entregar la vivienda a los socios.

La lección para nosotros es que un instrumento que estaba ahí no lo pudimos ocupar porque estaba inoperante. Eso es lo doloroso para nosotros como institución.

Isabel Brain: Agradezco la presencia de todos ustedes y, las experiencias que compartieron de los errores y aciertos de los proyectos integrados y ojalá sigamos en contacto para ver el seguimiento de este tipo de iniciativas que es fundamental.



III Sesión

Balance de los logros y límites de las políticas que promueven integración social urbana del gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet.

Luis Eduardo Bresciani, ex jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 25 enero 2010

Introducción

Isabel Brain Coordinadora de ProUrbana

El tema de esta sesión consideramos tiene valor puesto que consiste en una suerte de balance del rendimiento que tuvieron las políticas de integración social en la última administración y los desafíos para la nueva administración. Luís Eduardo Bresciani, integrante de nuestro Consejo Directivo y jefe de la división de desarrollo urbano del MINVU, amablemente ha aceptado nuestra proposición de hacer esta reflexión.

Presentación

Luis Eduardo Bresciani MINVU

Dos cosas para poner en contexto y empezar. Primero, es súper difícil hacer una evaluación seria. Hay una serie de líneas que llevan menos de dos años y medio, tres años, por lo tanto evaluar la efectividad o el impacto real de estos instrumentos respecto a algo tan complejo como integración social en dos o tres años, es súper difícil. Ahora, uno puede sacar algunas conclusiones y la verdad es que muchas de estas conclusiones son más bien personales, son parte de la práctica. Pero el Ministerio a través de distintos estudios está sistematizando mucha información de forma concreta. De hecho, en la Cámara de Diputados, la Comisión de Vivienda, está organizando un Seminario creo que para el 16 de marzo, para poder evaluar los programas del ministerio y entregar un informe con muchos más detalles respecto a cómo han operado los instrumentos y casos concretos.

Lo que yo voy a hacer es entregar algunas cifras en general y más bien presentar el debate en términos de las políticas que se han implementado al interior del Estado en los últimos años.

Les aseguro que este resumen no fue fácil y que la información fue tomada de una serie de presentaciones que ha hecho el MINVU en varias áreas y que tiene que ver con varias políticas que hemos aplicado: la primera es el tema de cohesión social. Y no solamente el tema de integración social como se da en una visión base del tema de desarrollo urbano sustentable. No concentrarse solamente en aspectos físicos y sus efectos, que también influyen en las temáticas de paz social en los sectores más vulnerables. Dos, que el tema de la segregación espacial o residencial, no es un efecto espontáneo natural de las ciudades, sino que es un efecto de los mercados del suelo y por lo tanto requiere la intervención del Estado. De aquí que se requiera estudiar y que este dato sea relevante para ver qué tipo de políticas aplicar y cuáles van a ser sus efectos.

Tres, las políticas de mero financiamiento habitacional, es decir un subsidio, simplemente permitir que una persona acceda a un bien privado llamado casa, pero no resuelve los temas de exclusión ni los temas del desarrollo urbano. O sea, no tiene impacto el acceso a subsidio si uno no implementa otros mecanismos en temas de exclusión y menos en los temas del desarrollo urbano sustentable. Y cuatro, la segregación. Esa es otra de las áreas fuertes del Ministerio y que no está cerrado todavía. No es solamente la falta de acceso a servicios - agua potable, alcantarillado, tener servicios cerca o un paradero de Transantiago- sino que también es un tema de aislamiento, es decir separación de grupos sociales que se sienten excluidos y, por lo tanto, aunque los estándares digan que esos grupos excluidos, probablemente tienen mejor niveles de servicio que los

que tenían los grupos excluidos hace 30 años atrás, o 20 años atrás, esos grupos se sienten marginados, se sienten aislados y por lo tanto hay un tema de exclusión en términos urbanos y también sociales.

Y que cuando lo pensamos lo hicimos basándonos en varias tendencias que corresponden a una visión compartida. Uno, que la segregación social se agudizaba mucho más en el área metropolitana, en sectores de las grandes ciudades, menos en ciudades pequeñas donde hay un sentido de comunidad o por lo menos de integración más fuerte. A pesar de que hay grupos estigmatizados dentro ellos, a lo mejor un barrio vulnerable de la ciudad de Curicó no esté segregada en términos físicos, ya que se encuentra cerca del centro, pero sí puede estar estigmatizada, por lo tanto su problema no es de integración física sino más bien social. Lo que pasa en Santiago es que hay harta concentración de quintiles I y II, en la zona sur y en la zona poniente.

Dos, que la concentración obviamente conlleva procesos de degeneración urbana. Hace seis meses atrás salió un reportaje en la revista Qué Pasa, de un grupo académico, que demostró que los barrios más conflictivos de Santiago, muestran que independiente de que hay una dispersión, hay ciertos sectores, - particularmente sectores de la zona sur-, donde se producen altos niveles de concentración donde confluye todo, lugares con deterioro físico y stock construido, lugares con vulnerabilidad social, lugares más bien atentados. Y ciertos sectores donde esta presencia no se da en absoluto. Tres, que los temas de desigualdad urbana, y aquí no es un tema de segregación, pero es un tema que ha sido importante para el Ministerio respecto al acceso de los bienes públicos, tienden a agudizar los temas de exclusión social. Es decir, no es un tema de cuánta gente vive cerca de un determinado lugar, sino que existe una percepción de que existe una fuerte desigualdad en la calidad de los bienes públicos que la ciudad posee y por lo tanto, pese a que uno puede decir que los estándares han mejorado durante los últimos 20 años, claramente genera conflictividad encontrarnos con lugares con un pésimo nivel de calidad de espacios públicos y bienes públicos, contra lugares como la comuna de Las Condes con espacios y bienes públicos que están altamente valorados, al igual que comunas como Vitacura y Providencia también. No estamos hablando de bienes privados a los que las personas puedan acceder a través de ingreso per cápita, sino que estamos hablando de bienes públicos que son los que debieran proveer las políticas públicas y el Estado.

Y cuatro, que a pesar de esta percepción de que la segregación social es un problema de concentración de pobreza, en general también hay una tendencia demográfica bastante transversal de nuestras comunidades y municipios, a imponer barreras al tema de la integración. Lo clásico que conversamos quienes somos arquitectos: el tema de los planes reguladores, las densidades, la subdivisión predial. Y en algunos casos más relevantemente la exclusión, como por ejemplo, casos

como el de Iquique y Alto Hospicio, etc. Esto se debe a planes reguladores que han impuesto normas y pudiendo localizar viviendas sociales en ciertos sectores, son las normas las que impiden, particularmente el tema de las densidades.

Cuando partimos el período, casi a fines del 2006, se fueron instalando no sólo temas a nivel habitacional, sino también tres grandes objetivos: uno, el tema de la mixtura residencial. Esto apareció como un tema del acceso al suelo en ciertos sectores al interior de la ciudad o la posibilidad de construir conjuntos con mixtura social, romper las barreras entre grupos sociales, romper las barreras y generar las confianzas y terminar con los miedos que se generan cuando los grupos se consideran amenazas unos a otros. Dos, el tema de la reurbanización. Esta idea de que la integración social también se puede lograr a través de valorizar la ciudad, hacer que los sectores con determinados stock, construidos y en degradación, vuelvan a recuperar valor y al recuperar valor generen mixtura más bien porque llegan otros. Y tres, un tema que no tiene que ver ni con el mix ni con el mejoramiento urbano, sino que tiene que ver con una condición de participación de la comunidad, hacer sentir el peso ciudadano les permite que eso mejore la calidad de vida, o que estén más cerca de otros y accedan a más servicios, más empleos, se sienten tomados más en cuenta. Es un tema vinculado con la desconfianza, con la inclusión social, y por lo tanto el tema del empoderamiento urbano. De hecho todos los programas han puesto un fuerte énfasis en el tema de la participación ciudadana, no solamente como la concebíamos antes que era la participación para lograr mejores proyectos o para las evaluaciones en conjunto, sino como una manera de inclusión, de empoderamiento, como una manera de orientación de la comunidad. Que en el caso de programas como el Quiero mi Barrio, ha tenido particular importancia. Y esto derivó explícitamente en dos líneas. En dos líneas de acción que hemos titulado como la integración socio-residencial, el sistema clásico que da énfasis a la mixtura social al interior de los barrios y al interior de las comunas, y el tema de integración, más bien, en vías de la regeneración urbana, es decir, en la medida que se mejora la ciudad en los sectores más vulnerables, en los más deteriorados, la ciudad, para los más pobres o los más excluidos, adquiere valor. Con eso se mejora la calidad de vida de las personas, pero también esos lugares se reintegran de alguna manera al círculo virtuoso de la ciudad.

Voy a hacer una pasada rápida, porque es bastante extenso, y además, cuando uno empieza la recopilación, que yo empecé a hacer el otro día, es bien impresionante la cantidad de instrumentos creados. Seguramente, como clásica discusión de políticas públicas, algunos rinden más que otros, pero la gran cantidad de instrumentos creados en un período tan corto, focalizados en este tema, es impresionante.

Nos propusimos varios instrumentos de los dos tipos, en la línea de Integración Socio Residencial y en la línea de

Regeneración Urbana. En la línea de integración social, el fomento al acceso al suelo integrado de calidad, que la gente no sea expulsada a los márgenes externos de la ciudad. Dejar de construir grandes poblaciones en Isla de Maipú o Melipilla y tratar de permitir que regresaran a la ciudad o producir barrios con mixtura. Se propusieron básicamente, explícitamente, el año 2006, estos cuatro mecanismo –claramente algunos partieron más rápido que otros–.

Primero, la idea de este subsidio de localización, esta idea de financiar en el monto de la vivienda, un subsidio específico a la compra de terrenos mejor localizados bajo ciertos estándares generales, para asegurar que no sólo lleguen a terrenos más caros, sino a lugares con mejores condiciones. Dos, es un subsidio para proyectos integrados que entrega una bonificación de dinero a viviendas de clases media llamado DS40, en la medida que estos proyectos contemplaran un porcentaje de viviendas sociales.

Tres, la idea de resolver los conflictos que ha habido frente a la regulación del suelo, particularmente con algunas constructoras, a través de algunas normas. De ahí surgió también el tema de la discusión del proyecto de ley que finalmente fracasó y al final con lo que nos quedamos fue más bien con reformas del ámbito más reglamentario.

Y cuatro, es la posibilidad de utilizar los suelos públicos no para grandes proyectos sino utilizar los suelos públicos fundamentalmente para temas de integración. Por lo tanto toda la cartera de terrenos que pertenecían al Estado, los terrenos que pertenecían a Vivienda, al Serviu y los que pertenecían a Bienes Nacionales, se colocaron a través de un convenio a disposición de las familias que postulaban a los fondos solidarios de vivienda I y II, de manera tal que este stock de terrenos públicos fuera usado como un foco de integración básicamente a los sectores más vulnerables. Cosa que parece súper obvia, pero que no era tan obvia. Hasta el año 2005, los centros manejaban su stock de suelo como una manera de generar ingresos propios, por lo tanto si le podían vender un terreno bien ubicado a una inmobiliaria, bienvenido sea, porque todo quedaba para ellos y por lo tanto hacían caja y con eso se financiaban, era parte de sus ingresos. Eso cambió el 2006, con la entrega de los terrenos, salvo que no tengan uso para vivienda, están todos focalizados en los sectores más vulnerables. Ese es un cambio más o menos importante en la manera de utilizar los terrenos disponibles. Y después se colocaron todos en la página web, de manera que los comités de viviendas sociales supieran que ahí estaban, antes era muy difícil saber dónde estaban.

Por lo tanto, los subsidios a la reurbanización son más grandes al interior de la ciudad y son más bajitos en las periferias. Hasta las 600 UF, son las viviendas más caras que se construyen. Y esto muestra dónde se localizaron estas viviendas que accedieron a este subsidio especial de localización que es un extra, es un bono. Que son entre

el 2006 y el 2009, 80 mil subsidios. Y en realidad lo que generó fue que muchas de estas viviendas se localizaron al interior de la ciudad, salvo algunos focos en la periferia, en Puente Alto, la gran parte al interior de la ciudad, lo que ha permitido que gran parte de las viviendas fueran construidas dentro del perímetro urbano. Y si bien es verdad que algunas aún están en la periferia, la tendencia hasta antes del 2005 es que muchas se estaban yendo a Buín, a Paine, Isla de Maipo o Melipilla. Por lo tanto, rompió una tendencia. De hecho, incluso, aunque uno puede decir que es poco, debo decir que los subsidios aumentaron el valor. Los subsidios al aumentar el valor también permitieron acercar un poco más, pero incluso si uno se quedara sólo con el subsidio a las viviendas, en promedio, se acercaron al interior de la ciudad en 3 o 4 kilómetros menos.

Es decir, con el mismo subsidio más alto el 2006, más el subsidio de localización, las viviendas están 4 kilómetros más hacia el interior, eso implica las posibilidades de acceder a terrenos mejor localizados. Lo que no se ha evaluado es ver cuánto este subsidio de localización, ha sido internalizado por el mercado. No tenemos información nosotros de las diferencias de valor del suelo antes de que se entregaran los subsidios y ahora. La experiencia empírica es que por lo menos en temas de localización de viviendas entre los subsidios más altos y este de reurbanización las viviendas se quedaron más dentro de este radio urbano y se movieron un poco más para adentro.

El segundo instrumento que se creó fue este subsidio para proyectos integrados, que va más en la visión tradicional de cómo lograr construir barrios nuevos, ya no solamente compra de viviendas usadas o al interior de la ciudad, sino barrios nuevos que tuvieran una cierta mixtura. Y se crea este subsidio, un premio o un bono de alrededor de 100 UF, a las viviendas de DSN°40 sobre 800 o 900 UF a 2000 UF, que reciben un bono extra de 100 UF en la medida que el proyecto donde están tenga a lo menos un 30% de viviendas del fondo solidario. Es una forma de premiar la integración social, premiando más bien a los estratos medios y además para fomentar al sector inmobiliario por medio de un incentivo. Hasta ahora hay 15 proyectos. El más conocido es San Alberto de Casas Viejas en Puente Alto. Es el más grande. Es la primer etapa que tiene viviendas que están en las 580 UF y viviendas hasta 1260 UF. Son parecidas en términos de infraestructura y espacios públicos, la diferencia es sólo de tamaño, no están separadas en barrios distintos, están todas mezcladas. Y esto muestra que es viable construir barrios con mixtura de tipología de vivienda y no sólo construir barrios de 1000 UF, después de 800 UF, porque el proyecto hasta ahora ha tenido éxito, se ha vendido muy bien y de hecho el proyecto va a continuar.

Voy a explicar algunos cambios que se han hecho. Hay uno que estaba pendiente desde el 2007 y entró a tramitación el año pasado, que es tema de las bonificaciones

de densidad. Hay un artículo, la ordenanza general, que premiaba a cualquier proyecto DFL2, con un aumento de densidad por el hecho de ser DFL2 y tener hasta 4 pisos. Se modificó ese artículo y hoy día no entrega ese premio a los DFL2 sino entrega un premio por aumento de densidad a aquellos proyectos que tienen hasta un 10% de vivienda social. Esto produce dos efectos, por un lado un incentivo normativo, porque es voluntario y no obligatorio, a proyectos que puedan acoger viviendas sociales recibiendo un beneficio enorme y dos, obviamente, también permite solucionar conflictos cuando se han bloqueado los temas de vivienda social aduciendo a problemas de densidad.

Tres, los incentivos que vienen desde el gobierno pasado, los temas de densificación predial. Algunas normas que mejoraron el tema de fortalecer la densificación predial para radicación de viviendas.

Cuatro, los temas de recuperación de suelo, esos vienen desde el 2005, pero se empezaron a implementar el año 2006. La idea de recuperar suelos que no tienen uso residencial y están obsoletos, por ejemplo industriales, y reconvertirlos rápidamente en temas habitacionales. Y también se han hecho algunos cambios a la rehabilitación del Artículo 50 que permite a los SERVIU operar e involucrarse en temas también con privados. Por lo tanto se flexibilizó de manera que los SERVIU, teniendo el terreno, se pueden asociar con el sector privado, apliquen estas normas y facilitar proyectos con cierta mixtura.

Y por último, un tema que también fue planteado hace algunos años, es la idea de fomentar la radicación al interior de la ciudad, a través de subsidios que se pueden utilizar en viviendas existentes, no sólo construcción de viviendas nuevas. En Pudahuel, propietarios postulantes a viviendas del Fondo Solidario, más que salir a comprar viviendas en grandes conjuntos, a través de esta flexibilización han podido comprar viviendas en su propia comuna, en gran medida, e incluso algunos han podido desde sectores más lejanos irse acercando. Esto ha permitido la reubicación y además ha valorizado el stock de viviendas, que al tener compradores existe una posibilidad de que estos se recuperen y tengan cierto valor, incluso para las familias que van cambiando de estrato social.

Lo otro que hasta ahora no ha partido con la fuerza que esperábamos y ha sido un poco más lento, es la posibilidad de utilizar algunos proyectos urbanos que venían desde el gobierno anterior, para también aplicar formulas de integración social. En el que más se ha trabajado es en Portal Bicentenario Ciudad Parque, donde se han destinado explícitamente algunos sectores para mixtura social en vivienda, hasta ahora ha ido un poco más lento por términos normativos y de discusión con el alcalde, pero este proyecto hoy día tiene un perfil que apunta a que haya un segmento importante de mixtura social y no solamente sea orientado a viviendas de mercado. Dado que estos son terrenos pú-

blicos, se entiende esto como un objetivo urbano relevante. La segunda línea, que es la línea de integración urbana focalizada en esta idea de revalorizar o reconvertir o mejorar zonas segregadas o vulneradas socialmente, que coincide con sectores deteriorados pero sin exclusión social, a través de estos cuatro instrumentos. Uno, el programa Quiero mi Barrio, esta articulación de los 200 barrios más vulnerables, establecidos por la Presidenta en el año 2006. Dos, este subsidio al mejoramiento de la vivienda o ampliación, que es llamado subsidio de protección al patrimonio familiar y que la idea es entregar un subsidio a las personas para recuperar su stock construido, sus viviendas. Tres, la focalización e incluso la reducción de puntaje en sectores vulnerables de los programas de espacio público y pavimentación, que antes estaban más bien orientados a resolver déficit. Hoy día están mucho más orientados por puntaje a sectores vulnerables que a sectores segregados. Antes básicamente funcionaba por proyectos con personas que estuvieran dispuestas a poner aportes. Entonces las comunas más ricas se llevaban estos proyectos.

Y por último, algunos proyectos de vialidad urbana, que han estado fuertemente destinados a mejorar algunos sectores, de los cuales no voy a hablar mucho porque en general han funcionado bien.

Quiero mi Barrio hasta ahora, implementado en 200 barrios, ha tenido una instalación fuertemente focalizada en el trabajo con la comunidad por lo tanto la parte inversión partió esencialmente el 2008 – 2009. El 2007 y 2006 fue un fuerte trabajo de armar proyectos participativos y convenios de barrios, los planes votados por los propios vecinos. Hay proyectos de conversión en espacios públicos de tierraes o lugares que la misma comunidad ha desarrollado. Son 80 comunas, 200 barrios. Hasta ahora 45 han sido recuperados quedan los restantes 155 que están en la etapa de obras y que irán terminado dentro del transcurso del 2010, 2011. Aquí este programa no sólo ha estado centrado en recuperación física, sino también en un fuerte trabajo de organización comunitaria para que ellos puedan decidir ciertos proyectos.

Dos, el programa de recuperación del patrimonio familiar. Entrega 50 a 65 (UF), para el mejoramiento de viviendas, es decir arreglos de la vivienda, mejoramientos en su capacidad constructiva. También hay subsidios destinados a ampliaciones, también con ciertos estándares entre 100 y 235 (UF), dependiendo de las gestiones. Pero también se ha agregado otro subsidio especial a través de un mecanismo no de obra, sino que subsidio a las comunidades las cuales, a través de juntar a varias personas, también puedan invertir en su entorno: la construcción de una plaza, pavimentos, etc. El resultado son cerca de 250 mil subsidios asignados, lo que superó nuestra meta. Fuertemente concentrado en los temas de mejoramiento de vivienda, y de hecho es un subsidio altamente valorado por la gente porque cuando

ven que su patrimonio se deteriora, se deteriora el barrio, se deteriora todo, y genera procesos de vulnerabilidad. Por lo tanto es un subsidio de un impacto evidente.

Después de esta larga descripción de instrumentos, ¿cuáles han sido los avances? Esto es opinión personal. Después vendrán los análisis oficiales, esto es personal.

Número uno, se avanzó fuertemente en el tema de la creación de incentivos. El trabajo de tratar de modificar comportamientos dentro de la ciudad, desde los privados o desde los municipios a través de incentivos. Particularmente dos tipos de subsidios, la capacidad de crear instrumentos voluntarios, pero con fuerte capacidad de modificar comportamientos, no solamente de forzar comportamientos o hacerlos obligatorios, sino también ir cambiando las perspectivas.

Dos, un foco mucho más territorializado. Es decir, muchos de los instrumentos hasta el 2006, especialmente los de vivienda, tenían un foco más bien en las personas, el subsidio iba a las personas, y por lo tanto la variable era ingreso per cápita y vulnerabilidad, no un territorio. Y los temas de segregación no sólo tienen que ver con ingreso y pobreza, tienen con ver con territorio específico. Por lo tanto muchos programas comenzaron a focalizarse territorialmente y no sólo en familias. Muchos de esos barrios, particularmente toda el área de generación, de partir más bien de una cuestión neutra que no discriminaba territorios, comenzó a discriminar lugares, es decir a premiar y dar puntajes a aquellos territorios que tenían ciertas condiciones. Esto fue una innovación respecto a la manera tradicional como se asignaban estos fondos hasta el año 2005. Los subsidios siguen operando con un foco más desterritorializado, el único subsidio que tiene un foco más territorial, aparte del de renovación urbana, es el subsidio de localización que aunque no tiene un territorio definido, tiene variables de localización establecidas que pueden operar, y esto es opinión personal, un tiempo más. A pesar de que a algunos les gustaría que se aplicara en territorios donde el subsidio no lo permite, pero en fin. Claro, todos quisieran tener viviendas más caras, subir el estándar y por lo tanto, el subsidio es un suple. Pero hasta ahora ha operado bastante bien y se ha cumplido, nadie está aplicándolo en lugares donde no se necesiten.

Y el tercer foco que también es importante, fue el foco participativo. Un foco de todos los programas, aunque probablemente algunos todavía no lo tengan como prioridad, pero todos debieran tener un componente fuerte no solamente de habilitación social, de acompañamiento a las familias o a las comunidades, en este caso barrios urbanos, sino que debieran tener un gasto público importante en la capacidad de organizarlos. Porque la verdad es que es difícil encontrar contrapartes en las comunidades, están separados entre ellos, desconfían del Estado y los procesos de participación no solamente permiten, tradicionalmente como se había entendido, que los vecinos hagan su aporte y pongan dinero, como en los pavimentos participativos, si

no que genera un proceso de compartimiento, de creación de lazos comunitarios, de organización de la gente, que después genera un intangible porque la gente postula a estas cosas, se organiza, trabaja en el proyecto, le hace seguimiento, lo fiscaliza y después de que se acaba el proyecto siguen organizando otras cosas y para postular a otros programas.

Yo diría que estos tres temas son, no cambios, sino tendencias de políticas públicas interesantes que fueron modificadas respecto a la manera de aplicar programas tradicionales y urbanos. Los temas de incentivos, los temas de la territorialización de las políticas y no solamente las políticas neutras en las familias, y los focos participativos. Si bien uno podría decir que es poco, y mi inspiración personal es que dan ganas de que fuera mucho más, yo me siento frustrado un poco cuando a uno le llega el presupuesto de vivienda. Si uno sumara todo lo que es más bien programas urbanos imputados a recuperación de barrios y programas imputados a recuperación de viviendas o los mismos subsidios vinculados con temas de integración social, más o menos, uno llega al orden de que la cuarta parte del presupuesto del Ministerio se ha gastado explícitamente en programas que tienen el foco en regeneración urbana de sectores vulnerables o de integración social. El resto se ha ido más bien a subsidios de nueva vivienda y en la dimensión urbana a temas de infraestructura en escala más ciudad, netamente vialidad. La mitad del presupuesto urbano ha sido para el TranSantiago y las grandes avenidas. El resto de la inversión urbana se distribuye entre pavimentación, espacios públicos, Quiero mi Barrio, condominios sociales, etc. Y en vivienda la gran cantidad de subsidios focalizados en los temas de vivienda nueva, aún cuando también hay una creciente cantidad en estos nuevos subsidios vinculados con el mejoramiento de stock y subsidios de localización así como los subsidios nuevos, de proyectos integrados.

7,4% se ha focalizado en recuperación de barrios

7,5% en mejoramiento de viviendas

9% en subsidios de integración social.

Claudio Seebach: Perdona, los subsidios de localización que si bien están enfocados en vivienda son más de carácter urbano, ¿dónde se ubican?

Luis Eduardo Bresciani: Los de localización se ubican junto a los de mejoramiento del patrimonio familiar. Y la poquita plata que se ha gastado en los proyectos urbanos por entregar, que debe ser un 0,2%.

Claudio Seebach: ¿Cuánto suma el porcentaje, para hacerse una idea?

Luis Eduardo Bresciani: Entre lo destinado a integración social o recuperación urbana y el destinado a lo mismo suman entre 24 o 25%, más o menos. Ese es el total del presupuesto del Ministerio destinado a este tema, es más de una cuarta parte destinada a temas de regeneración o vulnerabilidad,

no sólo viviendas nuevas, obras de vialidad o grandes infraestructura o proyectos urbanos integrales de gran escala. ¿Cuáles son algunos temas importantes que han surgido en el debate y que tienen que ver con perfeccionamiento? Cuando partimos, hablamos de gestión de suelos públicos. La verdad es que con el tiempo, algunos creemos que más bien hay que avanzar en gestión pública del suelo. Hemos descubierto que hay sectores en que a pesar de los incentivos de subsidios, sean de localización, etc., el mercado no entra y por lo tanto requiere una intervención más directa del Estado. Por ejemplo, varios inmobiliarios han calculado que con el subsidio a la localización más otros incentivos que hay, perfectamente se pueden dar proyectos de integración social o proyectos de vivienda del fondo solidario I, en sectores mucho más al interior de la ciudad. Pero no se atreven, el sector privado no entra, y por lo tanto requiere, en aquellos sectores de la ciudad donde dan todos los números, donde dan todos los subsidios o donde hay procesos especulativos con el valor del suelo, donde no está entrando el sector privado o no se atreve, debiera entrar el Estado.

Hasta ahora, debo ser franco, la compra de terrenos por parte del Estado ha estado minada. El ministerio de Hacienda no lo permite porque se hacía en forma bastante despelotada. Pero si uno avanzara en procesos más racionales de dónde el Estado si podría entrar a intervenir, provocar un proceso de recuperación urbana a través de expropiación, expropiación para construir y generar procesos incluso de asociación público privada, probablemente se ampliarían las facultades del Estado para entrar a sectores donde hoy día no está entrando.

Dos, hay temas de integración que funcionan por incentivos, pero hay otros que podrían ser discutidos por ley. La discusión del 5% fue un avance, pero claramente uno no puede aplicar una ley de tabla rasa y decir es un 5% de Arica a Punta Arenas. En temas de integración social son sensibles a provocar, pero si valdría la pena entrar en una discusión respecto a generar formas más bien legales de generar fenómenos de integración. No necesariamente a escala barrio, pero por lo menos a escala de la comuna. No es posible generar incentivos o generar obligaciones en la comuna sino tienen incentivos del Estado en materia de inversión.

Tres, y esto es un tema presupuestario, que a pesar de que se ha concentrado una gran cantidad de gastos en sectores vulnerables para regenerar recuperación urbana y con eso provocar regeneración, la estimación es que los procesos de segregación social no pasan solamente por gastos públicos ni bienes privados -me refiero a casas-, sino que pasan más bien por gastos públicos en bienes públicos, que se refiere también a ciudad. Y por lo tanto, esto es más bien una propuesta de tipo sindical de desarrollo urbano, claramente para generar procesos de recuperación urbana y de regeneración, el gasto público proporcionalmente

debiera estar mucho más en la provisión de bienes públicos en niveles de igualdad o romper con la inequidad en el acceso a bienes públicos y no solamente concentrar el gasto en bienes privados, que es el acceso a la casa. Tema que se ha ido resolviendo lentamente y uno debiera esperar que los presupuestos futuro. Como los debates respecto al gasto público, debieran ir fuertemente apuntando desde la provisión de bienes privados -casa- hacia la provisión de bienes públicos, que es lo que genera integración, lo que genera equidad social.

Cuarto, a pesar de que existen instrumentos de suelo, regulatorios y de subsidio, el tema del suelo es un tema más complejo que requiere de una política y que supera el ámbito sectorial del MINVU. Particularmente, yo me refiero al tema que mencionábamos antes, el tema tributario es un tema súper sensible, que para algunos alcaldes gran parte de su población que llega no paga contribuciones. Ahí hay un tema complejo respecto a cómo los instrumentos de otro tipo, no sólo de recuperación de terrenos, de suelos, sino también de incentivos -el tema tributario- y el tema de las recuperaciones debieran integrarse y también el tema de especulaciones con los precios. En algunas cosas se han dado algunos avances, pero para abordar el tema del suelo no basta sólo con instrumentos clásicos sectoriales, se requiere integrar otros instrumentos. Quizás algo a escala MOP, visto con un sesgo no sólo de infraestructura y vialidad, sino con un sesgo también orientado a vulnerabilidad y regeneración.

Cinco, que hay algunos incentivos que podrían mejorarse. Uno de los descubrimientos que hizo el estudio de ProUrbana con la Universidad Alberto Hurtado, fue que el sistema no es un tema de cuotas, sino de diseño. Y que muchas veces los temas de integración, voy a repetir de memoria lo que el mismo estudio que ustedes hicieron dice, que muchas veces los temas de integración requieren no solamente un tema de proporciones o cuotas, sino que también requiere un tema de diseño urbano de manera tal de que las personas que se integran a estas comunidades, no sean estigmatizadas por diferentes. Pero también requiere un tema a escala, hay ciertas distancias que a veces no se resuelven en la escala pequeña urbana y que tienen que ver con el diseño urbano, con el diseño de la ciudad, y por lo tanto algunos instrumentos debieran también orientarse a fortalecer ciertas obligaciones respecto a la calidad de los diseños de los proyectos. Por ejemplo, en una reunión que tuvimos de Ciudad Parque Bicentenario, donde estaba Francisco Sabatini, la gente del proyecto San Alberto de las Casas Viejas, justamente para resolver un dilema tuvieron que poner un fuerte énfasis en materia de arquitectura y diseño, la calidad de las rejas, la calidad de los espacios públicos, de manera de generar la integración no sólo por solidaridad o que yo acepto algo distinto, sino generar la integración por la vía de no crear estigmas. Las viviendas aunque son

más baratas, se parecen. Las rejas son todas iguales y hay una cierta condición de igualdad que se puede dar y por lo tanto genera un pequeño avance a través del diseño.

Y por último esta idea de que así como algunas inversiones urbanas se han ido territorializando, creando incentivos a que se focalicen en ciertos territorios y no en ciertas personas, también hay un cierto aprendizaje que debiera traspasarse al tema de los subsidios, es decir, territorializar más la localización de ciertos incentivos económicos de manera tal de apuntar a ciertos territorios que se han definido como vulnerables, segregados, etc., reduciendo a lo mejor la dispersión que se genera. Por lo tanto, lo que algunas personas nos dicen, es que siendo tan exitoso el subsidio de mejoramiento de la vivienda de 50 – 55 UF, dependiendo de las personas puede terminar en cualquier parte. Y al final lo que discrimina a quienes llegan es quienes llegan primero y quienes presentan buenos proyectos, no discrimina que se focalice en territorios que lo necesiten más. Puede ser discriminación de falta de equidad, discriminación positiva, es parte de la discusión, pero también es una posibilidad de provocar procesos de recuperación de stock que estos subsidios de mejoramiento a la vivienda, más que ser a la familia en algunos casos específicamente, entregaran puntajes extra si se localizan en territorios predefinidos donde el Estado o la comunidad o el municipio, pretenden provocar en forma mucho más rápida gasto público. Que genere esos procesos de recuperación más efectiva en vez de dispersar este gasto público en el territorio y que por lo tanto, genere menos efectos al resolver este problema de segregación.

Claudio Seebach: ¿Te puedo hacer una pregunta? A mí me impresiona la capacidad que tuvieron de embarcar al ministerio de Hacienda en esto, yo siento que tuvieron una muy buena llegada con la Dirección de Presupuesto (DIPRES). Tú estás lanzando subsidios en que tienes los resultados ex post y estamos hablando de montos de aumento del subsidio por casa, significativos porcentualmente y sorprende que Hacienda haya entrado ahí, sobretodo, y lo digo bien abiertamente, para un Ministerio que no es famosos por su buena capacidad de gestión desde afuera, no era visto como un Ministerio con alta rendición. Me impresiona la capacidad que tuvieron con Hacienda de convencerlos, sobretodo en estos temas urbanos.

Patricio Hales: No compartimos para nada la referencia que se está haciendo a Hacienda. El reclamo que yo le hice a la Ministra de Vivienda fue cómo habían sido tan poco agresivos que permitieron que Hacienda les quisiera bajar el presupuesto al 2010.

Claudio Seebach: Yo estoy hablando de gestiones durante el gobierno, no estoy hablando de presupuesto 2010 si es alto o bajo.

Luis Eduardo Bresciani: A ver, yo creo que esta pregunta que hace Claudio es súper sencilla, porque hoy en día gran parte de las políticas públicas para bien o para mal, se deci-

den en la DIPRES. Ahora, como dice el diputado Hales, hay dos etapas. Una etapa es ver ciertos tipos de instrumentos y una cierta coherencia, que es armado en torno a cuáles eran los problemas del sector y qué se debía hacer y que permitió crear los instrumentos y trabajar fuertemente desde el año 2006 hasta el año 2008.

Desconozco la opinión de la Presidenta en estos temas, pero fue ella quien destinó recursos para temas de vulnerabilidad y tema sociales, por lo tanto hay un tema presidencial. Pero yo tengo la impresión de que ayudó mucho que muchos de estos temas estaban acompañados de números, cifras y diagnóstico dentro del programa de gobierno, un programa de gobierno donde el coordinador era el ministro de Hacienda. A mí me tocó trabajar en el programa y mandárselo a él. Eso permitió que toda la batería de instrumentos partiera con una velocidad increíble el 2006, con un gran gasto el 2007 y con un fuerte crecimiento el 2008 y un frenazo con todo el 2009, se cerró la llave y eso tiene que ver con diagnósticos de Hacienda de que ellos habían recalentado el motor. De hecho el presupuesto 2010 para nosotros es menor que las expectativas, lo cual es súper complicado. Pero el nivel de demanda que se creó y la expectativa, generó un crecimiento de la demanda y la participación muy fuerte en toda esta línea. Desde el 2008 hemos tenido que hacer una contención al entusiasmo que se había generado.

Claudio Seebach: Pero el 2009 les dieron mucha plata de nuevo por la crisis...

Luis Eduardo Bresciani: Pero mucha plata en vivienda nueva, fundamentalmente mucha plata en vivienda nueva por una razón fundamental: mano de obra. De hecho nosotros teníamos una cartera como de 100 inversiones listas para construir de espacios públicos y sigue en espera. Quedará para el próximo gobierno.

Patricio Hales: Yo no observo una mejora importante de mayor integración y creo que la presentación refleja más bien una mejora de la calidad del barrio donde viven mejor los mismos. Y que Francisco Sabatini lo podrá analizar mejor, no es eso la integración de distintos segmentos. Algunos alcaldes le sacaron partido al Programa Quiero mi Barrio diciendo que era de ellos, pero sí tengo la certeza de haber participado y lo emocionante que fue para mí ver, porque yo soy un político de territorio, estoy con el ciudadano palpando en la calle en el momento mismo. Emocionante es ver que cuando la discusión fue si era la cancha de fútbol o la reparación de las aguas lluvias, la decisión de la ciudadanía fue hacer un proyecto de ingeniería para la solución de las aguas lluvia. Yo no lo podía creer, la gente votó libremente, sin propaganda. Entonces, ¿qué indica eso? Un enorme grado de consciencia de las necesidades y un rigor y una seriedad que uno supondría alejadas de estos sectores donde uno supone que a la hora de la elección el pan y circo es más circo que pan, y se ofrecen canchas de fútbol, juegos infantiles, elementos

visibles a la hora de comprar votos. Y cuando la gente libre toma la decisión y vota, elige procesos de ingeniería. E independiente de eso, cuando uno piensa si van a ser personas de segmentos más altos que van a querer insertarse en este barrio, uno se da cuenta que no, que es mucho pedir. El balance tiene bastante de apariencia de integración. Fíjese que la población Santa Mónica, al igual que el borde de Zapadores, una comunidad interesantísima, donde empezó a pasar que la gente empieza a ampliar por su cuenta, nadie les da permiso para ampliar y tal vez valdría la pena atropellar un poco la ordenanza y hacer un mejor diseño. En esa gente tampoco hay integración. Yo asistí a unas ocho asambleas para promover este programa de protección del patrimonio familiar. Y es curioso porque yo asumí un rol que debiera asumir el gobierno o la municipalidad, entonces yo fui y les conté que el gobierno tenía estos proyectos fantásticos, tenía unos encargados que eran los EGIS y que estaban dispuestos a ayudarnos. Yo llevé un volante que contaba de que se trataba esto. Acudieron muchos, pero lo que hubo ahí no fue integración. La alegría de las 55 UF reflejadas en construcción, era impresionante. La gente llora porque no quería que le arreglaran la electricidad, quería piso flotante. Otra mujer lloró porque después del arreglo del baño su casa parecía un palacio, era un subprograma para la tercera edad donde ella ahora podía ducharse sentada.

Todas estas cosas no incluyeron nuevos segmentos, no trajeron nuevos grupos.

Claudio Seebach: Pero es interesante su visión, plantea que hubo mejoras, pero las mejoras no son proyectos de integración.

Patricio Hales: No puedo decir que no hay mejoras. Pero son mejoras del mismo grupo, no hay integración. El del patrimonio familiar, el del mejoramiento del entorno, no promueven la integración.

Encuentro que la inversión pública abre una posibilidad, que no es integración, pero abre una posibilidad tremenda de integración. Pero no veo yo en tu presentación, registrada la inversión propia de obras públicas de integración. Te sectorializaste demasiado. A veces la inversión pública del Ministerio de Obras Públicas y de la división de concesiones es más verdadera y creadora de integración en la medida que viene otro grupo, mucho más integradora de lo que es el fondo de densificación predial, el fondo de mejora del patrimonio familiar, que más bien apunta al mejoramiento de los mismos. En cambio la inversión de obras públicas sí trae gente nueva.

Por ejemplo, un área que conozco bien, la zona de Independencia, Conchalí, Renca y Recoleta, es una zona que está rodeada de este tipo de inversión. Por la zona sur, la Costanera Norte, que algún tipo de interés genera. Por el occidente, la Autopista Central, que da origen a una serie de inversiones productivas y gente que quiere invertir ahí. Y por la zona norte, Américo Vespucio Express. Y por la zona

oriente ahora Túnel del Cerro San Cristóbal y por el medio ahora el Metro de 7 estaciones desde Cal y Canto hasta Américo Vespucio. Esas inversiones han generado inversión e integración. Indudablemente subieron los terrenos de 2 UF a 12, y ahí llegó gente que no estaba ni como número ni como grupo social. Llegaron profesionales jóvenes, y ahí hubo integración producto de las inversiones de otras áreas, no del Estado y que yo te sugiero ponerlo en tu balance.

Luis Eduardo Bresciani: La presentación tiene un sesgo. El sesgo es MINVU y dos, instrumentos que explícitamente fueron diseñados dentro del sistema. Si no, podría hablar mucho, para que decir del Metro, que ha tenido una potencia increíble. Y aunque a veces es casual, la potencia del transporte es mucho mayor que cualquier cambio del espacio público.

Patricio Hales: Cuando ocurre esto y dicho esto, yo quiero decirte que no puedo si no relacionarlo con tu propuesta número 1 de perfeccionamiento a lo que llamas gestión pública del suelo, es que digo hagamos un negocio con los pobres y ayudemos a los pobres que ganen plusvalía. Porque esta inversión pública les trae un tremendo plusvalor y la gente está viviendo en terrenos donde nadie va a querer invertir. ¿Por qué el Estado no hace eso? Aquí debe haber una institucionalidad para hacer gestión inmobiliaria. Donde haya una inmobiliaria del Estado que busca los terrenos, que hace banco de datos, que gestiona, que es garante de que no vendan a precio vil los pobres y que el negocio para hacer las mezclas aquí se pueda hacer. Resultado: la plusvalía de obras públicas la perdió el más pobre, no logró hacer el negocio, los inmobiliarios que quieren invertir no van a invertir, se pierde la inversión y finalmente no se logra la integración social. Porque en estos proyectos podríamos meter la condición de integración, aún cuando si se van a meter los privados ten la certeza de que en equipamiento sí va ser mejor.

Luis Eduardo Bresciani: Un comentario al respecto de lo último. Varios inmobiliarios nos han planteado que entrar a ciertos sectores de la ciudad para ellos es imposible, los tipos les ponen cualquier precio y es un lío. Cosa que tampoco puede hacer el SERVIU porque le pasa lo mismo.

Patricio Hales: Se llama Ley de Operaciones Interligadas. En vez de la propuesta que hicieron ustedes que yo me opongo, de que solamente los que están en el negocio inmobiliario tienen que regalarle plata al resto de los chilenos ricos, que miran y contemplan desde la banca.

Luis Eduardo Bresciani: El tema es súper simple, como los SERVIU tampoco pueden comprar, la idea es expropiar porque cuando se expropia no se negocia, lo somete a tribunales con peritos tasadores. Porque cuando uno sale a comprar, al SERVIU hoy día le pasaría lo mismo. Tendría que ir uno a uno y le cambiarían los precios. Es mucho más lento porque suben mucho más los precios.

Patricio Hales: A lo mejor en este atardecer se me ha producido la primera y quizás la última esperanza con respecto al gobierno de Piñera, porque no tengo práctica-

mente ninguna, pero se me acaba de producir pensando en que un gobierno como éste puede tener la gracia de hacer algo como esto.

Claudio Seebach: Uno, que no lo dije antes, felicitar por la coherencia de los hechos y no sé si has visto la posibilidad, aunque todavía no sabes quién te va a suceder, de mantener estas tendencias. Felicitar por la consistencia. Y hacer un alcance. Nosotros hace una semana lanzamos un libro en el que estuvimos un año y medio trabajando sobre la Reforma del Estado. En el entorno estratégico de la presidencia debe haber ciertas políticas estratégicas. Para graficar eso siempre uso dos ejemplos de políticas estratégicas y una de ellas, es la política de integración social mirada desde la estrategia del entorno de la presidencia y eso cómo baja después a Obras Públicas, a Transporte, a Vivienda. Pero ustedes en Vivienda tienen una capacidad de mirarlo y explicitarlo, pero no hubo una capacidad macro a nivel de política de Estado de presentarlo.

Entonces, uno felicitarlos, porque tuvieron esta capacidad de mirarlo de manera coherente y que hace falta que mire más desde el entorno estratégico presidencial, pero tengo la gran duda de qué pasó con la microingeniería de esto. Qué pasó con la gestión con el municipio, cómo fueron capaces de cambiar la cultura de microgestión del Estado a nivel local. ¿Qué pasa en Concepción, en Valparaíso, en Quilpué, en Villa Alemana? Y eso es un desafío pendiente.

Luis Eduardo Bresciani: Eso es muy difícil de comentar porque tendría que hacerle una crítica a algo en que no he estado muy involucrado en la dinámica del día a día. Pero yo creo que si hay algo que todavía no hemos podido solucionar, es el tema de las EGIS. Que es un tema complejo, porque la idea de un tercer sector a un nivel de política pública, es difícil, porque las EGIS terminaron convirtiéndose en tipos que hacían un negocio.

Los intermediarios son un tema muy importante y súper débil. Yo creo que hay acciones que son del Estado y que no son traspasables a terceros. Los SERVIU se han debilitado considerablemente y el tema de traspasar esa labor a otros no ha resultado. Pero es un tema que debe fortalecerse a través del tercer sector, quiénes van a trabajar con la comunidad, hasta dónde se van a poder involucrar.

Yo considero que es un tema pendiente, no es todo para adentro ni para afuera. La intervención no ha funcionado bien y debe solucionarse ese problema. La gente tiene que saber quiénes son, si son del Estado o son privados.

Francisco Sabatini: Me interesa profundizar en esto del tercer sector. Conversando una vez con Mario Grandón sobre las EGIS, me decía que en la época donde se firmó la política de subsidio habitacional, el Ministro Poduje de Pinochet, se dedicó a hacerlo como una cosa casi personal. Fue a la SOFOFA (sociedad de fomento fabril), a la CUT (central unitaria de trabajadores) a pedirles que pusieran unos departamentos y que asesoraran a la gente que sacaba subsidio para organizarla y para que pudieran aprender

cómo negociar con las empresas.

Hay un concepto político que es fortalecer a la sociedad civil, es decir organizar a estos hogares que postularon al subsidio, para que puedan decidir frente a estos poderosos. Él, -más intuitivamente- lo hizo para generar una forma de EGIS, es una forma más política de entenderlo.

En un estudio que recién licitó el MINVU para evaluar las EGIS, en los términos de referencia decía que "las EGIS son muy importantes como organismos intermedios para hacer más eficientes las políticas de vivienda, porque en los mercados habitacionales de suelo hay muchas distorsiones y muchos actores. Y en ese sentido la EGIS puede aportar con más información, más transparencia pero también hay muchos factores que las distorsionan. Y tal vez el único factor mencionado de esos factores de distorsión, por su importancia, es la influencia del Estado en el mercado a través de la misma política de mercado habitacional".

A mí me parece casi una pieza de museo, porque es lenguaje neoliberal. El mismo que está creando este mercado empoderando a la gente con subsidios, es el gran culpable de que haya distorsiones. Entonces las EGIS están llamadas a perfeccionar los mecanismos del Estado, las EGIS ya no en su rol de empoderar a la familia para hacer frente al sector corporativo. Por eso es una paradoja histórica que Poduje y Pinochet haya sido más sociedad civil y más político en entender lo que trató de hacer, que se parece mucho a la idea de las EGIS, versus un gobierno socialista o de presidente socialista.

Tú en tu presentación entregaste una reflexión sobre avances, tú dijiste se ha avanzado poco en los incentivos, instrumentos voluntarios, efectivos y no obligatorios, yo creo que eso es bastante cierto. Y además, y esto lo hemos conversado varias veces, estamos ahora desarrollando un proyecto con ProUrbana, donde la idea es buscar y entender mejor los instrumentos que operan por incentivos en materias urbanas y de integración social. Nos interesa que la solución a la integración social, para los inmobiliarios, sea un negocio. Que la solución a los problemas sociales y urbanos sea un negocio poniendo todas las fuerzas de la economía a nuestro favor.

Después hablaste del fondo participativo, del Quiero mi Barrio, pero ojo porque estamos en un marco donde había una gran cantidad de dinero y la participación consistió básicamente en cómo se asignase. No dejo de darle valor a eso. Pero claramente falta. Falta participación de la sociedad civil. Con la gente participando, alegando que están pasando por encima de sus derechos.

Luis Eduardo Bresciani: Quiero mi Barrio ha sido más que simplemente participación en asignación de platas. De hecho una de las críticas de la derecha es justamente que se dedicó mucho tiempo a organizar a la gente, a resolver temas transversales, sociales.

Francisco Sabatini: Eso está bien, pero le falta a esta política urbana y de vivienda de nuestro país, como toda

política pública mucho más en participación en esta percepción que ha desarrollado en esta época Europa e incluso Estados Unidos. La gente se ha involucrado por ejemplo en temas ambientales, que nosotros no hemos desarrollado por una cosa cultural.

Y el último foco que tú decías, el foco territorializado y que antes era foco por personas. Y ahí existe una distinción que yo creo que es muy importante. Distinto es un foco en zonas específicas, que instrumentos, con criterios que tratan de ayudar a una cuestión espacial como el subsidio de localización, pero que no tienen foco en zonas. El que siempre es vapuleado, especialmente por los economistas liberales es un foco por zonas, porque dicen que se desfocalizan socialmente los programas porque en esa zona, donde había solamente pobres, pobres meritorios del subsidio, no se encuentran ellos, sino que vive gente de clases media, por lo que terminan beneficiados y el programa se desfocaliza. Ese argumento es cierto, sin embargo, desecha la importancia del territorio y todos nuestro tema desde un punto de vista de la mirada más específicamente urbana de la ciudad, es que los territorios siguen teniendo importancia por las variables territoriales espaciales, de integración, de diversidad, todas estas variables que trabajamos sí son importantes. Por lo tanto, es más importante agarrar foco en el territorio, y que a través de las políticas se centren en zonas, ver subsidios a zonas más que a personas, no digo todos, pero debe haber de esos.

Darle importancia a las obras públicas que dice el diputado, y específicamente en lo que acaba de nominar obras públicas de línea más que la infraestructura de redes, que un concepto levemente distinto. De línea, en el sentido de que una carretera que atraviesa ciertas partes de la ciudad, debe tener un estándar técnico a lo largo de todo su trayecto, y eso le da una connotación de equidad y además una posibilidad de integración espacial.

Y, por supuesto, las políticas de suelo que, todavía es un gran pendiente. Yo creo que ahí lo fundamental es tratar de descubrir y consolidar las formas de rentabilidad privada que son coherentes con la integración social. Hacer funcionar al sector privado inmobiliario en favor de políticas de integración. Ahí está la idea de estratificación sin exclusión y otras que tienen que ver con infraestructura. Son cuestiones que tal vez son un pendiente, que no se exploraron tal vez porque no estaban todavía tan claras, pero aparece claro que hay posibilidades de hacer eso y eso, por lo tanto, aparece como una tarea súper importante.

Luis Eduardo Bresciani: Un comentario al final. Este es un tema que recién está apareciendo en la agenda hace cuatro o cinco años atrás, y se le ha dado mucha urgencia, de hecho todavía es un tema que está madurando. No es un tema que necesariamente esté 100% consolidado y nada garantiza que sea un tema que se vaya a mantener en la agenda pública. De hecho el tema de la integración social no

existe en ninguno de los programas del presidente electo. Al que yo accedí del candidato Frei si aparecía.

El año pasado un panel de expertos de la DIPRES analizó los famosos proyectos integrales urbanos, los grandes, y después de mucho debate dijeron y llegaron a la conclusión de que la inclusión de esos llamados proyectos urbanos integrales, debieran ir paulatinamente dejando de ser considerados proyectos urbanos, para pasar a los planes, es decir integrar distintas cosas a esos lugares. Porque los terrenos no son terrenos vacíos para construir, sobretodo porque hay algunos que ya han sido construidos, la idea, por lo tanto es que se puedan establecer planes territoriales, en el sentido nominal de las distintas intervenciones del Estado. Para eso se requería establecer una metodología para recibir esos territorios vulnerables o deteriorados, donde uno realizara un gasto público con el afán de tener no instrumentos separados, sino instrumentos que se combinen. Patricio Hales: Quiero hacer una observación sobre la postulación. En materia de integración hay un esfuerzo inusual y que se ha hecho también en la política habitacional y de los subsidios, y que dice relación con este esfuerzo que ha hecho el gobierno en los últimos 20 años de sacar a las personas de la pobreza, trabajar con los más pobres. Y cuando los colocan en una posición económica social un poquito más alta, quedaron solos. Y esto tiene que ver con la actual situación política, porque cuando aparece alguien que te dice yo te apoyo y te voy a ayudar y te voy a dar otra oportunidad, votan por él. Ese sector que tiene nuevas aspiraciones que antes no las tenía, como meter a su hija a la universidad, comprarse auto, tener una casa mejor, eran sectores que no habían salido de la pobreza y que lo sacan de la pobreza estas políticas públicas. Sin embargo no encuentran las facilidades para sostenerse en esa situación, y menos para sus hijos, no encuentran forma de sostenerse porque no pueden mandarlo a la universidad, e incluso terminan castigándolos en los beneficios de protección social a la hora de ponerles puntajes para postular a la vivienda. Y si antes tenía que esconder el televisor ahora tiene que esconder a la hija. Porque el puntaje que lo perjudica ahora son los cursos de la hija, el nivel de enseñanza que son los datos de la ficha de protección social. Y antes era el guardapolvo, el ladrillo en la muralla, los marcos de la puerta o la calidad de la vivienda.

Desde el punto de vista de la integración esto trae problemas. Yo no digo que les den más plata, yo digo que reciban la misma plata, la misma cantidad de subsidios, lo único que yo digo es que no les pongan problema en comprar una casa superior a 650 UF. Porque de esa manera estos sectores que están subiendo que tienen más aspiraciones y que salieron de la pobreza, podrían comprar.

Luis Eduardo Bresciani: El tema de los umbrales es un tema súper complicado, sobretodo al generar estos programas de subsidios y becas.



IV Sesión

Escenario post terremoto: Principales temáticas y desafíos

Diputado Patricio Hales, presidente de la Comisión Extraordinaria para la Reconstrucción en el Parlamento de Chile. 3 mayo 2010

31

Isabel Brain Coordinadora ProUrbana

Quisiera darles la bienvenida a la cuarta y última reunión de este ciclo cuyo tema central es “Logros y dificultades que enfrentan de proyectos inmobiliarios que promueven la mezcla social de familias de distintos ingresos”. Sin embargo, dada las circunstancias extraordinarias que vivió el país tras el terremoto de febrero de este año, consideramos que era pertinente abordar en esta reunión la pregunta por los desafíos en materia de políticas de suelo para la reconstrucción de las zonas afectadas.

Si bien se ha hablado bastante de las políticas de reconstrucción de viviendas, son conocidos los subsidios y los fondos destinados a cubrir esas necesidades; no se ha destinado la misma energía a pensar los desafíos en materia de planificación urbana y redesarrollo de las ciudades que fueron arrasadas por el tsunami. Temas críticos que aparecen son las políticas de suelo, los derechos de propiedad, la localización de los asentamientos, etc. Por esta razón es que le hemos pedido al Diputado Patricio Hales, quien lidera la comisión extraordinaria para la reconstrucción desde el parlamento, y también la de su partido, el PPD, que nos plantee las principales aproximaciones a estos desafíos.

Patricio Hales Diputado

He orientado mi presentación hacia la acción, recordando lo que Francois Miterrand decía en su libro “Memorias a dos Voces”: la política es acción y los documentos o papers son instrumentos para la acción. Por lo tanto, mi exposición la hago desde la política y exacerbo el uso del verbo proponer, carente de todo rigor de la exquisitez académica que permite hacer una redacción desprovista de rima y de repetición.

Muchas comunidades fueron descubiertas o salieron a la luz tras el terremoto. Sorprendieron también las preguntas existenciales que surgieron en medio de la crisis; ¿quiénes somos?, ¿Qué sentido tiene la ciudad? Y cómo esas preguntas se ligaron al desarrollo y el diseño de las ciudades. Me sorprendió que había autoridades locales que comprendieron que habían problemas con su identidad local, sin distinguir mucho el significado de imagen e identidad y, a veces, confundiendo. Y hablaban entonces de diseño urbano, y se preguntaban qué pasaría con los loteos, que si iba a desaparecer la fachada continua con la reconstrucción, y si iban a aparecer los antejardines. Qué pasaría con el uso el suelo, si había que hacer variaciones

en los loteos, si había que cambiar la densidad, sobre las formas, la altura, hasta la materialidad de la construcción. Quiero sostener que no va a haber ninguna imagen perdurable que sea conservada por su propio pueblo, si es que no se basa en una identidad que a su vez esté sustentada en una estrategia de desarrollo. Las ciudades que han logrado esto, sin que existan las ordenanzas y normativas en el mundo entero, son aquellas cuya imagen de asentamiento humano, responden a un ser que desde el punto de vista del asentamiento tiene dirección y sentido en términos del desarrollo. De la desesperación y el apuro por responder a los afectados, puede que resulte cualquier cosa.

Es necesario fortalecer la identidad y luego eso podrá hacer que nosotros identifiquemos esos lugares con su propia imagen. Para esto necesitamos herramientas urbanas. No desprecio el concepto, pero hay que tenerlo claro, para que luego surjan los instrumentos, sino, no va a servir.

Entender el patrimonio no como lo viejo, como algo que se debe sólo imitar, sino como algo que se debe reconstruir en reconocimiento de las virtudes espaciales, y lograr instrumentos de planificación que puedan responder estas preguntas. Es necesario que los asentamientos se hagan sabiendo cuál es el vector de desarrollo urbano que debe tener cada poblado. Yo lo que vi en las pocas visitas que pude hacer es que hay confusión respecto a su razón de existir, y hay apuro en reconstruir con velocidad.

Se necesitan bases locales de desarrollo. Algunos con ilusión dicen que lo que se necesita es el Plano Regulador, como si estos hubiesen nacido en respuesta al embellecimiento y la recuperación de la identidad o a la producción de imagen identitaria de la ciudad. La reconstrucción no puede esperar un Plan Regulador, porque demoran mucho tiempo.

Respecto a los instrumentos del gobierno, mi primera crítica es que la Ley del Fondo de Reconstrucción ya partió mal. Por ejemplo, como especifica la ley, ninguno de los dineros de las donaciones se pueden usar para innovar en instrumentos de planificación. Nosotros hicimos un alegato para esto, pero no se incluyó.

Veo un peligro en el urbanismo empresarial, es decir, la actitud de los privados de hacerse cargo de la ciudad. La empresa va a tener una natural e ineludible intención de intervenir en aquello que tiene relación con sus propias inversiones o decisiones. Por eso digo que será una ayuda tendenciosa, en el sentido estricto de la palabra. Yo prefiero que no exista este urbanismo de facto, y que en cambio, se estimule la inversión empresarial, en el marco de lo que yo llamo, las complejidades del alma urbana.

El alma urbana, la ciudad, es compleja. Desde la definición de Aristóteles, confluyen tantas pasiones y anhelos de lo que es la ciudad, que todo lo que le pedimos a la ciudad, hace que ella tenga una complejidad tal, que merece una atención más rigurosa que sólo dejar que la empresa se haga cargo. El poblado tiene que conversar, la gente tiene que

escuchar y ser escuchada.

Continuando con lo que ya había empezado el gobierno anterior, hay que ayudar a que el Estado relacione el concepto de identidad local con la identidad nacional. Aprovechar esta crisis y el terremoto para introducir herramientas, entender el patrimonio de otra manera, innovar pensando en imágenes objetivas, en planes maestros, más que en las fantasías de los planos reguladores.

Asimismo, coordinar las inversiones empresariales con un objetivo común. Entender el terremoto como un hecho urbano, que permita posicionar a las ciudades como unidades afectadas y operativas, no sólo como un conjunto de edificios y viviendas destruidas. Y evitar que estas inversiones terminen en poblados vacíos, porque la gente igual se va a mover donde llegan los turistas o dónde hay negocio, o donde están las redes sociales, el trabajo, la mejor relación origen y destino para sus trabajos, etc. Pensar una construcción sustentable.

Otro punto especial en la reconstrucción, es el tema de la especulación. Hay personas que están desesperadas, no tienen ayuda, no tienen subsidios, no les llega nada, y ven en esto la oportunidad de liquidar su propiedad. La lentitud de la ayuda deja a las personas afectadas por el terremoto susceptibles de abuso por el comercio del suelo urbano, y debería haber medidas específicas para evitar esto.

Los subsidios para la reconstrucción son parte de un programa del Ministerio de Vivienda respecto del cual tenemos un gran distanciamiento. Le hemos dicho personalmente a la Ministra, que nuestra impresión es que el Gobierno la ha dejado botada, porque no dudamos de sus capacidades y buenas intenciones, pero el plan de reconstrucción apenas llegará al 34% de los más pobres. O sea, a un tercio del 40% más pobre.

La ayuda para reparación, y me sé de memoria la cifra, alcanzará a 61.956 personas, y eso corresponde al 34% del 40% más pobre que han sido catastrados en 370 mil. Es francamente grave.

Proponemos que la cobertura se amplíe. Un punto brutal que proponemos, es abrir una línea especial de reparaciones para la clase media. El 100% de la clase media, que es el III quintil, no hablo del IV quintil, sino sólo los que pasan un poquito arriba de los más pobres y que vive en el pericentro, esa gente no va a recibir ninguna ayuda de reparación, ni el más mínimo subsidio, ni apoyo, ni palmeta en la espalda. No está registrado, está todo fuera de la reparación. Proponemos abrir una línea para la clase media, un subsidio de reconstrucción para quién tiene declarada su vivienda como inhabitable, por lo que tuvo que irse del edificio o de la casa.

Proponemos varias cosas para avanzar. En primer lugar, que los subsidios no sean cubiertos con un bono. Hay que distinguir la utilidad del instrumento, puede ser una ayuda, pero el subsidio no garantiza la realización de las obras. En

segundo lugar, hemos propuesto ajustar la veracidad del catastro y esto no tiene que ver con acusar al gobierno de entregar cifras falsas. El gobierno presentó la información a fines de marzo, por lo tanto, las cifras incluidas tienen que haber sido de los primeros 15 días tras el terremoto. Imposible que hayan tenido la totalidad.

Hemos propuesto a la ministra que organice, a través del SERVIU, a catastradores preparados, y que se les pague, aunque sea una cifra mínima, porque al menos así se sentirán orgullosos de poder colaborar en serio. Por otro lado, la gente está cansada de que los estén catastrando también, y que se les esté preguntado 40 veces lo mismo, y la ayuda finalmente nunca llegue.

Proponemos que el Gobierno pueda crear un programa de emergencias que vaya más allá de las mediaguas, que incluya a sectores medios. Proponemos también mejoras a las mediaguas, o para dotar de mejores estándares las mediaguas con los dineros con que se resolvió premiar a los empresarios. Tenemos una discusión fuerte con el Gobierno respecto a este punto dado que considera que es un estímulo necesario dar el 25% del valor bruto. Yo no conozco negocio en la construcción que tenga un premio del 25%, a lo más del 3%, en tiempos más antiguos. La propiedad vale cerca de 400 mil pesos o 500 mil pesos, no vale más, pero si usted termina luego, se pagan 100 mil pesos adicionales con plata del Estado. Yo encuentro que, en el marco de la reconstrucción eso no va con el espíritu solidario.

Proponemos que el Gobierno aprecie los programas vigentes, los que aun funcionan y son buenos. Asimismo, hay que establecer una hoja de ruta más clara. Ya empezó la confusión en las municipalidades y la gente no sabe lo que les va a pasar. Cómo se califica a un allegado que es damnificado, a un allegado que no es damnificado, y a un damnificado que no es allegado. A lo menos están esas tres formas y la ficha de protección social no lo tomará en cuenta. Las EGIS ya están reclamando que les están pidiendo la ficha para el Programa de Protección de Patrimonio Familiar. Todas son torpezas que podrían evitarse. Como consideraciones finales, sólo una propuesta de financiamiento. Lo que genera el país en riquezas es del orden de 170 mil millones de dólares. El 20% más rico recibe 90 mil millones de dólares anuales, lo que es una cifra bastante elocuente. El costo público del terremoto, es entre 9 mil y 10 mil millones de dólares. El 20% más rico, recibe 10 veces el costo del terremoto. La minería fue tocada apenas con una pluma por los gobiernos de la Concertación, con un royalty casi de caricatura, además de que por 15 años serán intocables.

En el debate institucional, hemos pedido que se cree una comisión de reconstrucción, porque pensamos que la política debe comprometerse con esta tarea en la base social. Necesitamos asambleas de ciudadanos, donde podamos

ver al país de manera global, su identidad y su estrategia de desarrollo y tributaria. No sólo nos motiva el compromiso que tenemos con la política, sino que las grandes tareas que pueden hacer comprender mejor al país en su conjunto y el sentido que tiene la política. Gracias.

Isabel Brain: Muchas gracias diputado por la presentación, y abro la discusión para quienes quieran hacer alguna intervención, observación o pregunta.

Francisco Sabatini: Quizás sea bueno contarles a los demás, que tenemos en este momento invitado al profesor Yu-Hung Hong, profesor visitante del MIT y senior fellow del Lincoln Institute of Land Policy, institución que financió su venida a nuestro país y que además apoya a ProUrbana en muchos proyectos. Lo llevamos a visitar algunas de las localidades más afectadas por el terremoto, como San Fernando, Santa Cruz, Lolol, Paredones, Iloca y, Constitución. Lo que más le impresionó fue que esa gente no hubiera demandado al Estado Chileno por haber permitido que vivieran ahí y haber sufrido la calamidad de la que fueron víctimas.

Por otro lado, lo que nos habla el diputado Hales, la necesidad de la gente de volver al mismo lugar. Uno lo que ve en todos estos lugares es la bandera chilena que recoge el alma. Hay lugares en los que no quedo nada, y las personas ponen un neumático viejo y a veces un cartel diciendo: "Esta propiedad es de la familia tanto". A veces con un plano de la casa con todos los deslindes del sitio, para que la gente sepa, porque en estos momentos no se ve nada ahí.

Esto también tiene que ver con el hecho que no tengan alternativa, porque si hubiera algún plan, o un instrumento como el que viene a contar este profesor: el reajuste de Tierras. Este instrumento consiste básicamente en que los propietarios se unan, puedan juntar sus tierras, y se conviertan en un sistema de acciones y se replantea toda el área, que incluye el poder retirarse de la zona peligrosa, por el uso de suelo. Y ellos se retiran, se tiene que densificar, terminan con terrenos plenamente habilitados, seguros, y de mayor valor comercial. Se supone que así se reconstruyó la ciudad de Kobe, en Japón, donde murieron más de 5.500 personas el año 1995. Fue un terremoto de menor escala que el nuestro, pero con una vastedad de daño y destrucción impresionante, y lo hicieron todo con este sistema. Quizás se puede decir que estamos culturalmente muy lejos de este sistema. Pero es la tendencia de reconstruir en el mismo lugar.

Nosotros en los temas patrimoniales vimos en Curepto algo impresionante. Lo que decía el diputado Hales sobre el tema de las empresas. Con la mejor intención, la empresa Antofagasta Minerals prestó sus máquinas y sus trabajadores. Los bomberos locales comenzaron a decidir que casa botar, y les ponían la sigla, "DCB" (demoler cuerpo de bomberos). Por suerte llegó un equipo de la Universidad Católica, poniendo cruces y diciendo "no demuela, se

puede salvar". Demolieron una cuadra completa al lado de la plaza, donde había una casa patrimonial. La gente se puso a demoler, porque demoler es muy caro, y una empresa estaba dispuesta a hacerlo gratis. "Si demolemos nos van a construir, si no demolemos no nos van a tocar las inversiones que van a venir", piensa la gente. Pero claramente, se nota una fuerte desorientación, las comunidades huérfanas y las personas aferrándose a un terreno, que es lo único que tienen.

Yo estoy convencido que si hubieran alternativas la gente se podría mover, porque uno se puede mover de casa, cuatro cuadras más allá, si hay cierta seguridad, si está la municipalidad detrás, o asociaciones de vecinos con empresas, o lo que sea, pero una acción más concertada, donde no esté la familia sola. Realmente es un desafío mayúsculo.

Luís Eduardo Brescianni: Lo primero que tiene que hacer uno con humildad, es decir que el tema es tremendamente complejo. No es fácil decir "esto es lo que hay que hacer" y dar recetas, porque a un desastre de esta magnitud nunca nos habíamos enfrentado, y por lo tanto, la primera impresión es que hay mucha confusión. Es normal que uno este confuso, que uno no tenga la solución; esto que dice el diputado, de la falta de la hoja de la ruta, genera aun más confusión. El gobierno tiene una actitud de darle espacio al tiempo, pero cuando uno tiene ya dos meses de gobierno, lo único que le baja es ansiedad. Yo si tuviera que describir un estado frente al fenómeno, sería un estado de ansiedad frente a la falta de respuestas.

Yo alabo que hubieran aparecido algunos temas que en el gobierno de la concertación no aparecieron con cierta claridad, como por ejemplo la idea de que había que abordar rápidamente algunas ciudades con planes maestros, y algunos temas rápidamente relacionarlos con los subsidios. Pero cuando uno va más allá del anuncio, tampoco encuentra claridad en estos planes: cuándo los van hacer, quiénes los van a dirigir, cómo se va a financiar, cómo participará la comunidad, ¿Lo va a llevar el alcalde, los intendentes, el gobierno central? ¿Van a hacer planes integrados, inversiones-empleo, inversiones-vivienda?, ¿Serán en un sólo paquete, o serán tratados de forma sectorial como ha sido históricamente?, etc. La verdad es que uno se encuentra con más dudas que con respuestas y eso genera mucha ansiedad en el tema.

Lo que podemos valorar de esta mesa, es que éste sea el tema matriz del próximo ciclo de ProUrbana porque faltan este tipo de mesas donde uno puede encontrar actores de políticas públicas, académicos, profesores y parlamentarios. Además de que es un tema complejo, es una oportunidad para hacer las cosas bien, y como lo dijo el diputado, la relevancia del "cómo lo hagamos" y no el "qué hagamos", porque las casas se van a construir igual. El cómo lo hagamos va a tener un impacto igual o mayor que el terremoto mismo, la manera en que se den los subsidios, la manera

cómo se implementen estos planes, la manera en que la gente participe, el poder que sea traspasado a los alcaldes, quiénes financien, etc. Esto va a sentar precedentes, con un impacto futuro en desempoderamiento o empoderamiento de comunidades, fortalecimiento o debilitamiento de la descentralización. También, la necesidad de creación de nuevos instrumentos, porque a Chile le falta mucho. O, al revés, seguir con lo mismo, lo cual genera un problema. El diputado Hales dice que la Ministra los encuentra buenos, y se están usando los mismos instrumentos que se usaron antes, pero, seamos francos, son instrumentos orientados a la demanda. Por lo tanto, la base es que tengan una demanda que opere organizadamente y que postule a estos subsidios, por lo tanto, uno le puede dar tiempo, pero cuando existe una emergencia, uno no puede sentarse a esperar que llegue la demanda a golpear la puerta, uno tiene que organizarla, estructurarla y darle dirección. Implica una acción mucho más directa y decidida de parte del Estado. Estos subsidios no van a operar solos, sólo por el hecho de que estén disponibles, aunque fueran más. La gente está desestructurada, las comunidades están rotas, las organizaciones sociales ya no existen, por más que postulen, estos instrumentos que han sido muy buenos todos estos años, son insuficientes y requieren acciones mucho más dirigidas.

Lo mismo pasa para los planes. Los que somos urbanistas alabamos los planes maestros, pero no están en ninguna parte en la legislación chilena, no existen. Entonces, nadie sabe si esos planes serán participativos o no, si serán validados de alguna manera, si son sólo planes y visiones de arquitectos que pueden ser muy bonitas, pero si en tres meses los planes de inversiones no se logran, es tiempo perdido. Porque esas platas ni siquiera van a llegar al presupuesto de la nación que se discute el próximo semestre, el ministerio ni siquiera va a tener claridad de cuánto es el presupuesto que tiene que pedir el 2011 para generar esos planes, no hay planes. Nadie sabe cuáles son esos planes, menos las platas que se tienen que pedir.

En general, aparecen ciertas frases, pero lo que a uno le queda son más bien interrogantes. Se habló que las cosas había que hacerlas con urgencia. La información disponible desde el ministerio dice que hay 60 pueblos que intervenir y 12 ciudades con planes, pero hasta ahora lo que uno escucha y sabe es solamente que hay un plan operando, y es el contratado por Arauco, los otros no existen. La pregunta que uno se hace es, si vamos a esperar que aparezcan los otros empresarios que se hagan cargo de los planes, ¿que pasa si no aparecen? O, ¿qué pasa si un alcalde no quiere que un empresario privado financie el plan? Entonces, no vamos a tener plan, ni para el 2011, ni el 2012 y uno podría empezar a especular y decir cuáles van a ser las partes de estos planes maestros, cómo se van a adecuar a la demanda estos nuevos subsidios, qué nuevos subsidios se debe

crear vinculado a temas tributarios y bancos para la clase media. Entonces, uno puede empezar a crear instrumentos. Pero, para este debate, para empezar la conversación, a mí me queda la sensación de incertidumbre y no tanto de crítica. Creo que sólo hay frases y me da mucho miedo lo que vaya a ocurrir el segundo semestre, salvo alguna gente que tenga viviendas más industrializadas, que puedan elegir y se las den por mano. Pero, puede que lleguemos a septiembre y octubre y ni siquiera sepamos qué obras están programadas, qué subsidios, en qué región, y qué instrumentos habrá que ajustar.

Solamente tengo dudas y preguntas sobre lo que está ocurriendo, no vaya a ser que perdamos el 2010. Veo buenas intenciones, pero no veo de parte del Gobierno una hoja de ruta clara respecto de cómo se va a implementar; más aún, si esto tiene que ser implementado en una ley de presupuesto o en subsidios. Yo sé que a muchos parlamentarios es un debate que no les gusta, pero tampoco nadie planteó algún tipo de subsidio distinto dirigido más a la oferta que a la demanda con el sentido de construir más en ciertos lugares, como el DS 4, que fue creado por el Gobierno anterior por el tema de la crisis.

Carlos Montes: Aquí hay una cuestión política. El nuevo gobierno lleva muy poco tiempo, entonces, es bueno que se den espacios como estos para ver ciertos temas, porque la creciente preocupación y sensación de la gente es que está siendo excluida de ciertos temas, para discutir con algún efecto. Y eso es una cuestión compleja.

Yo creo que hay dos actitudes hacia la oposición. Una, es decir "ojalá les vaya mal". Y, otra, es decir, "vamos a estar con las políticas públicas, porque queremos que le vaya bien a la gente". El problema es que esta disputa por las políticas públicas tiene muy pocos escenarios. El escenario parlamentario y el escenario local o municipal, que hoy en día está muy desequilibrado. Hoy el municipio no tiene capacidad ninguna de ser contraparte. En la mayoría de los municipios, una parte de los profesionales está calificando, y otra parte, preocupado por el plan maestro. La verdad es que no tienen gente.

En materia urbana y productiva, yo sobre esto creo que sería bueno programar para más adelante y profundizar en otras reflexiones. El gran tema es el suelo. La gente está vendiendo muy baratas sus propiedades porque les están comprando al contado y hay una situación de descontrol, que entiendo es igual en todo el mundo, en situaciones como la que estamos viviendo en Chile.

A mí lo que me pasa con la exposición del diputado Hales, es que por una parte siento que el actual Gobierno fue inteligente en este asunto y no completamente un absurdo, porque ¿qué es lo que hace? Dice, aquí vamos a crear un canal institucional, donde la gente sabrá por dónde tiene que caminar; las soluciones son pocas, los cupos son pocos, pero hay un camino, lleno de imperfecciones, pero lo hay. El

problema es que no hay una solución, pero hay un camino que permite canalizar cierta energía social. Yo creo que si éste es el camino del Gobierno en los lugares afectados, vamos a tener un conflicto social al más corto plazo, por los allegados y damnificados que Hales menciona. Vamos a tener mucho conflicto social por los dos lados, y eso no lo cree el Gobierno. Hay cierta gente que políticamente no comprende el rol que jugó la Concertación para el control social, pero jugó un rol clarísimo.

Cualquier proyecto por esta vía que plantee el Gobierno, son a lo menos 6 o 7 meses antes que se empiece a ejecutar la obra. Hay diversas situaciones y yo he conocido algunas, la de Talcahuano, de Santa Cruz, de los lugares donde yo he estado, y hay una combinación de problemas, hay gente que por este camino le puede resultar algo aunque sea lento, pero hay un conjunto de otras realidades que tienen otras características. En Tubul, por ejemplo, donde se cayeron 158 casas y el terreno no sirve para lo que viene, obviamente se requiere una modalidad de lo que era antiguamente el Ministerio de la Vivienda.

Luego, qué pasa con el centro de Talca, se debe discutir con toda la gente y no sólo un plan maestro con coordenadas generales. Hoy en día los están obligando a devaluar los terrenos y creo que el Estado y los municipios tienen que proteger de alguna forma las ciudades y las familias.

Recuerdo que el año 1990 se creó una herramienta institucional que generó una forma de organizar la demanda institucionalizada, de otra forma, Santiago se hubiera llenado de tomas de terreno. El temor era que se viniera una tremenda protesta social, y lo que hicieron, en vez de negar el fenómeno, fue que se creó un procedimiento y la gente vio un camino. Si hoy no se levantan algunas líneas de soluciones, vamos a tener además de gente sufriendo, problemas políticos y sociales fuertes.

Creo que esto va a necesitar una solución jurídica distinta a la que hemos tenido. Generar una suerte de sociedad público-privada que no hemos tenido, que sea capaz de articular distintos sectores, y que sea capaz de ejecutar determinadas cosas. Por ejemplo, ver la experiencia internacional.

Luis Eduardo Brescianni: Pero, insisto, que lo que muchos alcaldes plantean es que se haga una corporación, donde los privados y todos puedan converger, pero tampoco hay un marco legal que lo proceda.

Carlos Montes: Nosotros estamos elaborando un proyecto sobre eso, para el caso de Talcahuano, de una sociedad pública - privada por ley. Ahora, hay una discusión de los objetos de esta sociedad, que pueden ser amplios o más acotados. Pero sería una muy buena oportunidad para una próxima discusión ver cómo surgen más ideas. Pero de que está bloqueado el Gobierno, lo está, porque nuestras leyes son restringidas en esto, y porque el problema es muy complejo, y tienen una visión ideológica demasiado anti-estructuras públicas; hay un desprecio por las entidades

públicas que se siente en todos lados.

Gonzalo Cubillos: Quiero comentar que me gustó mucho la presentación del diputado Patricio Hales. Tengo la sensación de que la reconstrucción urbana esta monopolizada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y ése es un problema, porque tienden a ver todo sólo de la perspectiva urbana dejando de lado los temas productivos, educacionales, y financieros. En ese sentido, la creación de un organismo, independiente de si es público, lo fundamental es generar una agenda de reconstrucción, que es más que el comité de reconstrucción de la emergencia. Uno podría ver los datos y ver si se van a reconstruir las 40 mil mediaguas a tiempo, inclusive con la labor de Un Techo para Chile, que ha jugado un rol preponderante para que se construyan. Al final del día, tengo que reconocerlo, la construcción de las mediaguas ha venido de un Techo para Chile, y ha tenido tal oferta de mediaguas, que ha ido traspasando al Gobierno, para que éste pudiera construir las 20 mil que comprometieron. Hay una gestión bien valiosa, pero creo que todavía hay un sesgo muy urbano y no han echado a volar la imaginación. Se requieren instrumentos nuevos, innovadores, y mandar leyes rápidas al Congreso, donde se puedan generar desde ya estos sistemas de compras, donde el 80% de los dueños de una manzana sean capaces de decir que se van a organizar y proponer, sobre el 20% que no está o que se opone, o que son herederos y no tienen posesión efectiva.

Hay un tema de regularización de la propiedad que va a ser un obstáculo para implementar esto, porque para postular a los fondos para subsidios de damnificados o a los bonos de reconstrucción, para construcción en sitio propio, requiere que se acredite el dominio de la propiedad, y probablemente, no más del 50% cumplirán con ese requisito. Aquí, se necesitan instrumentos nuevos para hacerle el quite a las exigencias normativas, que están muy bien para la normalidad, pero para situaciones extraordinarias no funcionan.

En ese sentido, los planes de reconstrucción que son liderados por el MINVU, terminan haciéndole un flaco favor al mismo ministerio, porque les pone una presión que no es capaz de cumplir.

Vicente Domínguez: Quiero aportar con lo siguiente. Lo primero, es que estamos ante una cuestión de dimensiones gigantescas y complicadas; creo que es una lucha entre la rapidez y la profundidad. Patricio Hales hizo hincapié en la profundidad, de sacarle a cada pueblo su identidad, su norte, su historia, pero yo no sé si hay tiempo para ello. Los apuros, la gente, la emergencia, creo que van a desbordar eso.

Creo que en este primer momento el foco ha estado en las demoliciones y el retiro de escombros y en las mediaguas para que la gente pueda pasar el invierno. Y va a haber una nota no tan mala, aunque es insuficiente respecto de lo que

viene. Yo que soy el más viejo de la sala, recuerdo que en el terremoto de 1960 hubo dos pueblos que tuvieron que ser trasladados de lugar, que son Toltén y Puerto Saavedra. Ahora están más arriba, con menos glamour turístico tal vez, pero hoy no les paso nada. Ahí no hubo tsunamis fuertes, porque están en otro lugar, pero no sé si se puede hacer eso ahora. Algo que se habla negativamente, pero que yo lo encuentro súper bueno, es que el MINVU se haya basado en los instrumentos que ya existían, la capacidad de cambio es muy lenta. Los cambios se hacen en la marcha, cuando la cosa va andando.

Ahí hay una preocupación que tiene Patricio Hales, que yo no la tengo, y que es el financiamiento. Ojalá se alcancen a gastar la plata que se piensan gastar, mi gran temor es que no haya capacidad para gastarla.

Patricio Hales: Yo no sé si la plata alcanza o no, pero el programa no alcanza en cantidad de cobertura.

Vicente Domínguez: Por lo mismo que planteó Carlos Montes. Armar un proyecto implica meses. El Fondo Solidario I y II son meses de hacerlo, con la única salvedad de que mucha gente es propietaria de un suelo, y donde radica la mayor cantidad de déficit. Yo creo que la cantidad del déficit es alta igual, la precisión da lo mismo. Nosotros el año 90' nos hacíamos la pregunta por el déficit habitacional, pero la verdad es qué importa, si al final no somos capaces, con la vivienda básica, progresiva, etc., de cubrir toda la demanda. Todo lo que se haga se lo come el mercado, así que despreocúpate.

Aquí perfeccionar el déficit puede ser bueno, pero no digo que nos ayude mucho en esta parte inicial, si el cálculo de la ayuda son 80 y 200 mil subsidios, la verdad es que primero lleguemos a los 80 mil, y preguntemos si son más. Porque llegar a eso, es llegar a personas que necesitan una solución rápida, y ahí está mi temor. Mi temor es que el mayor esfuerzo que tendría que hacer un gobierno, es un esfuerzo de eficiencia y coordinación, y en esa cuestión estamos todavía muy lejos.

En seis meses más estarán retirados todos los escombros y construidas todas las mediaguas, pero pocas casas construyéndose y eso va a generar presión social.

Gonzalo Cubillos: Respecto a las diferencias entre los damnificados y allegados, recordemos que los primeros días de abril salió el llamado al Fondo Solidario I y II sólo para damnificados, pero hoy día salió para los no damnificados. Ésa es una buena noticia, porque hay muchos proyectos del Fondo Solidario con aprobación condicionada definitiva en la cola, donde se acabaron los subsidios, sin saber si se iban a apoyar y desde el punto de vista del beneficiario, no sabían si la construcción partía o no. Y las EGIS no podían decir nada, porque no tenían idea de cuándo les iban a dar subsidios, para que comparemos las cifras.

Yo trabajo con la gente de Un Techo para Chile y una cosa que queremos hacer, si se cambia la normativa, es partir

construyendo, asumir el riesgo, pero que nos puedan dar el subsidio igual. Hoy día el decreto 174, que regula los fondos solidarios, permite que en caso de sismos o catástrofes, se puedan dictar normas específicas para los subsidios en estas condiciones. Y creo que hoy día es necesario abrir las puertas, y tomar los problemas dándoles rapidez, y hacer excepciones en las reglas para esta situación.

Pedro Banner: La otra pregunta es si se requiere construir en las mismas ciudades y en los mismos lugares, no sólo por el tema del riesgo, sino también por la cantidad de población y equipamiento. Porque, una de las cosas por la que tú no te mueves es porque es muy difícil mover las inversiones de un lugar que está construido, sin embargo, de momento que todo está en el suelo se requiere dejar todo ahí, y hay otros lugares más atractivos que generen un movimiento de la población.

Luis Eduardo Brescianni: Bueno, es que yo creo que hay ciudades y pueblos que definitivamente van a perder población. Quisiera agregar, respecto a lo que planteaba Gonzalo Cubillos, de que el tema de la reconstrucción le cae sólo al MINVU, también sería un problema crear un comité interministerial, por que lo haría mucho más lento. Sin embargo, es un tema muy complejo que efectivamente integra otras materias. Hay localidades que, lo más probable, aún cuando tienen destinados subsidios, sino recuperan las redes de empleo de aquí a unos meses mas, no se va a construir en esos lugares, porque la gente ya se va a haber ido a otros lugares buscando empleo, y eso no está en la norma.

Vicente Domínguez: Es que eso no está en la estructura normativa. Ayer conversaba con un agricultor de Yungay y me decía "estoy terremoteado, se me cayeron pocas cosas, pero ahora voy a comprar clavos y placas y no hay, estamos paralizados...yo lo necesito para un galpón, y no lo encuentro nomás, me dicen en 20 días, en 25 días más... pero eso es muy complicado porque no puedo contratar gente para hacer el galpón..." Me voy al caso micro, porque es reflejo de lo que está pasando.

Isabel Brain: Les agradezco su presencia e interesantes comentarios y aporte a esta discusión. Gracias al diputado Patricio Hales por su presentación y por haber cerrado este ciclo sobre políticas de reconstrucción.

Participantes del ciclo de reuniones

El IV Ciclo de reuniones organizado por ProUrbana contó con la participación de los miembros del Consejo Directivo del Programa. Este Consejo está conformado por actores de influencia en la políticas urbanas y de suelo en Chile, y en el debate sobre el tema. Los integrantes destacan por su heterogeneidad, lo que garantiza la representación de la mayor cantidad de sectores y posturas respecto de las políticas de suelo urbano: parlamentarios, funcionarios públicos, investigadores universitarios, profesionales del área, empresarios y miembros de ONGs.

En la actualidad el Consejo directivo de ProUrbana está conformado por:

Parlamentarios

Patricio Hales

Arquitecto UCH. Es diputado PPD por el distrito 19 (Independencia – Recoleta). Integra, entre otras, la comisión de Obras Públicas, Transportes y Telecomunicaciones de la Cámara de Diputados.

Carlos Montes

Economista UC. Es diputado PS por el distrito 26 (La Florida) y miembro, entre otras, de la comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados.

Gonzalo Uriarte

Abogado. Diputado UDI por el distrito 31 (Alhué, Curacaví, El Monte, Isla de Maipo, María Pinto, Melipilla, Padre Hurtado, Peñaflor, San Pedro y Talagante). En la Cámara de Diputados integra las comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano, y de Obras Públicas, Transportes y Telecomunicaciones, entre otras.

Sector Público

Luis Eduardo Bresciani

Master en Planificación Urbana, Harvard Design School, EE.UU. Arquitecto UC. Ex jefe de la división de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y profesor adjunto de la Escuela de Arquitectura UC.

ONGs y Centros de Estudio

Alfredo Rodríguez

Magíster en Planeamiento Urbano, Yale University, EE.UU. Arquitecto Urbanista UCV. Director ejecutivo de SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.

Sector Privado

Gonzalo Cubillos

Abogado UCH. Socio del bufete Barros y Errázuriz y profesor de derecho ambiental del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC.

Vicente Domínguez

Abogado UC. Director ejecutivo de la Asociación Gremial de Desarrolladores Inmobiliarios, socio de Domínguez y Etchegaray Limitada, presidente y director de empresas. Fue presidente de la Asociación de Concesionarios de Obras de Infraestructura Pública, Copsa AG.

Julio Poblete

Master en Diseño Urbano, Harvard Design School, EE.UU. Arquitecto UC. Es socio director de POLIS_Arquitectura Urbana y profesor auxiliar de la Escuela de Arquitectura UC.

Juan Ignacio Silva

Ingeniero Civil. Presidente Ejecutivo Desco Empresa Constructora. Ex presidente de la Cámara Chilena de la Construcción en el período 2000-2002.

José Ramón Ugarte

Arquitecto, ex-Presidente del Colegio de Arquitectos de Chile. Profesional de la oficina de arquitectos José Ramón Ugarte y asociados.

Academia**Pablo Allard**

Coordinador del Área de Reconstrucción en MINVU. Ph.D. en Estudios del Diseño mención Infraestructura Urbana y Master en Diseño Urbano, Harvard University, EE.UU. Magister en Arquitectura y Arquitecto UC.

Alejandro Aravena

Arquitecto UC. Realizó estudios de postgrado en teoría e historia en el Instituto Universitario di Architettura di Venezia. Profesor adjunto de la Escuela de Arquitectura UC y visiting professor, Harvard University. Director de arquitectura del proyecto ELEMENTAL.

Isabel Brain

Socióloga UC, coordinadora del Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo en Chile, ProUrbana.

Gonzalo Cáceres

Magister en Desarrollo Urbano e Historiador UC. Profesor del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.

Juan Pablo Gramsch

Magister en Ciencias Aplicadas y Diploma en Hábitat Rural y Urbano en Países en Desarrollo, Universidad Católica de Lovaina. Arquitecto UC. Es gerente de la consultora "Área Sur, Gestión Urbana" y trabaja como académico investigador del Centro de Estudios Urbanos Regionales -CEUR- de la Universidad del Bío Bío.

Ignacio Irrázaval

Director del Centro de Políticas Públicas UC. Ph.D. en Política Social, London School of Economics, Inglaterra. Se ha desempeñado como socio en Estudios y Consultorías Focus y como investigador asociado del Centro de Estudios Públicos. Ha sido profesor del departamento de Economía de la Universidad de Chile y en el departamento de Asuntos Urbanos y Planificación del Virginia Polytechnic Institute and State University (EE.UU.).

Francisco Martínez

Ph.D., Master of Arts en Economía-Transporte, University of Leeds, U.K. Ingeniero Civil UCH. Profesor del departamento de Ingeniería Civil, director del Laboratorio de Transporte y Uso del Suelo (LABTUS) y del Centro Internacional para el Desarrollo Urbano Sustentable (IDUS), de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas UCH. Investigador del Instituto Milenio Sistemas Complejos en Ingeniería y director de la Sociedad Chilena de Ingeniería de Transporte.

Francisco Sabatini

PhD. en Planificación Urbana, Universidad de California, Los Ángeles (UCLA), EE.UU. Sociólogo UC. Profesor del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.

www.uc.cl/politicaspUBLICAS

