

lugar de trabajo. Normalmente los programas de centros de ciudad expulsan gente siendo la remodelación San Borja un ejemplo clásico. La primera prioridad era de la gente que vivía en los conventillos, pasajes y cités de la zona, que llegaron con la primera prioridad a la CORMU, a inscribirse y resulta que tenían que pagar un dividendo que era cinco veces su ingreso mensual. De allí que tienen que haber políticas que comprendan esta realidad, que es diferente en diferentes lugares.

Este país sabe bastante de vivienda y tiene en ello una larga trayectoria y experiencia. Por eso, si existe voluntad, es posible hacer programas de vivienda social que no signifiquen extender la ciudad excesivamente, ni seguir marginando y segregando.

Cuando hablo del centro, no me refiero a que este se proletarice como ocurre con el de Lima, que está ocupado por las capas populares más proletarias. Por el contrario, pienso en un centro de ciudad como lo fue siempre, con gente que se veía más y en que las capas sociales estaban más cerca. O sea, alguna señora a la que llamaban "Doña" debe haber ido a comprar al mismo almacén que la lavandera que vivía en un cité, cinco cuadras más abajo, o que el obrero de la empresa de gas de Santiago que vivía siete cuadras más abajo en otro cité. El empleado, el médico y el señor Cousiño no se miraban tan mal. ¿No es cierto? El centro tiene esa capacidad.

Mantener las Viviendas y Flexibilizar los Subsidios; Dos Desafíos

Sergio Wilson*

Quisiera tomar lo que acaba de decir Víctor Basauri sobre la trayectoria "viviendista". Creo que es bueno ubicarse en ese marco, y en esa perspectiva. Por otra parte, la pregunta más gruesa es también la que él formuló: ¿por qué este problema sigue siendo tan endémico?

Ayer estuve en un seminario de FLACSO a raíz de una investigación. Hoy día el problema más grave para el país, según las encuestas, es el de la salud. Incluso en términos de propuestas gubernativas y las que ha habido de los distintos organismos y partidos políticos, concurren en señalar que la solución en materia de salud, debe ser la estatal. Las tendencias de izquierda, de centro y de derecha, coinciden en que debe ser estatal.

El sector vivienda sigue ocupando un lugar importante en el ranking de los problemas. Si bien hay una buena imagen o hay una imagen menos mala de lo que ha pasado en el último tiempo con los sectores más pobres y más postergados, digamos que lo que sale más redimido dentro de las políticas sociales, es la de vivienda. Sin embargo, sigue siendo un problema latente y de consideración. Cualquiera que sean las apreciaciones de déficit según los estudios, es un tema realmente muy significativo.

* Abogado, experto en vivienda, director de la ONG AVEC.

Yo no quiero salirme de esto, pero, tratando de ir a los puntos que a ustedes más puedan interesarles, creo que el problema de la vivienda no puede enfocarse sólo en sí mismo, sino que en la coyuntura económico-social. Porque si un elemento básico para postular a la vivienda es el ahorro, es obvio que la cesantía afecta dramáticamente esa posibilidad. Si el ingreso es muy bajo, puede ocurrir algo un tanto similar. Entonces, evidentemente no podemos escaparnos de ese marco. Creo que tal vez las políticas específicamente "viviendistas" pueden haber sido importantes, pero en el sentido de justicia del país, en cuanto a cómo se remunera a los sectores, ha sido profundamente injusto.

Ha habido un avance en el último tiempo en materia de viviendas, el que se produjo después de diez años en que hubo una gran debilidad en materias de políticas habitacionales. Ultimamente, al afirmarse el subsidio y diversificarse un poco, se mejoró el sistema, lo que provoca una imagen de cierta mejoría, de que, por lo menos se ha entrado en un camino. Hoy día ya nadie discute que el subsidio es algo bueno, aunque pueda necesitar modificaciones y correcciones.

Yo quisiera plantear otros temas y dejar alguna inquietud. Existen dos problemas: el de acceder a la vivienda -que está bloqueado para numerosos sectores, tal vez por problemas de injusticia del país- y el de conservarla, que es el problema de los "con casa". Yo diría que, hoy día, uno de los temas más dramáticos es el problema de los "con casa" que no tienen como pagarla. Anteriormente existían mecanismos específicos que permitían a los ciudadanos que habían accedido a una vivienda poder conservarla. Es decir, había una relación entre lo que se pagaba como dividendo y lo que la familia ganaba. Hoy día esos límites, desgraciadamente, no existen y por eso es muy fácil perder la vivienda.

Por ejemplo, la gente pactaba sus viviendas en las unidades tradicionales que había antes, y que eran más justas que ahora. Tengo entendido que la pactaban en dos índices: el precio de la construcción y el de sueldos y salarios, el que se reajustaba sólo una vez al año. Entonces, uno durante todo un año sabía que pagaba ese dividendo y que no le variaría el presupuesto. Después, vino esta especie de Dios que fue extendiendo su poder, que son las unidades de fomento, y tentaron a mucha gente a que se pasara a esas unidades. Así, personas que estaban con los índices antiguos, se pasaron a la nuevas unidades, y en ese mismo momento, perdieron absolutamente el control y la posibilidad de pagar su deuda. Entonces, viene la desesperación de la gente, porque sabe que tiene pagos muy a largo plazo y muy fuera del alcance de sus remuneraciones, hasta que finalmente llega el momento en que la cartera se licita a los Bancos.

Pienso que la historia del chileno común se divide en dos etapas: antes de haber accedido a una vivienda y desde que accede a ella. No sé si exagero, pero realmente creo que le cambia su vida; sobre todo a las personas más modestas. Es la inversión de su vida. Entonces, si es dramático no poder acceder a ese bien, imagínense lo dramático que es perderlo, y más aún, cuando habiéndolo perdido, se continúa siendo deudor. Hay gente que entrega las casas, pero no por eso deja de ser deudor, porque lo que a ellos les están cobrando, no tiene nada que ver con lo que se puede obtener por esa vivienda en el mercado.

Yo querría -de una pincelada- contarles un poco de mis experiencias, las que tal vez puedan servir en dos ámbitos: en el de no perder la vivienda y en el de pagar lo justo y evitar abusos que también se cometen en esta materia. No necesariamente en organismos públicos, si no que, mucho más, en empresas privadas. Hemos tenido experiencias de organizaciones de los afectados, lo que es una herramienta que aquí se ha destacado, pero que hay que enfatizarla bastante más, y dice mucha relación con la profesión de los Trabajadores Sociales.

Es justamente en torno a temas "viviendistas", o relacionados con vivienda, que renace la organización de los más pobres y de los pobladores en nuestro país. Renace en torno a temas increíbles, como es el no perder el derecho al agua potable, o impedir el arranque de los medidores. Entonces, el tema de los más pobres está ligado al trabajo, a los ingresos, está extraordinariamente vinculado con los temas de vivienda. De allí surgen elementos de reconstrucción social, de superación de la marginalidad, de incorporación, o como quiera llamarse.

Esta experiencia la hemos tenido en torno a la Iglesia y específicamente, en el caso mío, en una fundación que se llama AVEC, la que lleva diez años en esto. Hemos visto cómo se aglutina la gente, y cómo rehace sus organizaciones, recobrando la confianza en sí misma. Cómo se aprecia el factor solidaridad, existiendo toda una rica experiencia de muchas organizaciones en esta materia, las que giran en torno a la vivienda.

En cuanto a la promoción habitacional, creo que hay muchas experiencias, aunque quiero destacar en el último tiempo, lo que han sido las cooperativas abiertas de vivienda. Estas han sido un buen instrumento para la utilización del subsidio, el que si bien, conserva la rigidez y la falta de flexibilidad, se va mejorando paulatinamente, en forma paralela con este afianzamiento de las cooperativas abiertas.

Estando dedicados específicamente a defender a los que estaban perdiendo su agua, su luz, su casa, nos vinculamos con otros grupos que querían acceder a la vivienda ¿Qué hicimos?. En el caso específico nuestro, se dio un ejemplo magnífico de asociación y de solidaridad. Los pobladores estaban terriblemente equivocados y querían comprar terreno y hasta el día de hoy -estoy hablando de seis, siete años atrás- los que compraron terrenos, están con ellos sin urbanizar. Hemos confirmado lo que desde el principio les dijimos: que para esta política actual, la solución es el ahorro más la organización, ya que el ahorro sólo no sirve, pues para el pobre es imposible. El ahorro organizado es otra cosa; es ese ahorro que da vergüenza retirarlo porque "qué van a decir los otros cuarenta que me están acompañando". Entre todos se ayudan: -"viejito, tú te quedaste cesante, hacemos una fiestecita o hacemos una rifa o hacemos algo para que pagues tu cuota". Así se suple esa deficiencia de uno, dos o tres, y el grupo sigue adelante en su programa de ahorro y, eventualmente, en su postulación al subsidio.

Organizar a los allegados para que postulen es muy difícil, porque no viven ni siquiera juntos. Pero hay experiencias importantes de cooperativas abiertas más antiguas, como PROMECOOP, HABITACOOP, CONAVICOOP, etc. Yo creo, que han resultado buenas esas experiencias, en términos gruesos. Si en este país hay más justicia, hay más trabajo, hay mejor nivel de ingresos, es posible que este sistema pueda generalizarse bastante. Yo no dudaría que tuviera un gran auge. Piensen ustedes que las cooperativas no son promovidas por nadie. Ahí sí que el Fisco se hace una economía. Cuando las cooperativas hacen la promoción del subsidio, el Fisco está economizando gastos porque, de su propio peculio, las cooperativas hacen esta promoción: divulgarlo, explicarlo, vencer la reticencia de la gente y convencerla. Esa promoción debería contar con un respaldo y con un apoyo estatal porque el Estado debiera estar interesado en que estas cooperativas funcionaran bien, ya que son buenos instrumentos para prestar servicios a los más pobres. Con respecto al subsidio, hemos hecho múltiples observaciones a las autoridades a través del tiempo. Debo reconocer, de alguna manera, que más que nuestra elocuencia, ha sido el peso de los acontecimientos el que ha forzado los cambios. Me acuerdo que, en otra época, abogábamos bastante porque el subsidio perdiera la rigidez. ¿Quién ha dicho que el subsidio tenga que ser solamente para construir? ¿Por qué no puede ser para adquirir terreno? ¿Por qué no puede ser para urbanizar? ¿Por qué no puede ser para terminar viviendas inconclusas? Esa es una rigidez innecesaria. ¿Qué argumentos

se nos daban? Argumentos que no resisten ningún peso en relación con los sistemas de informática de hoy día.

Después, estaba la reticencia a no entenderse con los grupos organizados en el nivel de los más pobres. Nosotros decimos: si a ese subsidio y a los más altos se puede postular en forma organizada, ¿por qué es patrimonio o del Estado o de los servicios públicos de vivienda trabajar con los más pobres? ¿Por qué no se puede organizar como grupo a este estrato que está incluido en el sistema de postulación y que son nuestros clientes normales?

Hemos visto, entonces, que el punto está en cómo ser ingeniosos para facilitar y diversificar programas. Yo encuentro que realmente, en el último tiempo, se ha ido caminando en una senda más positiva.

Por último, destaco lo que dijo Víctor sobre el terreno. Es dramático. Alguien puede decir, "yo regalo una mediagua del Hogar de Cristo". Y la pregunta mía: "y ¿dónde la pongo?" El problema vital es ese: el problema del terreno. En el pasado también hubo tomas de terreno y gracias a Dios, también hubo operaciones sitio. Tenían una serie de defectos, pero gracias a eso, se han podido construir muchas otras casas. De lo contrario, uno no se explica de dónde salieron las 240 mil viviendas informales construídas. Una de las pistas o sospechas que hay, es que se hayan podido construir en terrenos más grandes que en tiempos anteriores se adjudicaban a una sola familia, como una forma de principio de solución o de vivienda progresiva.

Accesibilidad a la Vivienda e Indexación

Vicente Domínguez*

Yo quisiera poder transmitir una parte de la experiencia que tenemos nosotros como organización de demanda habitacional. La Corporación Habitacional es una de las doce entidades que tiene la Cámara Chilena de la Construcción, lo que se ha denominado, la Red Social de la Construcción. Muchos de ustedes pueden identificar la AFP Habitat o la Isapre Consalud o la Caja de Compensación Los Andes o la Fundación Social o el Servicio Médico. En fin, son organizaciones creadas por la Cámara Chilena de la Construcción, tratando de abarcar todo el espectro de problemas sociales fundamentales de los trabajadores. Inicialmente, cubrió a los trabajadores que estaban afiliados a las empresas constructoras, pero luego, tanto por necesidades empresariales como por disposiciones legales, estas instituciones se han abierto a trabajar con personas de cualquier empresa.

En el caso nuestro, la constatación inicial fue que era bastante paradójico el que los trabajadores de la construcción que eran aquéllos que construían las viviendas, fueran aquellos que no las tenían. Entonces, había que poner recursos para que pudieran acceder a ese bien, con el agravante bastante particular del área de la construcción, de que una buena parte de los trabajadores, son "nómades", es decir personas que van trasladándose de un lado a otro y que muchos de ellos, tienen períodos de carencia de trabajo. De manera que son muy malos sujetos de obligación de

* Gerente General de la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción.