



DIARIO FINANCIERO

Inicio > Economía y Política > País

País

Déficit de viviendas ¿Los vecinos pueden jugar un rol clave en su solución?

Iniciativas que conjugan la acción de comunidades con el apoyo de arquitectos y el Gobierno son parte de una respuesta a los agudos problemas de falta de vivienda y hacinamiento que enfrenta el país. Estación Central, Maipú y Peñalolén son zonas donde han surgido proyectos inmobiliarios para grupos de menores recursos.

Por: Camila Bohle | Publicado: Miércoles 7 de abril de 2021 a las 04:00 hrs.



Compartir



No sólo de pandemia se habló en la comuna de Estación Central el año pasado, ni menos en noviembre. Ese mes, entre las calles Santiago Watt y Exposición, se inauguró el Barrio Maestranza, un proyecto de 424 departamentos, emplazados en casi tres hectáreas y con 10.500 metros cuadrados de áreas libres, que se convirtió en un ejemplo de que la acción de los vecinos puede ser también una respuesta al creciente déficit habitacional que afecta a Chile.

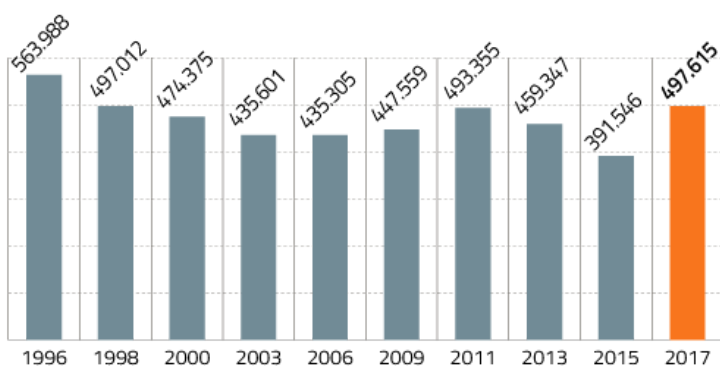
“Toda la iniciativa fue obra nuestra, es nuestro proyecto”, cuenta Doris González, quien es una de las dirigentas del Movimiento de Pobladores Ukamau.

1.692 PROYECTOS

CUENTAN CON PARTICIPACIÓN DE VECINOS.

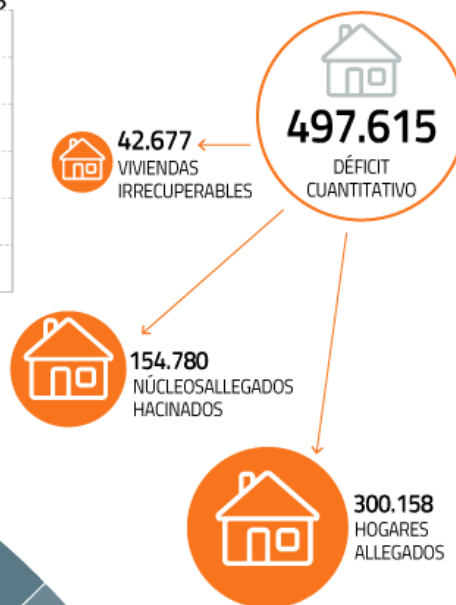
LAS CIFRAS DE UN PROBLEMA LATENTE EN EL PAÍS

SALDO HABITACIONAL NEGATIVO
NÚMERO VIVIENDAS

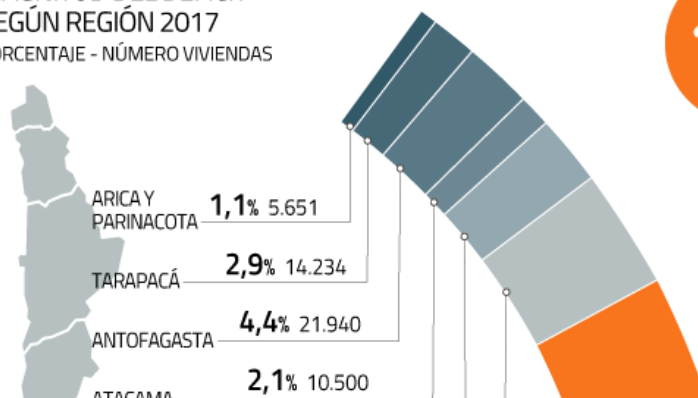


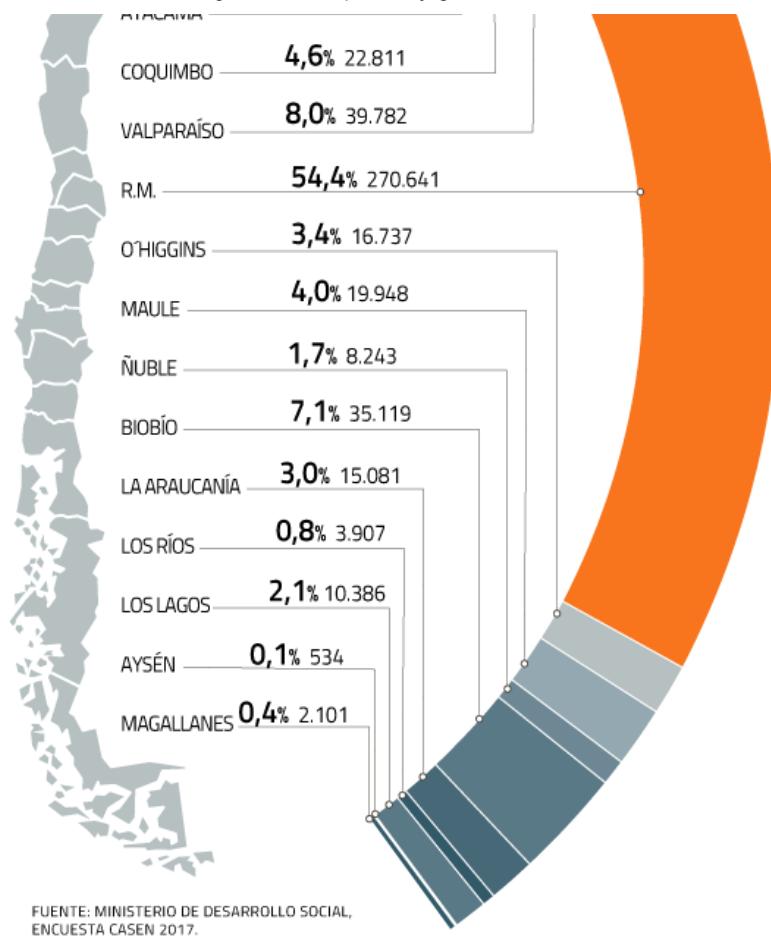
(*) INDICADOR QUE MIDE EL NÚMERO DE VIVIENDAS REQUERIDAS PARA DAR ALOJAMIENTO A HOGARES ALLEGADOS, NÚCLEOS SECUNDARIOS HACINADOS Y PARA REEMPLAZAR VIVIENDAS IRRECUPERABLES.

COMPOSICIÓN SEGÚN TIPO DE REQUERIMIENTO
NÚMERO VIVIENDAS - 2017



MAGNITUD DEL DÉFICIT SEGÚN REGIÓN 2017
PORCENTAJE - NÚMERO VIVIENDAS





Bajo el paraguas de esta organización, que nació hace más de 30 años, surgió la inquietud por la vivienda. En una sola población de la comuna existían más de 400 familias de allegados.

Esa realidad gatilló en 2011 la idea que tuvo un hito en noviembre cuando terminó el levantamiento de las viviendas sociales de 62 metros cuadrados, incluidos tres dormitorios, un baño, cocina y living comedor. En los pisos superiores -cuarto y quinto- hay plazas aéreas, un espacio de encuentro para la comunidad.

“La demanda organiza el proceso”

En esta historia se cruzó el interés de los vecinos con la colaboración del arquitecto Cristián Castillo, cuyo interés lo heredó de su padre, Fernando Castillo Velasco, tras su muerte. Ellos trabajaron de la mano con los vecinos para diseñar una iniciativa que buscó convertirse en una solución en medio de una institucionalidad que los ciudadanos sentían que no daba ni las respuestas que pedían ni a la velocidad requerida.

La cruzada no estuvo exenta de problemas. Doris González recuerda que el diálogo entre el comité de vivienda y el Serviu -con quienes gestionaron la idea- no fue fácil en un inicio, pero

relata “con el camino que emprendimos de autogestión entendieron el impacto de nuestro proyecto”.



El grupo quería una respuesta definitiva a su falta de vivienda, un problema que aqueja a unos 497.615 hogares en Chile según la Casen 2017, cifra que ya representaba un aumento de 27,1% respecto a la misma medición en 2015 -de los cuales más de la mitad están en la Región Metropolitana- y que debido a la crisis provocada por la pandemia el Minvu asume que se acercó a unos 600 mil, lo que está teniendo una cara triste en tomas de terrenos e incremento de campamentos.

Los vecinos de Estación Central se hicieron de una libreta de ahorro, que se sumó al aporte del Estado a través del subsidio habitacional. Hoy son cerca de 1.700 personas las beneficiarias del proyecto ubicado en el límite con la comuna de Santiago.

Esta es la primera iniciativa, subraya Castillo, donde “la demanda organiza el proceso y no es la oferta que viene desde el Estado. Ellos buscaron el terreno, lograron que el proyecto sea uno realizado por profesionales que están al servicio de ellos y no del Estado o de una constructora privada”.

Las familias agrupadas por Ukamau, que querían quedarse en su comuna de origen, buscaron terrenos sin uso y encontraron el paño en Estación Central. Una de las razones de la elección, además de su tamaño, fue por ser parte de un antiguo barrio obrero.



En noviembre se inauguró en la comuna de Estación Central el Barrio Maestranza, un proyecto de más de 400 departamentos, emplazados en casi tres hectáreas, y que incluyó áreas libres.

De acuerdo a Castillo, las familias deben ahorrar entre 10 y 15 UF según el tramo de vulnerabilidad al cual pertenecen. La idea, además, es contar con lo necesario para terminar sus departamentos.

Más proyectos autogestionados

La acción conjunta de vecinos ha tenido eco en otras zonas de la capital. El movimiento de Pobladores en Lucha ha inaugurado cinco proyectos de viviendas sociales autogestionados.

El que más destaca es el de “Comunidad del Sol Naciente”, un conjunto de 32 departamentos subsidiados, donde cada uno cuenta con un balcón, que fue realizado a través del decreto supremo 49 -el que tiene por objetivo promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad, a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado- y donde más de 157 personas viven en el lugar hace un año.

La dirección de los trabajos de construcción estuvo en manos de los vecinos organizados en el comité de vivienda, según describe Lautaro Guanica, concejal de la comuna de Peñalolén y parte del movimiento.

Comenzaron buscando un terreno que satisficiera sus necesidades y lo encontraron en Peñalolén Alto. No se estaba usando y dos privados eran sus dueños. Así, gestionaron una compraventa del suelo, que fue financiado con ahorro de las familias y el subsidio base y de localización del Minvu, además de un aporte de la Municipalidad.

En este proceso la principal dificultad fue el valor del suelo, pero con los aportes lograron obtener el paño. Además, para poder postular su iniciativa -y ante las dificultades con el Serviu, que según Guanica dilató la adquisición de los predios-, el grupo se constituyó como EGIS, entidad de Autogestión Inmobiliaria Social.

Ser parte del diseño del barrio

La comuna de Maipú también sabe de iniciativas autogestionadas. Es el caso del proyecto habitacional “Comunidad Esperanza Popular”, que está siendo impulsado por el Movimiento ‘Vivienda Digna’.

Natalia Arriagada, una de sus dirigentas, precisa que el comité de vivienda gestionó y diseñó el proyecto, mientras que la Municipalidad de Maipú actúa como entidad patrocinante.

En esta historia también se involucró el arquitecto Cristián Castillo, quien les ofreció su colaboración para el diseño de la obra. A través de talleres participativos entre vecinos, con el fin de entender sus necesidades y qué tipo de viviendas esperaban, se realizó la iniciativa.

Ubicado en Vicente Reyes 110, contempla que en dos años se inicie la construcción de 165 departamentos de 62 metros cuadrados para beneficiar a más de 170 familias. El espacio, que era del Serviu y no se usaba hace más de 25 años, lo identificaron los vecinos a través de un ejercicio colectivo, ya que tienen un área técnica que coordina las comisiones en terreno de los comités y recorrieron la comuna para encontrar el paño ideal. “Nosotros tuvimos una oportunidad única de poder ser parte del diseño del barrio”, destaca Arriagada.

Castillo señala que lo relevante de esta iniciativa es que la Municipalidad de Maipú asumió la responsabilidad de buscar solución para los problemas habitacional de sus vecinos, “que tampoco son cosas que se vean mucho, normalmente se ve al Serviu, al Minvu, que son los encargados de buscar soluciones habitacionales”.

Hectáreas abandonadas y consorcio social

El registro oficial revela que los proyectos de vivienda sin deuda del Ministerio (DS 49) y donde hay participación de las familias en el diseño de las áreas verdes y espacios comunes de los proyectos de vivienda suman 1.692, los que benefician a 50.101 familias.

El arquitecto Iván Poduje valora la opción de autogestión de los vecinos como una solución al déficit habitacional, pues a su juicio “favorece los lazos de los comités, pero además permite que los proyectos se enriquezcan en su calidad”.

Sin embargo, añade que “lamentablemente” no todos los comités de allegados pueden hacerse eco de los ejemplos mencionados, debido a que se requiere una capacidad de gestión “importante”, según dice, debido a los tiempos y recursos que conlleva.

Por ello, advierte que se requieren programas para apoyar la autogestión, como capacitación a dirigentes, “pero entendiendo que esto es un complemento para una política”, dice el arquitecto.

De acuerdo a sus estudios, en Santiago hay más de mil hectáreas urbanas del Fisco abandonadas que podrían usarse para construir viviendas, las que podrían ir en directo apoyo a las familias más vulnerables. De ahí que también propone como una solución que las mismas empresas que postulan a terrenos se asocien con los vecinos, de manera que exista una gestión social conjunta entre empresa-vecinos.

“Eso lo llamamos consorcio social”, agrega junto con exponer que se lo están proponiendo a las autoridades.

El exministro de Vivienda, Cristián Monckeberg, considera que van en la línea correcta todas las medidas de ejecución de proyectos de escala barrial. “Son bienvenidas”, expresa, pero al mismo tiempo subraya que “finalmente es el Estado el que debe hacer un esfuerzo para que esto ocurra y no descansar en los vecinos y vecinas”.

“Siempre es deseable la autogestión, porque permite que ellos determinen, resuelvan y elaboren proyectos de vivienda, pero evidentemente todo lo relacionado con el aporte técnico, financiero y recursos debe ser provisto por el Estado. Siempre es deseable actuar con los vecinos organizados”, admite.

Apoyo a los comités en todo el recorrido

Una idea que refuerza el subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Guillermo Rolando, porque son temas que considera complejos. “Desde los estudios de un terreno, las mecánicas de suelo, el

contactar a una empresa y su diseño, las aprobaciones y los permisos de edificación, entre otros. Son temas que requieren bastante expertise y por eso sí, a mi juicio, se requiere siempre el apoyo del Estado para soluciones colectivas”, destaca.

Así y todo, valora la participación de los vecinos. “El apoyar a los comités en todo su recorrido es la manera por lo pronto más efectiva a nivel nacional”.

Glosa 12 entra a escena en 2020

Rolando destaca el programa Glosa 12, el que fue incorporado en la Ley de Presupuestos 2020, que implica un incremento en los montos de subsidio del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N°49, para la compra de terrenos y luego el desarrollo de proyectos para grupos vulnerables organizados en comités de vivienda.

En la práctica, es una nueva herramienta para comprar suelo en el país para familias de ingresos más bajos, pues en la última media década se había observado que costaba mucho desarrollar proyectos para dicho segmento. “Veíamos que familias de ingresos bajos no podían encontrar soluciones ni siquiera en sus comunas de origen, donde se veían autoexpulsadas a otras”.

El programa, que consta de ahorros de las personas con el apoyo financiero también del Minvu, se implementó por primera vez en 2020, y ya se han seleccionado 17 comités de vivienda en el país, lo que involucra a unas 1.500 familias que saben qué destino habitacional las espera.

“Aquí ahorraron familias entre un millón e, incluso, hasta tres millones, familias de ingresos muy vulnerables”, puntualiza Rolando.

“Logramos comprar suelos donde era imposible comprar”, remata el subsecretario.

Periodismo de Soluciones...

En esta edición, DF incluye un nuevo artículo de la serie de "Periodismo de soluciones". Este concepto da cuenta de una tendencia que busca poner en primer plano acciones que están dando resultados en resolver distintos problemas sociales y económicos.