

De la Ley de los "Cuartos Redondos" a la Habitación del Centro

Víctor Basauri*

Al introducir este tema, Carmen Salinero dijo que había que mirar hacia adelante, pero yo quisiera empezar mirando un poco hacia atrás.

Este país ha sido muy "viviendista" siempre. Hay una larga trayectoria de preocupación por este problema. En el gobierno de Bulnes, en tiempo de Portales, se promulgó la primera ley de vivienda en Chile; era la ley llamada de "cuartos redondos". Los cuartos redondos eran las piezas que se arrendaban en aquella época, en las que vivían familias completas, por lo que Bulnes tuvo que preocuparse del problema sanitario.

Cuando Vicuña Mackenna era intendente de Santiago, se dió cuenta que en la zona de la ciudad donde vivían los pobres, los rancheríos, había mucha delincuencia. Y él decide a partir de la Intendencia, formar una empresa constructora para hacer viviendas sociales para las personas que viven en los rancheríos de La Chimba. Así, junta a todos sus amigos, a los Ossandón, a los Cousiño, a los Willrigh, y a una serie de otros señores y hacen una empresa que tiene un capital de tres millones y medio de pesos. (Una vivienda social de aquella época, costaba alrededor de 400 pesos). Luego, llama a los propietarios de las tierras de Santiago y les dice: "Ustedes tienen que ser socios de esta empresa". Y los propietarios, que también se llaman Cousiño, Montt, Errázuriz, dicen: no; no somos socios. Y, cuando saben en qué zona se va hacer el programa de vivienda social, le suben el precio a la tierra. Y la empresa constructora inventada por Vicuña Mackenna fracasa.

Arturo Alessandri hizo su memoria para recibirse de abogado en el tema de la vivienda obrera. En la época de las Encíclicas, de Pío X, se empieza a construir viviendas sociales en el país. Una de las instituciones que hace viviendas es la Caja de Crédito Hipotecario, que promovía la producción y la agricultura. Se empieza además a hacer conjuntos de viviendas obreras, como por ejemplo, la población Huemul. Yo les recomiendo que, si algún día tienen tiempo, vaya a Franklin con Placer; allí había un programa de vivienda obrera que ya en esos años tenía una lavandería mecánica, teatro, escuela para mujeres y hombres, iglesia y una logia masónica. En ese tiempo, todos los presidentes eran masones. No se olviden.

Cuando vienen las grandes tomas de pensiones y conventillos del año 1925, promovidas por federaciones de arrendatarios, José Santos Salas, Ministro de Salud de Ibáñez, hace una ley de arriendos muy progresista. Luego viene el Frente Popular y podemos ver así un largo camino, pasando por la ley Pereira y el DFL 2. Por otra parte Ibáñez y Jorge Alessandri hacen casetas sanitarias, prefabricadas con diferente tecnología, buscándose la participación de los profesionales, en diferentes concursos, para que den alternativas de casetas sanitarias. La ley Pereira y el DFL 2 se inscriben posteriormente en este verdadero muestrario histórico de esfuerzos de vivienda .

Todos nos acordamos de los programas de la Alianza para el Progreso que daban pasos hacia

* Director Taller Norte.

el Ministerio de la Vivienda. Recordemos las diferentes Corporaciones Habitacionales, el sistema de Ahorro y Préstamo, los programas de ahorro popular, los programas de emergencia del presidente Allende y, hoy día, el subsidio habitacional. Entonces, la pregunta que uno se hace es ¿por qué en un país en el que se sabe tanto de vivienda estamos tan atrasados en la solución del problema?

Pienso que la tarea de todos nosotros -y creo que los trabajadores sociales van a tener mucho que hacer en los próximos cuatro años- es reflexionar por qué no se resuelve el problema de la vivienda. Uno diría que es por la discontinuidad de las políticas, sin embargo, este gobierno ha durado bastante más que los otros y tampoco resolvió el problema. Son quince años en que podría haberlo resuelto. Así, pareciera que no es problema de prolongación de los gobiernos. Hay una serie de preguntas y tenemos algunos esbozos de respuesta; sin embargo, yo prefiero dejarlo a nivel de interrogante.

Con respecto al subsidio, tengo una sola cuestión que me preocupa. Pienso que tiene que establecerse un límite al valor de la vivienda. Uno no puede subsidiar una vivienda que cuesta nueve o diez millones. Hay que subsidiar las que tengan un precio más razonable; y a los que tienen menos, subsidiarlos con más. Así, este sistema, con una serie de correcciones, puede ser un buen instrumento.

Ahora; ¿qué pasa con lo que viene para adelante? Cuando estamos hablando de allegados, estamos hablando de extrema pobreza. Esa es una de las características del allegado. Cualquiera política que se establezca, tiene que tratar como prioritaria la extrema pobreza. Hay que preocuparse de la vivienda, de la salud, del trabajo, de la educación, y de la extrema pobreza. Así, vamos a tener que ser muy creativos, echando mano a toda esta experiencia que tenemos, y a una serie de otras experiencias que se han incorporado hoy día a nuestro bagaje de propuestas. Es evidente que en un estado democrático, más permisivo, en que la negociación es la norma, vamos a tener tomas de terreno. Eso es así. Yo soy bastante conservador con respecto a las tomas de terreno, pienso que la gente tiene ganas de hacer las cosas por otro camino. No veo un gran problema. Pueden haber algunas tomas de terreno, como han habido todos estos años. Por lo demás; en Valparaíso y Concepción, las pequeñas tomas de terreno son bastante tradicionales. Sin embargo, creo que la toma de terreno va a ser un problema que requerirá una respuesta que no puede ser igual a la que se le da a las personas que están dispuestas a entrar a un programa de vivienda razonable y rápido.

Yo hago una división entre los allegados que no pueden esperar y los que pueden hacerlo. Es evidente que el que puede esperar, puede esperar el subsidio, los períodos de ahorro, etc. Hay otros que no pueden esperar y a esos hay que darles cierta respuesta.

También a título personal, pienso que vamos a tener que pensar en la operación sitio mejorada, con casetas sanitarias y con préstamo de ampliación. Hay todo un proceso que es muy complicado, donde la empresa privada tiene una parte muy importante. Sin embargo, hay una segunda parte, donde la empresa privada no entra, por problemas de la complejidad social de la organización capaz de consolidar una vivienda razonable, a partir de una caseta sanitaria; esto es el programa de ampliación vía vivienda progresiva y préstamos de ampliación.

Ahí hay una tarea importantísima a la que los trabajadores sociales están llamados a participar: la organización del habitante, a través de grupos de ayuda mutua para ir ampliando esta solución básica que significa un terreno urbanizado, con una buena caseta sanitaria. (no digo que las de ahora sea malas). De ahí, un préstamo razonable sin intereses, con subsidio para que la gente pueda empezar a construir su casa, que es una tradición que tiene hace muchos años: construir su casa con su propio esfuerzo. En esta caso, con la ayuda mutua, la participación y la organización.

Por otra parte, pensamos que tiene que haber un programa de densificación. Hay terrenos "grandes" (200 ó 220 mts.2) donde vive una familia con un allegado, que han logrado establecer esa relación razonable de comunicación, de negociación y de control social, a la que Joan Mc Donald se refería en su exposición. Habría entonces que pensar en la posibilidad de un subsidio y de mejoramiento a la familia que es dueña, y de una nueva vivienda a la persona que quiere radicarse en el propio terreno. Normalmente son los hijos, las personas de una cercanía suficiente para que el conflicto futuro, que se podría generar con gente extraña, no rompa la relación social: es razonable pensar en un programa de ese tipo. Es complicado y es difícil, pero en este país se ha hecho auto-construcción, prefabricaciones y centros de producción auto-prefabricado. Hay entonces un largo proceso de experiencias al respecto.

Otro gran problema que quiero señalar es el del centro de Santiago. Una ciudad que hoy día está vacía, que tenía 125 mil familias en el año '70 y ahora tiene 67 mil. El centro cada día está siendo más desocupado de habitantes. En este momento, los que pasan por el centro pueden ver la cantidad de terrenos vacíos que hay; existen cien hectáreas vacías en Santiago. Eso es mucha tierra y son cien hectáreas pavimentadas, con agua potable, con alcantarillado, con plaza, con iglesia, con escuela, con luz y con una serie de servicios.

Hicimos un cálculo después del terremoto y concluimos que antes del sismo había 1.600 terrenos vacíos y después llegamos hasta las cien hectáreas, por lo que pensamos que se podía poner allí un tercio del déficit de viviendas de Santiago.

¿Cuáles son los problemas que habría que enfrentar para utilizar el centro de Santiago? En primer lugar, es muy compleja la propiedad de la tierra y hay miles de situaciones legales, de familias, muchos herederos, y herencias yacentes. Hay una gran complejidad. De allí que hay que pensar una forma para ir incorporando al propietario del centro. De alguna manera hay que interesarlo en programas para que a través del municipio puedan disponer de esa tierra y ponerla a disposición de los programas habitacionales.

Yo no estoy hablando sólo de programas de vivienda social porque, evidentemente, el centro de Santiago tiene diferentes zonas. Pienso que la persona que se quiere ir a Vitacura, no se va a ir a vivir a Santiago. Definitivamente, esa persona que paga una casa de 1200 UF no las va a pagar en la comuna de Santiago. Sin embargo, hay otros que sí querrían vivir en la comuna céntrica. En diferentes organizaciones están muy interesados en que haya viviendas para sus empleados y trabajadores lo más cerca posible de esta gran oferta de trabajo que significa el centro. La cantidad de empleos que hay ahí es espectacular. No tengo datos, sin embargo, deben ser muchos los trabajadores que hay que acercar. El ascensorista del Hotel Carrera -que vive en la Pintana-, podría hacerlo a seis cuadras del Hotel, lo que sería bastante más razonable, si hubiera vivienda para ello.

En segundo lugar tiene que haber una legislación sobre la tierra. Hay un informe de la Cámara Chilena de la Construcción donde se hace un estudio bastante interesante sobre el problema de la propiedad. Porque, o si no, nos va a pasar lo mismo que pasó a Benjamín Vicuña Mackenna: cuando sepan los propietarios que va a haber un programa de construcción, van a subir inmediatamente el precio del terreno. De allí que tiene que haber algún control. Hoy día, hablar de control de la tierra es un poco complicado, porque puede interpretarse como intentos de expropiación y de ataque a la propiedad privada. Sin embargo, es necesario establecer algún tipo de legislación que trate el problema de la tierra en la comuna de Santiago.

Al mismo tiempo tiene que procurarse de dar al habitante actual que es pobre, pero no de extrema pobreza, la posibilidad de quedarse en su lugar de vida, en su lugar de nacimiento y en su

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.