



CENTRO DE
**POLÍTICAS
PÚBLICAS UC**
PROGRAMA PROURBANA

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

V CICLO DE WORKSHOPS

Debate sobre las políticas de suelo tras el terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010 en Chile

Proyecto desarrollado con apoyo de:

 **LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY**

Índice

Introducción	04
I Sesión	05
Plan de Reconstrucción de Constitución: Claves de Replanificación Urbana y Políticas de Suelo	
Presentación: Marcelo Tokman. Coordinador General Plan Reconstrucción de Constitución. Ex Ministro de Energía de Chile 26 de Julio de 2010	
II Sesión	15
Plan Maestro de Reconstrucción en Talca: PRETalca	
Presentación: Alejandro Magni y Julio Poblete. Responsables del Plan Reconstrucción de la ciudad de Talca 25 de Octubre de 2010	
III Sesión	27
Presentación balance del Plan de Reconstrucción 2010: Replanificación urbana, políticas de suelo, y aspectos críticos de la política de vivienda y reconstrucción para el año 2011	
Presentación: Andrés Iacobelli. Subsecretario del Ministerio de Vivienda y Urbanismo 29 de noviembre de 2010	
IV Sesión	41
Reconstrucción en Talca utilizando los principios del Reajuste de Tierras	
Presentación: Proyecto de Reajuste de Tierras en Talca Equipo ProUrbana 21 de marzo de 2011	
Participantes del ciclo de reuniones	54



V Ciclo de Workshops

Debate sobre las políticas de suelo tras el terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010 en Chile

Isabel Brain:

Este documento contiene los principales temas discutidos en el quinto ciclo de reuniones del Consejo Directivo de ProUrbana, del Centro de Políticas Públicas UC. El tópico central que englobó las distintas temáticas abordadas en cada reunión fue los “Desafíos para las políticas de suelo y la planificación urbana del terremoto y tsunami del 27 de Febrero de 2010 en Chile”.

En particular, este ciclo ha intentado profundizar y poner el foco en las políticas de suelo y urbanas que la reconstrucción debiera considerar. Generalmente los temas de vivienda, sobretudo en contextos de reconstrucción, consumen toda la energía e interés tanto de los tomadores de decisiones como de los afectados, quedando relegado el rol fundamental que cumplen las políticas de suelo al

momento de diseñar políticas de reconstrucción que no sólo recuperen el parque habitacional existente previo a la catástrofe, sino que den garantías que dicha reconstrucción no significará una pérdida de valor en el tiempo. Esto, supone considerar necesariamente las variables territoriales desde una perspectiva más amplia que los sitios de cada uno de los afectados.

En definitiva, los temas que aquí se presentan constituyen un resumen de los principales contenidos abordados en este ciclo de reuniones, realizadas entre el segundo semestre de 2010 y el primer semestre de 2011, y que se avocaron principalmente a pensar en alternativas de reconstrucción que incluyen la variables de suelo y planificación urbana como dimensiones claves.

**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

Plan de Reconstrucción de Constitución: Claves de Replanificación Urbana y Políticas de Suelo

Marcelo Tokman

Coordinar General Plan Reconstrucción de Constitución

Ex Ministro de Energía de Chile

26 de Julio de 2010

Presentación

Marcelo Tokman

Gracias por la invitación. Lo que quiero mostrarles es la forma en la cual se armó el Plan de Reconstrucción Sustentable de Constitución (PRES) y las distintas condiciones y precauciones que había que tomar.

Para empezar, quisiera precisar que en Constitución, dado que está ubicada en la desembocadura del río Maule, la destrucción fue principalmente producto del tsunami, más que del terremoto. Ésta intromisión del mar fue la que tuvo más fuerza, resultando cerca de cien personas fallecidas. Lo que hace el PRES no es solamente proponer diseños para levantar los edificios y las viviendas que se cayeron sino que aprovechar la oportunidad de tener una mirada integral, considerando en el diseño de la reconstrucción ciudades que queden protegidas frente al tsunami.

Este objetivo de protección se logra con un parque que permita disipar la energía del tsunami. El parque además tiene diversos roles. Uno, cambia el eje de la ciudad para que las personas vayan recuperando su patrimonio natural más importante, que es el río. Además, logra pagar una deuda que existe con Constitución en términos de disponibilidad de espacio público. Junto a lo anterior, permite rescatar su

patrimonio natural al recuperar el atractivo turístico que la ciudad tenía históricamente. Asimismo, se hace cargo del problema principal enunciado por la comunidad: las inundaciones tanto del río como de los esteros.

La segunda conclusión del PRES es que, desde el punto de vista de los recursos, nos parece totalmente viable ejecutar lo que se propone. El costo total son 157 millones de dólares; 102 son fondos públicos, y 55 privados. De esos 102 si uno saca lo que es la reconstrucción de edificios y viviendas que se cayeron, queda un costo de 48 millones de dólares, que es el valor neto.

Hay que aprovechar ésta oportunidad para resolver los problemas que tenía la ciudad antes del 27 de febrero y cumplir también algunos anhelos de la población. Nosotros lo que hicimos fue comparar tres proyectos que estaban en distintos estados de avance, y que apuntaban a hacerse cargo de tres problemas que habían antes del 27 de Febrero. Evaluamos el costo total estimado de esas intervenciones y resultó ser más alto que el costo del PRES, que consideramos se hace mejor cargo de los problemas que estaban tratando de resolverse dado que es una solución que trabaja sobre toda la ciudad y además tiene beneficios que no estaban contemplados en esos proyectos.

Y un tercer tema que tocamos en el PRES es el hecho de que para implementar una solución de reconstrucción, es

necesario cambiar la forma de trabajar desde el Estado. No solamente por el tiempo que demora todo, sino que lo más importante, es que una propuesta como ésta debiera tomarse entera, y lo que haría el gobierno sería agarrar cada página del plan y distribuirla en problemas de inundación, del borde del río, el tema de la costanera y así. Entonces, el beneficio de una mirada integral se pierde si se aborda sectorialmente.

Se vio que había una gran cantidad de organismos públicos, privados y personas naturales pensando en cómo encontrar una solución lo más rápido posible a los problemas generados por el terremoto y por el tsunami. Cada uno buscaba cómo resolver un problema en particular y no tenía la posibilidad ni el tiempo de pensar en que a lo mejor una solución compartida podía ser incluso más efectiva. El riesgo era levantar una ciudad en base a soluciones parches. Pero el segundo riesgo, y quizá el más importante, es que en este momento se presentó una oportunidad única de pensar en los problemas que había antes del 27 de febrero y buscarle una solución. Hay una cantidad de intervenciones que en situaciones normales uno las descartaría por completo porque el costo de implementarlas sería tan elevado que no tiene ningún sentido. Hay muchos lugares transitorios que se abren ahora y el riesgo es dejar pasar ésta oportunidad de reconstruir desde una mirada más integral. Superada la emergencia, nuestra contribución fue poner a un equipo a trabajar en una propuesta de reconstrucción para el sector público y el gobierno regional. Eso se hizo a través de un convenio entre el Ministerio de Vivienda, el municipio de Constitución y la Empresa Arauco. El compromiso era elaborar un plan maestro que fuera un instrumento donde se recogieran las distintas soluciones, todo desarrollado para la seguridad ciudadana y con sentido de realidad.

El PRES considera la síntesis de 3 elementos:

- Participación ciudadana. El objetivo del PRES es que se reconstruya y mejore la calidad de vida de la gente de Constitución escuchando cuáles son los problemas de la ciudadanía. Es decir, uno podía cometer dos tipos de errores: (i) A lo mejor hay algo que logró sobrevivir al terremoto y como está en malas condiciones, sería preferible demoler, pese a que puede ser algo muy querido por la comunidad y (ii) Lo otro es que uno puede dejar muchos recursos para tratar de resolver un problema identificado por los expertos, pero en la realidad es lo menos prioritario para los habitantes.
- Sentido de realidad. Es decir que se pueda llevar a cabo. Ahí básicamente el trabajo fue coordinarnos con los distintos organismos públicos que serán los responsables de la reconstrucción desde el primer día, para que nos vayan informando de la restricción presupuestaria y de otro tipo de variables a considerar.
- Equipo de excelencia para la búsqueda de las soluciones dentro de lo implementable, cumpliendo con el objetivo

de mejorar la calidad de vida de la gente de Constitución. El grupo que se contrató para esto fue ARUP que es una empresa de ingeniería británica, donde participaron profesionales de Inglaterra, España y de Estados Unidos. Estuvo Elemental, la Universidad de Talca, Fundación Chile y Oscar Santelices, entre otros. Equipos de la Universidad Católica vieron el tema de la participación ciudadana y después hubo consultorías específicas, como por ejemplo, entregar los lineamientos de cómo se debiera hacer una evaluación social del proyecto.

Nos pusimos un plazo a 90 días; muy acotado para el equipo de trabajo, pero una eternidad para la ciudadanía. La gente estaba preocupada por saber si se iba poder construir donde ellos tenían su casa, por lo que en ese plazo de tres meses, era importante mantenerlos sumamente informados y hacer valer la espera en vista del resultado final. Lo complejo de ese plazo era el trabajo simultáneo, porque había que realizar la parte técnica, considerar la participación ciudadana, y el trabajo con las distintas instancias de gobierno para ir viendo el tema de la viabilidad.

La participación ciudadana fue muy positiva. Se montó una Casa Abierta y fue el centro donde la gente se podía informar. Se constituyó un grupo consultivo conformado por los dirigentes de Constitución, donde estaba el presidente de la junta de vecino, el cura, carabinero, el presidente de sindicato de pescadores, los concejales, etc. A ellos se les iba presentando los avances. Se realizó una consulta ciudadana vinculante donde participaron 4230 personas y fuimos súper transparentes y responsables en decirles que es "vinculante" respecto a lo que nosotros podemos comprometernos, vale decir, el plan maestro que íbamos a entregar.

Algunos de los temas que salieron en el proceso de participación ciudadana:

1. El problema de las inundaciones que ocurren periódicamente.
2. En cuánto al tema ambiental, más que propuestas vanguardistas en términos de impacto ambiental, ver soluciones a los problemas ya existentes, como el colapso de los vertederos. Cita: "sabes que para nosotros más que el tema ambiental, es mucho más importante el problema de los vertederos. El vertedero colapsó y no tenemos un lugar para basura y la solución que están dando es transportarlo hasta Talca que nos aumenta el costo al municipio en 30 millones de pesos mensuales".
3. El tráfico de camiones hacia la planta que al que se le suma el de los buses.
4. Los anhelos. Cita: "mire sabe que esta ciudad tiene un mar precioso pero está tapado por la planta y por el cerro Mutrún. Y en el río la verdad es que hay solamente algunas familias que son dueñas de terrenos y tienen borde. Entonces recuperar el patrimonio natural es un anhelo".
5. La planta de celulosa. La gente propuso buscar alguna

posibilidad de que no toda la ciudad gire en torno a la planta y por eso es que metimos a Oscar Santelices y Fundación Chile, para tratar de incorporar una propuesta con desarrollo turístico y el desarrollo de un Cluster maderero para la reconstrucción.

Entonces de ahí es de donde salieron los términos de referencia para el PRES y les presentaremos cinco estrategias. En el caso de infraestructura hay 3 elementos.

1) El primero es el plan de movilidad a la luz del problema de un flujo diario de casi 400 camiones hacia la planta, además de los buses y los vehículos livianos.

Entonces hay propuestas concretas que tienen que ver justamente con el tema del alto flujo de camiones, la recuperación del atractivo turístico a través de la reducción de emisión de olores, y lo tercero, la recuperación del mar invirtiendo en costaneras.

2) El segundo punto es el plan de aguas lluvias. Las inundaciones en la ciudad ocurren cada dos, diez y veinticinco años. El río sube su nivel, y como el agua no se puede evacuar termina inundando la ciudad. Había una propuesta que era básicamente incorporar nueve colectores de aguas lluvias enormes con sistemas de bombeo. Lo que se plantea acá son dos colectores de aguas lluvias, y el resto es a nivel de la calle.

3) Lo tercero es la mitigación de la energía de la ola del tsunami, especialmente la que viene del norte que es la más complicada. La que viene del sur o del oeste la frena el cerro Mutrún. También se produce más impacto por la entrada del río y es ahí donde se ve la destrucción. Por ello es clave considerar sistemas de evacuación de los residentes.

Patricio Hales: ¿Evacuación de la ciudad?

Marcelo Tokman: Sí. Es decir un sistema que esté contemplado en el plan de evacuación, donde se especifique cuáles son los puntos donde hay que llegar, con sistemas de sirenas y las vías de evacuación iluminadas con alumbrado público de alto voltaje.

Para el caso de la propuesta de disipación de energía, se revisó la experiencia de Japón, donde se detiene a través de un muro, pero los costos para proteger toda la costa son altísimos y solo Japón se puede dar ese lujo. Además, incluso en Japón, siempre hay una ola que al final le gana al cálculo y todo lo que usaste para construir se convierte en proyectiles que tiran para atrás. El punto es que no se puede tratar de detener la ola. Lo que hay que tratar de hacer es reducir la fuerza y afortunadamente en toda esta zona del país, donde los árboles crecen rápido y son bien densos, la solución tipo parque permite mitigar la energía.

Patricio Hales: O sea no es que la detenga, solo impide pasar la fuerza ¿Esto quiere decir qué quedaría igual el desastre pero a un nivel menor?

Marcelo Tokman: Es que sería más lento y menos profundo y con menos destrucción.

Francisco Sabatini: Lo que sería importante porque la

ola sacó casas de cuajo. Entonces si alcanza la casa pero no la saca, es un mal menor.

Luis Eduardo Bresciani: Los expertos en tsunami en Hawaii dicen que las mayores muertes se producen por gente que se ahoga y básicamente es por arrastre de material. Te matan los pedazos de madera, roca, autos, etc.

Marcelo Tokman: Claro, es que la segunda propuesta consiste en disipar la energía y eso se hará por arborización. Y, lo tercero, es que a la línea de disipación siguiente al parque hay que ponerle condiciones especiales de evolución; básicamente restricciones, como que en el primer piso no es posible permitir uso residencial. Luego, en la primera línea, debajo de las viviendas, es para uso comercial

Isabel Brain: O sea ¿habría departamentos en la primera línea?

Marcelo Tokman: Esa es la idea, además tiene como objetivo aumentar la densidad del plano.

Isabel Brain: En lo operativo, después de este diseño del parque y de las mejoras urbanas ¿Qué se hace con el movimiento de gente y sus propiedades de suelo? ¿Hay un plan de gestión de la reconstrucción de viviendas, de la propiedad de la familia y de las que no tienen propiedades?

Marcelo Tokman: Acá hay un problema de déficit de 3.500 viviendas que es anterior al terremoto, y el plan regulador que estaba en análisis implicaba seguir construyendo hacia los cerros y cruzar además para el otro lado del río, lo que significaría que la zona cerca del río que es verde y con atractivo natural, en el futuro estaría lleno de casas. Por lo tanto, al problema de pérdida de belleza natural, se suma el problema de transportar a toda esa gente a la ciudad. Entonces la alternativa que se está presentando es aumentar la densidad. El 30% del plano quedó destruido con lo cual es posible construir. La pregunta que se hacen es ¿por qué ahora sí y antes no? Bueno, por que en este escenario ya no hay costo de demolición. Además para la familia (y acá hablo de familias más o menos amplias que tenían sus casas de adobe) su riqueza era la casa y el terreno, por lo que al perder la vivienda, están dispuestos a vender parte del terreno para costear la nueva construcción.

Isabel Brain: ¿Y quién los orienta en esta gestión?

Marcelo Tokman: Con Elemental, a través de un mecanismo de participación ciudadana, hemos agrupado a la gente y explicado las distintas tipologías y alternativas que tienen a disposición, así como los niveles de subsidios que les calzan. Hay 6 pilotos que usan los diseños que están planteando.

Isabel Brain: ¿Y la densidad en qué cantidad aumenta en la ciudad? ¿Logra cubrir la demanda actual?

Marcelo Tokman: Cubre lo que se cayó, más 3500 viviendas nuevas.

Gonzalo Cubillos: Pero según lo que nos indicas, lo hace satisfaciendo las necesidades de hectáreas que son las mismas que estaban en la propuesta de expansión.

Marcelo Tokman: El plan de expansión era de 9 hectáreas y aquí se trata de 4. La idea es densificar sin hacinamiento e intensidad urbana.

Adicionalmente se trató el tema de la diversificación económica a través del turismo y explotar la belleza natural de Constitución, además de intentar posicionar a la ciudad como “centro de la madera”, un especie de Museo Interactivo donde los niños puedan ver y aprender el proceso detrás de la confección del papel. Además, explotar los tours al vivero, que es el segundo más grande de Latinoamérica, junto con las plantaciones, el aserradero y la misma planta. Por otra parte, el tema del Cluster de la madera, que básicamente consiste en identificar las grandes ventajas que tiene la madera para la construcción, estabilidad, eficiencia y reutilización, lo que consiste básicamente en obtener una certificación.

Lo último, es el asunto de la energía y el calor residual de la planta, que alimentaría a una piscina y algunos edificios. La idea es usar la materia orgánica para la producción de biogás y compost reciclado de manera de minimizar el gasto de transporte de residuos.

El problema radica en la viabilidad de estos proyectos, por un tema de presupuesto y por los responsables. Cada uno tiene múltiples actores involucrados que deben ponerse de acuerdo en un diseño integrado, lo que es muy complejo.

Gonzalo Cubillos: Quizás ese es el problema, la pregunta es ¿quién se encarga? ¿la municipalidad?

Marcelo Tokman: La propuesta es que se pongan de acuerdo y que de alguna forma los servicios se comprometan detrás de ésta solución. Eso depende de un convenio de programación, donde los responsables se comprometen para que la disponibilidad de recursos se fije en los proyectos anuales que van –creo yo-, más allá de la línea de presupuestos. En segundo lugar va a faltar alguien que sea responsable y vaya coordinando a los distintos servicios. Como esto es a nivel de la región, creemos que el intendente es el mejor para eso. Van a ver temas que evidentemente no son a nivel regional, sino que nivel ministerial, por lo cual creemos es el ministro del Interior uno de los mayores responsables, porque además es el jefe de la SUBDERE, quien es el otro actor relevante acá. Estamos proponiendo que en el consejo directivo se debe meter el alcalde y también las empresas, es decir, Arauco.

Vicente Domínguez: ¿La comunidad estuvo de acuerdo con la propuesta de este PRES?

Marcelo Tokman: Por completo.

Gonzalo Cubillos: ¿Y el alcalde está comprometido?

Marcelo Tokman: El alcalde y el intendente comprometidos. Y, en la etapa de proyectos, hay varios para los cuales ya logramos conseguir financiamiento privado, sin tener los proyectos ni el PRES completo. Ahora todavía

no está resuelto el tema de la mantención y del diseño; la interfase entre el que hace el diseño del borde con el que está haciendo la solución de las aguas lluvias. Puede ser que no conversen directamente y no se cumpla la mejor solución. Entonces lo que se propone es armar un paquete de infraestructura bastante atractivo, para posicionar el diseño, la construcción y la mantención.

Como conclusión o lección:

1) En cada uno de los grandes terremotos en Chile se tomaron decisiones bien importantes que han significado que nuestro país llame la atención por la baja cantidad de muertos que hay como víctimas de terremotos de gran intensidad. Eso, porque todos los terremotos han llevado a tomar decisiones a la larga, bien acertadas. Por ejemplo, la creación de la carrera de Construcción Civil con el terremoto de Chillán, la primera norma con el terremoto de Valdivia, la incorporación de estándares internacionales con el terremoto del '85 y así. Entonces una cosa que nosotros creemos que debiera hacerse sí o sí, es tomar seriamente en consideración el tema de los tsunamis a partir de lo que destruye. Porque la verdad que después de un terremoto de grado 8,8 hubo solamente 100 muertos y todo el resto fue por efectos del tsunami.

Lo segundo es en términos de una propuesta de urbanismo integral. Hacer una ciudad con ADN anti terremoto, con un sistema de evacuación y alerta, con mitigación por disipación de energía, aprovechando las características geográficas de Chile y usar eso como herramienta para investigación.

Patricio Hales: Creo que hay una discusión en torno a un proyecto de ley contra los tsunamis que presentó el senador Sabag, cuando fue el tsunami de Indonesia, y que en ese momento no sé le dio importancia. Los proyectos de ley son complicados y tampoco aquí voy a descalificarlo, pero apoyo lo planteado por Mujica y es que lo único que hay que hacer es apoyarse en la norma chilena 433 (norma que establece los requisitos mínimos para el diseño sísmico de los edificios). Afortunadamente ahora está parado.

Marcelo, quiero poner un tema que no has explicado y que tiene que ver con el fin de todo esto. A propósito de los intereses de tu empresa, quiero plantear un prejuicio: “Una peligrosa idea gubernamental que se ha desplegado en mayo, estipula que cuando una empresa privada está a cargo de una ciudad, se apodera de la imagen y de la identidad urbana de la concepción de la ciudad. Quisiera hablar de la ciudad, hablando como si fuera urbanista de barrio, me está dando base para creer que algo despectivo pueda esconderse en esa ayuda. Esa ayuda, que seguramente viene de muy buena intención, puede terminar imponiendo una opción de negocio que deforma los complejos valores que siempre han dado existencia a la ciudad. La inversión empresarial nace del mal de la complejidad del alma, son

armas lideradas por el pretexto y la ventaja. El poblado debe comenzar desde su cerro y construir su imagen, y participar incluso desde su pueblo, para que no sea jamás un organismo empresarial. No debe confundirse empresa con un barrio que sirve a sus ciudadanos de espacio. Espacio profundo en comunidades, respetando aquello, solo así, respetando la unidad nacional haremos un retrato de nuestro país y nuestras queridas ciudades”.

¿Cómo crees que se conservaría la identidad?

Marcelo Tokman: Arauco es de las pocas empresas que tienen una importancia tan grande en la ciudad y que se sienten tan responsables de lo que ocurre en Constitución. Quizás también pase en el norte, con la minería. Si me preguntas a mí, obviamente creo que el Plan de Reconstrucción no debiese venir de una empresa, sino desde el sector público. Sin embargo, ante la realidad, eso no sucedió. Ahora me parece que es distinto el PRES de Constitución que el de Talca, donde sí hay un problema de intereses. De todos modos es importante que la empresa tenga algún vínculo con la ciudad por lo siguiente:

- La motivación de la empresa. Este plan costó un millón y medio de dólares. Si bien sería más apropiado que sea una empresa que no tenga nada que ver con la ciudad, eso implicaría cero incentivo para involucrarse. En Talcahuano está CENCOSUD, que a lo mejor lo hubiera hecho súper bien pero si lo hace mal da lo mismo, no paga ningún costo. En cambio Arauco debe hacerlo bien o al menos preocuparse, sino paga un costo alto, porque está en Constitución.

- Arauco no tomó ninguna decisión respecto a lo que se presenta en el PRES, de hecho fue al revés; las propuestas fueron presentadas a la empresa. En este caso Arauco lo que hizo fue financiar a un grupo expertos en algunos temas para que se hicieran cargo de todo.

Lo último que quisiera plantear es que al final, el que decide si la propuesta se ejecuta es la autoridad y no la empresa. Por supuesto, si se trata de una propuesta que ha sido elaborada gracias a la participación ciudadana, puede que sea más viable, pero el que tiene la decisión final sigue siendo la autoridad.

Vicente Domínguez: Yo en este caso felicito a Arauco por la decisión que tomó, porque el gobierno no ha sido capaz tampoco de responder de manera tan eficiente y específica.

Gonzalo Cubillos: No habría tenido tampoco la capacidad de respuesta el Estado supongo.

Marcelo Tokman: Sí, es que yo no lo veo como contradicción. A mí me hubiese gustado que el Estado se hubiera hecho cargo pero no fue el caso.

Luis Eduardo Bresciani: Mira a mí me gustó mucho la presentación, porque para serte bien franco yo estaba cargado con una gran cantidad de prejuicios al proceso y, en general, no tanto por el hecho de que Arauco tomara

esta incitativa, sino más bien una crítica en términos de factibilidad. Mi aprehensión era respecto de un plan que no está asociado a la responsabilidad de quién lo diseña, donde se asume que el Estado tendrá que ver cómo lo hace, o bien puede desentenderse puesto que ellos no lideraron el proceso. Por otra parte, si el Estado no lo hace, lo que se genera es la peor de las situaciones: no solamente te destruyó un tsunami y un terremoto sino que además te quedaste con una tremenda expectativa que no sé cumplió. Se genera frustración y ahí viene el gran problema. Sin embargo me he encontrado aquí con un plan que tiene bastante más elementos de los que había podido observar. Lo que uno espera no es un proyecto, sino un plan. Y la diferencia entre un proyecto y un plan es que un proyecto es un diseño con una imagen que supone un costo y un plan es un proceso; tiene etapas, perfección, formas de implementación, mecanismos, instrumentos, formas de aplicación, etc. Y, lo que he visto acá, por lo menos tiene hartos de plan y no de proyecto, lo cual me alegra y, en ese sentido, valoro tremendamente lo que Arauco ha hecho. Ahora, se han invertido muchos recursos en el equipo y son montos destinados a un plan que en mi trayectoria en el sector público nunca me tocó ver. Creo ciertamente que se podría haber hecho con menos costo. Por lo tanto, se valora y la crítica que hago no es a Arauco sino a la falta de liderazgo total del gobierno. El 1° de abril no tenía armado nada y sacó públicamente un power point, en el que se anuncian 72 planes, 60 planes pequeños (planes integrales pequeños) y 12 planes maestros, de los cuales los únicos planes que han avanzado son los de las empresas privadas, y ninguno que el Estado o que el gobierno haya liderado, licitado o contratado. Entonces, más que criticar a la gente que ha tenido iniciativa más vale preguntarse qué pasa con los setenta y tantos planes que no han partido y donde no hay nada.

Ahora las dudas que a uno le bajan son de índole más política. Marcelo (Tokman) es ex ministro del gobierno anterior, ¿cuál es el rol que juega el Estado y el gobierno en esto? O sea, a mí la gran duda que me genera es el nivel de compromiso que va a haber de parte del Estado en cuanto a su implementación. Cuando uno ve tanta distancia de parte de los entes públicos del tema, uno duda que el deseo de integración se cumpla. Porque al final cada uno de los componentes trata de guardar su territorio, más allá que parezca posible en términos de financiamiento. De los proyectos públicos planteados en carpeta, tenemos algunos que tienen hasta 15 años y sólo se concreta cuando aparecen en la ley de presupuesto.

Mí gran duda tiene que ver con el proceso de implementación, es decir, si esto va a ser financiado o no. La ley de presupuesto que se está discutiendo en este minuto, la

2011, no contempla nada. Por lo tanto estaríamos hablando de la ley presupuestaria del 2012, por lo tanto, obras para el 2013, lo cual es complicado.

Respecto al tema de la institucionalidad, me parece que respondiste bien; la responsabilidad no puede caer en manos de entes centralizados, sino que tiene que haber un intendente que lleve el proceso, que se comunique con el alcalde. Mi pregunta es si va a hacer así o no. Tengo dudas con el traspaso de responsabilidades porque uno ha visto lo contrario, es decir, en general los alcaldes han estado bastantes ausentes y debilitados, salvo la intendenta de concepción que ha tomado las riendas. Pero en general una nota más bien debilidad en lo local, por lo tanto mi segunda pregunta a parte del tema de financiamiento, está el tema institucional. Si realmente hay compromiso que permita darle una orgánica para que toda esta "integralidad" que se plantea sea viable y posible.

Y, el tercer tema, tiene que ver con lo que planteaste de los aprendizajes y que el asunto técnico del tsunami aparezca. Me identifico con lo que dice el diputado Patricio Hales y que no es necesario identificar zonas con el riesgo de tsunami porque las normas técnicas permiten calcular las normas de edificación. Por eso, no se requiere una nueva ley, pero sí instrumentos nuevos para estamentar la necesidad de integrar la transacciones públicas o los famosos planes maestros. No existe el término plan maestro en ninguna ley de la República y los convenios de programación son muy débiles. Por ejemplo, el tema de las corporaciones de desarrollo y cómo en este caso se integra Arauco.

Marcelo Tokman: Desde el primer día nuestra preocupación fue dejar claro que este plan es una propuesta, lo cual implicaba asignar un responsable a con el fin de asegurarse y de agilizar la probabilidad de que lo que se está proponiendo se use. Una de las primeras cosas que conversé con la ministra de Vivienda era a quién le entregaríamos el plan, sin embargo, recién ahora están habiendo reuniones donde están tratando ver la orgánica que va a tomar la administración de estos temas. Entonces tomamos la iniciativa de armar un consejo estratégico paralelo al sector público. Una vez a la semana teníamos reunión donde nuestros coordinadores eran la gente de Vivienda donde estaba Pablo Allard y Juan Manuel Sánchez. Nuestro diagnóstico fue que en realidad ningún ministerio sectorial podría ser el responsable, porque se requiere de la coordinación de múltiples actores y ninguno tienen la capacidad de abordar los temas en forma integral. Nunca supimos cuánta plata se tenía contemplada para la reconstrucción. No teníamos la menor idea ni si quiera de cuánta plata había en la región. Cuando partimos nos juntamos con la SEREMI de Vivienda y la verdad es que, en términos de información y coordinación, no era lo que

nosotros necesitábamos.

Luis Eduardo Bresciani: ¿Ni siquiera una proyección, ni siquiera de cuánto podía ser el presupuesto estimativo? ¿No hicieron un levantamiento de los últimos años, por último para contar con eso?

Marcelo Tokman: Bueno lo que hice fue trabajar más seguido con Marcelo Cox quien nos armó mejores reuniones en La Moneda. Nos pasaba con las otras reuniones es que estaba la institución que nos importaba, pero cada semana venía un tipo distinto, por lo tanto en vez de avanzar, teníamos que repetir la misma historia todas las veces. Por eso es bien importante el trabajo a nivel de la región pero con todos los SEREMIS. Con ellos hemos conversado los detalles del Plan ya que finalmente van a ser los dueños del proyecto en algún momento. En las conversaciones iniciales hubo unas reacciones que eran muy deprimentes del tipo "¿expropiar? ¡De ninguna manera! Si solamente hay que decirle a la gente que están en riesgo". Ese era el nivel de discusión. Vivienda como no tiene idea de las magnitudes de plata, se asustaba con la idea de expropiar, y afortunadamente cuando iba a una reunión con otra gente, esos temas no aparecían. Es más, para el Presidente eran temas que no parecían importarle porque en términos de presión no genera ningún tipo de problema. Yo creo que se han tomado en serio el tema porque están buscando la forma de organizarse, rearmando el comité de Ciudad, Infraestructura y Territorio (COMICYT) que está coordinado por el Claudio Seebach. Este comité trata de recoger lo que había antes y lo empuja la presidencia, pero formalmente lo preside el ministro de Obras Públicas. Yo creo que ésa es una buena iniciativa, pero hay que integrar a los intendentes de alguna manera. Ahí ya uno ve que tiene algún sentido. Y en términos de plata, creo que efectivamente uno no ve que haya claridad absoluta. El tema de la plata que es lo que va a definir la gradualidad de implementación; determinar qué es lo que vas a hacer primero, qué después y así.

Luis Eduardo Bresciani: Lo importante aquí es que se debe discutir cómo se distribuirá la totalidad de los recursos; cuánto se va a destinar a la región del Maule, cuánto para el Bio-Bio, etc. Luego se debe hacer el mismo ejercicio a nivel comunal, lo que es muy complejo, porque determina la viabilidad o no de los proyectos.

Marcelo Tokman: Bueno sí, pero este plan hay que hacerlo de todas maneras y el plazo está determinado por los recursos, obviamente. Ahora independiente de eso yo creo que hay un par de cosas que urge y frente a las cuales hay que tomar decisiones, que ni siquiera pasan por empezar a construir. A nosotros se nos acerca un viejo pescador que me dice "yo necesito saber si es que la media agua que tengo en mi terreno le pongo plata para mejorar la

sensación térmica o para que no pase frío mi nieta o voy a hacer el loco porque me van a erradicar o por qué dónde me está poniendo usted la mediagua luego van a poner un parque?”. Ese señor necesita que alguien le vaya dando información de cosas básicas en términos de dónde va a estar permitido y dónde no reconstruir, por ejemplo. Creo que la gente puede entender que algunas obras se vayan hacer ahora y que hay otras que se van a demorar mucho tiempo, pero necesitan que alguien les diga: “ok, mira aquí hay un responsable, este es el cronograma con el que vamos a trabajar”.

Vicente Domínguez: Pero Marcelo ¿ustedes en su estructura no tienen un gerente o algo así?, aunque suene muy empresarial. Porque el intendente por supuesto que es la máxima autoridad, pero tiene que haber un gerente.

Marcelo Tokman: Yo creo que no se puede hacer sectorialmente. La forma en la cual está organizado el Estado no permite tener una mirada integral de la ciudad y tampoco está para reaccionar en los plazos que uno requiere.

Luis Eduardo Bresciani: Pero los instrumentos para hacerlo están. En el documento que vimos y que le mandé a Marcelo Cox hace tres meses -la Ley de Sismos y Catástrofes- permite sacar institucionalidades especiales para designar encargados.

Gonzalo Cubillos: La ley 16.282, y el D.S 104.

Francisco Sabatini: Marcelo, me parece muy interesante la exposición y lo mismo concuerdo con Luis Eduardo, es decir, no en términos de los prejuicios, pero sí pensaba que era más simple y veo que se han metido en muchas áreas y me parece que las propuestas son bastantes razonables. Sólo tengo dos comentarios críticos.

Uno tiene que ver con el financiamiento. Me parece lamentable que sea Arauco la que financia el plan en un formato bastante convencional. Es un plan con financiamiento de obras públicas donde no sé cómo entra la parte de la movilización de las plusvalías que se van a generar. En los terremotos pasa una cosa bien especial, específicamente los sectores más viejos de la ciudad, que están deteriorados -al revés de lo que piensa mucha gente-, puesto que son áreas cada vez más marginalizadas del desarrollo, donde se da uno de los componentes fundamentales del ciclo inmobiliario, que es cuando existe un suelo que esta rentando mucho menos de lo que podría. Viene un terremoto y como que hace un favor. Se cae la vivienda, ya no hay ni siquiera una renta efectiva y el suelo queda liberado para el proceso de reconstrucción; para densificarse y tener mejores pagadores por el suelo. Eso fue lo que paso con Valparaíso y todo el arreglo en general de 1906, aún cuando este caso es un poco distinto puesto que se reconvirtió sólo con presupuesto estatal. Este proceso requiere de un rol más fuerte del mercado. Entonces, dicho en la terminología de

la planificación estratégica aparecen (por lo menos lo que yo vi) un plan sin proyectos estratégicos económicos que gatillen o movilicen ese tipo de cosas, como es el potencial de plusvalía que genera la reconstrucción.

Lo segundo, es el enfoque de participación. Te noté bastante entusiasmado con lo que decía la gente, pero lo veo muy poco relacionado con el terremoto, con lo que pasó. Es como lo que pasaba con el programa Quiero mi Barrio, donde en poblaciones atrapadas por el narcotráfico se realizan gastos bastante millonarios y se hacen asambleas, pero la gente no sabía en qué gastárselos y el tema de los narcotraficantes ni aparecía. Entonces yo me pregunto ¿qué se está haciendo con el problema real? Tú planteaste una participación de tipo “vinculante”, pero al final no lo es. Cuando la gente no tiene nada y tú vas y le dices mira elijan entre esto y esto otro, claro fantástico porque le das posibilidades y van a votar. Ahora, si observaste son los 4 mil votos del universo electoral posible. Entonces me parece un plan que, desde el punto de vista de participación, es bastante convencional y también estatal, a pesar de que ustedes sean una empresa muy razonable en términos de medidas y decisiones. Pero en todas sus dimensiones falta la más fundamental; una de tipo más ciudadana, por una parte, y otra, de tipo económica, en términos de innovación y uso de las herramientas propias del mercado urbano.

Marcelo Tokman: Hubo elementos que salieron muy costosos, como el catastro que hizo la Universidad de Talca y que al final no sirvió para el plan, pero que sí quedó como insumo para la municipalidad. Lo mismo, el costo de traer consultores extranjeros, que quizá en algunos casos hubiera sido mejor hacerlo con un equipo chileno. Respecto a movilizar el potencial, se identificaron ciertos potenciales y se trabajó un poco en tratar de identificar cuáles son, por ejemplo el caso del turismo que mencioné anteriormente. Trajimos a expertos que trabajan con la cámara de comercio y turismo y siguen un poco la dinámica de evaluar dónde hay algo de movilización. El tema del Cluster, que también tiene la identificación de un potencial asociado a la necesidad de reconstruir, en agregarle valor a un sector. Creo que ahí está la identificación de el mayor valor que tienen las tierras.

Francisco Sabatini: Bueno, el centro es una parte que está súper afectada, tú mismo decías que había un 80% destruido, entonces ahí hay un núcleo de potencialidad económica muy fuerte. Estamos de acuerdo en que es una ciudad muy dormida, pero por qué no pensaron en que el plan estratégico exponga esa posibilidad y ver cómo reacciona el sistema. Ahí tú puedes ir haciendo una cosa gradual.

Marcelo Tokman : Bueno, lo que hay es un proyecto piloto en esa línea. El intendente en algún momento dijo que iba

a identificar los terrenos públicos y tratar de establecer cuáles son los de desarrollo inmobiliario empujado por el Estado, pero eso corresponde a la parte implementación. Cuando me dijeron hazte cargo del plan, leí los recortes de diario y hablé con Andrés Iacobelli, porque todo indicaba que quien ser haría cargo de la reconstrucción iba a ser Arauco. Entonces me preocupé de armar todo un proceso donde quedara súper claro la distinción: nosotros entregamos una propuesta para un responsable. Respecto a la participación ciudadana, puedo decir que el tema de la consulta vinculante es un ejercicio bonito no más, porque la parte más importante de la participación fue el resto. Es decir, toda la gente que trabajó mucho tiempo en Constitución mismo, no recogiendo deseos sin ningún tipo de limitante, sino más bien trabajando en proyectos concretos. Hay muchas cosas que te puede aportar la comunidad como, por ejemplo, del trazado de una calle, etc. El padrón electoral de la comuna de Constitución son 12.000 y nosotros teníamos como meta 3.000 personas, y logramos 4.200.

Pedro Bannen: Me sumo a los agradecimientos y a la claridad de haber escuchado la propuesta de primera fuente. Lo que yo quisiera aportar es un tema que quizás se ha mencionado, pero desde otro punto de vista y quizás estoy polemizando. Yo no alabo tanto la participación de Arauco y no condeno tanto quizás la del gobierno. No aplaudo a Arauco porque uno si conoce un poco Constitución, sabe que desde hace mucho tiempo se juega una guerra civil interna entre ciertos agricultores venidos a menos de una agricultura tradicional que se fue cayendo con Frei Montalva. Por otra parte, Constitución es un balneario, y es a Talca, lo que Viña del Mar es a Santiago, o lo que Cartagena y Viña fueron a Santiago. Cartagena cayó por la llegada del tren que trajo a los barrios populares a la playa. Y es triste para los aristócratas de Cartagena. Pero aquí Arauco llegó y ese día el turismo murió. La oportunidad entonces del terremoto, maremoto y todo eso junto, era cuestionar la estancia de la planta. ¿Quién va a hacer un proyecto en Constitución proponiendo reubicar la planta?. Entonces en ese sentido yo no sería tan ingenuo frente al aporte de Arauco, es decir, lo pago y me quedo. Y después con respecto al gobierno, yo no sé hasta qué punto está complicado o está aplicando una lógica donde confía más en la gestión privada desde Arauco. Tenemos el mejor ejemplo de Santiago que en el '79 creyó que el crecimiento de la de la ciudad podía ser regulado por el mercado y no una tropa de profesionales altamente calificados que decían por aquí están los límites. En ese sentido hay a lo mejor claramente una tendencia a creerle.

Después del terremoto Vittorio Corbo dijo "cuidado con pagar las inversiones", a lo mejor es la oportunidad para

que la población de Chile se reubique. Entonces tienes una asignación para comprar casa, pero no en la movilidad de Constitución, sino que en Concepción porque el subsidio me lo dará en Concepción o Santiago. Entonces hay un factor de ideología que hay que cotizarlo. Además, con respecto al proyecto mismo, me pasa una cosa parecida a Francisco Sabatini, respecto de la participación ciudadana. Estamos muy atrasados y tenemos un tipo de participación que es reactiva a las ideas que le vamos dando los expertos. Por lo general incorpora directrices y se mueve en forma esquemática, muy desde la propuesta del profesional.

Luis Eduardo Bresciani: Recogiendo lo que dijo Marcelo, más que participación, da la impresión que se trata del resultado de una encuesta y de focus groups, por lo que muestran otro estilo de participación donde la propuesta surgió de un trabajo más estimativo con la gente, más del tipo "diseñando con" y que no aparece tan fuerte en la propuesta. A lo que voy es que el proceso participativo no va en validar la propuesta, sino que en involucrar a las personas en un proceso que va a durar mucho tiempo. Se logró llegar a las personas de manera tal de involucrarlos en el proceso y que por lo tanto siguen en adelante organizados de alguna manera. Tú lo dijiste, más allá de esto, el pescador quiere saber si la va a forrar o no y eso es lo esencial para él.

Patricio Hales: Yo he participado en procesos participativos y aquí existen dos maneras de decir si el proceso es suficiente o no. Una es la ilustrada, que es la que va con especialistas que olfatean lo que pasa en ambos lados; buscan lo que parece que es lo correcto y dicen a la gente que escoja la alternativa que prefiere. La otra es decir ¿qué quiere usted?, hasta ahora yo no he visto la alternativa de decirle "construyamos un diagnóstico participativo". Se procesa en la conversación la gente, cuando cuentan sus problemas y lo que necesitan. Entonces tienes que construir un proceso de diagnóstico que es un poco complicado porque ahí los invitados juegan el rol de facilitadores. Pero en el urbanismo no lo he visto, no sé cómo se hace y nos quedamos siempre arrinconados entre éstas dos murallas: lo que ofrezco y que le gustaría a usted. Creo que el proceso participativo vale hartito poco para el PRES porque es muy a largo plazo y el ciudadano se ilusiona con la imagen y con la identidad, que no es lo que tienen sino que es lo que somos. Entonces la crítica que ustedes hacen al proceso de participación es mucho más de fondo, porque es sobre el operar participativamente y que ellos no lo hicieron.

Marcelo Tokman: Dos cosas: uno, de repente para el detalle de las propuestas sería súper interesante que inviten algún día a Rodrigo Araya quien se hizo cargo de la participación y del equipo que se quedó permanentemente con ellos. Al comienzo se explicó a la gente qué fue lo que paso, qué fue

el terremoto, qué fue el tsunami, y el primer resultado fue compartir juntos una visión respecto a cómo ellos creían que debía ser la ciudad. Porque mucho de los comentarios que se hacen son respecto de los instrumentos de participación. Nosotros utilizamos diferentes metodologías.

La primera etapa del ejercicio fue tratar de llegar a la gente y ahí habría que hablar con el experto de la metodología. Poder ver todos estos problemas que la comunidad tenía antes del 27 de febrero y de los cuales no estábamos conscientes. Eso partió efectivamente por un ejercicio donde había preguntas de identidad. Luego el trabajo más técnico donde no les presentamos la solución. Se reunieron en una misma mesa afectados y no afectados y se identificaron los problemas. La priorización fue una cosa bien posterior, no fue "oye ven si quieres elegir esto o el cuartel de bomberos". Creo que la ciudadanía quedó muy activada, y había actividades todos los días en la Casa Abierta, que estaba en la plaza. Desde temprano en la mañana, hasta las diez de la noche viendo todos los temas donde la última reunión que tuvimos las preguntas eran más bien "ya, de qué forma nosotros nos organizamos, para seguir empujando esto". Y ahí está incluido incluso el pescador, que aún cuando tenía una preocupación inmediata, se involucraba en la conversación de más largo plazo.

II Sesión

Plan Maestro de Reconstrucción en Talca: PRETalca

Alejandro Magni y Julio Poblete

Responsables del Plan Reconstrucción de la ciudad de Talca

25 de Octubre de 2010

***En esta reunión participó como invitado Jahir Rodríguez, de la Universidad Autónoma de Colombia quien participó activamente en el proceso de Reconstrucción de Armenia, en Colombia.*

PRESENTACIÓN

Alejandro Magni

Primero quisiera decir que el hecho que una empresa privada aportara un Plan Maestro de Reconstrucción post-terremoto es una experiencia que para todos es nueva, pues normalmente era una misión del sector público. Le ofrecimos nuestra ayuda al gobierno central como parte de la responsabilidad social de nuestra empresa.

Queríamos aportar desde la fortaleza de nuestra empresa –Inmobiliaria El Bosque- en los temas de desarrollo urbano; de hecho, fue creada para desarrollar un proyecto de desarrollo urbano en Pudahuel. Más que dar un cheque para reconstruir un determinado edificio, queríamos aportar con capacidades profesionales que complementamos con un equipo externo –POLIS-, los que trabajaron con nosotros en el proyecto Praderas. Recibimos además el apoyo de un equipo relacionado con planificación estratégica en el tema jurídico y normativo.

Don Gustavo Vicuña (dueño de la empresa) está muy vinculado al campo y tiene afinidad con Talca; es por eso se decidió apoyar la reconstrucción ahí.

La llegada de nuestra propuesta al gobierno central fue extraña: nunca llegó una solicitud del gobierno local. Ellos estaban atendiendo la emergencia (sacando escombros, etc.), pero no tenían a nadie pensado en el largo plazo. En ese marco, llegamos con una propuesta para el Ministerio de Vivienda (MINVU), y luego nos reunimos con el intendente y el alcalde. Como no tenía costo para ellos, aceptaron. No hubo un trabajo de decir: “Pongámonos de acuerdo, qué es lo que necesitan, cuál es la misión, cuáles son las urgencias, cuál es el enfoque”. Fue una cosa poco formal, que después se formalizó un poco a través de un convenio que se firmó con la Intendencia.

Cuando nosotros llegamos allá, en paralelo, había otras propuestas locales, básicamente de ONGs, que tenían la presunción que serían financiadas por otras empresas privadas que estaban queriendo aportar, pero eso no ocurrió. Entonces, nosotros aparecimos como que les habíamos quitado a los agentes locales la posibilidad de incorporarse a esto. Producto de la oposición de este grupo, el MINVU decidió no firmar el convenio, porque consideró que el apoyo local no estaba tan claro. En definitiva, nosotros partimos bastante huérfanos. Nos vimos obligados a diseñar todo el proceso, porque no había claridad respecto

a qué se esperaba de nosotros. Finalmente, se determinó que el proceso duraría tres meses, con un trabajo muy intenso. Cuando dimensionamos la cantidad de horas que se dedicaron a este trabajo, contamos casi 5.000 horas de profesionales en Talca en 90 días.

Dentro del proceso, pedimos dos cosas: que se creara una contraparte para el trabajo y que hubiera alguien que recogiera lo generado y lo implementara. Lo primero se constituyó: fue una contraparte del día a día, formado por un grupo de profesionales de la municipalidad, la Intendencia, algunas autoridades locales, más algunos gremios de privados. Tuvimos un comité, donde interactuamos toda la semana. Lo segundo se intentó concretar a través de una corporación de desarrollo que hoy día se está creando. No era la solución que queríamos, pero por lo menos da cuenta que recibieron bien nuestro esfuerzo.

Julio Poblete: Nosotros quisimos tomar un poco de distancia de la situación dramática del terremoto y leer un poco más allá, ver qué estaba pasando en Talca en el sentido amplio. Talca es la capital de la séptima región, con 240.000 habitantes. En términos de contexto, la séptima región es la tercera más pobre, después de la octava y la novena.

La ciudad venía con una tendencia de depresión económica importante; por ejemplo, según cifras de Corporación Sur, al año 2008 el 50% de la población está entre los estratos D y E, con ingresos familiares no superiores a \$370.000 al mes, y en el estrato C3 tenemos alrededor de un 42% de la población. Se trata de una ciudad de clase media baja. Por otra parte, si bien aparece como una ciudad sofisticada, porque aproximadamente el 70%, de su población trabaja en el sector terciario; en realidad un 30% del total de puestos de trabajo los ofrece el municipio y los servicios sociales. Finalmente, Talca vive una pérdida histórica. En los últimos quince años aproximadamente, el sector secundario -históricamente asociado a la industria del cuero, la agroindustria, la madera, etc.- ha ido en franco deterioro. Estas ideas eran compartidas por la población. En definitiva, nos encontramos con una ciudad empobrecida, con poca diversidad de su base económica y más encima afectada por el terremoto. En ese sentido, más que generar un plan abocado sólo a la reconstrucción, era una oportunidad para proponer elementos de recuperación y potenciar desarrollo.

Alejandro Magni: Este objetivo de ir más allá de un plan de reconstrucción, sino a reconstruir un desarrollo, un plan de recuperación urbana, fue un planteamiento bastante ajeno a lo que ellos estaban esperando en un comienzo. Consideremos también que en el caso de Talca el drama humano no era de gran magnitud. Hay una destrucción física patrimonial, pero el principal tema no era eso, era la destrucción del patrimonio familiar o de trabajo.

Julio Poblete: Todo esto en un marco que no existía, sin términos de referencia objetivos de contratación. Hubo que ir acomodando la carga en la medida del entendimiento o

no entendimiento de la contraparte local.

Al preguntarnos cómo orientar el proceso en el cual nos estábamos embarcando, apuntamos a redefinir o fortalecer el rol y vocación de la ciudad, aportando algo a la redefinición de la base económica, en tanto diversificar y fortalecer actividades de exportación. Segundo, mejorar la calidad de competitividad de lo que ya se ofrecía. No era ir a una reingeniería total, sino que la ciudad tenía ciertas fortalezas que había que potenciar: un mercado productivo con oferta de hospital regional, de servicios públicos, educación, etc. Tercero, queríamos trabajar el tema de la identidad, donde la afectación al casco histórico, del patrimonio físico, era muy importante.

En cuanto a la organización del proyecto, la idea era generar una mesa de cuatro patas:

- i) El equipo de trabajo, con las siguientes áreas: urbanismo, planificación estratégica, normativa y gestión, comunicaciones e imagen, planes de inversión y financiamiento.
- ii) Un comité técnico consultivo con todas las reparticiones: servicios públicos, asociaciones gremiales, colegios profesionales. Con ellos se compartían los avances técnicos del plan semana a semana.
- iii) Una contraparte oficial del convenio, que básicamente era la Municipalidad y la Intendencia, ante la ausencia del Ministerio de la Vivienda.
- iv) Trabajo intenso con la comunidad.

Alejandro Magni: Se crearon varias instancias de participación ciudadana, las que se resumen en el siguiente cuadro n°1.

Cuadro N° 1: Proceso de participación ciudadana.



Julio Poblete: El Plan estuvo expuesto públicamente 30 días en la Plaza Pública Cienfuegos, el lugar más emblemático que existe en Talca después de la Plaza de Armas.

Pedro Bannen: ¿La Universidad de Talca tuvo algún rol?

Julio Poblete: No, nosotros los invitamos, y ellos adscribieron, pero luego se bajaron a las 3 semanas.

Alejandro Magni: Ahora les resumiremos brevemente el diagnóstico que hicimos al llegar.

En términos territoriales, Talca sufre de estar cerca pero a la vez lejos, en el sentido que no tiene posibilidad de avión. Eso les genera una serie de costos desde el punto de vista de su rol en la macro región central y con respecto a Santiago. Sin perjuicio de eso, la real afluencia, a una hora y media de Talca, es de un millón de habitantes. Básicamente Talca juega como centro de comercio y servicios. Algunos datos sobre el comercio: i) el 80% de las patentes pagadas al municipio corresponden a comercio; y ii) es la ciudad que tiene más metros cuadrados de comercio per cápita de todo Chile. En términos proporcionales, es la ciudad más universitaria de Chile, más que Santiago, Concepción o Viña del Mar. Destacan también fuertemente sus liceos tradicionales. El comercio, uno de los generadores de ingresos más importantes, para el efecto de ingresos municipales. Aquí no se ha logrado crear un cuento relacionado con el turismo, como lo hace Santa Cruz, por ejemplo, pese a tener gran cantidad de atractivos: la Ruta de las caleta (como se le llama hoy día a las playas de la costa del Maule), termas, lugares de avistamiento de ovnis, lugares interesantes de cultura criolla, Ramal Talca- Constitución, etc. Esto podía transformarse en un tema de apoyo para desarrollar a futuro. En cuanto a geografía, Talca está justo en el punto de cambio entre el secano costero del Valle Central y la Cordillera de la Costa. Tiene una situación muy atractiva desde el punto de vista del paisaje, ríos y relieve. Al mismo tiempo, sufre de contaminación atmosférica, por acumulación de emisiones. Talca tiene a su haber un tema fundacional histórico muy fuerte, ligado a la historia central de la formación de Chile como país y como República.

Respecto a antecedentes en materia de desastre, ya había sufrido un terremoto importante en el año '29, que de hecho dio origen a una serie de intervenciones urbanas importantes como la famosa diagonal y un ensanchamiento de la avenida 2 sur.

Hoy día Talca es una ciudad entregada absolutamente al crecimiento en extensión. Hay un plan regulador, que está en Contraloría por aprobarse, que triplica la superficie urbanizable de la ciudad actual. Cuando vimos esto, pensamos que no tenía ningún sentido. Estamos enfrentando un tema crónico de vaciamiento del centro, más encima todo terremotoado, y al mismo tiempo estamos y generando incentivos perversos para que toda la gente se vaya a asentar afuera. Pero no hay voluntad política para cambiar esto. Desde el punto de vista del transporte ésta es una ciudad bastante compleja. La Alameda es un corredor patrimonial y bonito, con un parque lineal maravilloso, pero que fragmenta la ciudad. Todos los traspasos de oriente a poniente están altamente saturados. Los barrios populares sufren muy especialmente esta situación. Hay un comportamiento de viaje bastante común de las ciudades intermedias, con

un peak al mediodía.

En Talca, luego del terremoto, quedaron aproximadamente 3.600 propiedades dañadas y 1.700 inhabitables. Si se demuele todo lo que está dañado, quedarían disponible 90 hectáreas para re-desarrollar dentro del casco histórico. El grueso del daño se concentra en usos habitacionales o mixtos. Hay zonas en las que no hay información o no hay daño.

Cuadro n° 2: Mapeo del nivel de daño en Talca post-terremoto



Nosotros tuvimos problemas en esta materia, los que les relato ahora. Empezamos a trabajar con un catastro de damnificados que tenía la municipalidad, y que había construido gracias a voluntariado de universitarios. El voluntariado duró tres semanas, por lo que cuando se acabaron los voluntarios, se acabó también el catastro de datos. De este modo, el catastro quedó incompleto. Al intentar completarlo, nos dimos cuenta que éste no había sido lo acucioso que debería haber sido; por ejemplo, muchas zonas que aparecían sin daño estaban demolidas. Después hubo un avance a través del registro único de damnificados, que hoy día maneja el MINVU. A través de él hemos podido afinar el daño a la propiedad privada.

La infraestructura de comercio se dañó severamente. Por otra parte, el 80% del patrimonio protegido, sea monumento histórico o zonas típicas, quedó con un daño importante. Casos emblemáticos son los del mercado, el museo O'higiniano, y la Intendencia, que está inhabitable. Por otra parte, se aprecia una desconfiguración del centro, un abandono de la trama pública de la ciudad, en el sentido que hay cuadras donde no quedó nada. Viendo lo que hay hoy, cuesta imaginar cómo era antes. La gente ha abandonado

sus propiedades, está viviendo allegada en las afueras de la ciudad. Se han generado micro basurales e inseguridad. Se ha perdido parte de la identidad de la ciudad.

Considerando estos antecedentes, diseñamos el plan de recuperación urbana de Talca –PRETALCA-. El Plan actúa sobre cinco áreas: i) Accesibilidad y movilidad; ii) Espacios públicos y áreas verdes; iii) Proyectos de piezas urbanas estructurantes; iv) Un plan especial de reconstrucción de viviendas; y v) Gestión y normativa asociada a la figura e implementación del plan.

i) Accesibilidad y movilidad

El mejorar el cómo se entra y cómo se sale a la ciudad, significa mejorar su competitividad. Adicional a la circunvalación exterior que ya estaba planteada, propusimos armar un anillo interior asociado a una nueva vía-parque a lo largo del Estero Piduco, para poder recuperar zonas de parque. La idea era dar una alternativa que no necesariamente obligasen a la gente a atravesar el corazón de la ciudad histórica. También quisimos complementar esto con una costanera, no de carácter de desplazamiento que originalmente tenía en el Plan Regulador, sino como una vía emplazadora de término de ciudad y de relación con el borde del río. Planteamos también una trama secundaria, asociada a la trama principal, que permitiera distribuir

trayectos locales en sentido norte – sur, que la trama histórica no estaba recibiendo de forma correcta, dándole una salida a través de la calle 2 sur de la Alameda. Se buscó dar continuidad hasta la ruta 5, y después hacia San Clemente. La Municipalidad De Talca no renovó las afectaciones, por lo que hoy la ciudad no tiene vialidad estructurante, y no hay un Plan regulador intercomunal que haya previsto las vialidades mayores, por tanto, todas las operaciones del Plan, del punto de vista vial, hoy día no tienen operatividad. Sin perjuicio de eso, igual las pusimos sobre la mesa.

Gonzalo Cubillos: ¿Se metieron con el tema de transporte público?

Julio Poblete: Parcialmente sí, con el tema del Terminal y en algunas zonas con el replanteo de direccionamiento y cota de tránsito, pero no abordamos un plan integral de transporte.

Alejandro Magni: Es una materia súper técnica que además requiere otro modelo y lo iba a abordar igual Echeñique con su equipo. No hay acá una base de remodelación de transporte o de necesidades y capacidades. La idea es mostrar una visión urbana, que sirva de aporte para que otros hagan las remodelaciones.

Julio Poblete: En el fondo son acciones que son instrumentales para un plan urbano, más que algo en sí mismo.

Cuadro n° 3: Plan de accesibilidad y movilidad



ii) Espacios públicos y áreas verdes

Las medidas propuestas se resumen en el cuadro n° 4.

Cuadro n°4: Plan de espacio público y áreas verdes



iii) Piezas urbanas estructurantes

Definimos tres grandes proyectos detonantes:

- Parque en el borde del Río Claro: aquí hay una oportunidad de acción, porque es una zona con gran concentración de propiedades públicas que hoy están siendo subutilizadas. La idea sería promover un desarrollo mixto: 30 hectáreas para desarrollo inmobiliario (con edificios de cuatro a cinco pisos) y 50 hectáreas para uso público (parques). Esto se asocia a un planteamiento vial, donde destaca la apertura y continuidad de la diagonal hasta el Borde río. De este modo, se conectaría el centro histórico con este nuevo desarrollo de Borde río.

en el sentido norte-sur, que busca unir piezas clave de la ciudad como liceos emblemáticos, el mercado, el estero Píduco y la misma Alameda. La idea nuestra era desplazar los ejes de transporte urbano a las avenidas paralelas a ésta y generar un mejoramiento sustantivo de la espacialidad desde el punto de vista del peatón y del ciclista, incorporando todo un sistema de espacio público y tratando de reutilizar todo el material vegetal existente.

Imagen n° 1: vista parque borde río



- Recuperación del centro histórico: Incluye la recuperación patrimonial del Mercado de Abastos, el museo O'Higiniano y el edificio de la Intendencia; un proyecto de manzana cívico-cultural en la Plaza de Armas (donde se concentre la municipalidad y otros servicios públicos); y el mejoramiento del espacio público en los corredores 4 y 5 Oriente. Este último proyecto es un corredor perpendicular a la alameda

Imagen n° 2: Vista intervención peatonal



- Terminal intermodal y sub-centro estación: Todos los días llegan aproximadamente 40.000 personas a Talca, en busca de comercio minorista y consumir servicios públicos, ya sea hospitalario, registro civil, etc. El lugar que hoy recibe a estas personas tiene un alto nivel de deterioro. Por ello, proponemos un nuevo terminal intermodal integrado, que combine ferrocarril, buses interurbanos y colectivos, con un nuevo desarrollo comercial asociado. Nosotros trabajamos directamente con el municipio, EFE y con el Ministerio de Transportes, viendo la disponibilidad de ellos para aportar

al proyecto los terrenos que tenían.

iv) Plan especial de reconstrucción de viviendas

Distingue 2 casos, el de reconstrucción en sitio propio/residente, y la reconstrucción con proyectos de densificación, que implica fusión de lotes, con o sin la incorporación de los residentes originales. Sobre la reconstrucción en sitio propio, encontramos que las viviendas industrializadas que estaba poniendo el MINVU en Talca no funcionaban considerando las características de sus lotes (angostos y largos). La idea era poder generar modelos que hicieran eco de la situación predial, pero que también permitiera el crecimiento de densificación y la suma de estas intervenciones, por así decirlo, disgregadas en el espacio, tuvieran un efecto agregativo relativamente decente. Básicamente clasificamos las situaciones en cuatro: terrenos 11 metros o más, terrenos en torno a 9 metros, terrenos entre cuatro y siete metros y los terrenos de esquina. A partir de eso propusimos tres modelos. Estos modelos generaban una huelga en el espacio de adaptación, pero además permitía generar servidumbre y densificación al interior del terreno con viviendas unifamiliares y no con departamentos (considerando las preferencias de los talquinos). Este modelo considera reconstruir en fachada continua, y permitía reconstruir manzanas (y no sólo viviendas).

En cuanto a los modelos de densificación, debe señalarse que el plan regulador tiene coeficiente ocupación de suelo de 0,9 en la zona central y altura libre, según rasante. Queríamos mostrar que torres estilo Froimovich no eran adecuadas para el contexto, sino que eran preferibles edificios de 4 o 5 pisos, más acorde con la realidad de Talca. Lo que estamos proponiendo es una serie de conjuntos con guías de diseño para fusiones en esquina, o para fusiones prediales que atravesasen manzana, donde la idea es que el subsidio adicional de recuperación patrimonial - 200UF por unidad- se pueda aplicar si y sólo si las empresas generan proyectos de densificación que cumplan con ciertos estándares de calidad, ya sea integrando antejardines de uso público o generando patios interiores que mejoren la vida comunitaria.

v) Gestión y normativa asociada a la figura e implementación del plan

Una de las cosas que intentamos hacer es que todo aquello que propusiéramos en el plan tuviera alguna viabilidad técnica y financiera. Entonces, se tomó el plan completo y se fue determinando cuáles serían las fuentes de financiamiento posible para cada una de estas iniciativas. Algunas de ellas correspondían a inversión municipal -porque además eran ejecutadas, concretadas en propiedades municipales y caían dentro del rol de las direcciones municipales; otras tienen una connotación regional, y deben ser financiadas por el Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR). También se incluye la participación sectorial, del BID y de privados (como por ejemplo, en el Terminal de Buses y en el Parque del Borde Río). La verdad es que la inversión inicial es básicamente del Estado y después empiezan a contribuir los privados con distintos componentes.

En términos "normativos", lo que hicimos fue diseñar convenios para que se ejecutaran los tres proyectos emblemáticos que se requieren: el Terminal de Buses, el Parque Río Claro y el tema de las viviendas. Éste último está marchando, mientras que en el caso del terminal de buses recurrimos a Transporte, Ferrocarriles, la municipalidad, y el SERVIU. Para Borde Río el acuerdo con la municipalidad y la intendencia nunca fue presentado al Ministerio Público, a pesar de que lo acordamos con ellos.

Julio Poblete: Hicimos un chequeo del punto de vista normativo, y propusimos una serie de modificaciones del instrumento ya sea vía enmienda o seccional, cuando correspondió.

Alejandro Magni: No se necesitaron normas especiales.

Julio Poblete: Esos convenios que menciona Alejandro hoy día no presentan mayores avances ni tienen "padrinos". Tampoco se ha logrado constituir una gerencia a nivel regional o local del propio plan. Nosotros éramos partidarios de que la gerencia que fuera más de proyecto que de plan, porque el plan era sumamente extenso.

Hay un equipo profesional apoyando al intendente en las labores de coordinar todos los PRES y PRUS de la región, pero están absolutamente superados.

Luis Eduardo Bresciani: Ustedes comentaban que el MINVU no quería hacerse responsable.

Julio Poblete: En vivienda sí se lograron avances, en el

Tabla n° 1: Cuadro de inversiones requeridas para ejecución del plan

CUADRO DE INVERSIONES TOTALES POR ORIGEN DE FINANCIAMIENTO				
Cifras en UF	TOTAL	2011-2015	2016-2020	2021-2025
ORGANISMO EJECUTOR/FINANCIAMIENTO				
Inversión Municipal	110.029	66.659	38.370	5.000
FNDR	399.434	135.285	261.055	3.095
Sectorial (SERVIU, MOP)	3.164.334	890.281	1.725.708	548.345
BID	90.000	90.000		
Inversión privada	3.974.684	725.431	1.624.969	1.624.283
TOTAL	7.738.480	1.907.655	3.650.102	2.180.723

sentido que se firmó el convenio para implementar ese tema. Nosotros creemos que gran parte del éxito de eso, aparte del “viviendismo”, es que las casas tienen institucionalidad versus todos los otros temas más macro, que no la tienen. Pero tampoco se generaron instancias o herramientas para poder implementar los planes.

Vemos que PRETALCA compite en desigualdad de condiciones, porque no tiene padrinos, contra un plan vial de la SECTRA, contra un plan piloto de transporte público -que está desarrollando la SEREMI de Transporte, a cargo de Marcial Echeñique desde Santiago-; y también contra la agenda pre terremoto de la municipalidad, dado que ya se terminó la emergencia. Por lo anterior el plan no ha andado tan bien como hubiésemos querido.

Alejandro Magni: Para concretar proyectos como los que les contamos se requiere no solamente recursos finales para la ejecución, sino que previamente todo un elemento de gestión, intención de realizarlo. Si no existe esa intención, no vamos a hacer nada. Una de las lecciones aprendidas es que debe haber una intención a nivel local de resolver un problema, y debe trabajarse en conjunto con ellos para entender los alcances de lo que ellos necesitan. No es posible que nosotros hayamos llegado y que alguien “le imponga” el equipo, los términos de la transferencia, el desarrollo. Hay que lograr que finalmente haya compromisos concretos relacionados con cómo termina esto, establecer deberes y derechos de ambas partes. No se trata que la empresa privada ponga hombres, recursos, etc., y que la otra parte no ponga nada. Hay que ver el modo de formalizar la relación a través de una especie de contrato, si es que se puede; en definitiva, poner a la participación ciudadana a la cabeza desde el inicio. Los riesgos que nosotros asumimos en esta aventura valen la pena si las cosas ocurren; de lo contrario, es un fracaso para todos.

Isabel Brain: Abramos ahora el espacio para la discusión. Tengo una sola pregunta: ¿por qué siguieron adelante con el Plan? Desde el principio se dieron cuenta que, por una parte, el ministerio no les daba un respaldo explícito; por otra, que no había tanto acuerdo a nivel local- Tenían claro que había una oposición desde las ONG, que habían intereses del Colegio de Arquitectos, que las universidades no se suman, etc. Entonces, ¿por qué se sigue adelante? Esta es una inversión importante para El Bosque S.A, con unos costos importantes en términos de cuestionamiento, puesto que el plan podría no haber llegado a buen puerto. En resumen, dónde radica el interés de continuar si las partes interesadas no muestran mayor respaldo.

Alejandro Magni: En definitiva acá hay un tema del espíritu de las personas que participan, más allá de la política económica de la empresa. Desde lo local estaba la Intendencia, el alcalde y otra gente que quería que se hiciera. Por otro lado, estaban los dueños de El Bosque S.A, junto con los cuales decidimos seguir adelante y aceptar el riesgo. La

verdad es que percibimos que el riesgo no es tanto, por último, a lo más perdemos tiempo y recursos dispuestos, pero por otro lado está la posibilidad de que efectivamente ocurra, lo que sería una gran ganancia.

Julio Poblete: Lo complemento con algo más pedestre. Diría que en general la aversión a nuestra llegada, las críticas y la desconfianza fueron rápidamente despejadas. En general, vimos tensiones internas, que tenían que ver más con el municipio que con nosotros. Por otro lado, las descalificaciones que eventualmente se decían -no cara a cara- nos parecían del todo sin fundamento y gratuitas. Había en nosotros algo de amor propio, de decir “yo aquí vengo a hacer bien mi trabajo, que vean lo que somos capaces de hacer”.

Pedro Bannen: Dicho bien bruto, la ciudad de alguna manera era un “enfermo” agonizando y con el terremoto, se cae al suelo y queda en estado de coma. La pregunta sería, ¿por qué uno le propone casa y le da trabajo para cuando le den de alta? Lo digo en el sentido que uno mira el diagnóstico, y éste habla de una ciudad inmersa en un proceso de deterioro socioeconómico, donde el terremoto sólo acrecentó ese drama. ¿Cómo lo que propones te gatilla la posibilidad de rescatarlo de esa situación? Lo digo con respecto a una frase que dijeron ustedes que me llamó mucho la atención, que es que ustedes y la empresa El Bosque de alguna manera “regalan” este estudio sin buscar rentabilizar la inversión. ¿Eso implica no comprometer el mejor instinto que ustedes tienen, que es ver la viabilidad del negocio de la ciudad?

Alejandro Magni: Lo que pasa es que creo que el “enfermo” no está en coma. La destrucción del terremoto está bien focalizada en ciertas cosas concretas que no afectan el fondo de la capacidad productiva ni el desarrollo de la ciudad. Hay una situación coyuntural que además pensamos permite, incluso más, ser una oportunidad de cohesión, alineamiento y desarrollo.

Al hacer el diagnóstico, vimos que la ciudad tiene muchas posibilidades de revertir su situación actual, de hacer un aporte clarísimo a la región. Si no ha crecido como Curicó y Linares es porque no han tenido la visión, se quedó durmiendo en sus laureles.

La base de nuestro planteamiento es que no estamos metidos en ningún negocio. Era súper importante eso, porque permitía despejar la inquietud en torno a nuestro aporte, el que se volvía más transparente.

Julio Poblete: Las frases que circulaban eran del tipo “se está privatizando la planificación de la ciudad, se regaló Talca a un grupo económico”. Nos llamó mucho la atención esta mentalidad, de no ayudar, de no creer en nada, la ausencia de liderazgos.

Pedro Bannen: Es un tema al final de sobrevivencia individual, donde cada cual se las arregla por su cuenta. Eso se siente hace años.

Julio Poblete: Está súper dañada socialmente la sociedad, eso diría que nos llamó la atención.

Luis Eduardo Bresciani: Nosotros estamos haciendo lo mismo que ustedes, pero en Curicó. Allí sucede lo contrario, se respira mucho emprendimiento, a pesar de su pequeño tamaño. Lo primero que quiero remarcar es la importancia de la intencionalidad, la manera cómo se organizó, cómo partió, de dónde surgió esto. Es súper importante de dónde uno viene, lo cual te acompañan hasta el final. Lo segundo es sobre la temporalidad del plan. En éste hay dos tiempos: uno, el tiempo de la visión de largo plazo, que es la que conduce, la hoja de ruta, pero que en el camino puede ir cambiando; y el segundo es el tiempo de echar a andar el proyecto, que pueden ser de 4-5 años.

Muchas de las obras que ustedes muestran tienen que ver con la visión de largo plazo, con revertir esta sensación de falta de orgullo, con el posicionarse y la ciudad. Pero obviamente, muchas de ellas ni siquiera están localizadas exactamente en las zonas más deterioradas. ¿Las prioridades de inversión de estos primeros 5 años surgieron a partir de cruzar zonas deterioradas con las inversiones que iban a revertir el deterioro? ¿Cómo definieron qué era lo estratégico o prioritario?

Alejandro Magni: El plan estratégico se construyó a través de una malla de objetivos. Esa malla dio un foco de atención primario y un foco de atención secundario. Ahora hay que focalizar las acciones de tal manera de gatillar las acciones que concreten el plan. Nosotros hablamos de 5 “proyectos detonantes” que de alguna manera permiten el cambio. Entre ellos están la propuesta de Río Claro y del Terminal. Otro foco importante son los servicios que se proveen hoy día a la gente que llega a los terminales de buses. Después hay una serie de acciones específicas, como el tema de la vivienda.

Al principio tiene que haber una inversión pública, hay que darle una semilla inicial.

Julio Poblete: Todas las obras de gran envergadura parten desde la primera etapa.

Luis Eduardo: ¿La priorización surge de un diagnóstico interno del equipo, o es la comunidad quien lo determina?

Julio Poblete: La comunidad. En la primera encuesta que hicimos le preguntamos a la gente con qué se sentía más identificado dentro de Talca, cuáles eran los lugares que le producían agrado y desagrado. En la segunda incluimos preguntas específicas de cómo rankear propuestas concretas, material que luego cruzamos con el mapa estratégico generado por nuestro equipo.

Luis Eduardo Bresciani: Con respecto a lo que comentaba Alejandro, esto que uno entrega un plan y finalmente todos toman distancia, quería preguntarles si lo atribuyen a un tema institucional, o es que el plan no logró articular todos esos intereses sectoriales.

Alejandro Magni: Creo que aquí cometimos un error, en

el sentido que los proyectos que planteamos son extremadamente complejos, exceden con creces las capacidades de diseño, desarrollo y dirección de la localidad. Entonces, para que se concreten, necesitas un apoyo que no existe. Lo no complejo es el tema de la vivienda: existe el SERVIU que aporta los subsidios, un diseño que está haciendo POLIS, institucionalmente está definido cómo se ejecuta y se concreta, y las autoridades locales se van a ver beneficiados con un resultado de inmediato.

Julio Poblete: Piensa tú que hoy día el MINVU es la cara visible de PRETALCA pese a que no participó en el proceso. Por otra parte, la municipalidad carece del liderazgo necesario. Este escenario es sumamente difícil. Se puede pensar que no fuimos lo suficientemente convincentes para seducir tanto a la comunidad como a las autoridades actores para que se apropiaran de este cuento, pero la verdad es que no había donde apoyarse.

Jahir Rodríguez: Yo quisiera hacer unos comentarios de cómo lo hicimos nosotros, haciendo referencias a lo que ha presentado Julio y Alejandro hoy. Yo vengo de una ciudad más o menos de la escala de Talca, de 290.000 habitantes. Para el día del terremoto, yo era director de planeación de Armenia (Colombia) y el día domingo 24 de enero aprobábamos el primer plan de ordenamiento territorial en Colombia, en el marco de la ley del '88. Veinticuatro horas después, se cae la ciudad y se afecta en un 75%, se destruyen 37.000 viviendas, además de parte importante del equipamiento e infraestructura.

Vengo de una ciudad cuya base productiva es el café, que estaba en crisis, porque ha habido una ruptura en el pacto cafetero. Al mismo tiempo, mi ciudad tenía una fuerte articulación con un sistema de ciudades regionales de entre 30 y 50 mil habitantes. Se afectaron 28 ciudades de 5 departamentos, 5 regiones. Nos dejó más de mil muertos, por tres razones: i) porque la profundidad fue de 15 kilómetros; ii) porque habíamos hecho una ciudad en una zona de drenajes; y iii) por un problema de ética. En el boom del café, en la década de los años ochenta, los grandes constructores no cumplieron las normas estructurales. Adicional al plan de ordenamiento territorial, nosotros acabábamos de aprobar el plan de desarrollo del municipio. Cuando yo hablo del plan maestro o plan regulador, estoy hablando de lo físico espacial y en el segundo caso (plan de desarrollo) me refiero a lo socioeconómico.

El primer desafío que se nos planteó fue el tema de la institucionalidad, que está muy parecido al caso de Chile, y en el cual nosotros rápidamente tomamos una distancia. El presidente Pastrana tomó la decisión, la noche del terremoto, que la reconstrucción la iba a dirigir la Primera Dama; esto porque la reconstrucción se iba a hacer con donaciones y la persona que tenía mayor carisma para recibir las donaciones era ella. El primer decreto se expidió esa noche, nombrando a la primera dama como coordinadora de la

reconstrucción y nombrando 3 ministros: el de Hacienda, el de Obras Públicas y el de Planificación, quienes junto con participar de la coordinación asesorarían a la primera dama. Esa noche nos reunimos internamente con el alcalde y le dijimos al presidente que nosotros no aceptábamos ese modelo de reconstrucción. Era un modelo centrado en Bogotá con personas que no conocían la región. Nosotros, en cambio, veníamos de hacer un plan de ordenamiento territorial. El presidente decidió desmontar el decreto nombrando a una sola persona como coordinador de la reconstrucción, un solo funcionario público adscrito a la presidencia y al cual se le puso la condición de que tenía que vivir en Armenia. Esa fue la primera decisión.

La segunda decisión, que para nosotros fue muy útil, fue quién iba a hacer la reconstrucción. Como las alcaldías estaban atravesadas por el tema de la corrupción y el clientelismo, nosotros propusimos que se entregara la reconstrucción a las ONG -universidades, fundaciones, cámaras de comercio, instituciones de reconocida trayectoria regional y nacional-. Nosotros pusimos los términos de referencia y se abrió un concurso público. Por la complejidad de la reconstrucción de Armenia nosotros dividimos la ciudad en 15 gerencias, es decir, en 15 zonas. Si ustedes me preguntan ahora si fue acertado, hoy día tengo preguntas. Fue muy difícil amarrar 15 gerencias zonales distintas, 15 pedazos de ciudades para que nos quedara una ciudad, pero esa fue la manera como lo hicimos.

La tercera decisión fue con qué instrumento ejecutar la reconstrucción -estoy hablando de los primeros dos meses-. Nosotros decidimos que cada gerencia zonal, de los 28 municipios más las 15 gerencias de Armenia, tuvieran un instrumento que se llamaba el plan de acción zonal, es decir, lo que Julio ha mostrado ahora. ¿Quién elaboraba el plan de acción zonal? Nosotros de la oficina de Planificación les entregábamos unas determinantes a las ONG, las cuales se encargaba de formular el plan, concertarlo con la comunidad y finalmente, concertarlo con el municipio. Luego nosotros le poníamos el visto bueno. ¿Qué características tenía ese plan? Ese plan integraba todos los sectores de la reconstrucción -sector educativo, servicios públicos, etc.-, es decir, no solamente nos ocupábamos de los problemas urbanos, en particular de proyectos de viviendas que eran la gran preocupación, sino de manejar la temporalidad. Ésta no ha terminado ni va a terminar en pocos años. Yo me he dedicado estos ocho meses a hacer el seguimiento diario a lo que publican los ministerios y lo que publica la prensa chilena, y creo que este tema les va a durar por lo menos dos o tres años más.

Quisiera llamar la atención sobre tres temas, que yo percibo que en Chile es necesario abordar. El primero, el tema de las comunicaciones, eso es tan importante como el plan mismo. En relación a una misma cosa, un alcalde dice una cosa, el intendente dice otra cosa, el funcionario del MINVU

una tercera, y así sucesivamente, lo que genera una sensación terrible. Les voy a dar un ejemplo: nosotros todos los domingos a las seis de la tarde teníamos un programa de televisión en el que, dependiendo de los temas, invitábamos a distintos funcionarios. Y de seis a siete quedaban informados los 2.5 millones de ciudadanos afectados, porque ya había la cultura que a las seis de la tarde iban a informar. Era información sobre los subsidios, de qué íbamos a hacer con el tema de vivienda y así sucesivamente.

Lo segundo que quisiera destacar es el tema económico, es decir, de nada nos sirve hacer las viviendas o las mediaguas, o bien hacer el proyecto urbano del malecón o del parque si la gente no tiene con qué vivir. Mi pregunta es con qué van a seguir viviendo los ciudadanos que vivían del turismo a orillas del mar si nadie va a volver allá. Lo mismo aplicado a Talca: el proyecto de reconstrucción tiene que tener una alta dosis del componente de modelo de desarrollo económico. Esa preocupación tuvo como resultado que hoy Armenia sea el segundo destino turístico en Colombia. Y el tercer tema, la participación de la gente. Al respecto también podría mostrarles el seguimiento de prensa que he hecho sobre los conflictos en Chile. Los conflictos son de este orden: el alcalde no reconoce el plan de reconstrucción, porque no lo hicieron conmigo; los moradores dicen que no quieren volver a las aldeas; quienes hicieron el plan de reconstrucción no pertenecen a esta región; etc. El tema de los conflictos está asociado al tema de la participación ciudadana. Cada día van a ser mayores los conflictos que vamos a tener, porque los tiempos de la reconstrucción son unos para aquellos que formulamos políticas públicas y ejecutamos los hitos de la reconstrucción; y son otros para los que viven en las aldeas, en la mediagua, en su hábitat afectado por el desastre. En la presentación que ustedes hicieron no veo claro el tema de la participación. Éste no es solamente en el proceso de la formulación del plan, sino de gestión y de ejecución del plan, y lo que viene después. Cuando nosotros tuvimos la tragedia, vino a Armenia una persona que reconstruyó a Kobe, de la embajada de Japón. El señor estuvo recorriendo la ciudad y nos dijo: "ustedes tienen que prepararse para una reconstrucción que va más allá de los cinco años". Con eso se refería a que la reconstrucción no termina el día que se entrega una vivienda, ni al hacer un proyecto urbano; ahí comienza una nueva fase del proceso. En el caso de Chile, ustedes nos mencionaban que llevan dos meses con el plan entregado y nadie ha dicho nada. Se los aseguro: mañana viene el invierno, pero paralelo al invierno, viene el mundial. El mundial mata el invierno y mata el conflicto de terremoto. Después se nos apareció el 5 de agosto el tema de los mineros, lo que terminó siendo una fiesta nacional e internacional. Luego viene la Teletón, y así sucesivamente. Si ustedes revisan, el tema de la reconstrucción desaparece de la agenda política, de la agenda institucional e inclusive de la agenda regional.

El tema de la reconstrucción va a terminar focalizándose en cada ciudadano.

En cuanto al modelo de gestión, quisiera hacer una pequeña reflexión. Si ustedes revisan el plan de reconstrucción que presentó la ministra Magdalena Matte, éste está financiado hasta el 2013; sin embargo, la reconstrucción duraría hasta el 2018, es decir, por lo menos dos períodos. Entonces uno dice, ¿cuánto iremos a gastar para hacer la reconstrucción del terremoto de Chile? Hay que armar un modelo de gestión. La empresa El Bosque tiene una vocación de servicio, pero es necesario que su esfuerzo influya más. No tiene sentido un esfuerzo de 90 días, una ciudad pensada con todas las posibilidades académicas y técnicas para que luego quede ahí. Hay que diseñar una estrategia de gestión del plan, a todos los niveles. Es decir, no puede terminar en que entreguemos este documento, diciendo “ya, lo hemos puesto públicamente un mes al escarnio público” y listo. Un desafío grande que tienen ustedes es convocar a los ministerios que tienen que ver con la reconstrucción, al sector privado y a la academia, para que ellos digan qué les gusta, qué no, y cómo pueden aportar.

Permítanme una reflexión en torno a la clase política: será sustituida por el terremoto, y aparecerán nuevos liderazgos. Si la clase política presiente que la reconstrucción va a fracasar, tiende a tomar distancia del proceso, para después “cobrar por ventanilla”. A esa clase política hay que tocarles las puertas, decirles: “súmense, digan qué quieren, ustedes son los responsables.”

Por último, en el tema de la cooperación internacional, les cuento que estoy trabajando en Haití. Lo que he aprendido ahí es que hay recursos internacionales para gestionar la reconstrucción.

Mi llamado es alentarnos, porque no tiene sentido este esfuerzo de presentar una iniciativa y dejarla ahí suelta.

Ignacio Irrázaval: Esto es un quiebre. El director de obras no es un gerente. Aquí –en el plan que se propone– hay un cambio en el modelo de gestión demasiado dramático, no hay institucionalidad.

Gonzalo Cubillos: Plan regulador sí hay, puede armar un plan regulador en 60 días para estos casos.

Ignacio Irrázaval: Del tema urbano no tengo idea, sin embargo se necesita montar un modelo de negocio con eje de plan público-privado. El director de obras municipales no es un gerente, es un regulador. Por el lado de las patentes municipales el municipio no gestiona la ciudad. Aquí hay un cambio cualitativo súper importante que se le pide a esto, que es súper difícil. Me encantaría que fuera posible. En Colombia tienen sistemas de recuperación de plusvalías de la inversión pública. Aquí tenemos un plan de economía municipal, donde el municipio sabe que su plan no le va a afectar en nada, entonces yo me quedo de brazos cruzados, es muy pasiva la estructura municipal chilena. Hay un tema cultural que lo encuentro súper desafiante, veo que

la piedra de tope está a nivel institucional.

Un tema que quería poner en la mesa es cómo interactúan las obras del Bicentenario respecto de esto. Es bien interesante ver la Costanera de Antofagasta y la de Punta Arenas, que han funcionado bien. Mi impresión es que eso funcionó porque vino el ministerio y lo instaló, no hubo diálogo. Lo que quiero decir es que lo que tú estás pidiendo es mucho.

Gonzalo Cubillos: Yo creo que el trabajo que ustedes –Alejandro y Julio– han hecho es realmente bueno. Pero como decía Jahir, entre medio vino el mundial y los mineros, y hoy día desde el gobierno y la oposición el parámetro de medida respecto a si la reconstrucción es o no exitosa tiene que ver con el número de subsidios entregados –tema en torno al cual se centra la rendición de cuentas de la ministra Matte–. Al final del día, tenemos una cuestión política ausente, que es la nula incidencia del valor urbano que hay detrás.

¿Qué es lo que va a pasar, con alta probabilidad? Se va a aprobar el plan regulador de Talca que duplica o triplica su área urbana, va a salir de Contraloría, se van a generar miles de viviendas en la periferia urbana, y el centro urbano va a quedar deteriorado. En consecuencia, hoy día uno se tiene que parar políticamente y decir “esto está malo, no es el camino”, ya sea desde la oposición o desde sectores del gobierno. Lo de tremendos planes archivados va a pasar no sólo en Talca, sino en Constitución, Curicó, etc. De repente sí existe un margen de tiempo para repensar lo temas de reconstrucción desde la academia, porque ésta no se acaba el 31 de diciembre.

A fin de cuentas, me pregunto cómo uno logra darle relevancia política no a los subsidios más o menos que se entreguen, ni al sistema bajo el cual éstos se entregan, sino cosas más de fondo.

Ignacio Irrázaval: Desde la perspectiva política el tema es bien claro, y en el fondo no está equivocada la ministra Matte. La encuesta Bicentenario muestra que el país ya dio vuelta la página del terremoto. En las regiones de las zonas afectadas por el terremoto sí hay una percepción peor, pero lo que te quiero decir es que a lo mejor por el lado político no es tan malo construir puras viviendas.

Gonzalo Cubillos: Puesto así, el terremoto va a ser la causa de pobreza de este país, contrario a la idea de que “la ciudad puede ser un camino para el desarrollo”. Al final del día el terremoto está siendo –y por las medidas implementadas seguirá siendo– una pérdida aún mayor de competitividad. Honestamente no sé si el Ministerio de Vivienda tiene claridad sobre estas materias.

José Ramón Ugarte: Yo tengo la percepción que es cuestión de tiempo que se vaya produciendo un movimiento social importante de reclamo. Todavía estamos a pocos meses del terremoto, con ciertas distracciones mediante, pero en la medida que vayan pasando los meses y la gente se vaya dando cuenta de que sí viene una situación peor

que la que estaba antes del terremoto, eso va a generar reclamos de todas maneras y a nivel bastante extendido. Lo hemos visto no sólo en el caso puntual de Talca, sino que es una cosa repetitiva en todas las regiones de la catástrofe. Probablemente será para el invierno del próximo año, donde ya va año y medio del terremoto donde se supone que la cosa debiera estar enriada. Si entonces la gente no tiene la casa definitiva, debiera por lo menos conocer cuál es la real situación.

Isabel Brain: Aún cuando podría pasar lo que tú dices, recordemos la historia del Transantiago. En ese tiempo también se decía “va a haber un minuto en que la gente no se va a subir más, va a haber paro generalizado”. La gente finalmente igual se subía a la micro, tenía que ir al trabajo, al colegio. Uno espera siempre el minuto en que se aglutinen los desencantados y puedan ejercer cierta presión en el sector público o interpelar al resto de la sociedad, pero no pasa tanto, se tienden a adormecer.

Luis Eduardo Bresciani: Ojalá que ocurra lo que dice José Ramón. Estos movimientos importantes generan presión, la que a su vez genera políticas, leyes, oportunidades. Los políticos en vez de tomar distancia se acercan, se toman las decisiones y se producen cambios. Yo soy un poco más escéptico; evidentemente hay un problema para establecer un vínculo entre la reconstrucción y el tema urbano. No así con el tema habitacional, eso es evidente.

Lo que está ocurriendo, a mí me toca verlo en Curicó, es que el tema más crítico es el del borde costero. Te pasó el tsunami encima y ahora te van a expropiar a valor post-tsunami, no a valor pre-tsunami. En el caso del interior, donde no hay expropiaciones, donde el tipo está con el terreno baldío, se está produciendo un fenómeno que en Curicó es impresionante, parecido a lo que pasó en Santiago el '85. La gente empieza lentamente a buscar alternativas, se empieza a mover. Se asienta primero con familiares; luego, busca otras alternativas, porque lo que se derrumbó fueron las viviendas, no la infraestructura productiva, empleo hay. Además de viviendas que ya venían mal y donde no vivía mucha gente. Los tipos se empiezan a acostumbrar, y cuando eso sucede no hay presión. Se produce un proceso de reubicación, más aún si por el contexto es más fácil comprar terreno afuera. Si ya se venía vaciando de antes, post-terremoto esto sólo va a terminar de morir.

La excepción está en estos lugares donde están todos viviendo en mediaguas, en las aldeas; es ahí donde se va a producir la crisis, pero no en los lugares donde se destruyeron los centros.

Jahir Rodríguez: Sólo un ejemplo. Managua fue destruido en el terremoto del '79, una cosa muy parecida a Talca. Todo el centro histórico fue destruido, y hoy, a 2010 está igual que entonces, nunca fue recuperado. El desarrollo inmobiliario no se hizo en el centro, sino que en la periferia, lo que desbarató toda la ciudad central que quedó totalmente

abandonada. Eso nos puede pasar.

Alejandro Magni: Yo creo que lo que falta aquí es un alcalde que tome una decisión de verdad, una autoridad más potente. La prioridad es la ciudad. Si hubiera un alcalde con convicción, además validado, con un apoyo de gestión o alguna voluntad de cambiar, esto funcionaría.

Pedro Bannen: Los alcaldes a los que les interesa la ciudad superan su valla política, sea del color que sea.

Julio Poblete: Algunos alcaldes se desentienden de los planes porque en seis meses más va a empezarse a hablar del candidato. No van a poder rentabilizar nada del terremoto, porque no controlan nada y porque tampoco quieren hacerlo. Están activando su agenda pre terremoto.

Isabel Brain: Lo que yo rescato del plan de ustedes es que se hace cargo de un centro deprimido. Lo que busca es competir frente a la propuesta de crecimiento en extensión, apelando a una densificación de buena calidad. Por otra parte, integra al sector inmobiliario. Es un modelo centrado en un re-desarrollo más que en reconstruir. Al dinamizar un sector para que se vuelva atractivo, compites con la periferia. En ese sentido es súper estratégico y lo que le falta sí es el modelo de gestión, tal como decía Jahir; se necesita un gerente que le rinda cuenta al Intendente.

III Sesión

Presentación balance del Plan de Reconstrucción 2010: Replanificación urbana, políticas de suelo, y aspectos críticos de la política de vivienda y reconstrucción para el año 2011.

Andrés Iacobelli, subsecretario del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
29 de noviembre de 2010

** Además de los miembros del Consejo Directivo de ProUrbana, esta reunión estuvo abierta a académicos de la Facultad de Arquitectura y Estudios Urbanos de La Universidad Católica de Chile.*

Presentación

Andrés Iacobelli

El terremoto del 27 de febrero de 2010 fue de gran magnitud y afectó a distintas regiones, localidades y comunas. Si comparamos con distintos terremotos en el mundo y sus respectivos procesos de reconstrucción, podremos ver nuestra tarea con mayor realismo. En el mejor de los escenarios la reconstrucción toma 3 años, como por ejemplo, el caso del terremoto de 1998 de Kobe, en Japón, donde el fenómeno fue muy concentrado y afectó a cerca de 200 mil viviendas. Este dato muestra que por más capaces y eficientes que lo hagamos, la reconstrucción toma tiempo. Si a esos 3 años le restamos 6 meses para poner en marcha la reconstrucción y otros 6 meses para cerrar el proceso, quedan alrededor de 24 meses hábiles. Al dividir eso por los días de la semana, y considerando las cerca de 220 mil viviendas que hay que reparar o reconstruir, se obtienen 500 viviendas como tarea diaria, es decir, habrá que iniciar 500 obras diarias o terminar el mismo número de obras diarias. Eso es una faena sumamente intensa, sobre todo cuando las 500 viviendas están repartidas en 900 localidades distintas. Y, en términos de producción, una maquinaria como ésta no existía ni antes del 27F, ni en los meses inmediatamente posteriores, sino que se tuvo que montar.

Se requería identificación del beneficiario, modificación de reglamentos y procedimientos, disponibilidad de directores de obras y de arquitectos, proyectos, recursos, estudios de riesgo e inspección técnica de obras, etc. Adicionalmente, existían otros elementos que complicaron el panorama, como la ubicación (costera o no) de la localidad y presencia de patrimonio, entre otros factores. La recomendación internacional era justamente montar esa maquinaria lo mejor posible, porque si dejábamos fuera algo clave desde el principio, lo más probable es que esa obra después hubiese derivado a un problema mayor.

La tarea hubiera resultado fácil si hubiésemos tenido 5 empresas que hicieran 40 mil casas cada una. El problema fue la dispersión de las casas afectadas y la diversidad de situaciones. Frente a nuestros requerimientos de atención de situaciones especiales, las empresas nos decían “en x paño –ya adquirido o por comprar- voy a instalar 10 mil viviendas”. Pero nosotros no necesitábamos eso, sino reconstruir o reparar las casas que se le cayeron a la gente, en sus sitios, no sólo por un aspecto económico sino que también social.

La reconstrucción:

¿Cómo ha sido este proceso de formalizar esta maquinaria que nos ha tomado una parte importante de este año? Una parte tiene que ver con cambiar normas y reglamentos. Nuestro foco ha sido “no lo hagas por excepción sino que hazlo por norma”, en el sentido de hacer una norma que acoja toda esta diversidad de casos, con el apoyo de instructivos, en el marco de una estructura descentralizada. En esa línea, hemos realizado alrededor de 30 cambios en las resoluciones para tratar distintos temas: sitio residente, sucesiones, patrimonio, adobe, tsunamis, reparaciones de conjuntos SERVIU, viabilidad del subsidio, etc. Hoy existe un gran número de casos especiales que hay que traducirlos a un reglamento.

Lo otro tiene que ver con cuantificar quiénes son los afectados. Una de las recomendaciones clave era hacer un registro de damnificados. La primera cifra que se dio a conocer el 25 de marzo, apuntaba a 370 mil viviendas dañadas o destruidas, según datos de la ONEMI en base a información de los alcaldes. Pocos días después –una semana tal vez- apareció la cifra de 500 mil viviendas afectadas. Luego, en base a lo recogido formalmente a través de una ficha, se volvió a 370 mil. A partir de eso, abrimos un registro para que la gente que tenía una ficha de damnificados y una declaración del director de obras que acreditara que su casa fue dañada, pudiera inscribirse en el SERVIU a través del municipio. A esa inscripción llegaron 285 mil familias, no necesariamente propietarios, sino también allegados y quienes arrendaban. En agosto cerramos el registro, después de 6 meses.

Teníamos la idea que de esas 285 mil familias, recibirían subsidios del orden de 220 mil. ¿Dónde está esa diferencia? Hay mucha gente que no es elegible para subsidios, ya sea porque no es un damnificado o porque es una familia artificialmente subdividida para postular, o que su casa no se dañó o bien ya tenía otra propiedad.

Por otro lado hay que considerar a los arrendatarios y allegados. Hicimos un cruce que es bastante obvio: intentamos corroborar la dirección de la persona que se dice damnificada. Ellos tenían que demostrar que eran arrendatarios o allegados, por ejemplo, a través de boletas de servicios, cuentas de casas comerciales, o la ficha de protección social. Pero había muchos que decían “la verdad es que no tengo como demostrarlo”. Si uno iba a la ficha de protección social de esa familia, encontramos que antes del 27F vivían en un domicilio distinto al que reportaban como su dirección al momento del terremoto, vivienda que no se encontraba dañada. Obtuvimos 90 mil casos, lo que equivale a 800 o mil millones de dólares. El 27F es una versión en grande de Tocopilla, donde no se cerró el registro. Cuando fuimos a la zona, el alcalde me dio un consejo: “tienes que hacer registros de damnificados,

sino se llena de colados”, y me mostró todos los casos. Yo lo aprendí de él y así elaboramos este registro.

Atraer empresas es otra complejidad grande. La idea era que las familias no sólo eligieran quedarse donde estaban, sino también eligieran cómo reconstruir. La construcción disponible típicamente es la albañilería, pero habían otras opciones que tenían que pasar por una certificación técnica. Al primer mes se sumaron 10 empresas, después otras 20 ó 30. Hoy contamos con 72 empresas que ofrecen casas de madera, y numerosas empresas que tienen disponible una diversidad de viviendas, de distintas formas y materiales –incluso tenemos una que ofrece una casa patrimonial de fachada continua. ¿Por qué es esto tan importante? De las 80 mil viviendas de emergencia instaladas, 75 mil están en el sitio donde las personas vivían, conectadas a la luz, al agua, con sus vecinos; y no en una aldea ni en un campamento. Otro aspecto que tuvimos que considerar fue el de los estudios de riesgo. Hay 25 localidades donde se hizo una planificación urbana, definiéndose en qué zonas se podía construir, en cuáles se podía construir con alguna restricción y en cuáles no se podían definitivamente construir. Se llevaron a cabo planes bastantes interesantes, pues no era obvio cómo habitar el borde costero. Al principio algunas personas comentaban “deja nomás que la gente habite el borde”, y otros que decían “no cometas la locura de un país subdesarrollado de volver a poner las casas donde estaban antes, porque se las va a volver a llevar el mar”. Zanzar eso en un país en vías de desarrollo fue una discusión súper interesante.

Quisiera también contarles que hicimos modelaciones sofisticadas, donde intentamos predecir la altura y velocidad a la que volvería a pasar el agua en algunas de esas localidades en un eventual nuevo maremoto, sujetas a distintas variables como parques de mitigación o barreras de contención de aguas. Eventualmente en el futuro esas localidades se van a volver a inundar, pero con menor destrucción y menores pérdidas en comparación con la que hubo esta vez.

De todo lo comentado, las capacidades locales y la coordinación fueron lo más complejo. Tener buenos municipios aquí hubiera sido espectacular. No quiero decir que todos sean muy malos, pero muchos no están preparados para construir 10, 20, 30 ó 50 veces la cantidad de casas y la cantidad de desafíos que tienen en la normalidad. Los alcaldes están asustados porque saben que su rendimiento en la reconstrucción condicionará su elección el 2012. Frente a ello, los alcaldes han tomado dos caminos. Por un lado están los que dicen: “a mí se me va a juzgar por cómo reconstruyamos, así que me voy a poner a apoyar, me sumo”; y otros que comentan: “esto no va a resultar bien de ninguna manera, entonces yo me voy a poner del lado del que reclama. Me voy a poner a tirar piedras y a culpar al MINVU”. Nosotros estamos tratando que la mayor

cantidad de alcaldes se suban a este desafío, aportando con profesionales, apoyando para que sean EGIS, generando planes de verano, pero no ha sido tarea fácil.

Plan:

Nuestro plan de reconstrucción se basa en cinco principios: Respetar la voluntad de residencia en sitio propio; normar la nueva realidad del borde costero; preservar la vivienda patrimonial; asegurar la competencia y derecho a elección; y respetar estándares de calidad.

El tema de las viviendas de emergencia también genera tensión en la toma de decisiones, pues por cada una de las personas en una aldea hay 5 que están en campamentos¹. Las aldeas llevan 9 meses y los campamentos en promedio 8 años y claramente se está generando un problema ahí porque las aldeas tienen muchos mejores servicios y están mejor dotadas que un campamento típico.

La meta para noviembre era de 83 mil subsidios entregados. A dos días del cumplimiento del plazo nuestra estimación es cercana a los 90 mil. Para la meta final de 100 mil nosotros tenemos bastante tranquilidad que la vamos a lograr. La entrega de los subsidios no es fácil ni trivial. Cada subsidio tiene detrás una familia, una constructora dispuesta a construir por un determinado monto, un proyecto técnico que ha sido evaluado, un equipo técnico del SERVIU, una normativa que hay que cumplir, etc. Los 4 primeros meses no habíamos entregado prácticamente nada, pues era un período de ajuste, pero ya a partir de julio se entregaron 15 mil subsidios y de ahí el régimen es del orden de los 16 mil a 17 mil subsidios al mes. Nos damos cuenta de que esa es la capacidad de carga que tiene el sistema. No podemos entregar 50 mil subsidios en un mes y 2 el otro mes porque las constructoras no funcionan así, uno tiene que tener una cierta balanza entre la oferta y la demanda. Por supuesto que después la entrega va a empezar a decaer un poco, pero de acuerdo a nuestra estimación deberíamos estar al menos hasta marzo con full capacidad.

El inicio de obras tiene un desfase de como dos meses y el término de la obra tiene un desfase variable entre 6 y 12 meses. Esperamos que para principios del invierno del próximo año, tengamos el 50% de las obras terminadas o cerca de terminarse.

Fernando Pérez: Tengo una consulta sobre aquello que planteaste sobre la dispersión de los problemas y soluciones requeridas, lo que sin duda no es sencillo. ¿Ustedes vislumbran la posibilidad de fomentar la intervención de agentes sectoriales, de empresas de otras escalas o tipo? Lo digo porque normalmente las empresas que funcionan en estas soluciones habitacionales trabajan de la manera

que tú dices -que tienen un paño y muchas soluciones habitacionales-. Esa función es inadecuada para el terremoto, pero también ha resultado inadecuada en otros sentidos para la política habitacional general. Académicamente se ha explorado el trabajar con sistemas de densificación y de trabajar con paños menores, pero nos hemos topado con el problema de que no hay una capacidad instalada para responder a eso, no hay empresas medianas o chicas que pudieran funcionar. Por un lado esto es problemático pero por otro es una oportunidad interesante.

Andrés Iacobelli: La respuesta es diversa Fernando, porque hoy día hay cerca de 400 empresas trabajando en la reconstrucción. Tenemos desde un grupo inmobiliario enorme que se asoció con una empresa que tenía una tecnología modular y de hormigones armados, quienes se comprometieron a hacer 2 mil casas, hasta empresas extremadamente chicas, lo que nos ha valido críticas respecto a su fragilidad. La dispersión de empresas es grande. Aquí gana el que tiene mayor eficiencia constructiva, lo que rompe con la lógica tradicional inmobiliaria. En definitiva, el resultado es diverso, hay algunos que trabajan mejor que otros.

Fernando Pérez: ¿Puede que eso tenga una resonancia posterior? En el sentido que algunas de esas empresas pueden seguir funcionando en el tiempo, lo cual es interesante, pero también se abre la posibilidad de poner a una municipalidad como EGIS. En otras palabras, ¿puede darse la posibilidad de una política activa, que ofrezca soluciones interesantes a largo plazo para la política de vivienda?

Andrés Iacobelli: Yo creo que has dado en el clavo respecto a que hay un montón de aprendizajes para después a partir de lo que pasó en este terremoto. Yo me acuerdo de haber revisado junto a Alejandro Aravena un reportaje que salió el otro día en El Mercurio y que decía "el terremoto que viene". Este reportaje era de 2005. En ese entonces junto a Isabel Brain y Francisco Sabatini hablábamos de lo obsoletos que estaban algunos conjuntos de vivienda social, y de la necesidad de su demolición. Hoy hay que echar abajo cerca de 9 mil departamentos y otros 10 mil requieren de reparación. Agregar que hay 20 mil casos de blocks de condominios sociales donde van a haber intervenciones severas. Esto nos puede dar luces muy importantes de cómo puede ser la política de recuperación de condominios sociales y de barrios que no fueron afectados por el terremoto, pero que están en un muy mal pie. De hecho, una buena noticia es que en esta Ley de Presupuesto viene una indicación sugerida por el diputado Montes, miembro de este Consejo Directivo, para disminuir el quórum necesario en el condominio social para poder intervenir las áreas en común.

¹ Según Iacobelli hay 5 mil personas en aldeas y hay 25 mil en campamentos.

Fernando Pérez: De hecho se están dando innovaciones bien interesantes en la VIII Región, como el desarrollo de un piloto, el 3x2, donde se están reacondicionando departamentos en bloques SERVIU. Se están fusionando 3 departamentos para convertirlos en 2, lo que automáticamente aumenta en un 100% el tamaño de esos departamentos, con todo lo que ello significa en términos de los estándares de habitabilidad, etc. Esperemos que se vean muchas otras innovaciones.

Andrés Iacobelli: Eso es algo que no se hacía y que hoy se está haciendo, pero quiero decir que todas estas innovaciones no están exentas de problemas o dificultades. Las innovaciones son mucho más lentas que lo tradicional. De hecho en Kobe la razón por la que anduvo rápido es porque optaron por un subsidio a la oferta rápido, y construyeron muchos edificios de viviendas que hoy día están desocupados, porque la gente volvió a sus casas. Nosotros no podíamos darnos ese lujo, pero por otra parte cualquier innovación, por simple que a ustedes les parezca, requiere de mucho esfuerzo: hacer una resolución, cambiar de criterio, convencer a los SERVIU y directores de obra a firmar una cosa que no había firmado antes, etc.

Luis Eduardo Bresciani: Respecto a la maquinaria que mencionaste, ustedes tomaron la opción que obviamente cuando uno está apurado tiene que tomar: la de continuidad con los mecanismos e institucionalidad existente. Lo que me gustaría a mí saber es: ¿cuáles son esos cambios a la maquinaria? Porque la verdad que desde afuera uno no lo percibe todavía, salvo en algunos temas puntuales a nivel de los subsidios. De hecho, al contrario, en los últimos días se han producido una serie de conflictos que más bien hablan de centralización que de descentralización. Lo segundo: cuando uno mira las cifras -los que hemos hecho un seguimiento a este tema hemos visto las presentaciones en el sitio del Ministerio- se habla de que se ha ido avanzando conforme a una meta. Desde tu punto de vista, ¿dónde se ha producido la discrepancia entre las cifras y el conflicto de aquellos que plantean que el avance ha sido muy lento?

Andrés Iacobelli: Respecto a los cambios en la maquinaria, yo me refería a que éstos van por sobre la estructura mayor de la política de Vivienda, tienen que ver con generar capacidades, aparte de las flexibilizaciones en los reglamentos. Incluir más empresas, generar capacidad local, realizar estudios de riesgo y planificación, conseguir financiamiento, entre otros, tiene que ver con montar una maquinaria independiente de la política de subsidio que uno tenga.

Respecto de dónde está la discrepancia. El argumento de que la reconstrucción ha sido lenta es súper difícil de rebatir, pues es un argumento desde el punto de vista de un damnificado. La lentitud es un tema que es relativo, por lo

que creo que me pusiste en el plano político. Es evidente que alguien lo iba a decir, o sea, en todos los manuales del mundo que existen para enfrentar catástrofes está escrito que los políticos de oposición son los primeros en decir que la reconstrucción es lenta, y eso tiene eco porque el único valor es la velocidad, especialmente al principio. El segundo año este panorama empieza a cambiar un poco y empiezas a preocuparte por la calidad. Al tercer año empiezan conflictos severos por problemas de competencia, del tipo "por qué no me dieron una casa mejor que la del lado". La diferencia que se aprecia en relación a las cifras de los subsidios ha sido bien explotada, no sé si lealmente. El desfase que se observa entre nuestras cifras y las que aparecen en el Diario Oficial se explican por una razón técnica: el Diario Oficial se demora alrededor de 20 días entre que sale la resolución y se publica. Ahora cada resolución se está publicando en la web, con los respectivos nombres y apellidos de quienes se adjudicaron el subsidio y la fecha. El problema es que en la opinión pública ya se instaló esa diferencia y la van a explotar. Otro problema es que hay gente que no distingue bien entre un subsidio y una obra, y evidentemente hay muchos más subsidios que obras. Hoy día por ejemplo tenemos que al 15 de noviembre contábamos con 27 mil obras iniciadas, y eso nos está indicando que más o menos tenemos un desfase de dos meses entre que se entrega el subsidio y se empieza a construir. Ese desfase nos generó una fisura importante, predecible o no, pero por ahí entró el agua y se coló bien.

Umberto Bonomo: Mi pregunta es por el tema de patrimonio y vale tanto para localidades tipo de la zona central como también para algunos blocks de vivienda social. Por ejemplo nosotros estamos trabajando en Pumanque, donde hay 43 viviendas que hay que reparar o reconstruir. El problema es que vale la pena la inversión de reconstrucción en patrimonio cuando se reconstruye todo el pueblo o toda la zona patrimonial -por ejemplo cuando tiene fachada continua-. Tomemos el caso del bloque 4 de la Unidad Vecinal Portales. Sabemos que hay 41 viviendas, y ahí no tiene ningún sentido reparar algunos departamentos sin reparar todo el bloque. Entonces ¿qué posibilidad existe de que esos 43 casos de Pumanque o 41 casos del bloque se consideren como un paquete total?

Gonzalo Cáceres: Un comentario y dos observaciones. El comentario es que el tono no va por la interpelación de los próximos días, el tono va más bien por cuán próximos estamos de las políticas de estado o cuán distantes estamos de las políticas de gobierno. Yo creo que la mayoría de las personas que están acá piensan más bien en lo primero, en políticas de estado, y el plan va en esa dirección. Las políticas de estado debieran tener un sello positivo cuando son gobiernos de derecha, esto es, que las políticas de estado estén movilizadas por un sesgo descentralizador.

En la presentación no hubo mención de cuánto vamos a avanzar en desconcentración.

Lo segundo tiene que ver no con el futuro sino con el pasado, y es que el terremoto develó cuestiones que estaban en las políticas precedentes y que ustedes heredaron. Voy a poner un ejemplo, subsidio de renovación urbana en Talca. Allá el área donde dicho subsidio aplicaba se amplió subrepticiamente y eso pasa en muchas ciudades, lo que derritió la idea original y en la práctica terminó promoviendo el desarrollo suburbano. Ahora para el tomador de decisión no es tan claro si el subsidio es una ventaja o un defecto.

Andrés Iacobelli: Pero tú estás hablando de renovación urbana, no localización.

Gonzalo Cáceres: Estoy hablando de renovación, la que ha quedado de soslayo, pues no figura en la conversación.

Andrés Iacobelli: La autoconstrucción es una buena pregunta, pues muchos la proponen porque les gusta, pero quienes la ejecutan no están de acuerdo, ¿por qué? Porque hay mucho espacio para mal ocupar un subsidio de autoconstrucción. Lo típico es que haya resistencia a traspasar recursos, tanto adentro del MINVU, como por parte de los SERVIU regionales, los alcaldes, los directores de obra y los privados. Ello porque pueden ocuparse para otros fines, o bien, aunque se ocupe para reconstruir, si no resulta bien nadie querrá hacerse responsable.

El caso más crítico de autoconstrucción es que cuando se fiscaliza no se cumple la norma de calidad, y entonces lo más probable es que si hay otro terremoto se va a volver a romper esa casa. Entonces en un país como el nuestro, con tanta actividad sísmica, no es evidente dar subsidios de autoconstrucción, sí para algunas ampliaciones o reparaciones menores, pero en términos generales es complicado. Nosotros estamos sacando un subsidio para auto-reparación en caso de casas pequeñas que estén en localidades aisladas, y hay muchos alcaldes que no quieren, prefieren a una EGIS o una constructora.

En cuanto al tema del patrimonio, algunas cosas hemos hecho en la Villa Portales y en otros blocks. Lo que estamos tratando de hacer ahora es dar un subsidio que no marca a la persona a menos que positivamente lo rechace, porque necesitamos la venia del conjunto de propietarios. Nos ha costado mucho juntar a los propietarios, aunque sea para reparar bienes comunes. Hay quienes incluso condicionan su apoyo para el arreglo comunitario a cambio de la realización de un arreglo a su propio departamento. En la Villa Portales el subsidio promedio es de casi 900 UF, y muchos beneficiarios se bajan. En este plano, el nuestro es un empuje totalmente centralizado, que no tienen nada que ver con lo que hablaba Gonzalo. Pero dado que fracasamos en el empuje descentralizador no queda más que empujarlo desde arriba.

A nivel de patrimonio, el tema anterior es más complejo.

Hay un bien común que es el valor patrimonial, no es un bien concreto como una escalera, sino que es una imagen, entonces es difícil separarlo e intervenirlo.

Destacaría que hicimos salvedades importantes, en el sentido que estamos financiando el bien, el activo, el inmueble, independientemente de quién viva adentro, de quien lo ocupe. Entonces no me debería importar que una persona tenga 5 inmuebles, todos ellos van a tener un subsidio, y eso está en una resolución escrita.

En relación a lo que mencionaba Gonzalo, sin duda la renovación urbana es un tema pendiente. El subsidio está medio desvirtuado, y nos gustaría ocuparlo en zonas urbanas como Talca, Curicó, Concepción, Talcahuano. Por otro lado, ¿cuánto desconcentrar? En un principio tratamos de desconcentrar lo más posible hacia los SERVIU, las EGIS y los municipios, pero no hay respuesta, porque efectivamente cuesta mucho y se requieren capacidades. Por eso hemos tendido a optar por tener una respuesta más directa.

Juan Pablo Gramsch: En la misma línea de lo que decía Luis Eduardo, respecto de esta percepción de lentitud, yo creo que en los primeros meses hay una sensación de urgencia y de drama, pero ¿por qué uno encuentra que en la primera parte de este año la cosa se vio muy lenta? Ante las promesas de números que ustedes entregaban - 30 mil, 40 mil o 50 mil subsidios, uno se preguntaba ¿dónde están esos subsidios? Yo comparto tu argumento, sin embargo, han sido demasiado optimistas con las cifras que han dado, porque en realidad hay subsidios que todavía no están asignados técnicamente, sino que están pre-asignados. Por ejemplo, los AVU (Adquisición de Vivienda Usada) o AVC (Adquisición de Vivienda Construida), terrenos en los que no hay agua. Son terrenos no viables técnicamente, no hay EGIS, son subsidios pre-asignados que tienen bajísima posibilidad de concretarse y uno técnicamente no los puede sumar como asignados que se van a concretar, al menos no la totalidad. Y lo mismo pasa con los sitios propios que no han sido evaluados técnicamente, entonces ahí hay una gran diferencia. Deben ajustar esas cifras, lo que realmente estiman que van a lograr con las expectativas que están generando.

En relación al subsidio de protección al patrimonio familiar, creo que se puede mejorar la máquina administrativa para agilizar las reparaciones, por ejemplo, en el tema de las resoluciones. Ustedes emiten una resolución dos meses después de la postulación, pero esa resolución le es comunicada a los interesados un mes después de que esté emitida.

Luis Valenzuela: Claramente el terremoto dejó al descubierto, no solamente las debilidades físicas de viviendas y otras edificaciones, sino también otros temas bastante profundos. La prensa ha dicho que lo que se descubrió en el terremoto fue mucho más que el daño sísmico. Quería

saber ¿hasta qué punto el MINVU se está haciendo cargo de eso, qué vías ve para hacerse cargo o qué prioridad le da a este tema?

Nicolás Valenzuela: Primero. Sobre la relocalización de las viviendas subsidiadas ¿cómo ves la posibilidad de utilizar los subsidios para proyectos de integración social en la reconstrucción? Una de las razones por las que el mercado no confiaba en los proyectos de integración social tiene que ver con las dudas respecto a que la gente quiera vivir mezclada, pero en muchos de los centros urbanos afectados efectivamente la gente ya vivía de este modo. Por ello hay una posibilidad constatable de organizar la demanda para proyectos de Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y DS-40 bastante posible, entonces ¿qué alternativas han visto ahí? Lo segundo tiene que ver con las soluciones de densidad media. Estoy familiarizado más bien sólo con el caso de Talca, pero creo que es extrapolable a otros centros urbanos, sobretudo capitales regionales y provinciales en las que los centros eran justamente los lugares con más construcción en adobe. Además, era donde la mayoría de las veces se concentraban las inversiones tanto públicas como privadas. Lo que se ha visto es que ha habido un costo de transacción súper grande, primero porque estos proyectos tipos que construyen viviendas prefabricadas en los sitios de los residentes generan una cantidad de soluciones estándar, que pueden funcionar en términos de los números, pero que en proyectos de densidad media probablemente son menos repetibles. El tema es cómo financiar el diseño, porque en la mayoría de las EGIS no hay recursos para poder financiar eso. Este tema también está relacionado con la integración y las redes. Muchos de los allegados y los arrendatarios que vivían en estos lugares y constituían esa densidad media tienen que irse a proyectos que no se ajustan a la línea de reconstruir un capital social relacional. Entonces, ¿cuál es la alternativa para este problema?

Isabel Brain: A propósito de dos reuniones que hemos tenido antes en este ciclo del Consejo Directivo, donde Marcelo Tokman presentó el Plan de Constitución y Julio Poblete con Alejandro Magni presentaron el Plan Maestro de Talca. Se veían planes muy buenos, muy contundentes, pero quedaban básicamente en el aire en el tema de quién lo administra. Entonces ¿en qué están esos planes y otros, y qué va a pasar? ¿Quién los está tomando y quién debiera tomarlos a juicio de ustedes? ¿Dónde están las piedras de tope para avanzar?

Por otro lado, el lenguaje de este gobierno está basado en el diseño de políticas que perfeccionan los mecanismos de incentivos, entonces ¿por qué no generar incentivos a la asociación de los vecinos para reconstruir zonas en las que esta asociación es necesaria? Si las soluciones son netamente individuales, el agregado es una serie de

barrios compuestos por distintas viviendas fiscales. A mi juicio eso terminará de sepultar barrios o vecinos que tienen el potencial de asociarse para generar una solución de una escala urbana razonable. ¿Por qué no ponerle un incentivo a eso?

Andrés Iacobelli: ¿Cómo cuál Isabel?

Isabel Brain: En entregar más dinero cuando los vecinos están asociados. Sería un incentivo a la postulación colectiva de vecinos colindantes, es decir, un incentivo territorial.

Francisco Sabatini: Vecinos que por ejemplo estén dispuestos a fusionar los sitios.

Nicolás Valenzuela: Quizás tiene que ser a la inversa. En general tienes subsidios para la casa, y los subsidios colectivos ayudan a agregar algo afuera. Podría ser al revés, que el subsidio fuera para usarlo afuera y si se organiza en colectivo podrá usarlo adentro de la casa.

Andrés Iacobelli: Bueno, voy a partir por ese punto. Una de las situaciones severas que existe es la capacidad de diseñar y organizar, eso el sistema no lo paga. El costo mínimo de diseño es de entre 5% y 8% del total del proyecto, y nosotros estamos lejísimos de eso. Por ejemplo, si consideramos un subsidio de 500 UF, con un 10% en diseño, implicaría destinar 50 UF por cada vivienda para ese ítem, lo que se sale de todos los esquemas. También podría ser que la constructora financiara esa etapa inicial, pero es muy probable que nosotros tengamos que poner dinero para que quede mejor, lo que a priori creo que es difícil. La tendencia normal es que los proyectos que se presentan a través de los sistemas de construcción sean masivos, iguales, estandarizados. Yo creo que más que incentivos, se necesitan recursos para la arquitectura, la ingeniería, y la gestión. En esta materia, nos están quedando algunos casos complejos, y tenemos alrededor de 1.500 millones de pesos para diseño y gestión de vivienda en aquellas localidades que no tuvieron financiamiento. En lugar de un Plan, intentaremos generar proyectos. Este tema no ha sido fácil con los arquitectos, porque ellos comentan que nos mandaron un proyecto, pero para nosotros resulta que un proyecto es un lote, ingeniería, un corte de construcción y una constructora dispuesta a construirlo. Si nos mandan eso nosotros felices de financiarlo.

En relación a los proyectos de densidad media o de integración social, yo creo que no es un problema de costo, pues los mecanismos están disponibles. Si presentas un proyecto, lo más seguro es que el ministerio lo financie; el problema está en la oferta porque no nos llegan proyectos de esos. Hay un caso notable que surgió en Talca, donde la voluntad comunitaria busca mejorar su barrio y vivir como estaban antes. Se trata de 350 casas que se están licitando con el sistema de fachada continua, y son muy bonitas. En los sitios residentes hay como 70 viviendas tipo distintas, pero hay un montón de constructoras y de oficinas chicas

que están presentando proyectos para cada sitio distinto, o sea, este tema de los sitios residentes no quedó nada más para las viviendas tipo. Se paga más si tú ingresas tu proyecto a través de proyecto distinto. Nosotros pagamos 25 UF y si ingresas a vivienda tipo es 15 UF, o sea, los incentivos están puestos más todavía en la especialización y en hacerlo particular para cada persona. Puedes decir que 25 UF es poco, pero es más que 15, \$500.000 en cada casa. Dimos 25 UF más para las viviendas patrimoniales, es decir, 50UF más en total, lo que equivale a un millón de pesos más por cada casa, lo que es interesante.

Respondiéndole a Luis Valenzuela, humildemente digo que eso es tarea de otros ministerios. Es un tremendo punto dentro de la reconstrucción, y va más allá del terremoto, es un tema de fondo. La base productiva de la zona centro sur de Chile tiene que ver con la agricultura, la base exportadora, y con el cobre. Maule es un caso de gran preocupación, donde el turismo era importante, y por eso se explica también el esfuerzo en el tema patrimonial. Sobre el tema de la comunicación puesto por Juan Pablo, tienes toda la razón, efectivamente hay un desfase en la cadena de información entre sacar una resolución y que llegue al beneficiario. Hoy estamos mandando carta a los alcaldes, a los concejales, a las EGIS, pero estamos con un lapsus de tiempo que va en contra nuestro.

Juan Pablo Gramsch: Claro, pero están contratando a una EGIS que atienda a un grupo de mil posibles beneficiarios, de los cuales al final sólo podrán operar con 300 familias, y están pidiendo informes y desarrollo de tareas para los mil y luego pagan los que son factibles, o sea 300.

Andrés Iacobelli: Pero cuando se contrata, ahí se contabiliza, no antes. Respecto a la CNT y el suelo en la zona costera de la VII y la VIII, se aprecia en muchas zonas una falta severa de viviendas desde antes del terremoto producto de la falta de suelo y también por la mala calidad del mismo.

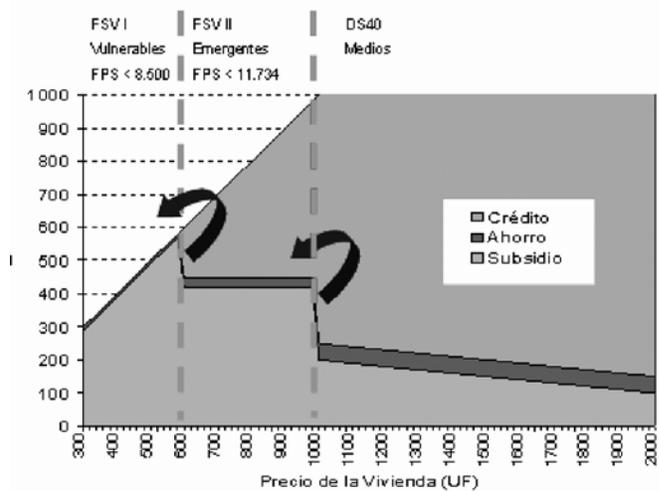
Política de vivienda:

Andrés Iacobelli: Muchas personas nos preguntan por qué nosotros nos enfrentamos a hacer cambios estructurales en la política de vivienda en medio del terremoto, con toda la dificultad que hay para informar y difundir bien, y con toda la confusión que ello puede implicar. Les explicaré algunos de los argumentos de por qué nosotros lo queremos hacer. Comencemos con el tema de la focalización. Se trata de un subsidio que varía entre 400 y 700 UF, y exige que las familias pongan un ahorro de 10 UF. Aquí hemos tenido severos problemas de focalización, de incentivos inadecuados, pues hay un grupo muy importante de gente que ha postulado a este subsidio cambiando antecedentes, dividiendo artificialmente familias, cambiándose de común -sin que eso sea un delito-. Un grupo importante

de viviendas hoy están vacías, o bien poco después de entregadas están siendo arrendadas a muy bajo precio. Aquí hay ciertas concentraciones complejas; por ejemplo, la VII Región concentra la mitad de las viviendas vacías, en circunstancias que esta región tiene el 6% de la población en Chile. Las familias hoy están felices porque tienen sus casas, pero desgraciadamente pasan dos meses y no la ocupan, y éstas empiezan a deteriorarse. Es un número grande, estamos hablando de millones de dólares en transferencias de subsidios que se traducen en viviendas vacías o en arriendo.

El segundo argumento alude a los tramos de política de vivienda.

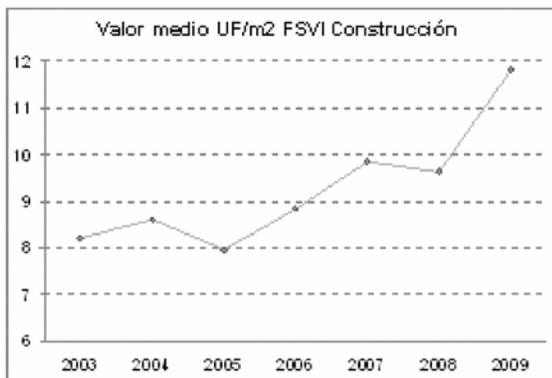
Gráfico N° 1: Diagnóstico de los saltos en los distintos tramos de actual Política de Vivienda



Fuente: Presentación Andrés Iacobelli en Consejo Directivo de ProUrbana, 29.11.2010

La política tiene unos saltos bastante importantes. En el gráfico n°1, bajo la franja está el subsidio del Estado y sobre está el aporte de la persona, sea a través de ahorro o de deuda. Si hay una persona que quiere comprarse una casa de 600 o 650 UF, le conviene pasarse inmediatamente al rango de abajo –incentivo para el cambio de tramo-, para lo cual necesita tener menos de 1.800 puntos en la Ficha de Protección Social (FPS). Desgraciadamente hubo bastante mal uso de esta ficha. Es un instrumento débil, que mide ingresos medios y potencial de generar ingresos. Si alguien está incapacitado para generar ingresos por auto declaración o si no tiene educación, disminuye el puntaje y se generan fácilmente usos abusivos de la ficha. El tercer argumento es sumamente grave: la falta de competencia y la inflación de costos.

Gráfico N° 2: Evolución en el tiempo del valor medio de las viviendas FSVI (UF/m2)

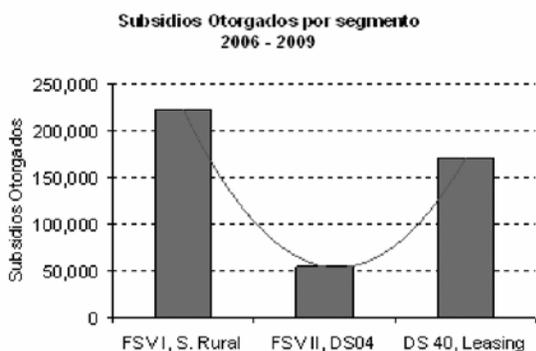


Fuente: Presentación Andrés Iacobelli en Consejo Directivo de ProUrbana, 29.11.2010

En el gráfico n°2 se muestra el valor medio del costo de construcción de viviendas del Fondo Solidario I, lo que incluye suelo, urbanización y la construcción de la vivienda. El costo es por metro cuadrado construido, no por la casa. Hasta el 2006 se mantuvo en el rango de las 8 y las 9 UF/m2. Para los que se acuerdan, del 2003 al 2006 fue una época de bastante crecimiento económico, por lo que uno esperaría que se hubiera producido un aumento del costo de construcción, porque aumentó el precio del suelo o porque aumentó el costo de construcción. De hecho, gran parte de los proyectos de vivienda se quedaron parados en esa época. A partir del 2006 el valor da un salto muy importante, estamos hablando del rango de un 40 o 50% más caro el metro cuadrado, asociado además a una época de depresión económica. La explicación de eso es básicamente el subsidio de localización, que son 200 UF adicionales por vivienda.

Otro aspecto es el de la cantidad de subsidios que se entregaron en cada uno de los tramos (gráfico n°3).

Gráfico N° 3: Subsidios otorgados por tramo para el período 2006-2009



Fuente: Presentación Andrés Iacobelli en Consejo Directivo de ProUrbana, 29.11.2010

Tanto el tramo más vulnerable como el DS- 40 -clase media- concentran los subsidios. El grupo de clase media emergente, de alrededor de las 800 UF, genera una tendencia de "U". Es raro que se den muchos subsidios a un lado, muchos subsidios al otro y pocos subsidios al medio. Uno debería esperar una tendencia más bien pareja, o bien cayendo. ¿Qué es lo que pasaba? Toda la gente que estaba en el Fondo Solidario II se fue al Fondo Solidario I, porque era más conveniente. Hay un montón de gente a quienes les gustaría comprarse una casa de 800 UF, pero que no pudieron porque no estaba disponible, porque no habían subsidios o porque tenían que demostrar ser más pobres para ganarse un subsidio del Fondo I. Eso jugó contra los subsidios de integración social y otros buenos instrumentos que están disponibles.

Finalmente, también asociado al subsidio de localización, muchos proyectos que no eran viables en el campo, en la ruralidad o en el sitio residente se fueron a la ciudad. Lo que pasó en ciudades intermedias donde el suelo era barato, es que la gente compró suelos a bajo costo, los vendió más caros y construyó edificios en la semi periferia aprovechando los subsidios que estaban disponibles. Hoy algunas de esas viviendas están desocupadas, porque estos subsidios funcionaban bien en la periferia urbana, pero no funcionaban bien en los sitios residentes ni en las ciudades más chicas.

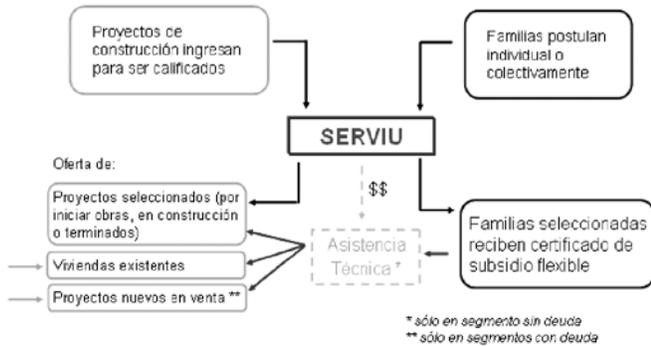
Estos y otros problemas son suficientemente serios como para motivar una señal pronta del mercado. Ya tenemos un decreto dando vuelta y varias cosas publicadas para generar un cambio en la política de vivienda.

Nueva política de vivienda:

La nueva política se mueve en los siguientes ejes: Más competencia y real capacidad de elección para las familias; flexibilidad y transparencia del sistema de subsidios habitacionales; movilidad residencial y promoción social; focalización y progresividad de los beneficios; y soluciones excepcionales para situaciones críticas de habitabilidad. Vamos con el primer punto. Hasta hoy, para postular al subsidio de vivienda una familia recibía de parte del SERVIU la siguiente respuesta: "vaya donde una EGIS". Usualmente, la EGIS juntaba un grupo de gente y luego compraba un paño, asociado o no a una constructora. A veces el paño estaba primero y luego se buscaba a las familias. La gestión era rápida en algunos casos, pero no necesariamente generaba la competencia que a nosotros nos hubiera gustado. ¿Cuál es el cambio que hay acá? Que los proyectos se separan de las familias. Las familias postulan al subsidio una vez que tienen el subsidio en la mano y el financiamiento asegurado. Con este poder en la mano, ahí recién pueden elegir su EGIS, y luego un buen proyecto. La idea es generar competencia desde las constructoras o

desde los gestores inmobiliarios. Este es un cambio súper relevante en la política, yo diría que central.

Cuadro N° 1: Modelo de Postulación de la Nueva Política Habitacional



Fuente: Presentación Andrés Iacobelli en Consejo Directivo de ProUrbana, 29.11.2010

La postulación es a través del SERVIU. Ahí nos equivocamos en algunas cosas, quizás habiéramos debido dejar que las familias postularan a través de los municipios y pudieran elegir su asistencia técnica, pero las familias con su subsidio en la mano son mucho más poderosas. La idea es que puedan decidir si compran vivienda usada, una nueva, una en verde, si se junta con los otros, etc.

También es súper relevante el tema de los actores intermedios y la asistencia técnica. Parte de la debilidad de las EGIS es que trabajaban mucho en base a la incertidumbre, pues hacían todo el esfuerzo de juntar la demanda y de preparar el proyecto, sin saber si todo ese esfuerzo iba a ser en vano, porque desconocían si finalmente se iban a ganar los subsidios o no. Ahora va a ser distinto, porque el que las familias tengan su subsidio en la mano les da mayor certeza, y la plata invertida es contra seguro. Por otro lado hay proyectos nuevos o proyectos que están por terminarse que se pueden ejecutar de forma simultánea mientras se reparten los subsidios; ahí la asistencia técnica va tener un rol relevante.

Un segundo punto detrás de la nueva política es que a mayor vulnerabilidad, más rígido será el proceso, o sea, el SERVIU estará más involucrado, habrá más inspección técnica, más preparación de la familia y más protección. Mientras más alto sea el segmento, más alta la deuda y mayor flexibilidad.

Un tercer aspecto es que incorporamos en forma relevante la promoción de la vivienda usada, que tiene una demanda enorme. Yo creo que este año vamos a llegar a los 70 mil u 80 mil postulaciones de viviendas usadas, lo que es una cuestión impresionante. Antes nosotros no teníamos acceso a saber cuántas postulaciones había, porque este proceso era a través de las EGIS, las que probablemente

filtraban la demanda. Hoy día el que la postulación sea a través del SERVIU tiene un costo, porque tendremos que absorber toda la demanda, pero tiene una ventaja, y ésta es la de disponer de mejor información.

El que haya un grupo muy importante de gente que esté postulando a vivienda usada en vez de un proyecto nuevo puede ser un buen indicador de búsqueda de integración social o de vivir cerca del barrio en el que vivía antes. Ahora, si el que vende su vivienda social usa ese dinero para comprar otra vivienda, vamos a darle un premio adicional de 30 UF, y eso también es una cosa nueva.

Por otra parte, los subsidios de integración social son un eje clave de la postulación y tienen un premio especial. Éstas son postulaciones colectivas y tienen 40 UF adicionales por sobre los subsidios base en cada una de las categorías –FSVI, FSVII y FSVIII-. Con esto los proyectos de integración social deberían ser “la estrella”.

A nivel conceptual, la idea es la de focalización y progresividad de los beneficios. Se busca que los subsidios eviten los bordes; los saltos, deberían ser planos, progresivos. El que se entregue un menor subsidio a mayor precio de la vivienda también ayuda a la auto selección. Nosotros estamos aspirando potenciar al grupo intermedio -donde hay más o menos un 50% de subsidio y un 50% de ahorro más de deuda-, equivalente al DS-04, que fue una política que aplicó el gobierno anterior a finales de 2009. Son 400 UF que pone el Estado y 400 o 500 UF que ponen las familias, con lo que lograban comprar una casa de 800 o 900 UF. Por último, nos encontramos con las “soluciones excepcionales para situaciones críticas”. Yo creo que con la política de vivienda, el aprendizaje más duro fue con el subsidio de localización. El tratar de decidir por una norma generó aprendizajes súper costosos para el bolsillo de todos los chilenos y para la política de vivienda. Pero si reconocemos que hay ciertos problemas particulares en Santiago, Valparaíso y Concepción, vemos que esta política no va a ser suficiente, o sea, realmente tenemos que generar un suelo que es mucho más caro que cualquier ciudad. Por ejemplo, en Valparaíso y Viña creo que están acumulados cerca del 30% de campamentos que hay en Chile, por lo que ahí claramente vamos a tener que hacer algo excepcional a través de la Ley de Presupuestos. El protocolo de la Ley de Presupuestos destina recursos del royalty a compras de terreno, lo que va a ser polémico y difícil, pero para nosotros es un salto bien notable que tiene una política más activa de gestión más directa.

Reglamento:

Hay una versión sutil del subsidio de localización a través de premios a ciudades grandes, a la densidad y al ahorro –lo que hemos denominado “2X1”, por ejemplo, si las familias ponen 10 de ahorro el Estado pone 20 de subsidio base-.

El otorgamiento de premios estará asociado a la evaluación técnica del proyecto; o sea, uno tiene un subsidio de base, pero para poder aplicarlo sobre un proyecto tiene que cumplir ciertas condiciones desde el punto de vista urbano, del espacio, etc. Dicha evaluación técnica estará en manos de una Comisión, conformada entre otros por algún decano de arquitectura y algún representante del nivel regional. ¿Qué queremos evitar con esto? Que se llene de proyectos en localidades o comunas periféricas. Hoy día si el proyecto cumple con todo lo que dice la norma, con el estándar mínimo, nosotros tenemos que asignarle el subsidio; ahora, en cambio, nosotros vamos a tener que cumplir con la norma y además va a tener que tener un puntaje mínimo para aplicar subsidios adicionales, justamente para que los premios de localización o de densidad tengan un sustento técnico.

Una de las modificaciones interesantes es que se aumentan los incentivos para el subsidio de sitio residente, porque vamos a considerar el sitio como aporte al ahorro. Si tú aportas tu sitio, aportas al ahorro y nosotros duplicamos lo que aportas. En las zonas urbanas puede llegar hasta 600 UF, antes eran 370 o 380 UF.

Francisco Sabatini: Andrés, en tu exposición te refieres al subsidio de localización. Nosotros hicimos una encuesta el 2006 en 3 ciudades de Chile, con una muestra estadísticamente representativa, y era impresionante cómo en la población estaba presente el tema de la localización mientras la prensa estaba discutiendo el tema del tamaño de las casas. Claramente las empresas hoy día saben que si quieren captar subsidios es complicado ofrecer casas en Lampa, porque la gente está dándole importancia a la localización.

Por otro lado, nosotros acabamos de terminar un estudio que muestra que el subsidio a la localización permitió algunas mejoras parciales en esos términos, pero en lo básico es bien desolador, porque el instrumento se fue desnaturalizando en el tiempo, con lo que se terminó aplicando prácticamente en cualquier parte del país.

Tú has dicho que el subsidio en parte se traspasó al crecimiento de los precios de vivienda. En uno de los primeros estudios que hicimos en ProUrbana, en el que comparamos la estructura de costos de la vivienda para la Región Metropolitana del 94 al 2004, vimos esa misma tendencia. El aumento de alrededor de 100 UF del subsidio de vivienda básica de ese entonces se traspasó en casi un 80% a precio del suelo. El uso del royalty que hoy se anuncia para la compra de terrenos nos hace pensar que va a pasar lo mismo, entonces ¿qué se puede hacer? Hay otros instrumentos para favorecer la mejor localización de la vivienda social que están un poco por fuera del mercado, por ejemplo, incentivos para los promotores inmobiliarios donde pueden saltarse la zonificación local a cambio de la inclusión de proyectos de vivienda social. Nosotros acaba-

mos de hacer una propuesta en el Concurso de Políticas Públicas UC en esa línea, donde el traspaso del incentivo al mercado del suelo queda más controlado. Entonces la idea es rediseñar los incentivos para que no terminen absorbidos por el mercado. ¿Qué han pensado al respecto?

Andrés Iacobelli: Hemos pensado que los cambios tienen que ser graduales porque esta es una industria que tiene un peso enorme y que requiere de señales de medio plazo. Nosotros no quisiéramos innovar más de lo que prudentemente se puede hacer en estos momentos. De hecho, estas políticas nuevas que en su mayoría fueron para el terremoto son aplicables al programa regular. En ese sentido, esto no es una revolución, sino que una evolución de la política que había antes con algunos ajustes. Lo que hemos hecho es reconocer algunas cosas muy buenas que estaban en la política anterior, como por ejemplo el subsidio de integración, que genera una combinación virtuosa entre distintos grupos sociales.

Hay una cosa que no han notado, y es que nosotros no estamos exigiendo 50 metros cuadrados para la vivienda social. Frente a ello nos pueden reclamar que fue una promesa, pero creemos que en promedio se van a producir viviendas de ese tamaño. En el caso del terremoto, increíblemente están surgiendo proyectos que son 50 metros cuadrados o más, sin que ello se haya exigido como mínimo. Reconociendo que hay un valor mucho mayor en localizarse bien que en el tamaño inicial de la vivienda, para los casos de vivienda en altura no estamos poniendo restricción al tamaño mínimo.

Adicionalmente, con la acción del Estado en la compra de suelo, estaremos transitando hacia una política más global de suelo.

Claudio Vásquez: Quería pedirte que expliques mejor las ventajas que tiene separar a las personas de los equipos técnicos que hacen los proyectos. Yo me imagino que lo que está detrás es como ponerle una especie de "super bombín" al mercado de la vivienda, que actualmente no está subsidiado. Lo que me preocupa es ¿de qué manera se va a velar por la calidad urbana de los resultados? De alguna manera el sistema actual lo que hace es regular a través de obligación, de la exigencia de tener proyectos de unas ciertas dimensiones para que la cuestión más o menos ande. Cuando los grupos de personas están bien organizados y están bien guiados por una EGIS o por un grupo de profesionales pueden desarrollar su propio proyecto.

Andrés Iacobelli: Perdón que te interrumpa pero quiero aclarar una cosa. Aquí el que las personas tengan el subsidio antes de la asistencia técnica no significa que ellos no puedan hacer su proyecto.

Claudio Vásquez: Pero ¿cuál sería el incentivo para hacerlo? Hoy en día, si tú vas a un campamento, los distintos grupos de gente se pelean entre ellos. Uno pensaría que en la situación de un campamento como todos tienen pro-

blemas tenderían a organizarse, pero no lo hacen.

Andrés Iacobelli: Hay un incentivo a la postulación colectiva, donde como grupo los postulantes van a tener que tomar la decisión de qué hacer con ese dinero que tienen. Si la EGIS les pregunta qué quieren, ellos pueden decir tres opciones: construir una casa en un terreno equis, comprar una casa en un determinado proyecto que ya está construyéndose o poner una casa en un proyecto que ya terminó. La EGIS los ayudará a tomar su decisión si es que en ese terreno le resulta razonable hacerlo, y llamará a una licitación para que le construyan. Este proceso de toma de decisión de la familia es mucho más completo que lo que hay hoy día, donde el proceso el control de la demanda está mucho más en manos de los actores intermedios que en el tomador de decisiones -el Ministerio-. En definitiva, queremos aumentar el poder de decisión de las familias.

Claudio Vásquez: Yo creo que eso hoy día es difícil porque tú estás hablando de un segmento de la población que tiene severas limitaciones culturales para organizarse y tener bien en claro lo que quiere, lo que puede y hasta donde podría llegar.

Si es que van a ser los SERVIU los encargados de centralizar el proceso de inscripción. En concreto, mi pregunta es por su capacidad para gestionar esto, porque a mí me ha tocado ir a todo el sur haciendo capacitaciones y los SERVIU tienen una capacidad limitada, incluso para subsidios más pequeños como el de reacondicionamiento térmico.

Andrés Iacobelli: Acuérdate Claudio que antes los SERVIU tenían que revisar a la familia junto con el proyecto. Éste es un trabajo que tiene muchas imperfecciones, no logra los mejores proyectos y no es problema de las EGIS sino de los incentivos que están mal puestos. Las familias trabajaban con la EGIS con la incertidumbre de si se iban a ganar o no el subsidio. Las EGIS preferían irse a la segura y trabajar con una empresa constructora que les hiciera el proyecto, y así sostener esta espera por uno o dos años. Ahora tú separas la postulación de la familia y el proyecto, con lo que bajan los riesgos y aumentas el poder de decisión de la familia. Me parece que será un proceso en el que las familias tendrán una probabilidad mucho más alta de elegir mejor.

Claudio Vásquez: Pero a mí lo que me preocupa más es, ¿en qué punto entra la ciudad en todo esto?

Andrés Iacobelli: Más de lo que entra hoy día. Hasta hoy, si un proyecto cumplía con el mínimo de requisitos tú tienes que financiarlo, estuviera donde estuviera. Es ahí donde hay una confusión, pues no porque haya un subsidio de localización estás asegurando una buena localización

Luis Eduardo Bresciani: Tres comentarios. El primero, me parece súper atractivo que Andrés plantee que esto es un proceso más bien de evolución de las políticas, porque en general los gobiernos siempre criticaban al anterior ministerio. El cambio más grande se produjo el 2002, cuando se

sacaron las viviendas de los SERVIU -a Juan Pablo le tocó trabajar directamente en armar esas políticas-, y después vinieron ajustes el 2006.

Me parece bien que hoy se estén haciendo ajustes y revisiones. Muchos de estos cambios yo podría decir que, en términos generales, son compartidos. El tema de los escalones de los subsidios es complicado y difícil de calcularlo, pero ojalá que funcione bien, al igual que los temas de las viviendas desocupadas y de los incentivos perversos que tú mencionabas. Un ejemplo de esto último es el subsidio de mejoramiento -PPP- que a pesar de ser una muy buena idea, al masificarse no puedes controlar que haya gente que lo termine usando para arreglar sólo su baño y no necesariamente su vivienda. Es decir, se necesitan ajustes a la política más allá del control, pues los incentivos son tomados por el mercado de distinta manera y se van distorsionando en el tiempo; de este modo, una buena idea parte bien y termina siendo otra cosa.

Yo me quiero referir al subsidio de localización, y voy a tomar los temas que planteó Francisco Sabatini, porque son los temas que unen a este Consejo y que me preocupan en lo particular. Cuando partió el subsidio de localización la idea era que no fuera permanente, porque todos coincidíamos en que cuando creas un subsidio al suelo, automáticamente se convierte en un estándar del Estado, y los tenedores de suelo empiezan a internalizarlo. Después de un rato uno sabe que los precios se van a ajustar hacia arriba. Sin embargo, con el tiempo se convirtió en un subsidio permanente, que al internalizarse parte del mismo no fue al suelo, sino que fue como un subsidio medio general. Al final terminó estando en todos lados, en todas partes, no solamente en los sectores más segregados, sino en todas las comunas. Se dio el típico error político de "oye, ¿y por qué yo no? Yo también tengo problemas de localización, y solamente la RM, Concepción y Valparaíso van a tener un subsidio". El tercer problema fundamental es que los estándares mínimos para cumplir con el requisito de una buena localización eran mínimos, por lo que al final era relativamente fácil cumplir. Tengo dos discrepancias. Uno es que efectivamente el tema de localización no es solamente de las áreas metropolitanas; de hecho, yo apoyo el caso de Porvenir pero por un problema distinto, por los costos no del suelo sino de lo caro que es producir vivienda allí, porque a las empresas les cuesta llegar. Ahí necesitas un tipo de subsidio nuevo de localización para enfrentar los costos que se generan en localidades de menos de 5 mil habitantes, lo que afecta a una población como de un millón de personas. Yo diría que hay que abarcar los dos extremos: las áreas metropolitanas -por sus problemas de segregación- y las pequeñas localidades -por los costos-.

Andrés Iacobelli: Comparto contigo la preocupación por los costos, sobretudo en la región austral, pero además allá las viviendas tienen que ser más grandes, por el tipo

de clima que hay.

Respecto de las pequeñas localidades, para nosotros el ejercicio del terremoto está siendo un súper buen proxy de cuán posible es reconstruir allí. Creemos que si tú superpones la política de vivienda con sus modificaciones a la zona del terremoto, ésta podría funcionar, excepto por el tema del ahorro adicional.

Luis Eduardo Bresciani: Depende de dónde esté. Nosotros testeamos varias localidades de la Araucanía al sur, donde en algunas localidades muy chicas -bajo los 4 mil habitantes-, claramente las empresas no llegaban.

Andrés Iacobelli: Pero es un tremendo dilema el ponerle precio a cada comuna. El único listado de precios que había en Chile era el costo de las casas por comuna.

Luis Eduardo Bresciani: No sé si es parte del diagnóstico, pero ese problema del costo estaba llevando a que fuera más fácil para las personas de pequeñas localidades obtener viviendas en las ciudades más grandes. Ahora respecto al tema de localización, yo echo de menos una cosa -que me imagino que irá apareciendo en el transcurso del gobierno-, y es lo que dice Francisco: que todos estos subsidios e incentivos igual tienden a descalibrarse con el tiempo y por lo tanto uno tiene que llegar a temas más profundos y más de fondo y que en general no pasan por el sistema el decreto, es decir, por la acción del ejecutivo. Requieren por lo tanto modificaciones legales fuertes y eso implica parlamento. De hecho, vía decreto también se pueden hacer algunos cambios normativos. Lo que planteó Francisco estuvo en una modificación de una ordenanza que enviamos el año pasado, que lamentablemente la Contraloría no alcanzó a tomar razón antes del 10 de Marzo y que lo retiraron ustedes, que era una modificación al 618 sobre los premios por construir DFL- 2, para que se entregaran por construir vivienda social o integración.

Andrés Iacobelli: ¿Eso no era Vivienda, no? Eso era Hacienda.

Luis Eduardo Bresciani: ¿Qué cosa, el Decreto? Era Vivienda, modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Hoy día hay un premio de densidad para los proyectos DFL-2, que pueden llegar a 240 metros cuadrados sobre cualquier valor, en cualquier parte de Chile. Nosotros habíamos hecho una modificación para que esos premios de densidad solamente se aplicaran a proyectos que tenían un porcentaje de viviendas de integración social. Pero lo que quiero plantear es que más allá de los cambios y ajustes y modificaciones que hayan, yo creo que es importante dar la otra discusión, que es más profunda, porque si no lo más probable es que cuando venga el próximo gobierno también va a tener que hacer ajustes al mismo Decreto, porque las cosas se van a desajustar con el tiempo. Para tener una discusión de fondo hay que partir ahora, porque hay que tener apoyo de todo el mundo.

Roberto Moris: Primero quería partir valorando que se

sumen al subsidio de localización. Pero también quería ver si es que hay interés de este gobierno de plantear nuevamente una Política de Desarrollo Urbano y si es que esa política va a estar integrada a la Política de Vivienda, porque pareciera que lo urbano se lo lleva la construcción y que las políticas de vivienda se las llevan las casas. Cuando se discuten estos temas en instancias como la de este Consejo estamos todos de acuerdo, pero cuando finalmente hay que llegar a las políticas concretas éstas no se hacen. Sería interesante revisar al menos qué pasa con estos subsidios integrados territoriales, y por otro lado cómo se podrían complementar. Y otros dos puntos: ¿la reconstrucción va a ayudar a un proceso de modernización del MINVU, al menos del área urbana? En temas urbanos, se hacen proyectos aislados e incluso paralelos -como Chile Barrio o Quiero Mi Barrio- pero finalmente no queda nada en la estructura permanente. Y el último punto es si se ha discutido evaluar el tema del arriendo de vivienda social.

Nicolás Valenzuela: Lo que tú mencionabas de la compra de viviendas usadas fue focalizada en el Fondo Solidario de Vivienda I.

Andrés Iacobelli: No, hoy día la compra de la vivienda usada funciona así: tú haces llamados para vivienda usada. La compra de la vivienda usada ya en el gobierno anterior la habían modificado para hacer postulación directa a los SERVIU y no a través de EGIS. Los CNT, que son proyectos nuevos, se postulaban a través de EGIS. Lo que estamos haciendo es fusionar las dos cosas, y una vez que la persona postula es que decide si se puede comprar una vivienda usada -en caso de postulación individual-, o para postulaciones colectivas si elige un proyecto que esté construido o si se dirige a una asistencia técnica para diseñar un proyecto. Entonces la decisión de comprar una vivienda usada o nueva es una decisión posterior a que se gane el subsidio.

Juan Pablo Gramsch: Los ajustes en la nueva política implican una disminución de los recursos a los que podrá aspirar el grupo más vulnerable, en comparación con la situación actual. En ciertos lugares, el monto total de los subsidios no podrá cubrir el costo de producción de vivienda para los más necesitados. Es lo que vemos en esta propuesta para las comunas que no son metropolitanas y que quedan más alejadas.

Otro tema que me gustaría plantear es la necesidad de introducir elementos de planificación en la asignación de los subsidios, priorizando o focalizando allí donde hay mayor déficit- a nivel de ciertas provincias, por ejemplo-, o bien donde se quieren lograr objetivos estratégicos -como la mayor integración social-. Esto ayudaría a evitar el problema que ustedes están detectando respecto, de las viviendas que quedan vacías, en ciertas poblaciones entregadas en períodos recientes.

Andrés Iacobelli: El tema de los arriendos planteado por

Roberto me parece interesante, sobre todo en el marco de una subvención que les permita a algunos hogares ahorrar más para su vivienda.

En relación a los temas de los montos de los subsidios planteados por Juan Pablo, quisiera decir que un mayor subsidio no implica necesariamente una mejor solución. Por otra parte, quisiera afirmar que no se están entregando más subsidios a quienes tienen más.

Finalmente, respondiendo a la pregunta sobre focalización, hay comunas en las que, por sus características particulares, es muy difícil que se genere una adecuada oferta de vivienda social. La política del Ministerio en esta materia es tratar a los casos especiales de un modo excepcional. Adicionalmente, quisiera decir que estamos haciendo un esfuerzo para controlar que los más vulnerables sean efectivamente los que reciben mayores beneficios. Cito un ejemplo: al cruzar los datos de beneficiarios pertenecientes al primer decil de ingresos (el más pobre) con datos del SII, encontramos un 15% de casos con ingresos por hogar de más de \$500.000. Por otra parte, nos encontramos con que en el segundo quintil hay mayor déficit de vivienda que en el primero. La idea es poder llegar de forma satisfactoria a las familias que lo necesitan.

IV Sesión

Reconstrucción en Talca utilizando los principios del Reajuste de Tierras

Proyecto de Reajuste de Tierras en Talca

Equipo ProUrbana

21 de marzo de 2011

Presentación Isabel Brain

El proyecto piloto del sistema de Reajustes de Tierra en Talca es una propuesta que mezcla el trabajo práctico y la investigación aplicada. Ésta ha sido liderada por ProUrbana en conjunto con el Instituto de Estudios Urbanos, y busca hacer un aporte en la reconstrucción a través del uso de una herramienta específica que se llama reajuste de tierras (RT). Todo partió porque en abril del año 2010 hubo un foro urbano mundial en Río de Janeiro, donde Chile fue comentario general. El Lincoln Institute of Land Policy (LILP) decidió apoyar la discusión respecto a la reconstrucción invitando y financiando la venida de Yu-Hung Hong, senior fellow del LILP, profesor del MIT y experto en el reajuste de tierras, mecanismo que puede ser usado en la reconstrucción. A partir de esa discusión se diseñó este proyecto que les presentaremos ahora. La idea es mostrarles en qué consiste y contar con su opinión, porque estamos en un punto de inflexión del proyecto, con miras a concretarlo.

¿Quién lidera el proyecto?

ProUrbana del Centro de Políticas Públicas UC y Francisco Sabatini en representación del Instituto de Estudios Urbanos UC (IEU+T). Nuestro socio es la oficina Polis, básicamente porque se producía una buena sinergia -esta oficina diseñó el master plan de Talca-. Tenemos la asesoría de Gonzalo Cubillos, miembro del Consejo Directivo de ProUrbana; Gonzalo Cáceres del IEU+T; Luis Valenzuela del Observatorio de Ciudades UC; Magdalena Gatica y Loreto Campos de Habitabilidad UC, un programa del Centro de Políticas Públicas. Tenemos financiamiento y apoyo del LILP. Hemos establecido en este proyecto alianzas con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), Secretaría Regional Ministerial del MINVU (SEREMI MINVU) de Talca, la Municipalidad de Talca, la Junta de Vecinos del barrio Las Heras, el Liceo Abate Molina y otras organizaciones locales.

¿En qué consiste el reajuste de tierras y por qué consideramos que puede ser un aporte al proceso de reconstrucción? En primer lugar, porque el RT es un sistema de reconstrucción bastante flexible que promueve la participación de los vecinos y la permanencia de ellos en el barrio. Este mecanismo promueve que los vecinos movilicen el principal

activo que tienen, que es el suelo. Esta movilización debe entenderse como una herramienta no sólo de intercambio, sino de negociación, en la que los vecinos son accionistas del proyecto. El que varios vecinos se unan en un mismo proyecto tiene un efecto individual y a una escala más amplia, que es el barrio.

Los vecinos pueden participar con parte del sitio o con todo el sitio. El trade-off al que se ven enfrentados es "usted pone en participación su terreno junto con otras personas, se reconstruye en ese paño, y a usted se le devuelve una vivienda en un sitio más pequeño pero de mejor estándar que antes, pues cuenta con ciertas 'amenities' adicionales". Incluso, puede reservarse suelo para la venta, y de este modo se obtienen más recursos.

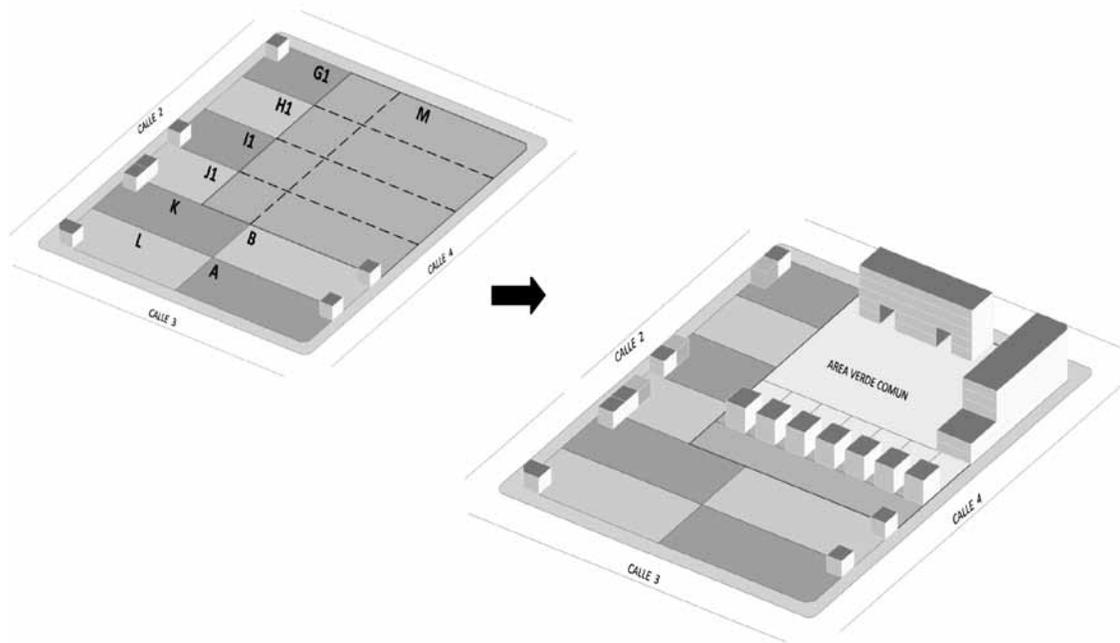
Por otro lado, el RT, al densificar, hace más eficiente el uso del suelo. En el caso de nuestro proyecto piloto de Talca, permite además acoger viviendas sociales, algo que en la oferta habitacional actual dentro del barrio no se está dando. En la imagen vemos un típico bloque del barrio Las Heras, donde estamos trabajando. Está ubicado en el centro mismo de Talca, de la Alameda hacia el Norte. Los terrenos son, en promedio, de 500 m².

Supongamos que los cuatro propietarios de la parte inferior ponen el sitio entero a disposición de la fusión de sitios, mientras que los de la parte superior deciden poner una fracción. ¿Qué se puede generar ahí? Construcción de vivienda en altura, más densa y mixta. Nosotros proponemos que se construyan viviendas no sólo para las familias que aportaron con terreno, sino también para familias de menores ingresos, lo que generaría un proyecto de "mixed-income housing". Estos conjuntos de vivienda social son más densos, pero que dispondrían de un área verde común de calidad.

Los bloques pequeños corresponderían a casas de dos pisos en un condominio, entre 1.800 y 2.300 UF, que acojan a los propietarios que pusieron los sitios completos a disposición del proyecto. Probablemente ellos pueden recibir más de una unidad, con lo que podrían destinar una para vivir y la otra para venta o arriendo.

Por otra parte, los que decidieron poner sólo un segmento reciben dinero en efectivo para hacer la reconstrucción de su vivienda con un mejor estándar.

Imagen n° 1: Modelo de Reajuste de Tierras



42

Ahora, ¿cuál es el contexto y cuáles son las amenazas y las ventajas de este proyecto?

Desde la perspectiva de los damnificados del barrio Las Heras, son familias de avanzada edad (muchos de ellos jubilados), que disponen de sitios grandes, que tienen un gran apego al barrio y numerosas redes sociales. Muchos de ellos no son sujetos de crédito por su edad o por su nivel socioeconómico.

Considerando el tipo de casas que allí existían (de adobe, de 200 m² en promedio, y con muros de 70 cm. de espesor) y las opciones de reconstrucción que hay, es difícil recuperar lo que había antes. Ello puede explicar la alta disposición de los vecinos a innovar, pese a su edad. Ellos dicen "denme una buena idea para quedarme en mi barrio, porque no me quiero ir".

Desde la perspectiva urbana están en un barrio céntrico, con interesantes atributos urbanos, con una mezcla social interesante: aparecen como una clase media alta, pero en la práctica su condición socioeconómica es media, media baja. Hoy está el riesgo de pérdida de la condición de barrio patrimonial, básicamente por dos cuestiones:

- El nuevo Plan Regulador de Talca permite altura ilimitada, o sea, se pueden construir torres estilo "Paz Froimovich". Nada asegura que los propietarios que vendan se queden en esas torres, lo que pone en riesgo las redes sociales.
- La otra alternativa que tienen hoy esas familias damnificadas es postular al subsidio y elegir una vivienda de la Feria Inmobiliaria de Talca (FITAL). Éstas son viviendas que se arman en 48 horas, pero son de una calidad y una

estética que no respeta los atributos que tenía el barrio (patrimonial y céntrico).

Con ambas alternativas existe el riesgo de que el barrio pierda valor en el tiempo. Creemos que en Las Heras existe un potencial de desarrollo urbano dado por la buena localización y las características de los sitios, potencial que no se está aprovechando.

También están llegando al barrio condominios cerrados como el de la imagen n°2, que son conjuntos de 1.800 – 2.300 UF. Si bien estos desarrollos dinamizan el barrio, nada garantiza que familias de menores recursos que antes vivían allí puedan seguir haciéndolo.

Imagen n° 2: Condominio cerrado



Tenemos 3 casos distintos dentro del barrio: propietarios damnificados, propietarios sin daño, y allegados y arrendatarios de menores recursos. La política hoy le da solución a los primeros, pero la mayoría de las viviendas a las que pueden optar no se ajustan al potencial del sitio ni del barrio. La otra alternativa es vender su sitio, irse del barrio a otra vivienda y que pase cualquier cosa con el sitio que dejaron. Son pocos los propietarios sin daño que pueden vender e irse del barrio, porque la mitad del barrio tiene casas caídas. En algunos de estos sitios se están construyendo viviendas con estándares mucho más bajos que los que

había antes, o se están dejando eriazos para su “engorda”. La otra alternativa de los no damnificados es quedarse, pero con muy escaso poder sobre lo que hace el resto de los vecinos.

Y están los arrendatarios y allegados de menores recursos para quienes hoy no existe oferta en el barrio.

Entonces la situación post terremoto (imagen n° 3) era ésta: viviendas destruidas, viviendas FITAL y algunas buenas iniciativas aisladas como la de POLIS, de reconstrucción de fachada continua, que es una de las alternativas ofrecidas por el PRE Talca (la otra era de densificación). Hace poco se inauguraron 130 casas de ese tipo.

Imagen n° 3: Situación post-terremoto



Imagen n° 4: Vivienda de fachada continua desarrollada por POLIS



Julio Poblete: En rigor, post-terremoto había pocas opciones, dentro de las cuales no estaba la alternativa de POLIS. En el plan maestro se hizo una primera aproximación (imagen inferior derecha de la imagen n° 3), la que luego se perfeccionó y concretizó (imagen n° 4).

Patricio Hales: ¿Las obras de fachada continua se adquirirían con subsidios SERVIU?

Julio Poblete: Sí. Toda la organización de la demanda ha estado en manos del SERVIU y de la EGIS Gestión Vivienda que trabajó en este proyecto.

Patricio Hales: ¿Y a qué grupo o tipo de subsidio llega?

Julio Poblete: Todos son FSV I que tienen un subsidio de reconstrucción de 300 UF.

Patricio Hales: 11 mil puntos en la ficha de protección social.

Julio Poblete: Claro. En este caso por ser vivienda de reconstrucción en sitio residente, además de las 280 UF tiene un subsidio adicional de 75 UF para terminar de demoler, reconexión a servicios básicos y eventualmente mejorar el terreno para efectos estructurales.

Patricio Hales: Para el 40% más pobre.

Julio Poblete: Exactamente. Volviendo al tema de la imagen, si insertas una casa FITAL al lado de una casa patrimonial de adobe, que tiene 4 metros de altura, la casa nueva parece un "OVNI", en el sentido que "aterriza" en un contexto que no tiene nada que ver.

La agregación de viviendas FITAL en los centros patrimoniales de ciudades como Talca, Curicó y Parral van a generar un deterioro igual o incluso más grave que el derivado de no haber reconstruido. El tema de la imagen a la calle era súper relevante, y eso explica el esfuerzo de reconstruir la fachada continua. Este tipo de casas es de aproximadamente 51 m². Nosotros desarrollamos cuatro modelos de casas, tres modelos para terrenos entre medianeros y uno para una casa sitio esquina.

Había una serie de instrumentos que no se estaban usando, por ejemplo, por la ley de desastres y terremotos uno podía saltarse ciertas reglas urbanísticas, no así de habitabilidad (como el no respetar los antejardines, no cerrar el efecto fachada continua y utilización del espacio público). Nosotros rescatamos cosas sencillas, como poner unos sobrecimientos a las casas de aproximadamente 40 - 50 cm., y eso hace que la casa frente a la calle tenga una prestancia muy distinta a lo que es una vivienda social. Otro punto destacable es que pusimos una marquesina que soporta el canal de agua lluvias, que esconde el típico ondulado de techo de zinc de la vivienda social. Son recursos de diseño sumamente sencillos y que han tenido buena acogida entre la gente. Hay quienes siguen eligiendo la vivienda social FITAL porque les gusta más, pero hay otros que prefieren nuestra alternativa. Ya hay aproximadamente 295 familias inscritas, y ya se están construyendo las primeras 113 casas. Lo interesante es que esto se hace con los mismos

recursos que se emplean en una vivienda FITAL.

Patricio Hales: ¿Y ustedes son los que construyen?

Julio Poblete: No, solamente proyectamos, no tenemos nada que ver con la constructora. El SERVIU hizo un llamado a licitación.

Patricio Hales: ¿Y cómo lograron que les aceptaran este proyecto?

Julio Poblete: Esto se enmarca dentro de un convenio de aporte privado a la reconstrucción, que se firmó tal como el convenio con Constitución o Curicó. Aquí un donante entregó el Plan Maestro de Talca y proyectos de arquitectura. Nosotros terminamos el diseño y se establecía que la propiedad intelectual de los diseños se traspasara a Serviu Maule, que hoy es el dueño del derecho de propiedad de estos diseños y, por lo tanto, lo puede replicar en toda ciudad de la región. Para efectos de construcción quedó certificado como una vivienda tipo.

Isabel Brain: Retomemos el tema del reajuste de tierras. Nosotros propusimos una tercera alternativa que busca que los propietarios usen este recurso que tienen, que es el suelo. Lo que nos interesa es ampliar las alternativas que tienen las familias para reconstruir sus viviendas y barrios, pues la suma de opciones individuales a nivel de vivienda, no necesariamente produce un buen efecto agregado a nivel de barrio. Si cada una de las personas del barrio Las Heras elige una vivienda distinta, se genera una mezcla nada armónica. Para evitar esto, haremos asesoría a los vecinos, para que juntos aprovechen sus recursos y lleguen a una solución más cercana a sus necesidades y en sintonía con el barrio. Adicionalmente, nos preocupa la oferta de vivienda social bien localizada, atender a ese tercer damnificado que no tenía cobertura. En resumen, nuestra propuesta es innovadora en tres ámbitos: promueve el trabajo conjunto, genera valor agregado en el barrio y acoge a damnificados que hoy no tienen solución en el barrio.

Luego de diversas actividades que comenzaron en mayo, entre las que se cuentan visitas a terreno; reuniones y workshops con autoridades del MINVU central y regional, del SERVIU, del municipio y con representantes de distintas organizaciones sociales locales; y un diagnóstico, seleccionamos el barrio Las Heras. Luego tuvimos la primera Asamblea Participativa con los vecinos, donde les mostramos la idea del reajuste de tierras. Posteriormente, buscamos formalizar el apoyo del MINVU central, en particular con Pablo Ivelich, quien está a cargo de la reconstrucción de viviendas. En enero obtuvimos una muy buena disposición y harta flexibilidad de su parte para desarrollar este proyecto, a condición de que acogiera la vivienda social. Esto es muy importante si consideramos que antes la postura del gobierno fue de no intervenir mayormente en situaciones en las que los propietarios tenían la posibilidad de vender sus sitios y comprar en otra parte. Si uno pone atención al territorio, aquí hay una oferta de vivienda social no cubier-

ta. Lo razonable en este caso era sacarle partido al barrio. **Vicente Domínguez:** Tú decías que el barrio es integrado, entonces, ¿lo que se busca es mezclar vivienda social con otras viviendas?

Isabel Brain: Se quiere generar mezcla, pero manteniendo una micro-segregación, es decir, las viviendas no estarían mezcladas “una a una”. Una cosa es la demanda que busca ser parte del proyecto, ya sea en condominios de clase media/media alta o en edificios para grupos más vulnerables, y lo otro es la oferta de suelo. El MINVU tiene los mecanismos para subcontratar la organización de la demanda, pero no la organización de la oferta de suelos. En términos de esta oferta, el MINVU asume más bien un rol de garante.

Julio Poblete: Lo que nosotros decimos que está comprometido, lo hacemos en base a una conversación que se ha tenido con el ministerio desde hace tres meses. Hoy tenemos la potencialidad de dejar de ser una experiencia de interés académico para que esto eventualmente se convierta en una opción práctica —que se suma al abanico actual de opciones—, que provea viviendas a los damnificados del terremoto.

La situación es que hay personas cuyo único patrimonio familiar era su vivienda y no tienen ninguna posibilidad de reconstruir por sus propios medios. Estas personas son dueñas de terrenos de 600 o 700 metros, donde había grandes viviendas, en cuyo interior vivían con dos o tres familias allegadas al núcleo familiar. Entonces, esa gente hoy tiene la posibilidad de acceder a un subsidio de 380 UF que le va a dar una casa de 50 m², con toda la rigidez que tiene el FSV I —no puedes arrendar, no puedes vender después de un tiempo—. Entonces la mayor riqueza de esa familia estaba inmovilizada.

Lo que busca este mecanismo es insertar un sistema nuevo, que implica crear confianza para que un propietario en una

zona afectada por el terremoto ponga a disposición del proyecto su único patrimonio. Esto le da la posibilidad de tener una reconstrucción más acorde a su realidad anterior, quedarse en el barrio e incorporar a esos allegados, si es que existiesen, y que no tengan que terminar en un CNT a 25 kilómetros de donde vivían. Para lograr esto necesitamos que alguien garantice la seriedad de este proceso, lo que no se puede hacer a través de un inmobiliario privado. Pensamos que esa garantía la tiene que dar la autoridad y en este caso decidimos que la más idónea era el SERVIU, que manejaba el paquete de subsidios. Ellos tenían el poder de generar convocatoria y, eventualmente a través de este mecanismo, de convertir el terreno en un activo. Para ellos, este proyecto representa una posibilidad de avanzar en la política de integración social: en lugares donde hay que pagar 4 UF o más por m² de suelo es muy difícil instalar una vivienda social. Aquí, en cambio, es posible, en la medida que las familias aportan ese suelo. Acá le damos al propietario algo mejor que lo que hubiera construido con un subsidio, pero nunca se convierte él en un gestor inmobiliario.

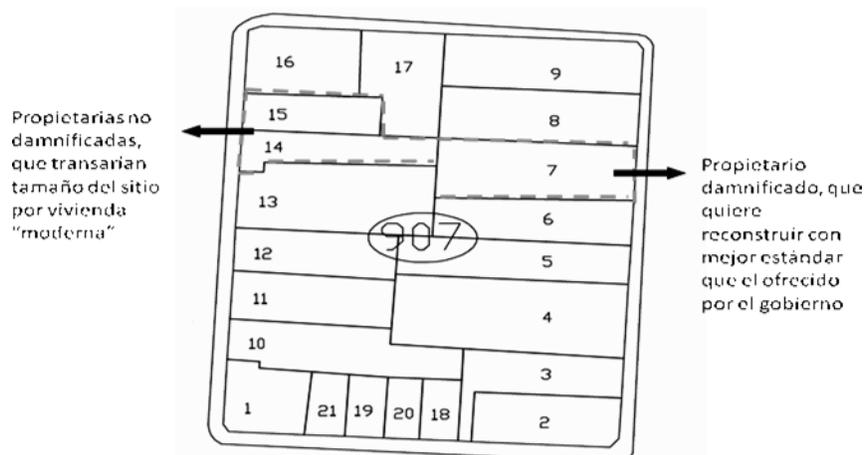
Patricio Hales: Si yo tenía una casa de adobe y la doy para el proyecto, ahora ¿con qué me quedé, quién me compró, a quién le vendo?

Isabel Brain: El sistema de reajuste de tierras funciona a través de una agencia en donde los propietarios concurren como accionistas.

Patricio Hales: Yo conozco casos que funcionan distinto, como Brasil. ¿Cómo piensan hacerlo?

Isabel Brain: Eso es lo que queremos discutir con ustedes, para lo cual les explicaremos nuestro procedimiento. En la siguiente imagen verán la manzana seleccionada para el proyecto piloto, en el barrio Las Heras. Logramos captar el interés de tres propietarios. Los sitios 8, 9, 16 y 17, hoy son sitios eriazos, cuyos propietarios quieren vender y tienen la expectativa de que les paguen entre 8 y 12 UF por m².

Imagen n° 5: Manzana seleccionada para el proyecto



Julio Poblete: Decidimos dejar fuera a las personas que quieren hacer la venta inmobiliaria, porque no son socios del proyecto, entonces es mejor que sigan solos.

Isabel Brain: Encerrado en la línea punteada roja, tenemos un paño de 1.800 m². Al lado izquierdo del paño hay dos propietarias que son hermanas, de alrededor de 45 años, con una situación socioeconómica bastante cómoda, con propiedades en Santiago y otras ciudades. Una tiene la casa sin mayor daño, la otra tiene la casa dañada. Ellas transarían el tamaño del sitio por una vivienda moderna, de tipo mediterráneo. Y a la derecha hay un señor bastante mayor, en situación de pobreza, que quería una vivienda inserta en un lugar con cierta infraestructura para poder realizar actividades recreativas. Hoy día está en una mediagua.

Julio Poblete: Ellas no son elegibles de subsidio, pero él sí. En nuestra propuesta quisimos desarrollar un proyecto

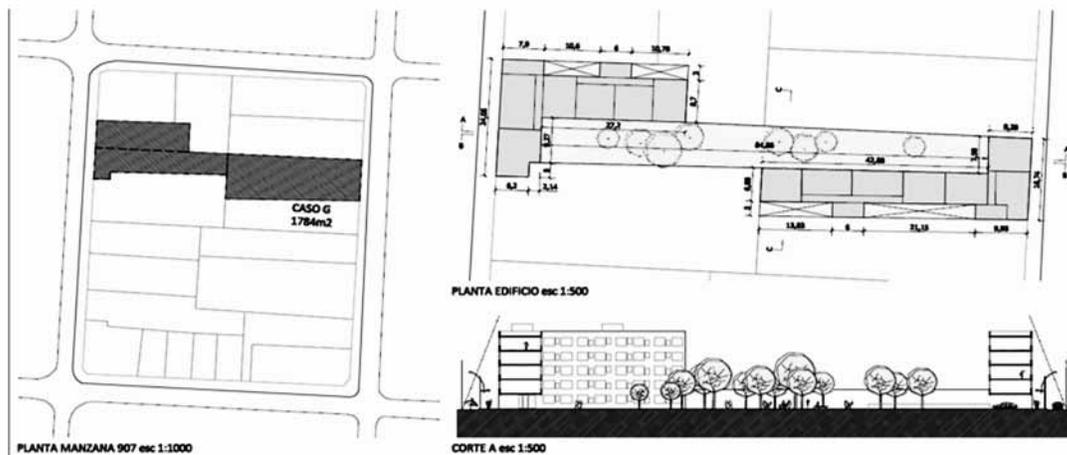
para generar mayor valor ciudad de lo que habitualmente se hace. Si vamos a hacer un block típico reventando la densidad donde no hay ninguna amenidad común, mejor no hacer nada.

En primer lugar, en el paño seleccionado generamos un primer escenario que considera que existe un comprador, dispuesto a pagar hasta 4 UF por m², pero con la condición de que este proyecto sea integrado, en el marco de un ejercicio de diseño mejorado (respecto a una situación tradicional), donde se generan edificios de 5 pisos que tienen fachada continua hacia las calles, con un patio interior de uso común que tiene en promedio de 8 metros de ancho por 80 metros de largo aproximadamente. Este parque queda como un beneficio de comunidad que esta gente habitualmente no tiene. Esta propuesta era bajo un escenario full inmobiliario.

Imagen n° 6: Primera propuesta de proyecto

Escenario 1 Inmobiliario Tradicional MEJORADO EN CUANTO A DISEÑO:

Compra de terreno a 4 UF
Conjunto de 1000 a 1200 hab/ha
65-70 unidades



¿Qué es lo que pasa en este escenario full inmobiliario tradicional? Aunque en planta se veía bastante razonable, es menos razonable en términos de densidad.

Hoy día los conjuntos de bloque de vivienda social están en torno a los 800 habitantes por hectárea, el ideal es siempre disminuir ese número. Aquí, este desarrollo implica 1.000 a 1.200 habitantes por hectárea, o sea, tendríamos que meter aproximadamente 70 viviendas, lo que, a pesar de la amenidad común de la que hablamos, igual sería un proyecto relativamente denso. Estamos hablando de departamentos donde los más baratos debieran partir en las 650 o 700 UF y los más caros 1.200 UF. En ningún caso estos departamentos serían FSV I.

Isabel Brain: Hoy, con la modificación a la política, la vivienda del título I del FSV puede llegar hasta 750 UF. Si no consideramos los subsidios otorgados por causa del terremoto, se puede acceder a un premio por densidad.

Julio Poblete: Nuestra propuesta la pensamos sin tener sobre la mesa las modificaciones a la política habitacional.

Patricio Hales: ¿Qué rango de superficie tendrían los departamentos?

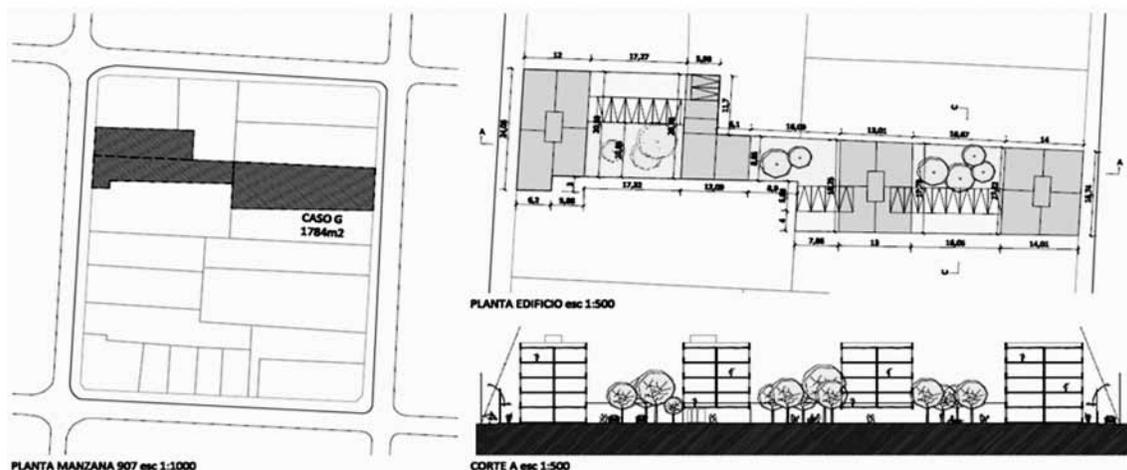
Julio Poblete: En promedio 50 m². Lo que hicimos fue

hacerle la prueba de fuego al terreno a ver si daba un proyecto razonable al que se le agregaran valores urbanísticos que normalmente una inmobiliaria no incorpora. Y lo que estamos probando es que efectivamente uno podría generar mejor calidad de conjunto. Estamos tratando de evitar la fórmula de solucionar el problema habitacional de una familia generando un desvalor ciudad tremendo. Queríamos que estos proyectos salvaran la integración, generaran un valor barrio, pero que esto funcionara desde el punto de vista inmobiliario.

Otro de los problemas es que dado que no sabemos si los sitios colindantes van a densificar, la manera como estaban puestos los departamentos en esta propuesta inicial generaban un “balconeo” que mataba la privacidad de los patios traseros de la casas aledañas. Entonces probamos otro esquema: en vez de tener un solo patio en común, teníamos tres patios conectados en el primer piso. Los bloques eran cuatro pisos y estaban dispuestos en secciones transversales a lo largo del terreno. Además, existía la oportunidad de generar estacionamientos al interior del conjunto. Esto generaba un problema: el adosamiento de 6 metros a los medianeros contiguos, lo que requería una modificación a nivel normativo.

Imagen n° 7: Segunda propuesta de proyecto

Escenario 2 Inmobiliario Tradicional MEJORADO EN CUANTO A DISEÑO:
 Compra de terreno a 4 UF
 Conjunto de 1000 a 1200 hab/ha
 65-70 unidades



Vicente Domínguez: ¿Eso es porque el Plan Regulador de Talca te da la opción de fachada continua hasta 6 metros?

Julio Poblete: Exacto. En la calle puede ser fachada continua según rasante, no tengo restricciones, pero en el costado después de 6 metros significa rasante, entonces los bloques se aprietan por los lados y quedan como escalonados. Esta segunda solución es malita. Como esquema de planta creo que es mucho mejor esta segunda propuesta que la primera, pero no así en términos de factibilidad, pues requeriría un seccional del proyecto. El Plan Regulador de Talca lleva cerca de un año y medio en Contraloría y unos cinco años en proceso de elaboración. En tema de adosamiento la Municipalidad podría interpretar que hay un tema de habitabilidad y puede que no lo acepten. Probamos que se puede hacer algo mejor que lo que se hace habitualmente, pero no estábamos conformes, por lo que hicimos un tercer escenario.

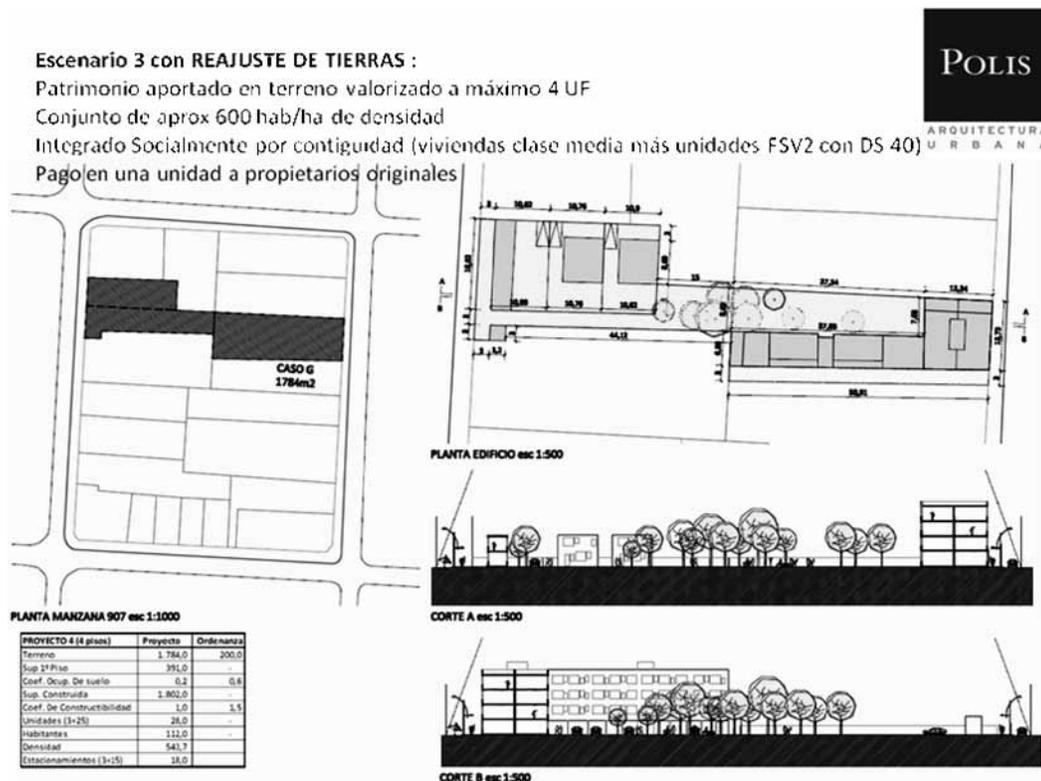
La gracia del reajuste de tierras es que en el día uno nadie tiene que comprar el terreno, nosotros sólo necesitamos que los dueños de los terrenos concurren a firmar un contrato donde se hace un traspaso de la propiedad, cuyo garante

debiese ser una institución pública, por eso incluimos al SERVIU. Entonces, la idea es fijar un valor máximo de 4 UF por m² a ser restituído a la familia en bienes, para asegurarles un resguardo mínimo a su patrimonio familiar. No habría pago, pero habría devolución en especies, que si es un buen negocio al principio debiera ser más o menos igual a lo que tenían antes, y con una cierta plusvalía a mediano plazo. De lo contrario no es buen negocio.

En segundo lugar, nos preocupaba bajar la densidad del conjunto, aproximadamente a 600 habitantes por hectárea, porque nos parecía que si teníamos un proyecto con la densidad que describíamos antes, el proyecto iba a impactar de forma negativa el valor que estamos planeando restituírle a los propietarios: un conjunto tan denso socialmente iba a generar un desvalor sobre el vecino.

En tercer término, debíamos mantener el valor de integración social, pero en esta tercera propuesta no dentro del mismo edificio, sino que a escala del proyecto, por contigüidad. Uno puede generar la misma integración compartiendo veredas, compartiendo fondos de sitio de distintos estratos. (Ver la propuesta en la imagen n°8)

Imagen n° 8: Tercera propuesta de proyecto



Está armado en borrador, porque hay que definirlo con los propietarios, pero la idea es destinar una parte del paño a generar un condominio, que en la primera línea puede tener viviendas con fachada continua hacia la calle, cuyo precio comercial sea de alrededor de 2.400 UF, con posibilidades de valorización en el futuro, considerando que es un producto de gran calidad que hoy no existe. En la otra parte del paño se haría un conjunto de departamentos de carácter social.

Las viviendas de la primera línea del condominio (que dan a la calle) serían entregadas a los propietarios que aportan el terreno para el proyecto. Adicionalmente, se podría estudiar la posibilidad de darles otra vivienda (del condominio o del conjunto social) para arriendo o venta. La idea es que la restitución en bienes equipare o supere el aporte inicial que presentaban los terrenos (4 UF m², que multiplicados por 1.800 m² del paño aportado, dan un total de 7.600 UF). Las viviendas de condominio, además de disponer de lotes individuales, compartirían un parque que sería parte del dominio común, además de un parque al fondo que pudiese ser común con el otro proyecto (de vivienda social), lo que podría regularse mediante una reja.

En el otro extremo, en los aproximadamente 1.000 m² restantes, haríamos un proyecto menos denso que los proyectados en los dos primeros escenarios, de solo 4 pisos de altura, que en el primer piso podría incorporar estacionamiento. Esta alternativa, en lugar de albergar 65-70 unidades, tendría 28-30 unidades.

Isabel Brain: Los montos de las retribuciones a cada propietario pueden variar un poco, porque su situación inicial difiere. Por ejemplo, al propietario de más edad, que está debajo de la línea de la pobreza pero que tiene un terreno de mayor tamaño, se le cayó la casa completa; mientras que las hermanas tienen un sitio más pequeño pero con la vivienda en pie, la que tendría que ser demolida.

Julio Poblete: Si yo no estoy comprando up-front el terreno, ahorrándome 4 UF por m², me veo obligado a reponerles en unidades de vivienda a los propietarios originales por un valor equivalente a su aporte. Yo estoy apostando que el valor de reconstrucción en términos de venta sea igual o mayor que el valor que ellos apostaron, pero en términos de costos debiese ser menor para que la incidencia del suelo sobre las viviendas sea menor, y yo pueda así bajar la cantidad de unidades. De lo contrario voy a tener un proyecto donde se me va a hacer muy difícil meter FSVI (tramo más vulnerable), y voy a tener que empujar con mucha energía para meter FSVII (tramo medio bajo).

Patricio Hales: Pero hay que conseguir a alguien que quiera construir y vender.

Julio Poblete: Ahí viene el rol del SERVIU; qué le vamos a pedir: que garanticen que es un proyecto serio y que se les va a pagar al menos las 4 UF a los propietarios si es que estas unidades no les son satisfactorias.

Francisco Sabatini: El tema es que los propietarios y damnificados en general no se tengan que ir a la periferia de Talca. Lo que más valoran los vecinos es quedarse en el barrio, después valoran tener casas grandes, pero el tamaño del sitio no era un punto tan importante.

Isabel Brain: Cuando teníamos reuniones con la gente del barrio, les explicamos el modelo, donde podían participar con todo o parte del terreno, y ellos demostraron ser bastante innovadores, en general preferían participar con todo.

Julio Poblete: Este es un proyecto que ojalá tenga 70% de viviendas comprables con subsidio, donde sea el SERVIU el que organice la demanda para efectos de los que van a ocupar esas unidades. Se tendría que licitar una construcción donde hay un proyecto desarrollado, hay propietarios que compensar y un 70% de ocupantes de este conjunto que ya tendrían un subsidio asignado. Quedaría sólo un 30% de unidades a colocar en "términos inmobiliarios", que sería el único riesgo que correría la constructora. Y no tendría que comprar suelo, porque ese suelo quedaría pagado por el costo de construcción. En el momento en que se formaliza el contrato, el propietario tendría que transferirle el suelo a la constructora, o se podría hacer a través de una EGIS. En el peor de los casos el SERVIU podría estar dispuesto a comprar, pero cuando nos movemos a ese escenario no tiene ningún sentido el reajuste de tierras.

Francisco Sabatini: A no ser que el SERVIU se interesara en comprar los terrenos de la parte norte de las manzanas (que hoy no forman parte del proyecto) para hacer una operación mucho más grande.

Julio Poblete: La idea es movilizar un activo que hoy está quieto de forma voluntaria, generando una oportunidad de viviendas nuevas en zonas bien localizadas. Tengo entendido que el MINVU incluso está pensando que algunos damnificados en sitio residente puedan obtener un certificado de inhabilitación y no necesariamente esperar una reconstrucción en sitio residente, sino que ir y postular a una reconstrucción en otro terreno o un proyecto de densificación, con lo cual se va a generar un círculo virtuoso que le va dar mayor agilidad a las soluciones y se van a generar nuevos terrenos donde puede ocurrir lo mismo.

Patricio Hales: Ustedes proponen que el inversionista que va a construir ahí no pueda hacer cualquier tipo de arquitectura ni de cualquier tamaño ni para cualquier cliente. Y está amarrado a ciertas viviendas con subsidios.

Julio Poblete: Exactamente, porque con ese formato yo aseguro el involucramiento del Estado, que no está para hacer una operación inmobiliaria, sino para algo social. Por otro lado, si no está el Estado los propietarios no van a querer concurrir con sus terrenos.

Vicente Domínguez: Hay dos temas: uno es el circuito financiero y lo segundo es el flujo de caja.

Julio Poblete: El esquema normativo actual va a atacar ese tipo de situaciones con EGIS y con sistema tradicional.

Se está haciendo un tremendo esfuerzo por tratar de incorporar a un grupo de una manzana céntrica de una ciudad intermedia a la normativa actual de los subsidios, tratando de hacer toda una ingeniería para un proyecto que no ha sido pensado antes. Mirado desde afuera parecería lógico el tratar de diseñar herramientas para que se adecúen a proyectos como éste.

Luis Eduardo Bresciani: La lógica sería que la misma EGIS organizara, tuviera la demanda y metiera adentro de ese comité a otros potenciales residentes y armara un proyecto en que los comités que están ahí sean compensados.

Julio Poblete: Nuestro objetivo final es que estos proyectos sirvan para sentar las bases para generar una nueva norma. Hoy el ministerio está en el uno a uno, casa a casa, pero eso no sirve.

Vicente Domínguez: ¿Cómo se explica que ustedes tengan estos tres terrenos, y que haya otros cuatro arriba que quieren vender?

Julio Poblete: Porque los propietarios tienen unas expectativas de pago por suelo que son muy altas, de 12 UF por m².

Francisco Sabatini: Los propietarios que no se sumaron al proyecto no están apurados por vender. Están los sitios vacíos, y ellos están viviendo en otro lado, entonces están especulando, porque ellos creen que algún día va a llegar al precio que esperan.

Julio Poblete: En las 350 manzanas tradicionales del centro de Talca hay aproximadamente 950 damnificados en sitio residente. El programa de fachada continua está ejecutando 113 casos y entiendo que por vivienda tipo hoy no hay más de 100 casos. Si yo considero a los allegados de esa misma zona, tal vez esta cifra duplica el monto. En total habría que construir unas 2.000 viviendas en ese sector. Nuestro proyecto busca dar respuesta a esto. La vivienda tipo está bien, pero aquí debe generarse una alternativa entre el sitio propio convencional y el CNT, porque sino esto no va a andar, o bien se dará bajo la forma de todo prefabricado, con lo que vas a tener en muy corto plazo un deterioro urbano inmanejable.

Vicente Domínguez: En Santiago un inmobiliario recorre casa por casa y le dice al propietario "te la quiero comprar". Así junta sitios, al final demuele y luego construye. Ese es el modelo tradicional, porque hay una demanda, hay un mercado.

Francisco Sabatini: En Talca hay un mercado, pero más débil.

Julio Poblete: Estamos hablando de una ciudad de 240 mil habitantes, donde pones un departamento a la venta sobre 1.700 UF y puedes estar cinco años tratando de venderlo. Para una ciudad empobrecida la única oportunidad es arrancar proyectos con subsidios. El interés de esto es repoblar y darle velocidad a la reconstrucción.

Luis Eduardo Bresciani: En Talca necesitas algún instrumento para convencer a los tipos de construir ahí. Ya hay

proyectos de densificación; Paz Froimovich, por ejemplo, tiene una torre gigantesca en la Alameda de Talca y ha vendido muy poco, porque se apuntó a que el departamento más barato es de 1.500 UF.

Julio Poblete: Dinamizar no es posible en cualquier parte. Para dinamizar mercados como el de Parral hay que poner subsidios adicionales y meter herramientas distintas para ensamblar el suelo y organizar la demanda, sino hay que olvidarse.

Luis Eduardo Bresciani: Lo ideal sería que aparte de que el subsidio fuera más alto, tiene que ser muy atractivo. No es como la Región Metropolitana donde la periferia está muy lejos, por eso el tema de la densidad es clave.

Isabel Brain: La periferia en Talca está a 10 cuadras.

Luis Eduardo Bresciani: Pero supongamos que le ponemos un subsidio más alto para que no se vacíe el centro, un interés más urbano que habitacional para instalar un mecanismo de tener un mayor flujo de subsidio, pero que no eleve los precios. Eso es lo que ocurrió en Curicó donde los precios se empezaron a disparar. Hay que meter al propietario dentro del proceso, que él mismo auto regule su precio para que gane.

Francisco Sabatini: La moneda de cambio del propietario es la casa que va a tener nueva.

Luis Eduardo Bresciani: Mi pregunta es ¿qué gana el propietario? Debería ser un buen negocio. Por ejemplo, en Curicó vimos que una de las cosas que le mete mayor precio en algunas partes es el comercio, y que para los propietarios sería mayor negocio. La gracia es que el propietario sienta que gana de verdad versus la expectativa de subir los precios del suelo, porque hay tantos sitios eriazos que podría estar años esperando que le compren.

Patricio Hales: Lo que ustedes nos convocan a hablar en el caso de Talca yo lo veo más difícil que una operación inmobiliaria por parte del Estado. Ustedes me han escuchado poner el ejemplo de La Vega, Recoleta, el borde de Américo Vespucio, gente que no se metería nunca si no tienes alguien que te garantice la expropiación de los terrenos, para tener un paño razonable necesitas una gran cantidad de sitios, que están muy bien conectados, al lado del túnel, frente al metro, en posiciones de lujo desde el punto de vista inmobiliario, pero que son un cacho desde el punto de vista de la escritura. Frente a todo eso la garantía del Estado es clave para asegurar la actividad inmobiliaria. Yo siempre decía que el Estado actuara como agente inmobiliario, fuera la EGIS, fuera lo que fuera, pero alguien que promoviera todo eso con un agregado de que ahí si es muy atractivo para el que vende. El atractivo es que el talquino está en su tierra, sueña que le van a comprar a un precio que no se va a cumplir jamás. Entonces no se cambia nunca, pero tiene las redes sociales y de servicio que son fabulosas. Lo encuentro maravilloso y veo muy posible que resulte. Creo que es importante crearle a las inmobiliarias condiciones

adecuadas para que hagan negocios con el Estado.

Luis Eduardo Bresciani: ¿No han pensado la posibilidad de regular simplemente la sociedad entre la inmobiliaria y el tenedor, sin pasar por el SERVIU? Que haya un mecanismo que facilite que el propietario y tenedor del suelo se pueda involucrar, que sea parte del mismo negocio y de alguna manera se auto-pague con el proyecto hecho.

Isabel Brain: Es que la inmobiliaria no va a querer ser el garante en caso de que los propietarios no queden contentos. En ese escenario habría que pagarles al menos 4 UF por m².

Luis Eduardo Bresciani: Pero que haya una sociedad entre un dueño y un constructor, porque al triangular con el SERVIU, ahí la cosa se enreda.

Isabel Brain: Puede ser, pero se lo delega en una EGIS para que ésta gestione mejor.

Julio Poblete: Para regular mejor las relaciones entre el propietario y el eventual inmobiliario igual tienes que recurrir a una asistencia, de parte de la EGIS o del gobierno para la ingeniería de subsidios para que finalmente el flujo de caja del proyecto ande y asegurarle un mínimo al propietario. Porque dado que el mercado es tan precario aun cuando hayan regulado eso, alguien que quiera emprender con unos departamentos, no sabe si estarán colocados.

Gonzalo Cáceres: Yo creo que como sesgo no sería bueno victimizar más a las víctimas.

Isabel Brain: No sé si es un sesgo Gonzalo, porque las personas afectadas en el barrio Las Heras vivían en una casa cuyos ingresos corresponden a pensiones o sub-arriendos de piezas al interior de las viviendas, entonces ellos se quedaron sin ninguna posibilidad de tener ingresos. El escenario que planteamos tomando el punto del diputado Hales, es que efectivamente estas familias no van a poder recuperar el estándar de vida que tenían antes, que es un estándar del siglo pasado con viviendas de 200-250 m² en sitios de 600 m², pero hoy día lo que ofrecemos es correr la frontera de la solución a irse, o vivir en una vivienda FITAL. La idea es darles la oportunidad de usar su terreno para reconstruir una vivienda mejor a la opción que tienen. Si el punto de partida es como estaban antes, estamos perdidos, hoy tienen estas opciones y ésta es una tercera alternativa que les presenta una solución que cumple dos cosas: que la casa sea más grande que la que se ofrece y que está en el lugar en que ellos se quieren quedar.

Julio Poblete: Esto es complicado mientras tú no le hagas ver al propietario que vender a 12 UF el m² no va a ocurrir. Hoy día está en la curva en que mientras más se demore, menos le van a pagar por el suelo, va a tener que pasar ese período de declinación para que vuelva a subir, y eso va a pasar en 25 ó 30 años más.

Pedro Bannen: Los propietarios, ¿recuperan parte de su capacidad de sub arrendamiento?

Isabel Brain: Si se compensa con una casa y un departamento, perfectamente el departamento podría dejarse

para arriendo.

Vicente Domínguez: Pero en ese circuito financiero cómo se va a meter el proyecto. Entiendo el hecho de que el activo de los propietarios es el suelo, ese implica 4 UF x 1.800 m²: son 7.800 UF. Después tienes 28 viviendas y eran 25 con subsidio, no sé cómo llegar al monto final, porque tú dices que hay personas que no pueden obtener crédito. Normalmente tú apoyas tus proyectos en subsidios, más capacidad de ahorro y crédito. El crédito no lo tienes, ahorro no tanto y tienes subsidios, no tienes nada más.

Julio Poblete: Pero en el caso del Fondo II esto puede tomar crédito hasta 250 UF.

Isabel Brain: Lo que pasa es que de las 25 unidades lo que exigiría el MINVU es que un 30% fuera del título I, el resto puede ser DCS40 o FSVII.

Julio Poblete: Tendrías un 30% sin crédito que podría ser posible. Una cosa es la ingeniería del ensamblaje del terreno, de armar un buen proyecto, otra es la ingeniería de los subsidios.

Francisco Sabatini: Lo importante es lograr hacer un proyecto que después nos permita hacer una recomendación más general.

Isabel Brain: Y, además, hay que aprovechar el entusiasmo del MINVU porque ellos quieren tener en tres meses un proyecto armado.

Vicente Domínguez: Aquí hay que tirar a la piscina a un constructor.

Francisco Sabatini: Alguno que quiera invertir.

Gonzalo Cáceres: Pero si fuera un tipo de inversor que fuera como RSE, podría ser.

Vicente Domínguez: Es que si tú lo quieres transformar en regla, tiene que ser una operación que no sea RSE, que se convierta en una operación normal y que dé confianza, que la primera inmobiliaria que lo haga sepa que es un negocio que se puede agrandar.

Vicente Domínguez: Es que si no hay una EGIS en el esquema actual, no tienes cómo, ahí tiene que entrar el esquema convencional.

Julio Poblete: La personalidad jurídica del SERVIU y el MINVU es distinta. Pero el SERVIU puede operar él mismo como EGIS, esa es la facultad para organizar esto y la Municipalidad también.

Vicente Domínguez: Lo otro importante es el terreno a nombre de quién queda.

José Ramón Ugarte: Si se hace una sociedad nueva, el terreno queda a nombre de los tres propietarios, es la única forma.

Patricio Hales: Si yo entro como constructora sin haber puesto ni uno y tomo la licitación, estaría comprometido a entregar tres casas, pero no pongo ni uno por suelo.

Vicente Domínguez: Pero pongo un capital equivalente en la sociedad para echar a andar la maquinaria de la construcción.

Julio Poblete: Para lograr que funcione bien la sociedad tienes que organizar la demanda o asegurar los subsidios: para eso necesitas una EGIS, para que la constructora se meta.

José Ramón Ugarte: La constructora nunca pone plata, sólo construye. Es una inmobiliaria la que se tiene que asociar con los tres propietarios y pagan con bienes, los otros tienen que aceptar que me paguen de esa forma. Así, el proyecto va a estar listo y ojalá la demanda esté lo más cautiva posible para quien se atreva a meterse y poner las platas para la construcción.

José Ramón Ugarte: La EGIS es la inmobiliaria, la EGIS pone la plata y contrata a la empresa constructora y hace la venta.

Isabel Brain: Pero entonces ¿las empresas constructoras no tienen caja para construir y después recuperar su inversión?

Vicente Domínguez: Podría tener caja según quien es el mandante. Si el mandante son tres señores que son dueños de un terreno, no sé. Por eso depende, si es el SERVIU el mandante la constructora te puede poner 100% la plata, sabiendo que el día 121 le va a pagar el SERVIU, que puede licitar la construcción, pero no es dueño del suelo.

José Ramón Ugarte: No me imagino cómo el SERVIU puede ser tan flexible, para meterse en un esquema tan diferente, más allá de que colaboramos en la demanda.

Julio Poblete: Por ejemplo, en Coelemu el SERVIU dijo tengo 380 UF para reconstrucción en sitio propio más 75 UF de otro subsidio, presénteme alternativas le dijo a las constructoras y llegaron 8 con 8 modelos de casas distintos, todas certificadas. Un grupo de 30 vecinos eligió la que mejor les parecía, todas tenían precio igual y ganó una casa que tenía 52 m², tenía calefón, una serie de cuestiones y ésta se está construyendo hoy día. Pero el SERVIU solo llamó a una convocatoria en la que es garante del proceso, no firma el contrato, sino que los contratos son directos entre las familias y la constructora, habiendo organizado ese grupo de demanda en torno a una EGIS o directamente el SERVIU. Aquí uno podría hacer exactamente lo mismo.

Vicente Domínguez: Sabes que se han hecho 700 operaciones en sitio propio con Conavicoop, disgregadas, no viviendas colectivas. A lo mejor una conversación con ellos para ver lo del circuito financiero no sería mala idea. Ellos están bastante metidos con una sociedad con servicios o con viviendas usadas.

Julio Poblete: A partir de esta conversación, entiendo que se valora el ejercicio como un aporte a un instrumental que hoy no tenemos, que claramente con el fórceps implica no tener las herramientas adecuadas y tener que adaptarnos a lo que existe, y segundo, con la inquietud de cómo formalizarlo desde el punto de vista financiero. Son las mismas menciones que manifestó el LILP, que le parecía fantástico todo lo que habíamos logrado pero teníamos que ver los números, porque la compensación por mucho que sea en

especies y no en plata para la familia es eventualmente igual o mayor al precio UF por m². Se nos cae el ejercicio de tener un proyecto menos denso y eventualmente compatible con lo que ellos quieren, porque al final del día es forzar un escenario inmobiliario que no da. Entonces esa es una matemática más allá de la formalización que tú dices Vicente que ahora vamos a planificar.

Isabel Brain: El viernes tuvimos una reunión por videoconferencia con gente del LILP para contarles el estado de este proyecto, y el acuerdo al que llegamos es que íbamos a hacer éste cálculo de cuántos departamentos se necesita para que se compense adecuadamente y que el proyecto flote en términos financieros y en términos de lo que se busca. Eso va a estar listo en mayo. Entonces los vamos a tener al tanto y lo ideal es contar con sus comentarios y sugerencias.

Participantes del ciclo de reuniones

El V 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



L LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY