

RENOVACIÓN DE LAS POBLACIONES MEDIANTE LA RADICACIÓN DE ALLEGADOS ⁽¹⁾. UNA ALTERNATIVA A LA EXPANSIÓN DE SANTIAGO DE CHILE

(URBAN RENEWAL THROUGH SETTLEMENT OF GUEST FAMILIES. A ALTERNATIVE TO EXPANSION OF SANTIAGO DE CHILE)

María José Castillo Couve y equipo, Arquitecta
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
Pontificia Universidad Católica de Chile

Pontificia Universidad Católica de Chile y Fundación Rodelillo. Con la participación y apoyo de Constructora Brotec, S. A., con la participación de Carola Diez, Pérez-Cotapos y Cía. Ltda., con el apoyo de Fundación Invica

CHILE

Fecha de recepción: 7-VI-04
124-35

RESUMEN

Chile, después de 20 años de implementación de una política financiera estable de acceso a la vivienda, es considerado un referente por los logros alcanzados en la disminución del déficit habitacional. Pero, ¿a qué costo? Se ha hecho vivienda pero no se ha hecho ciudad, la calidad del diseño y de la construcción es deficiente, y la localización es periférica y segregada.

Considerando estos y otros defectos, el Gobierno ha reestructurado la política habitacional para impulsar proyectos innovadores de renovación y densificación en áreas urbanas. Haciéndose eco de estos nuevos aires, la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica ha desarrollado proyectos que intentan dar respuesta a las siguientes interrogantes: ¿Qué ciudad queremos? ¿Qué vivienda necesitamos? ¿Cómo se incorpora al beneficiario en el proceso?

El proyecto piloto «Renovación de las Poblaciones mediante la Radicación de Allegados» es la validación práctica de años de experiencia académica en el tema. La estrategia consiste en la construcción de una nueva vivienda para los allegados en los lotes donde habitan precariamente, sin necesidad de adquirir terreno nuevo. Esto permite destinar el monto total del subsidio a la vivienda aprovechando las infraestructuras existentes, y mantener a la población en sus comunas de origen fortaleciendo las redes sociales.

Este proyecto generó además un cambio importante en la normativa que flexibiliza las exigencias de diseño para segundas viviendas en lotes existentes, lo que supone un gran avance del que se podrán beneficiar todos los proyectos de densificación en poblaciones en el futuro.

SUMMARY

Chile has implemented a stable funding policy to access low-income housing for more than two decades. Thus, due to its achievements reducing the housing deficit the country is considered to be a reference. But, which is the cost? Houses have been built but the city has not. Design and construction standards are quite poor and low-income housing is placed in ghettos located in the outskirts of the city.

Considering these and other deficiencies, the Government has restructured the country's low-income housing policy to drive innovating projects of renewal and densification of urban neighborhoods. Responding to this initiative the School of Architecture of the Universidad Católica de Chile, has developed projects that intend to answer the following queries: Which is the city we want? What kind of housing is needed? How does the beneficiary get involved in the production process?

The pilot project «Renovación de las Poblaciones mediante la Radicación de Allegados» (Urban Renewal through Settlement of Guest Families) is the implementation of a several years academic experience in the subject. The strategy consists in the construction of a new housing unit for the guest family within the lot where they already live in poor conditions, without the need for a new lot they would have to buy somewhere else. Therefore, they can invest the total amount of the housing subsidy using the existing infrastructure, and make it possible for the residents to stay in their neighborhoods and reinforce the social network.

In addition, this project caused a significant change in the building codes and regulations that allow more flexible design requirements for the second housing unit built in an existing lot. This change is a breakthrough that will benefit all the future projects aiming to increase the neighborhood's density.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Nueva política habitacional chilena

La política habitacional chilena cuenta con un sistema financiero estable y de éxito respecto del acceso a la vivienda, con una gran participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas. Esto ha contribuido a disminuir el déficit habitacional con una producción anual de 70.000 viviendas sociales en el país. El déficit actual se estima en 543.542 viviendas (Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo)⁽²⁾. En este sistema de financiación el costo de la vivienda se paga con el ahorro de la familia, un subsidio del Estado y un crédito hipotecario.

Sin embargo, se presentan los siguientes problemas: el parque habitacional construido en las últimas décadas no ha beneficiado a los más pobres; la morosidad en el pago de los créditos es de aproximadamente 50%; y los habitantes, generalmente de conjuntos de gran escala, no cuentan con apoyo para el desarrollo de la vida en comunidad ni para mejorar sus condiciones de pobreza.

Debido a los problemas detectados, surgió la necesidad de ajustar la política habitacional. Los programas creados promueven los conjuntos de menor tamaño, exigen que los proyectos consideren un plan de acompañamiento social y no contemplan crédito hipotecario. Asimismo proponen que los beneficiarios participen en el proceso de construcción de su vivienda al entregar un núcleo inicial que será ampliado por ellos.

La nueva política habitacional del Gobierno del año 2002, en especial el programa "Fondo Solidario de Vivienda", es una oportunidad para impulsar proyectos innovadores.

En efecto, este programa fomenta la renovación, densificación y rehabilitación en áreas urbanas, así como la exploración de nuevos tipos de vivienda.

El programa mencionado se dirige a familias que se encuentran bajo la línea de pobreza, y su finalidad es la construcción de una vivienda de 30 m² iniciales, ampliable a un mínimo de 50 m² totales. El monto del subsidio es de 280 UF⁽³⁾ (6.160 •) para proyectos en Santiago⁽⁴⁾, el aporte del beneficiario es de 10 UF (220 •) y se admite el aporte de terceros. Los postulantes deben estar organizados en grupos de 10 familias como mínimo y deben ser asesorados por una Entidad Organizadora (municipios, fundaciones, cooperativas, consultoras).

1.2. Poblaciones 9x18 y el fenómeno de los allegados

En los últimos 20 años Santiago ha sufrido una expansión desmedida. De 35.000 hectáreas de superficie en 1980, ha pasado a tener 65.000 hectáreas en el año 2001. Esto sin contar que la norma del año 2003 agrega 90.000 hec-

táreas para el desarrollo urbano en el área metropolitana. Cabe señalar que en Santiago, el consumo anual de suelo es de 1.500 hectáreas promedio.

En primer lugar, tener en cuenta que, de estas 65.000 hectáreas, 6.250 -equivalentes a 216.300 lotes- corresponden a 466 poblaciones compuestas por lotes de 162 m², con 9 m de frente por 18 m de fondo, ubicadas en los alrededores del centro de Santiago, construidas en las décadas de los años 1970 y 1980⁽⁵⁾. Estos lotes, que corresponden al 11% de la superficie actual de Santiago, han quedado ubicados privilegiadamente dentro de la trama urbana, integrados a las redes de transporte, servicios y equipamiento (Figura 1).

Las poblaciones 9x18 presentan importantes valores del hábitat popular que nos interesa rescatar:

- El nivel de arraigo, expresado en redes sociales consolidadas.
- La capacidad de densificación expresada en forma espontánea pero precaria.
- La riqueza de la expresión constructiva popular y su proceso de consolidación progresiva.
- El potencial de convertirse en un hábitat de gran riqueza espacial, urbana y social.

El segundo aspecto relevante tiene relación con los procesos sociológicos que han surgido en la periferia de San-



Figura 1.- Lotes 9x18 en Santiago.

tiago. En las poblaciones 9x18 existe por lo menos una familia de allegados por lote, integrada a la comunidad e interesada en radicarse en el lugar. Generalmente son parientes de los propietarios, en su gran mayoría hijos que ya han formado su propia familia⁽⁶⁾ (Figura 2).

En el caso de las poblaciones descritas, los allegados viven en condiciones precarias en el fondo del lote, generando al interior de la manzana campamentos invisibles desde el espacio público (Figura 3).

Para acceder a una vivienda propia y formal, los allegados se enfrentan a dos opciones:

- Ser erradicados a nuevas viviendas en la periferia de la ciudad.
- Invasión de terrenos deshabitados para conformar campamentos ilegales⁽⁷⁾, proceso conocido como «las tomas de terreno».

Sin embargo, en una gran mayoría optan por permanecer viviendo precariamente donde están, privilegiando los beneficios de una localización central y mejor equipada, manteniéndose ligados a la red social a la cual pertenecen.

Aun adquiriendo una vivienda nueva en la periferia es usual que vuelvan a la población de origen y que arrienden la nueva propiedad.

2. PROYECTO “RADICACIÓN DE ALLEGADOS”

El proyecto «Radicación de Allegados» es una alternativa a la expansión de la ciudad y a la escasez de suelo urbano.

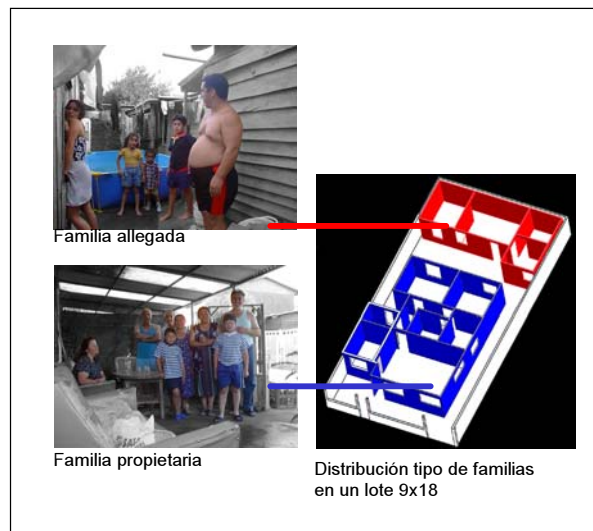


Figura 2.- Distribución familias allegadas y propietarias en lotes 9x18.

2.1. Una segunda vivienda en los lotes 9x18

Las viviendas en los lotes 9x18 son el resultado de un proceso: a partir de la entrega inicial de un terreno, los habitantes se han hecho cargo de la construcción de su vivienda con subsidios estatales o por autoconstrucción.

El proyecto propone otra etapa de consolidación de este proceso con la construcción de una segunda vivienda en el mismo lote. La estrategia de radicación consiste en incorporar un nuevo suelo en altura, mediante la construcción de una losa de hormigón que permite al allegado recibir una vivienda independiente en segundo y tercer piso.

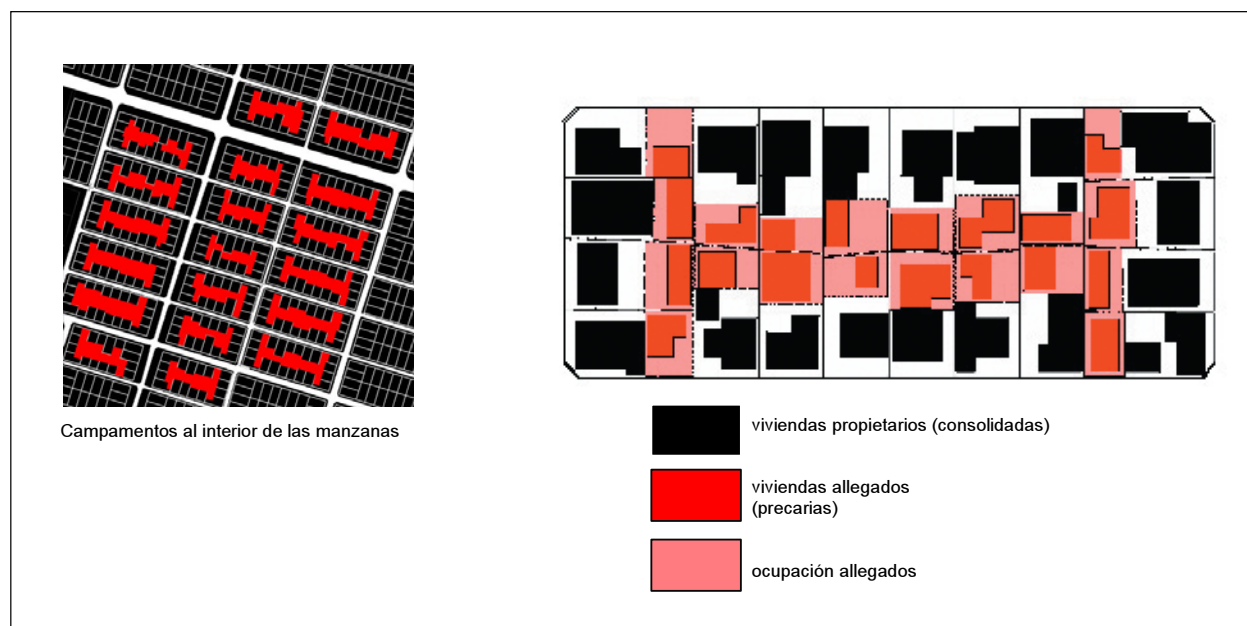


Figura 3.- Campamentos invisibles.

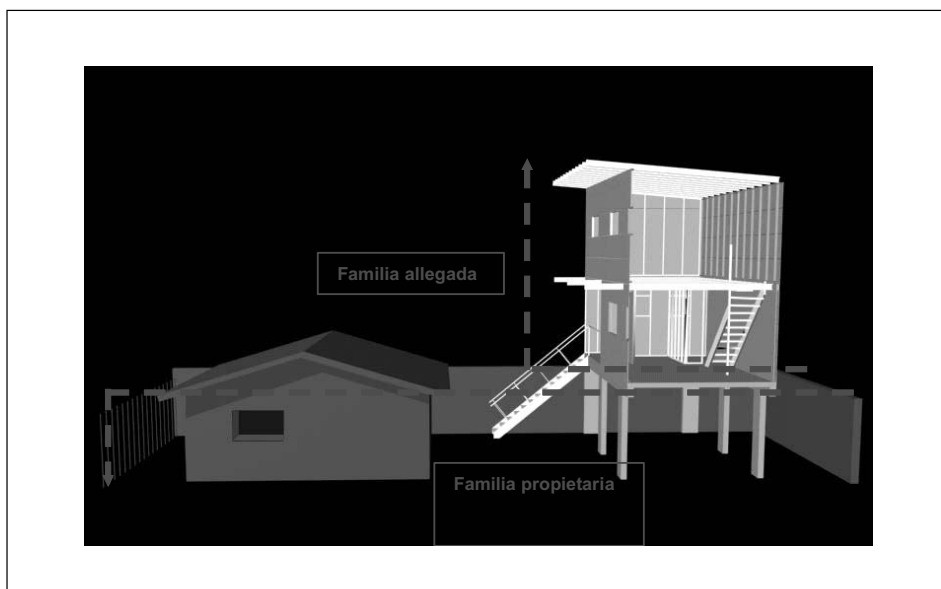


Figura 4.- Distribución copropiedad dentro del lote.

Los allegados se transforman en propietarios bajo la modalidad de la Ley de Copropiedad (Figura 4).

La construcción de esta vivienda para los allegados en el lote donde habitan precariamente, sin necesidad de adquirir un terreno nuevo, permite destinar el monto total del subsidio a la vivienda.

Con esto se mantiene además a los habitantes en sus comunas de origen, impulsando con ello la renovación de las poblaciones como trozos de ciudad inconclusa.

Otro factor determinante es la escasez de suelo urbano para la construcción de viviendas sociales. El precio del suelo en Santiago es actualmente demasiado elevado para construir en el costo establecido por los programas habitacionales. Por lo tanto es urgente buscar alternativas de proyectos viables económicamente.

2.2. Magnitud de la intervención

Existen 216.300 oportunidades de densificar (número equivalente a los lotes 9x18 en Santiago), respondiendo al interés de los allegados por permanecer en los lotes en los que están viviendo.

Si comparamos esto con las 275.000 viviendas sociales construidas en Santiago en los últimos 20 años, vemos la importancia de generar políticas públicas que acojan esta realidad.

Esta tesis se confirma con el estudio del Ministerio sobre el déficit habitacional señalado anteriormente, en el que se detecta que el 39,9% de los requerimientos de nuevas viviendas a nivel nacional se concentra en el gran Santia-

go (216.777 unidades). De éstos, los correspondientes a los allegados suman 177.364, representando el 81,8% de la demanda. La mayoría se localiza en comunas centrales de Santiago.

2.3. Beneficios urbanos y sociales

El Estado se beneficia al invertir en cascos urbanos deteriorados y subutilizados, ahorrándose los costos sociales, de urbanización y equipamiento que conlleva la erradicación de población.

Algunos de los beneficios son:

- Uso de la urbanización existente: redes de alcantarillado, agua potable y electricidad.
- Uso del equipamiento urbano y comunitario existente: establecimientos educacionales, recreacionales y de salud.
- Localización urbana privilegiada: ahorro en los tiempos de viaje, acceso a los servicios de la ciudad.
- Mantenimiento y desarrollo de actividades productivas al interior de la vivienda o en el barrio debido a la mejor centralidad.
- Seguridad ciudadana.
- Integración social: mantenimiento y reforzamiento de las redes sociales existentes.

3. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO “RADICACIÓN DE ALLEGADOS”

El proyecto “Renovación de las Poblaciones mediante la Radicación de Allegados” es el resultado de la colaboración de la Universidad Católica con la Fundación Rodelillo para la superación de la pobreza.

3.1. Universidad Católica: Anteproyecto

A partir de la experiencia académica iniciada con la investigación y publicación del libro “El lote 9 x 18”, seguida de talleres de proyectos, prácticas de obra, investigaciones y tesis, la Pontificia Universidad Católica realizó una propuesta de renovación urbana en la comuna de Huechuraba. La gestión fue desarrollada por arquitectos y profesionales del área social en relación directa con los pobladores y sus organizaciones vecinales para formular una imagen objetivo del desarrollo futuro de sus barrios (Figura 5).

Este anteproyecto, bautizado por los pobladores como “Huechuraba 2010” aludiendo a la celebración del Bicentenario de la Independencia, es el capital semilla aportado por la Universidad para el desarrollo del proyecto en asociación con otras entidades profesionales (Figura 6).

3.2. Fundación Rodelillo

Fundación Rodelillo es una entidad privada sin fines de lucro que trabaja en el desarrollo y fortalecimiento integral, y por la sana inserción social, de las familias pobres de zonas urbanas. Actualmente mantiene dos centros que atienden a 400 familias en las comunas de la Granja y Quinta Normal.

Su metodología familiar de superación integral aborda cinco líneas estratégicas: dinámica familiar y recreación; educación; trabajo y capacitación; salud preventiva; y vivienda. El acompañamiento psico-social dura 18 meses, en el cual se aborda a la familia en una dimensión personalizada, grupal y comunitaria. Entre esas líneas, la vivienda es un tema fundamental, y los allegados uno de los focos principales de su trabajo, coincidiendo por ello con la estrategia de radicación planteada por la Universidad Católica.

3.3. Convenio Universidad Católica-Fundación Rodelillo: Proyecto Piloto

En el marco de la nueva línea de subsidios del «Fondo Solidario de Vivienda», la Dirección de Extensión y Servicios Externos y el Programa de Políticas Públicas de la Universidad Católica junto a la Fundación Rodelillo, eje-

cutaron el proyecto piloto (Figura 7). Ambas instituciones se asociaron para implementarlo en la comuna de Huechuraba, retomando el anteproyecto desarrollado por la Universidad. El paso siguiente sería aplicarlo, con todos los ajustes derivados de la experiencia piloto, en las comunas donde Rodelillo mantiene centros de atención. En esta sociedad, la Universidad realiza la asistencia técnica del proyecto, y Fundación Rodelillo es la Entidad Organizadora que patrocina al grupo beneficiario.

A esta iniciativa se sumó también el estudio jurídico Cariola, Diez, Pérez-Cotapos y Cía. Ltda. y se contó con el apoyo económico de la Empresa Constructora Brotec S. A. y de la Fundación Invisa.

En la comuna de Huechuraba, las diez primeras familias ganaron el subsidio habitacional en 2003 y las diez viviendas del proyecto piloto “Radicación de Allegados” se terminaron de construir en julio de 2004 (Figura 8).

3.4. Desarrollo actual

En la actualidad, el grupo de profesionales de la Universidad y de la Fundación, a los que se han sumado profesionales de la Municipalidad de La Florida, está realizando proyectos de radicación de allegados en tres comunas de Santiago. En La Granja y Quinta Normal, 50 familias patrocinadas por la Fundación Rodelillo postularán al subsidio habitacional en abril de 2005, y en La Florida, otras 50 familias lo harán patrocinadas por la Municipalidad.

4. PROYECTO PILOTO “RADICACIÓN DE ALLEGADOS” EN HUECHURABA

4.1. Ajuste económico y técnico del Proyecto Piloto

La factibilidad económica del anteproyecto “Huechuraba 2010”, que consistía en la construcción de una estructura que llamamos “de soporte” en hormigón y perfiles de acero, y la habilitación de 30 m² en el tercer piso de la estructura, fue estudiada junto a la Constructora Brotec S. A.

El trabajo de los arquitectos con Brotec S.A. para definir el diseño técnico y constructivo del proyecto piloto defi-

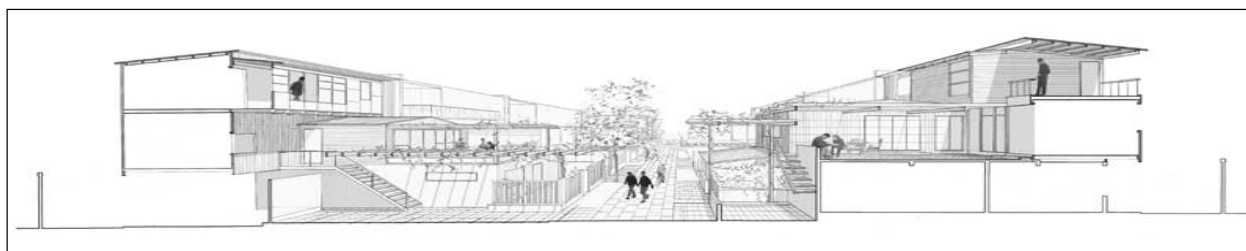


Figura 5.- Imagen objetivo proyecto de título de Rodrigo Pedraza.



Figura 7.- Proyecto piloto construido en el fondo del lote.



La construcción del proyecto piloto ha impulsado un proceso de mejoramiento en el barrio: rejas, antejardines, etc.

Figura 8.- Proyecto piloto construido en el frente de los lotes.

nitivo, fue fundamental para limitar el costo de construcción al financiamiento estatal y al aporte de terceros (340 UF por familia: 280 UF subsidio, 10 UF ahorro y 50 UF aporte Constructora Brotect S. A.).

En esa etapa, primer ajuste, se definió la construcción de la envolvente completa en segundo y tercer piso, y se cambió la estructura de acero por tabiquería metálica liviana.

4.2. Descripción del proyecto piloto

Se propuso una vivienda a partir de dos sistemas estructurales independientes: una losa de hormigón armado de 32 m² (8,9 m x 3,6 m), apoyada sobre un marco rígido

de 6 pilares y, sobre esta "mesa", una estructura de perfiles de acero liviano de dos pisos. Tanto los elementos de hormigón (pilares, vigas y losa tralizada) como los de cierre perimetral (tabiques y techumbre) son prefabricados y de dimensiones adecuadas a los espacios reducidos de los lotes, para realizar el montaje lo más rápidamente posible.

La losa de hormigón genera un nuevo suelo-techo que redefine la propiedad del lote. El propietario gana un nuevo techo y el allegado recibe un suelo en altura para su nueva vivienda, de 26,7 m² en el nivel de acceso (segundo piso) y 29,7 m² en el nivel superior (tercer piso), completando 56,4 m² iniciales.

Con esta propuesta, el allegado recibe una vivienda propia con acceso independiente. El propietario, a su vez, se beneficia porque se libera el espacio ocupado por construcciones pasajeras (la mayoría son “mediaguas”⁽⁸⁾ que se incendian fácilmente), y el terreno despejado o techado queda disponible para terrazas o ampliaciones de la casa original (Figura 9).

El proyecto contempla la intervención del habitante como parte del proceso de apropiación y consolidación de su hábitat. Se distinguen dos etapas principales de posibles intervenciones posteriores:

- Terminaciones:

- Consolidación tabiquería interior tercer piso.
- Pintura.
- Cielos y revestimientos interiores.

- Modificaciones y/o ampliaciones:

- Ampliación cocina.
- Construcción de balcón-galería en 2° y 3er piso.
- Intervenciones en fachada principal según modulación estructural, nuevos vanos, cambio revestimientos.
- Ocupación del primer piso por parte del propietario: ampliación de su vivienda, taller, patio techado, etc.

El proyecto de Radicación de Allegados en la comuna de Huechuraba es pionero al construir 10 viviendas de 56,4 m² duplicando la superficie exigida por el programa “Fondo Solidario de Vivienda” con una planta libre que los propietarios pueden completar a su gusto y según sus necesidades (Figura 10).

5. ASPECTOS SOCIALES, LEGALES Y NORMATIVOS DEL PROYECTO PILOTO

El diseño del proceso de acompañamiento social y de los instrumentos legales así como la revisión de la normativa vigente fueron un desafío para la puesta en marcha del proyecto.

5.1. Plan de Acción Social

El Plan de Acción Social, exigido por las autoridades para la ejecución del proyecto habitacional, tiene como objetivo general lograr que las familias accedan a una vivienda digna y reciban apoyo integral en los siguientes ámbitos: dinámica familiar, crecimiento personal, inserción social y acción comunitaria protagónica en el cuidado de su entorno. Se realizó un diagnóstico de cada situación familiar y grupal. Se impartieron los siguientes talleres de capacitación al grupo de beneficiarios:

- Comunicación familiar.
- Derechos de los niños y jóvenes.

- Preparación de la navidad.
- Cuidados de la salud.
- Aspectos legales.
- Redes sociales y comunitarias.
- Taller integrado vivienda y expresión de afectos.
- Mantenimiento de la vivienda.
- Ampliación de la vivienda y cuidado del medio ambiente.
- Resolución positiva de conflictos, y un taller de cierre y evaluación.

El plan contempló actividades durante todo el proceso de proyecto, construcción y adjudicación de las viviendas. De esta forma, Fundación Rodelillo acompaña a las familias y las prepara para enfrentar el cambio de vivienda y los nuevos compromisos que adquieren con ello.

5.2. Asesoría legal

El estudio jurídico Cariola, Díez, Pérez-Cotapos y Cía. Ltda. desarrolló el modelo legal de compraventa y copropiedad que permite la adjudicación de las unidades por parte del propietario y del allegado. Fue necesario diseñar los instrumentos que permiten al propietario ceder derechos de su propiedad sin menoscabar su patrimonio. Para este efecto, el propietario y el allegado constituyen una sociedad en la que este último cancela el 1% del valor de la propiedad. Luego éste aporta el monto del subsidio a fin de igualar el aporte del propietario para proceder a una partición. Esta figura constituye una innovación en el ámbito de la vivienda social en Chile y permite llevar adelante proyectos de densificación con los modelos legales adecuados.

5.3. Factibilidad normativa

A partir de la experiencia piloto gestionamos modificaciones a la normativa para flexibilizar el diseño de la vivienda social dirigida a las familias allegadas. El 16 de marzo de 2004 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobó un aumento de la altura edificada y del porcentaje de adosamiento para viviendas nuevas en poblaciones existentes. Además, con estas modificaciones se permite aprobar el permiso de construcción y la recepción final de este tipo de proyecto como «obra menor», lo que simplifica considerablemente los trámites municipales. Sin embargo, todavía hay temas pendientes. La obtención de permiso y recepción de las viviendas construidas irregularmente por los propietarios debería también declararse como «obra menor».

6. EVALUACIÓN DEL PROYECTO PILOTO E IMPACTO EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS

El desarrollo del proyecto piloto ha confirmado el potencial que tienen los lotes 9x18 para dar cabida a más de una vivienda. La construcción de la losa en altura posibi-



Los propietarios comenzarán la habilitación y/o ampliación bajo la losa cuando las viviendas estén adjudicadas.

Figura 9.- Zona de futura habilitación del propietario.

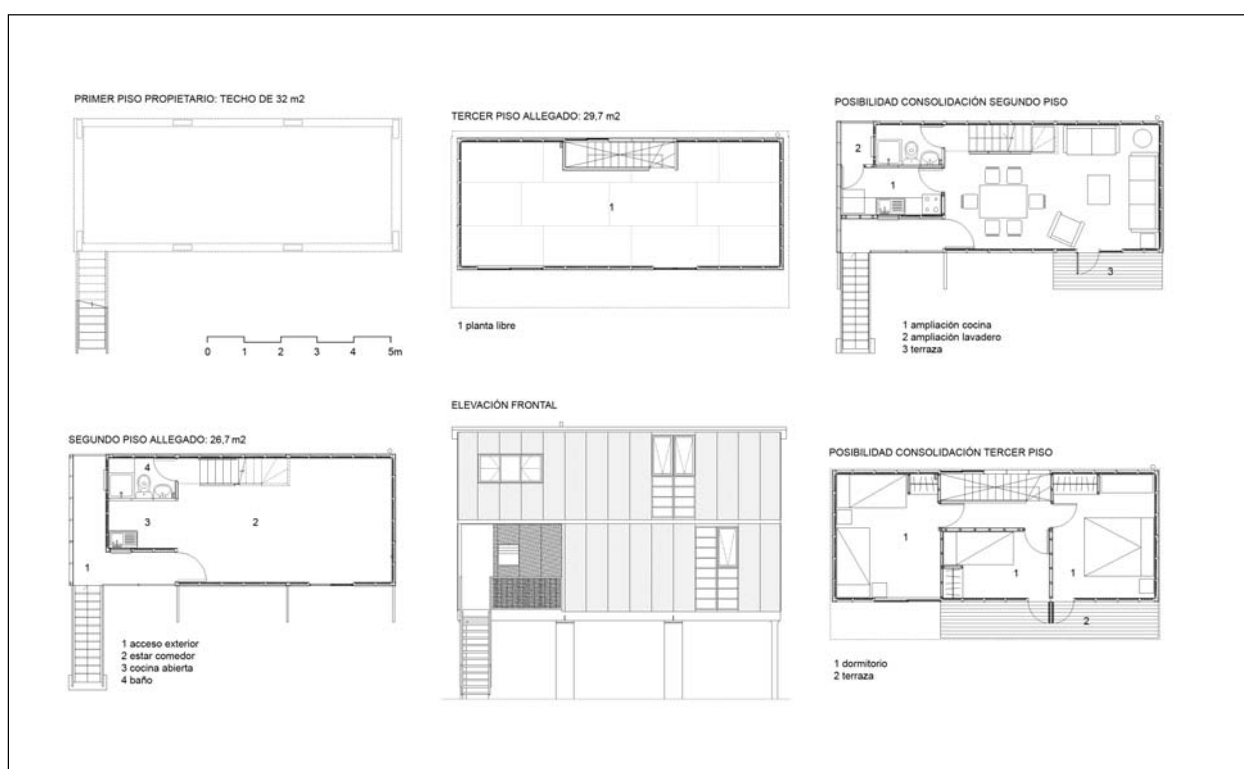


Figura 10.- Planos proyecto piloto.

lita incorporar, en el marco de la Ley de Copropiedad, el espacio aéreo como un bien transable, lo que abre grandes posibilidades para la densificación y renovación de estas poblaciones.

Sin embargo, la intervención caso a caso demostró ser más compleja de lo previsto. A continuación presentamos algunas propuestas ideadas para facilitar futuras operaciones.

6.1. Evaluación económica

El proyecto piloto contempló el aporte de 50 UF de Brotec S. A. para la construcción de cada vivienda. Esto, sin considerar los gastos administrativos y legales que aportó Fundación Rodelillo.

Sin embargo, necesitamos contar con un proyecto que se ajuste a los recursos de financiamiento estatal, sin aporte de terceros, para la aplicación masiva de la intervención. De esta manera, se logrará que otras empresas privadas se interesen en reproducir el proyecto. En este momento estamos replanteando el proyecto con el fin de disminuir los costos. El presupuesto preliminar de esta nueva solución es de 300 UF.

En forma paralela, estamos postulando el proyecto a la categoría de «especial» para aumentar el costo del subsidio a 320 UF.

6.2. Evaluación técnica

Durante la construcción del proyecto piloto, nos enfrentamos a la dificultad de construir en el ancho completo



Figura 11.- Desarrollo actual.

del lote de 9 m, debido a la necesidad de excavar junto a los medianeros de los vecinos.

El rediseño consiste en reducir el frente de la edificación a 8 m y eliminar la habitación del segundo nivel, entregando sólo el tercer piso habitable, al que se incorpora baño y cocina. El nuevo proyecto tiene una superficie de 31,5 m² en tercer piso entregado en primera etapa, 28,8 m² de ampliación en segundo piso y 28,8 m² de ampliación en primer piso para el propietario (Figuras 11 y 12).

6.3. Evaluación social y lecciones aprendidas

Durante el desarrollo del proyecto tuvimos algunas dificultades. Primero, se presentaron problemas legales de tenencia de la vivienda de algunos propietarios; segundo, las construcciones hechas por los propietarios no contaban con los permisos correspondientes; y tercero, las desavenencias entre parejas retardaron la obtención de firmas y documentos. Todo esto ha demorado los trámites de adjudicación y ocasionado molestias en las familias beneficiarias, porque las viviendas están construidas pero todavía no pueden ser habitadas.

Consideramos que estos problemas se podrían evitar con un adecuado proceso de selección del grupo de beneficiarios. Un aspecto importante es que los títulos de dominio estén en orden y se exija que las construcciones existentes cuenten con los permisos correspondientes. También es fundamental contar con familias avenidas, de modo que todas las personas que legalmente deban concurrir a la firma de los instrumentos, efectivamente lo hagan. Además, las familias deberían reunir un monto de 20 UF como aporte mínimo, a fin de fortalecer su compromiso con el proyecto y a la vez cancelar los gastos administrativos.

A pesar de las dificultades mencionadas, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo calificó el Plan de Acción Social de Fundación Rodelillo como el mejor del "Fondo Solidario de Vivienda" presentado en 2003, cuando fue aprobado el proyecto.

6.4. Evaluación legal y medidas propuestas

Con la experiencia del proyecto piloto descubrimos que varios procedimientos se podrían simplificar si se tomaran medidas legales y administrativas que es necesario proponer a los organismos correspondientes.

Así, para aplicar masivamente el proyecto es fundamental obtener la declaración de gratuidad de los trámites necesarios que resultan bastante costosos (por ejemplo, pago de derechos municipales, honorarios notariales, impuestos, solicitudes de inscripciones y archivo de planos en el Conservador de Bienes Raíces, eventuales trámites judiciales). Mientras no se declare esta gratuidad, el Ministe-



Figura 12.- Fotomontaje del desarrollo actual en La Florida (Santiago de Chile).

rio de Vivienda y Urbanismo debería facilitar, de acuerdo con la normativa vigente, la exención del pago de derechos municipales para los permisos de edificación.

Además, en los matrimonios celebrados bajo el régimen de sociedad conyugal en Chile, el marido es quien administra los bienes comunes. Esto constituye un obstáculo, especialmente para mujeres que están separadas de hecho. Por lo tanto, sería necesario que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo difundiera el decreto supremo mediante el cual, para todo efecto relacionado con este proyecto y la adquisición de la unidad enajenable, la mujer casada bajo ese régimen se considere «separada de bienes».

Notas

⁽¹⁾ Expresión popular que describe una situación de carencia de vivienda propia. Se entiende por allegado(s) a la persona, o núcleo familiar con o sin hijos, que vive en parte del sitio o en la casa de algún miembro de su familia extensa o de amigos. Las familias allegadas se calculan en 740.000 (Fuente MIDEPLAN, encuesta Casen) en Chile.

⁽²⁾ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, Camilo Arriagada Luco, coordinador, El déficit habitacional en Chile: Medición de requerimientos de vivienda y su distribución espacial, Santiago, noviembre 2004.

⁽³⁾ UF = Unidad de Fomento: unidad monetaria ajustada diariamente por la tasa estimada de inflación. Cada UF equivale a 22 • en marzo de 2005.

6.5. Modificación de la normativa

Las modificaciones logradas en el ámbito normativo constituyen un gran avance, pues este tipo de intervenciones pueden transformarse en políticas de vivienda que permitirán renovar totalmente las poblaciones para convertirlas en barrios consolidados.

Esta línea de trabajo es un aporte al desarrollo de la vivienda social en nuestro país. Las investigaciones y propuestas realizadas en el ámbito académico pueden constituir la base para el futuro desarrollo de proyectos profesionales.

⁽⁴⁾ Para proyectos en zonas urbanas catalogados de “especiales” el monto del subsidio asciende a 320 UF.

⁽⁵⁾ VERGARA F., PALMER M., El Lote 9x18 en la encrucijada habitacional de hoy, Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Pontificia Universidad Católica de Chile, Editorial Universitaria, Santiago, Chile, 1990.

⁽⁶⁾ Las familias allegadas son en un 98% familiares de la familia propietaria según encuesta efectuada en población El Barrero de Huechuraba.

⁽⁷⁾ Los campamentos catastrados por el programa Chile Barrio del Gobierno sumaban 972 con 105.000 familias en 1996 (Catastro Nacional de Asentamientos Precarios realizado ese año).

⁽⁸⁾ Mediagua, estructura de madera de 3 m x 6 m montada por los habitantes, cuyos elementos son fabricados por la Fundación de Viviendas del Hogar de Cristo, y que constituye la principal solución a la necesidad de vivienda en Chile.

AUTORES DEL PROYECTO

Anteproyecto 2001-2002: Taller 9X18: Diego Aguiló, Gonzalo Arteaga, María José Castillo, Rodrigo Pedraza, Rodrigo Tapia, Francisco Vergara, Ximena Villegas, arquitectos PUC, Francisco Sabatini, sociólogo PUC, Ph.D. en Planificación Urbana UCLA.

Proyecto Piloto 2003-2004: Pontificia Universidad Católica de Chile: Gonzalo Arteaga, María José Castillo, Ximena Villegas, arquitectos; Andrés Iacobelli, Director Programa Políticas Públicas. Fundación Rodelillo: Sandra Birkner, Macarena Currín, Ximena Gallardo, asistentes sociales; Patricio Browne, arquitecto; Pablo Sepúlveda, Nicolás Fernández, abogados. Estudio Jurídico Cariola, Díez, Pérez-Cotapos y Cía. Ltda.: José Luis Fuenzalida, Pabla Gaínza, abogados. Rodrigo Mujica, ingeniero estructural. Constructora Brotec S.A.: Pedro Pablo Browne, ingeniero.

Proyecto Replicable 2005: Pontificia Universidad Católica de Chile: Gonzalo Arteaga, María José Castillo, Catalina Justiniano, arquitectos; Francisca Yáñez, Emilio Berríos, Natalia Dekovic, Valentina Ortega, María José La Rivera, Karina Díaz, Karina Garnica, María Paz Carvajal, Héctor Colonelli, Michelle Teillery, alumnos de arquitectura en práctica; Pablo Zuñiga, Mario Reyes, Manuel José Pau, Manuel Villarroel, alumnos de derecho en práctica; Andrés Iacobelli, Director Programa Políticas Públicas. Fundación Rodelillo: Sandra Birkner, Macarena Currín, Ximena Gallardo, asistentes sociales; Patricio Browne, arquitecto; Nicolás Fernández, abogado. Estudio Jurídico Cariola, Díez, Pérez-Cotapos y Cía. Ltda.: José Luis Fuenzalida, Pabla Gaínza, abogados. Rodrigo Mujica, ingeniero estructural. Municipalidad de La Florida: Paula Martínez, Matilde Navarro, Daniela Allende, asistentes sociales.

BIBLIOGRAFÍA

- Crespo, G.; Fernández, M.; Trucco, C., Sugranyes A.: *Consulta sobre la política habitacional en Chile: Informe*

final. Unión Interamericana para la Vivienda, Lima, Perú, 2000

- Ducci, M. E.: *Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa.* EURE Vol. XXIII, Nº 69, julio 1997, Págs. 99-115.

- Ducci, M. E.: *Santiago, ¿una mancha de aceite sin fin? ¿Qué pasa con la población cuando la ciudad crece indiscriminadamente?* EURE Vol. XXIV, Nº 72, septiembre 1998, Págs. 85-94.

- Haramoto, E.: *Políticas de vivienda para sectores de menor ingreso. Experiencia chilena en los últimos 25 años.* Serie Documentos de Trabajo CPU, Santiago, Chile, 1979.

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Camilo Arriagada Luco, coordinador: *El déficit habitacional en Chile: Medición de requerimientos de vivienda y su distribución espacial.* Santiago, noviembre 2004.

- NORTE. Centro Urbano de Asistencia Técnica: *Documento Reseña de la Vivienda Social en Chile.* Separata Revista CA Colegio de Arquitectos de Chile A.G., Santiago, Chile, 1988

- Rojas, E.: *El largo camino hacia la reforma del sector vivienda: lecciones de la experiencia chilena.* Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, Washington, D.C., 2000.

- Sabatini, F.: *Reformas de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial.* EURE Vol. XXVI, Nº 77, mayo 2000, Págs. 49-80.

- Tironi, M.: *Nueva pobreza urbana, Vivienda y Capital Social en Santiago de Chile, 1985-2001.* PREDES Universidad de Chile, RIL Editores, Santiago, Chile, 2003

- Vergara, F.; Palmer, M.: *El Lote 9x18 en la encrucijada habitacional de hoy.* Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Pontificia Universidad Católica de Chile, Editorial Universitaria, Santiago, Chile, 1990.

- Aguiló, D.; Arteaga, G.; Pedraza, R.: *Soportes para la densificación: Renovación de poblaciones periféricas en Santiago.* Revista ARQ UC Nº 50, marzo 2002, Págs. 40 a 43.

- *Programas Habitacionales.* MINVU, en línea, www.minvu.cl, Información al usuario.

* * *