

Corporación Déficit Cero

UNA META IMPOSTERGABLE

ELIMINAR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN CHILE PARA EL AÑO 2030 ES LO QUE PRETENDE ALCANZAR LA CORPORACIÓN DÉFICIT CERO, UNA PLATAFORMA IMPULSADA POR TECHO-CHILE Y QUE CUENTA CON LA PARTICIPACIÓN DE LA CCHC. SU OBJETIVO PRINCIPAL ES QUE TODAS LAS FAMILIAS TENGAN ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA ANTES DEL TÉRMINO DE ESTA DÉCADA. PARA ELLO BUSCA INSTALAR UNA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL COLABORATIVA QUE RESPONDA A LOS NUEVOS DESAFÍOS DE LA SOCIEDAD ACTUAL.

Por Ximena Greene

Según el último Catastro de Campamentos realizado por TECHO-Chile y la Fundación Vivienda, existen 81.643 familias que viven en campamentos a lo largo de todo Chile. Se trata de la cifra más alta desde 1996. Pero, además, se estima que más de medio millón de familias necesita una nueva solución habitacional, ya que la que habitan presenta altos grados de deterioro o viven como allegadas, en condiciones de hacinamiento o en arriendos informales y abusivos.

Es un escenario que plantea un gran reto para el país, como muestran los resultados del estudio “Desafíos para el acceso a vivienda y entorno urbano”, elaborado por la Gerencia de Estudios de la CChC, que señala que se necesitarán más de 30 años para resolver el actual déficit de viviendas con la política habitacional vigente, sin considerar la demanda por nuevas soluciones que surge año a año.

Según Sebastián Bowen, ex director ejecutivo de TECHO-Chile, los dramas huma-

nos detrás de estas cifras reflejan que los campamentos son solo el síntoma de una enfermedad más profunda: el difícil acceso a la vivienda, especialmente para la población más vulnerable. “Si ‘campamentizamos’ la discusión no vamos a lograr solucionar el problema de fondo”, advierte.

Es por ello que, desde hace dos años, TECHO-Chile se encuentra trabajando con distintos actores públicos, privados y con organizaciones sociales, buscando distintas formas para promover de manera más expedita las soluciones habitacionales. En este contexto nace la Corporación Déficit Cero, una plataforma abierta y colaborativa que busca eliminar el déficit habitacional en Chile antes de que termine esta década para, de esta forma, garantizar que todas las familias tengan acceso a una vivienda adecuada.

En conjunto con la CChC, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, ONU Hábitat, el Consejo de Políticas de Infraestructura (CPI), académicos de la Facultad de Arqui-

tectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable y la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica, además de otros actores del mundo privado y representantes de comités de vivienda y agrupaciones de campamentos, trabajan colaborativamente para encauzar un proyecto ambicioso y factible, que contenga sentido de urgencia y una mirada de futuro.

Para Claudio Nitsche, vicepresidente de la CChC y Presidente del Directorio de la Corporación Déficit Cero, esta iniciativa viene a completar un largo y exhaustivo trabajo realizado por la entidad gremial en el estudio y diagnóstico de la situación habitacional del país, pero también la búsqueda activa de soluciones. “Estamos convencidos de que la experiencia de TECHO-Chile en el tema de los campamentos y el alcance nacional de la CChC, a través de sus 18 cámaras regionales, es una suma virtuosa que aportará, sin duda, en el desarrollo y



Antonio Errázuriz, presidente de la CChC, durante una visita a un campamento en Lampa, realizada en conjunto con TECHO-Chile.



déficit cero

la promoción de las políticas públicas que se necesitan para abordar de manera más completa este desafío”, señala.

NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL —

Para alcanzar el déficit cero, la iniciativa busca construir una hoja de ruta y una propuesta que instale las bases para una nueva política habitacional. Frente a la pregunta de qué no puede faltar en ella, Sebastián Bowen, hoy director ejecutivo de la Corporación Déficit Cero, señala que se deben cumplir al menos tres condiciones.

La primera es la diversificación de soluciones, que debe venir acoplada con cierta descentralización de las proposiciones y una adaptación a las distintas localidades y los tipos de familia. “Hemos tenido buenas propuestas en materia de soluciones habitacionales a lo largo de las últimas dos décadas, sin embargo, a veces estas son muy rígidas y estáticas, lo que no nos ha permitido atacar la diversidad que conlleva el déficit”, aclara.

En segundo lugar, Bowen señala la importancia de no perder de vista a aquellas familias que no se acercan a pedir una solución. “No podemos quedarnos solo con aquellas que llegan a pedir ayuda, porque no son el problema total. Si ponemos el foco en definir cuál es la verdadera demanda, registrarla y caracterizarla, sabremos dónde está y la vamos a ir buscar. Esa es una pista muy importante para el éxito de la iniciativa”, agrega.

Por último, las familias y la sociedad civil tienen que participar activamente de la búsqueda de nuevas viviendas. “Un error



Antonio Errázuriz, presidente de la CChC, y Sebastián Bowen en una visita a un campamento en Lampa.

que no podemos cometer es crear políticas públicas técnicamente infalibles, pero que no tengan el apoyo de la ciudadanía y de las bases de los distintos territorios. Debemos ser capaces de dar soluciones sostenibles en el tiempo, que no sean solo un techo para todas las familias, sino que un piso firme para país”, sostiene el director ejecutivo de la Corporación.

EJES DE ACCIÓN —

Para Jacqueline Gálvez, presidenta del Comité de Vivienda de la CChC y miembro

del Directorio de Déficit Cero, no existe una “bala de plata” que solucione todos los problemas. “Las causas por las que una familia llega a vivir en condiciones de allegamiento, hacinamiento o a un campamento son multifactoriales. Por lo tanto, no hay una única solución al problema, pero contamos con herramientas, diagnósticos e ideas necesarias y accesibles que nos pueden ayudar”, señala.

De esta manera, la Corporación ha identificado una serie de ejes o desafíos clave para alcanzar el déficit habitacional cero. Estos van desde el acceso al suelo y



“EL DESARROLLO DEL TERRITORIO Y EL ALCANCE

que tenemos a lo largo del país, a través de los comités de vivienda en cada una de nuestras cámaras regionales, nos permitirá levantar información, conectar con las autoridades locales y caracterizar el déficit en las regiones para abordar soluciones acordes a cada localidad”, señala Claudio Nitsche.

el financiamiento para la vivienda de interés público, pasando por una gestión de la política habitacional más descentralizada y adaptada a la diversidad de la demanda, hasta más innovación y productividad en la generación de soluciones habitacionales. (Ver recuadro)

Para abordar los problemas se crearon tres comités temáticos con distintos actores que, en base a estudios y experiencias, desarrollan propuestas para construir una nueva política habitacional para el déficit cero. El primero de ellos es el Comité de Suelo, que busca identificar cómo acceder a terreno para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social en lugares bien localizados o que aporten a la regeneración de sectores con mayor demanda habitacional. El Comité de Financiamiento, en tanto, tiene por objetivo proponer una fórmula para contar con recursos en un corto plazo, de forma que no perjudique otras prioridades

del Estado, y que permita disminuir el déficit con sentido de urgencia. Y el Comité de Gestión busca identificar los actores a cargo de liderar las estrategias y proyectos, buscando diversificar su participación a nivel regional y local.

Otra de las iniciativas de la Corporación responde a la generación de Planes Estratégicos Locales, ya que se ha identificado que la falta de vivienda se encuentra distribuida en determinados territorios del país, cada uno con particulares necesidades y oportunidades. Tanto para Jacqueline Gálvez como para Claudio Nitsche, el rol de la CChC en este aspecto es fundamental.

“El desarrollo del territorio y el alcance que tenemos a lo largo del país, a través de los comités de vivienda en cada una de nuestras cámaras regionales, nos permitirá levantar información, conectar con las autoridades locales y caracterizar el déficit en las regiones para abordar soluciones acor-

des a cada localidad”, señala Nitsche.

En este mismo contexto, la Corporación buscará generar soluciones habitacionales icónicas y diversas, ya que las familias que hoy necesitan acceso a una vivienda adecuada son variadas y, por lo tanto, la oferta habitacional también debe serlo. “Es por esto que buscaremos visibilizar y escalar el desarrollo de proyectos diferentes que agilicen las soluciones habitacionales. La industria y los desarrolladores deben comprender que las familias chilenas han cambiado y que el modo de habitar hoy es distinto al de 20 años atrás. Por ende, las soluciones no pueden ser estándar”, explica Gálvez.

CIUDADANOS ACTIVOS Y COMPROMETIDOS

Desde Déficit Cero aseguran que, para lograr la meta que se han propuesto, deben trabajar colaborativamente como sociedad. Es por eso que esta organización está desa-

“SI NO SOMOS CAPACES DE

transformar el déficit habitacional en una demanda social y ciudadana que venga liderada por aquellas familias que sufren el acceso a la vivienda, nuestras propuestas no serán una prioridad en la agenda pública”, afirma Sebastián Bowen.

rollando un plan de participación ciudadana en que distintos actores puedan dialogar abiertamente para identificar los principales problemas y proponer soluciones.

Junto a este plan se busca fortalecer una Red de Dirigentes por el Déficit Cero, en la cual se reúnan y coordinan representantes de comités de vivienda, agrupaciones de allegados y campamentos, buscando hacer partícipe de todas las iniciativas a la mirada desde las familias que hoy no tienen acceso a la vivienda.

Para Sebastián Bowen, el rol de la sociedad civil es clave, no solo porque, en la medida en que se contemple una voz desde aquellos que viven sin tener la posibilidad de una vivienda digna y adecuada, las

propuestas serán mejores, sino porque las harán más sostenibles. “Hoy las políticas públicas no deben responder a un agente técnico, sino a la sociedad civil. Si no somos capaces de transformar el déficit habitacional en una demanda social y ciudadana que venga liderada por aquellas familias que sufren el acceso a la vivienda, nuestras propuestas no serán una prioridad en la agenda pública y no se implementarán los cambios estructurales necesarios para enfrentar el problema”, enfatiza.

METAS 2022

Tras meses de conversaciones, en diciembre de 2021 finalmente se firmaron los estatutos de la Corporación y en enero de este

año el Directorio sesionó por primera vez. Para Bowen, este hecho da inicio formal a una serie de objetivos, metas y desafíos que comienzan con la instalación de la problemática en la agenda pública, la construcción de una red de actores sociales organizados y coordinados en la búsqueda activa de soluciones y el levantamiento de un diagnóstico más claro del déficit habitacional en Chile.

También hace un llamado a no olvidar que el déficit está “territorializado” y que hay comunas que presentan mayor incidencia que otras frente a la falta de acceso. Es por ello que, asegura, este año también deben comenzar a trabajar junto con las autoridades en función de levantar planes locales y apoyar aquellos que ya se están llevando a cabo, de manera de agilizar aún más la búsqueda de respuestas. “Nuestra idea es identificar esos proyectos, acompañarlos en su desarrollo y visibilizar los cambios que se están haciendo”, agrega el director ejecutivo de la Corporación Déficit Cero.

“Una vez que tengamos esos elementos, debemos ser capaces de estructurar una primera columna vertebral de los cambios más importantes a realizar en la política habitacional, y eso tiene que llevarse a cabo durante el primer semestre de este año”, concluye Sebastián Bowen.



“LA INDUSTRIA y los desarrolladores deben comprender que las familias chilenas han cambiado y que el modo de habitar hoy es distinto al de 20 años atrás. Por ende, las soluciones no pueden ser estándar”, dice Jacqueline Gálvez.



Jacqueline Gálvez.



Sebastián Bowen.



Claudio Nitsche.

5 PILARES PARA LOGRAR UN DÉFICIT CERO AL 2030

Si bien durante los años 2020 y 2021, tanto el poder Legislativo como el Ejecutivo dieron señales claras de la importancia de abordar el tema del déficit habitacional con urgencia, para Sebastián Bowen debía existir una plataforma que le diera sostenibilidad a los cambios propuestos, pero que también aportara desde una mirada territorial y social. A partir de ello, desde Déficit Cero elaboraron cinco pilares que abordan temas diversos como el acceso al techo, al suelo y a una ciudad justa, pero también el cómo se financian estos cambios y quiénes formar parte de problema y de la solución.

1. HACIA UNA CIUDAD JUSTA:

Desde Déficit Cero están convencidos de que, para enfrentar el problema habitacional en el corto plazo, se deben impulsar con fuerza una serie de iniciativas para construir una ciudad inclusiva, sustentable y justa, entre todos, entendiendo que la vivienda digna y adecuada implica aportar en la transformación y/o consolidación de un entorno urbano donde insertarse, potenciando las oportunidades de los territorios.

2. FINANCIAMIENTO PARA UNA RESPUESTA HABITACIONAL:

De acuerdo a Jacqueline Gálvez, presidenta del Comité de Vivienda de la CChC y directora de Déficit Cero, uno de los grandes problemas que presenta la política habitacional es su rigidez, la cual “traba” la entrada de nuevos desarrolladores y pymes en la ejecución de soluciones, debido a que no existen mecanismos adecuados para el financiamiento de las obras. Es por ello que desde la Corporación se están buscando nuevas alternativas para aumentar los recursos disponi-

bles e innovar en sus formas de uso, con el fin de financiar iniciativas cuyo principal objetivo sea otorgar soluciones a las familias, sin perjudicar recursos de otras prioridades sociales del Estado.

3. NUEVA GESTIÓN COLABORATIVA Y DESCENTRALIZADA

Aprovechando las distintas capacidades e ideas de los potenciales desarrolladores, se buscará elaborar diferentes tipos de iniciativas y así acoplarlas con las necesidades de la demanda.

4. ACUERDOS TERRITORIALES PARA DISPONER DE SUELO

Los “acuerdos territoriales” deberán articular distintos actores locales –públicos y privados– y permitirán coordinar al Estado Central, el Fondo de Respuesta Habitacional Regional, los municipios, los desarrolladores y las familias con la finalidad de disponer suelo para proyectos habitacionales que resguarden la integridad de las soluciones.

5. POLÍTICA HABITACIONAL, POLÍTICA SOCIAL

“Una ciudad sana es una ciudad que está comprometida con su comunidad”, dice Jacqueline Gálvez. Es por ello que la Corporación hace un llamado a comprender que la política de vivienda debe ser entendida como una política social orientada a trabajar junto a las familias en su proceso de co-construcción y apropiación de sus viviendas y barrios, fortaleciendo sus redes mediante un modelo que permita, promueva y facilite la autogestión de su hábitat.