



ASESORÍA TÉCNICA PARLAMENTARIA

**PROPUESTA DE PRIORIDADES LEGISLATIVAS PARA EL
TRABAJO PARLAMENTARIO 2025 (1º parte)**

Informe preparado por
Juan José Valdés

Talca, Octubre de 2024



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1. FACTORES CRÍTICOS PARA EL EJERCICIO LEGISLATIVO

2. SEGURIDAD

3. MIGRACIÓN

4. VIVIENDA

INTRODUCCIÓN

Los últimos cinco han estado saturados de acontecimientos sociales y políticos que han transformado profundamente la manera en vivimos los chilenos. Hemos visto cómo se agolpan las crisis de seguridad pública, el aumento del costo de la vida, los impactos de la ausencia de control migratorio y los “errores no forzados” que constantemente cometen los gobiernos.

El sistema político, tanto oposición como oficialismo y sectores independientes, sin poder entender la naturaleza estructural que enmarca estos fenómenos, viene reaccionando exclusivamente “sobre la marcha”, haciendo caso a la contingencia sin que desde ningún sector se haya elaborado un plan, una hoja de ruta, que nos permita navegar por estos tiempos aciagos. Lo cierto es que cada cual busca llevar agua a su molino, demostrando poco interés en que, para las personas, la situación sigue empeorando.

El Parlamento, mientras tanto, se ha transformado en una “montonera”, en que la actividad legislativa está reducida a lo mínimo, pues no hay voluntad colectiva entre los miembros de las cámaras para trabajar en las soluciones necesarias.

El camino político de salida a la crisis no pasa tan solo por generar grandes acuerdos. Es necesario liderazgos positivos, eficiencia, vocación pública, generosidad y planificación. Pero por, sobre todo, se requiere aunar esfuerzos en busca de objetivos nacionales, donde cada bloque político tenga una función determinada y un trabajo hacia un horizonte común.

1. FACTORES CRÍTICOS PARA EL EJERCICIO LEGISLATIVO

Desarticulación de las figuras simbólicas tradicionales

El actual estado del sistema político nacional está marcado fundamentalmente por hechos políticos recientes, cuyos impactos, socialmente traumatizantes, han afectado negativamente en su operatividad práctica y legitimidad- A saber, nos referimos a la desarticulación de las estructuras simbólicas que soportaban la figura tradicional del poder, entendida como el motor que permite el ejercicio democrático del poder político, encarnada en la figura presidencial y ejecutada en la serie de rituales institucionales de poder que fueron desplegados por de forma satisfactoria por la organización del Estado, hasta que en las primeras administraciones de Bachelet y Piñera, los símbolos de ejercicio de poder presidencial dejan de funcionar.

La importancia para el sistema político chileno que había tenido el sistema presidencialista de corte portulano, con la concentración de poder en la figura específica del presidente, dotada de atributos simbólicos de autoridad que se ejecutaban en orden a producir que situaciones se resolvieran a su favor. Se analizan a continuación algunas de las situaciones relacionadas a la pérdida de poder tradicional en los últimos años.

En la última administración de Sebastián Piñera, y, de forma agudizada en el gobierno de Gabriel Boric, se observa una alta desconfianza ciudadana hacia la clase política, el mundo empresarial y financiero, cuestión que se extiende a todas las formas de poder, como la prensa y el sistema de justicia y otras organizaciones relacionadas.

La pérdida del poder simbólico de la política institucional, en especial de la figura presidencial, lo que se refleja en la incapacidad del gobierno para construir una agenda país, la cual se va configurando a la deriva.

Todo esto se ha disparado exponencialmente con los últimos escándalos de corrupción (Caso Fundaciones y Caso Audios), “farandulizando” la política y aumentando el monitoreo ciudadano constante hacia la vida pública y privada de los políticos, tradicionales y emergentes. Los cuestionamientos o errores no forzados pueden capturar rápidamente el interés de la prensa y la opinión pública.

El periodo de conflicto por el alza del pasaje de metro, desde el 04 de octubre al 17 de octubre, concentra densamente una serie de eventos clave que funcionaron como detonantes. Si bien están concatenados con los antecedentes antes descritos y dan pie a los hechos que los siguen, funcionan en el marco de una lógica particular; el conflicto por el alza del pasaje de metro tiene aquí su punto pick, reúne a un grupo acotado de actores (escolares, presidente, miembros del gabinete y panel de expertos) y su ciclo opera de comienzo a fin, o sea, desde el anuncio del alza de 30 pesos, hasta las reacciones del panel de expertos a las evasiones masivas del 14 de octubre, declaraciones que antecedieron el 18-O.

Durante la gestión de Gabriel Boric se han agudizado estos eventos y las críticas a su gestión van acompañadas de la pérdida de atributos simbólicos. Antes de asumir la presidencia, por ejemplo, el gobierno contaba con un plan diseñado para hacer frente al conflicto, el cual se constituía por pilares de corte pacífico, enfocados a un “diálogo plurinacional”, la sustitución de la ley antiterrorista, impulsar el cumplimiento de tratados internacionales y la creación de una “comisión de verdad” orientado a la identificación de víctimas de la violencia. Este enfoque privilegiaba la participación de las comunidades mapuche, desplazando a un lugar secundario a los demás actores del conflicto.

El enfoque de este acercamiento no tuvo los resultados esperados, pues dependía de la incorporación voluntaria de, por lo menos, parte de los grupos mapuche involucrados en el conflicto, donde además se abstenerse de participar, varios de ellos se declararon derechamente en contra del gobierno. El fracaso del plan se debe, presumiblemente, al

desconocimiento de la realidad local y la falta de apoyo y credibilidad en el sector político y otros actores interesados¹.

Durante estas derivas, se han producido giros radicales en la dirección de agenda política, muchos de los cuales van en dirección opuesta a las expectativas albergadas por los diferentes gobiernos, y, por lo tanto, han empujado a la clase política a responder no solo en la esfera de la acción, sino también a través del despliegue de relatos (nuevos y tradicionales) para legitimar las acciones (o estrategias) con las que se ha ido haciendo frente a la rápida serie de eventos inesperados.

Diagnósticos similares para gobiernos diferentes

Si atendemos los diagnósticos que establecen que uno de los factores centrales con los que se explica la profundidad que en la actualidad tiene la crisis política, es la mala gestión comunicacional del gobierno, sus grupos afines y especialmente la institución presidencial, debemos considerar que tal gestión está marcada constantemente por acciones de comunicación orientadas a la ciudadanía, generalmente con el fin de restablecer el orden y legitimar las agendas de seguridad, pero que sin embargo producen el efecto contrario, consolidando la desconfianza ciudadana en las instituciones del poder y despojando cada vez más a la presidencia de su poder simbólico.

En los gobiernos de Piñera y Boric se pueden constatar fracasos “similares”, producto no tanto de la incompetencia particular como sí de las condiciones sociales e históricas que convergieron:

- Las agendas con que parten ambos gobiernos, se montan sobre ejes tradicionales, como el crecimiento económico, el primero, y, el segundo, la plurinacionalidad, género y sostenibilidad de la industria nacional. Pero dichas agendas no estaban

¹ <https://www.ex-ante.cl/ministra-siches-fue-evacuada-en-vehiculo-blindado-tras-escucharse-disparos-mientras-iba-a-temucucui-con-su-comitiva/>

diseñadas para hacer frente a las contingencias que debió atender cada cual y que finalmente se transformaron en la prioridad del Estado.

- Las reacciones y respuestas a las problemáticas que enfrentaron ambas administraciones fueron ejecutadas a partir de ciertas certezas: en el primero (Piñera) sobre su propia estabilidad. Mientras que en el segundo (Boric) sobre el apoyo ciudadano a su agenda de reformas.
- Existió un mal rendimiento de las estrategias comunicacionales asumidas por ambos.
- Se produjo una brecha relevante entre los objetivos comunicacionales del gobierno y sus grupos afines, y los resultados obtenidos, generalmente opuestos sus expectativas.
- El mal rendimiento de mensajes desplegados por ambos gobiernos y sus grupos afines fue un factor clave para instalar la atmósfera semántica que ha dominado la esfera política desde 2019.
- Durante todo el proceso de derrumbamiento simbólico de la robustez institucional, la figura presidencial ha resultado particularmente despojada de sus atributos de poder.

2. SEGURIDAD

A. Diagnóstico

La crisis de seguridad es gatillada por varios factores, entre los que resaltan **la debilidad de las instituciones nacionales** de inteligencia y seguridad, que al carecer de conocimiento sobre el funcionamiento de los nuevos modelos criminales organizados y la consecuente ausencia de herramientas para combatirlos, facilitan la acción de bandas y organizaciones criminales cuyos métodos resultan, en principio, desconocidos.

La instalación de bandas criminales extranjeras consolidadas a través de los puentes migratorios latinoamericanos, caracterizadas por la brutalidad en el uso de la violencia, la

disponibilidad de recursos, tanto financieros como logísticos, y la colonización y control del territorio como parte de su modelo de negocios.

La adopción de los nuevos modelos de organización delictiva por parte de la criminalidad local, lo que deriva en la generalización del nuevo modelo criminal organizado en nuestro territorio, a la vez que desaparecen los modelos criminales tradicionales para los cuales nuestra institucionalidad está preparada.

Complejidad del fenómeno: El narcotráfico y otras actividades criminales son parte de un problema mayor, que son las organizaciones criminales². Estas funcionan como empresas organizadas y eficientes, que abarcan una variada gama de mercados ilícitos, como el narcotráfico, la extorsión, trata de personas, sicariato, entre otras: Mientras que también, se involucran en los mercados legales, como fachada para los ilícitos y como estrategia de control territorial. La instalación en la región de modelo de organización criminal está estrechamente vinculado con el fenómenos migratorios.

La ausencia o debilidad del Estado facilita la colonización por parte de estas organizaciones de barrios, campamentos y zonas comerciales.

Ausencia de estrategia conjunta: no existe una instancia de articulación para el trabajo conjunto y coordinado de las instituciones del Estado en vinculación con la comunidad. Los esfuerzos separados y las medidas parciales por parte de los órganos responsables no son suficientes para hacer frente al problema.

Inseguridad / miedo / pérdida de la calidad de vida tradicional: el impacto en las personas del aumento del crimen y la radicalización de sus formas de violencia se manifiesta como miedo y trauma, Las personas deben abandonar los espacios públicos durante la noche, viéndose obligados a recluirse en sus propias casas.

² Nicolás Santiago Lien, Crimen Organizado en América Latina y el Caribe desde un enfoque interdisciplinario, 2018.

B. Lineamientos estratégicos

Propiciar un diseño estrategia coordinada, de visión sistémica, que articule a todas las instituciones del Estado y niveles de gobierno, en coordinación y cooperación para el diseño e implementación de acciones conjuntas. (Ministerio de Interior, Sub de prevención del Delito, Fiscalías, SII, Servicio Nacional de Aduanas, servicio nacional de Migraciones y Policía Internacional, GORE y Municipios.

Junto a una dinámica de trabajo articulada: La policía y el servicio de inteligencia debe identificar los focos delictuales y el funcionamiento de las organizaciones con precisión junto a las policías y municipios. Junto a la Subsecretaria de Prevención del Delito y las Fiscalías y policías debe acordarse qué medidas resultarían más eficientes para combatir los delitos y modelos de organizaciones identificadas, determinando qué clase de inversiones en programas e infraestructura debe articular el Estado.

En cuanto a la generación de herramientas institucionales, se plantean tres claves específicas: la comprensión acabada del fenómeno en sus aristas organizativas, técnicas, culturales y estratégicas, cuestión que permitiría el uso de un modelo conceptual común para todas las instituciones involucradas. Luego, se pone en valor la actualización de las metodologías de control migratorio y la coordinación con Estados vecinos.

Junto a ello, se constata la **relevancia de contar con una normativa ad-hok, constituida en base al aparataje conceptual común**, que describa, por ejemplo, las prácticas ilícitas que hasta ahora no figuran en nuestra Código Penal de manera de que se facilite los procesos judiciales y, junto con la coordinación inter estados, la extradición pos condena.

Y de forma complementaria, se plantea la adopción de un **modelo diplomático** que facilite instancias de cooperación y coordinación interestatal en los controles fronterizos, seguimiento de sospechosos e intercambio de información crítica.

Para ello, se debe **contar con un servicio de inteligencia especializado**, capacitado por expertos probados y dotado de una adecuada infraestructura.

Los países que conforman la UE cuentan con una plataforma de cooperación y coordinación transnacional que les permite desarrollar marcos conceptuales y estrategias cuyo alineamiento entrega ciertas certezas para enfrentar la expansión de las OC (Organizaciones Criminales). El programa que viene construyendo la Convención de Naciones Unidas sobre la Delincuencia Organizada Transnacional (CDOT) desde el año 2000 ha puesto el foco en la construcción de un enfoque integral que dé cuenta de la alta complejidad del problema, aportando primero un marco conceptual común que facilitó la comprensión general y las variaciones del fenómeno de las OC, por medio de un abordaje precisamente transnacional que supera la miopía de los esfuerzos unilaterales. Esto ha convergido en la definición de acciones prioritarias compartidas por los países miembros, materializadas en dos ejes fundamentales: la construcción de un marco normativo único, que aumenta la eficacia de las acciones procedimentales, el segundo eje de la estrategia³.

Se destaca que este diseño actualiza el rol y funciones de su Ministerio del Interior, dotándolo de un departamento especializado, desde donde nace el diseño estratégico y procedimental. Luego, la responsabilidad de ejecutarlo es entregada a un departamento hiper especializado, que monta su organización interna y su esfera operativa en la obtención de información que las OC se esfuerzan por ocultar. A su vez, el Centro de Inteligencia protege el contenido de sus archivos y camufla las tácticas para obtener la información, evitando que las OC se alerten de la exposición de la que son objeto. De tal forma, la institucionalidad estatal puede contar con ventajas relevantes a la hora de ejecutar procedimientos contra las OC.

³ Bárbara Horzella: Crimen Organizado Transnacional, abordaje multilateral y experiencias de España y Francia. Asesoría Técnica Parlamentaria, BCN, julio 2022.

3. MIGRACIÓN

A. Diagnóstico

Las migraciones representan un puente para la expansión hacia otros países de organizaciones criminales, el tráfico de drogas y la trata de personas, entre otros ilícitos. La llegada de personas en busca de trabajos en el marco del mercado laboral tradicional, motivadas por la imagen de estabilidad que proyectaba Chile en la región, acarrió también el arribo de migrantes con vocación y oficios ilegales, que rápida y exitosamente se apoderaron de del mercado del narcotráfico⁴.

La entrada de muchos migrantes ocurre en condiciones precarias y de vulnerabilidad, cuestión que es aprovechada por las organizaciones criminales que la oportunidad de profitar de tales personas, que reclutan para la comisión de ilícitos. En 2022, el ex Director Nacional del Servicio de Migraciones, Álvaro Bellolio, comentó que se puede estimar que la población extranjera estaría en torno a las 1.600.000 personas.

las regiones de preferencia: Según el INE, en 2021, la población extranjera en Chile se ubica mayormente en: Santiago con 909.414 extranjeros, seguido de Antofagasta (106.227) y Valparaíso (97.058). Para los años posteriores no se cuenta con data precisa, sin embargo, el flujo de inmigrantes irregulares ha ido en aumento, cuestión que se explica por la **fragilidad de los sistemas de control fronterizo**. la investigación independiente (PAULA) publicada en diciembre de 2022 sostiene que el ingreso por pasos no habilitados viene creciendo de forma progresiva desde 2020, año en que se identificaron 16.848 casos de ingreso ilegal. Mientras que en agosto de 2022 se contabilizaban 38.410 casos.

⁴ Tirado-Acero, M., Vizcaíno-Solano, A. & Pérez-Salazar, B. (2016). La junta internacional de fiscalización de estupefacientes y la eficacia de la política antidrogas: el caso colombiano.

Ausencia de herramientas normativas efectivas: Las definiciones jurídicas sobre migración ilegal o trata de personas tienen más de dos décadas y aunque en la reforma procesal penal del año 2000 intentó una actualización, no se llegó a puerto.

Ausencia de coordinación con Estados limítrofes: es imprescindible que los estados que comparten una región geográfica construyan instancias de coordinación que enfrenten el crecimiento y tránsito de las organizaciones ilícitas, como lo han hecho países de la Unión Europea. Sin embargo, las relaciones de cooperación entre Chile y los países de procedencia de migrantes son disfuncionales. Esto acarrea problemas incluso para acciones simples de deportación

Es un hecho que las migraciones representan un puente para la expansión hacia otros países de organizaciones criminales, el tráfico de drogas y la trata de personas, entre otros ilícitos. Ante tal constatación, es imprescindible que los estados que comparten una región geográfica construyan instancias de coordinación supranacionales que enfrenten el crecimiento y tránsito de las organizaciones ilícitas, como lo han hecho países de la Unión Europea⁵.

Sin embargo, las relaciones diplomáticas entre Chile y los dos países más significativos en cuanto a la necesidad de coordinación son disfuncionales. La relación con Venezuela, desde donde proviene la ola migratoria de mayor volumen comparativo (Población censal: 455.494, 2021, Departamento de Extranjería y Migración) junto a organizaciones criminales como “El Tren de Aragua”, es prácticamente nula desde la llegada al poder de Nicolás Maduro, salvo por las tensiones que se activan cada vez que migrantes indocumentados son devueltos a su origen. Mientras tanto, con Bolivia, desde cuya frontera ingresan ilícitamente el mayor volumen de indocumentados y drogas.

⁵ “las principales referencias normativas aplicadas en este ámbito son la CDOT (2000), la Decisión Marco 2008/841/JAI del Consejo de la Unión Europea, relativa a la lucha contra la delincuencia organizada, el Código Penal y la Ley de Enjuiciamiento Criminal (DSN, 2019:18).

Una de sus primeras acciones fue crear la CONVENCIÓN CONTRA LA DELINCUENCIA TRANSNACIONAL.

Esta situación complica cualquier esfuerzo para la construcción de una institucionalidad de coordinación supranacional. La mala relación con Venezuela se debe a razones políticas, gatilladas por el no reconocimiento internacional del actual gobierno venezolano, cuestión en la Chile jugó un rol protagónico durante la administración de Sebastián Piñera.

Esto acarrea problemas incluso para acciones simples de deportación, en que Venezuela no abre su espacio aéreo, mientras que utiliza complejos y engorrosas tramitaciones administrativas como mensaje político y eventual divisa de negociación.

Mientras tanto la relación con Bolivia tiene sus antecedentes arraigados en la historia y la cultura del pueblo boliviano y su anhelo de una salida al mar. Esto condiciona, por parte del Estado Boliviano, cualquier iniciativa chilena para el mejoramiento de las relaciones diplomáticas a la negociación de un tratado en que Chile entregue una salida soberana al mar, aspiración que el Estado Chileno considera no-negociable. Las malas relaciones con Bolivia hacen poco rentables los esfuerzos de coordinación institucional desplegados entre ambos países.

B. Lineamientos estratégicos

Creación de un Servicio Nacional de Inteligencia y un Servicio de Seguridad Fronteriza y Migratoria. El Servicio Nacional de Inteligencia tendrá como función principal la recopilación de información relevante que facilite la persecución de organizaciones criminales y terroristas, y genere información relevante sobre el espectro del flujo migratorio de manera individualizada. Mientras que el Servicio de Seguridad Fronteriza y Migratoria tendrá como funciones principales la protección de las fronteras nacionales y la persecución de migrantes ilegales, por medio de las herramientas administrativas y judiciales que determine la ley.

Coordination y cooperación fronteriza transnacional: Este es un aspecto fundamental para cualquier diseño estratégico, pues la acción de las OC no obedece a restricciones fronterizas, sino más bien ve una oportunidad de negocios en sus fragilidades.

Para los países de la Unión Europea, la coordinación para el control de este problema se ha facilitado gracias a la plataforma que presta la misma UE, pudiendo establecer un marco conceptual común, algunos lineamientos normativos y procedimentales⁶, mientras que cada Estado desarrolla estrategias en la medida específica de su contexto.

Apoyar el desarrollo de una estrategia coordinada, de visión sistémica, que articule a todas las instituciones del Estado y niveles de gobierno, en coordinación y cooperación para el diseño e implementación de acciones conjuntas.

Desarrollar, junto a las policías, control de migraciones y fiscalías, **programas de inteligencia para la detección de organizaciones criminales y generación de información** estratégica que permita la detención de organizaciones dedicadas al tráfico de personas por pasos fronterizos.

Apoyar el desarrollo de **programas y acciones orientadas a la cooperación en el control migratorio** con Estados fronterizos y organismos internacionales especializados en el tema.

⁶ Bárbara Horzella Cutbill. Crimen Organizado Transnacional Abordaje multilateral y experiencias de España y Francia. BCN, 2022.

4. VIVIENDA

A. Diagnóstico

El déficit de vivienda es un problema estructural y complejo a nivel nacional. En 2023, en Chile existía un déficit habitacional de 552.046 viviendas, siendo la Región Metropolitana, la zona con mayor concentración (60%), le sigue Valparaíso (6,8%), Antofagasta (5%) y Biobío (4,2%). Estas cifras pueden ser mayores, ya que se observan variaciones dependiendo de la metodología y objetivos de cada estudio. Para abordarse, el problema requiere de una visión global, que considere el desarrollo urbano en su conjunto y la calidad de vida de las personas.

Se constatan primero las diferentes dimensiones del déficit habitacional en Chile, el cual se ha agudizado en los últimos 7 años, llegando a un punto crítico como consecuencia de la crisis económica, el estancamiento de la industria inmobiliaria, la presión migratoria en los valores de arriendos, y la especulación rentista.

En el diagnóstico, es posible identificar un factor continuo en la determinación de las brechas de calidad, habitabilidad y gestión de los proyectos: la desarticulación de los procesos, ejecutados parcialmente por actores estatales y privados, cuestión que deriva en la ausencia de un eje coordinador que asegure resultados óptimos. Junto a ello, se constata la ausencia de estímulos financieros para la participación de empresas inmobiliarias consolidadas en proyectos de estatales de vivienda, cuestión que significa en la práctica un bloqueo para de la agenda ministerial que pretende cerrar la brecha del déficit.

En los últimos cuatro años, el arribo masivo de migrantes a las ciudades fronterizas y principales centros urbanos del país ha elevado rápidamente la demanda por alojamientos y arriendos, fenómeno al que le sigue el aumento explosivo de los valores y el hacinamiento, especialmente en zonas céntricas. Esto también ha propiciado la ocupación precaria de espacios públicos por parte de quienes no pueden pagar los precios abultados.

Si se considera que la regularización de familias migrantes va en aumento, es de esperar que el fenómeno presione aún más el déficit habitacional y el aumento del valor de los arriendos.

Otros factores que presionan el déficit son los cambios demográficos, como el aumento sostenido de la población y el crecimiento de los centros urbanos; las preferencias de vivir en lugares centrales; y el aumento sostenido de los precios de las viviendas.

B. Calidad y habitabilidad de la vivienda social

La construcción masiva de viviendas sociales durante los últimos 40 años ha respondido en parte a la alta demanda, sin embargo, ha arrojado serios problemas de calidad en la construcción, que en ocasiones han resultado en proyectos completos que no ofrecen las condiciones mínimas para albergar a las familias, estableciendo también enormes brechas de habitabilidad reflejadas en barrios construidos en territorios sin conectividad, equipamiento barrial, ni infraestructura urbana.

Las viviendas de bajo estándar generaron alarmas tempranamente. Recordado es el caso de las “casas Chubi”, entregadas en 2006 a los ex pobladores de la toma de Peñalolén, durante el gobierno de Ricardo Lagos, contaban con 28 metros cuadrados, piso de tierra y terminaciones deficientes.

En 2013, el 65% de los departamentos correspondientes a viviendas sociales contaban con superficies por debajo de la norma actual de 55 metros cuadrados⁷

Un estudio realizado en 2017⁸, donde se consideraron 713 viviendas de un conjunto habitacional del Santiago periférico, las cuales contaban con 43 metros cuadrados, arrojó que en el 43% de ellas habitan 4 personas o más. De éstas familias, el 49% señaló que tiene dificultades para mantener una conversación privada. Otros problemas asociados al

⁷ Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrio M, vivienda social en copropiedad, 2014

⁸ Marí-Dell’Olmo M et al., Housing Policies and Health Inequalities, 1 April 2017.

hacinamiento son la depresión y el bajo rendimiento escolar. El frío en invierno y la aparición de hongos en los dormitorios derivan en problemas de salud, especialmente en niños.

Junto a lo anterior, se observa baja disponibilidad de servicios urbanos, mala calidad del transporte público, desmedro de oportunidades laborales, bajo acceso al comercio y escasez de áreas verdes o espacios públicos, los cuales, además de escasos y deficientes, mal iluminadas y deterioradas que terminan por transformarse en espacios inseguros para la comunidad.

C. Políticas de suelo

Durante la última década, en Chile se experimenta el aumento sostenido del valor del suelo urbano, al igual que el precio de las viviendas y los arriendos. Pero el problema comienza antes. Si bien durante los 80-90 se redujo considerablemente el déficit de vivienda, se favoreció al mismo tiempo la proliferación de conjunto habitacionales periféricos y segregados, cuestión que obedece a factores económicos, ya que los montos de subsidios entregados por el Estado, destinados para la compra de terrenos no eran suficientes para adquirir las extensiones de suelo requeridas por los proyectos de edificación en zonas urbanas consolidadas.

Como respuesta, desde el año 2000, ha existido mayor preocupación por la calidad de los barrios, mejorando en parte la calidad de las viviendas y la incorporación de equipamiento urbano. Sin embargo, no se ha podido resolver el problema de la integración, pues los proyectos siguen ubicándose en espacios periféricos, con las consecuencias ya mencionadas.

D. Déficit en planificación e integración urbana:

Actualmente, la creciente expansión de las ciudades depende en buena parte del comportamiento del mercado de suelos, que a su vez está fuertemente presionado por el

mercado inmobiliario. Este modelo, no otorga espacio para la planificación urbana, cuestión que determina que los proyectos de vivienda social se emplacen generalmente en terrenos perimetrales de bajo valor comercial, alejados de los centros urbanos. A lo anterior se suma el aumento sostenido de las tomas de terreno y campamentos.

E. Lineamientos estratégicos para la Política Habitacional

Rol activo del Estado: La transformación de la función del Estado, desde un rol semi pasivo y subsidiario, hacia un rol activo y vigilante a lo largo de todo el proceso que implica la habilitación, entrega y gestión de proyectos de vivienda social, es clave para responder con eficacia al déficit habitacional y, al mismo tiempo, asegurar estándares óptimos de integración urbana y calidad de las viviendas.

Responsabilidad de empresas ejecutoras: el vínculo entre estado y privados requiere ajustes tanto en lo contractual como en la definición de responsabilidades respecto de los resultados de los proyectos. Por medio de contratos de largo plazo, con pago en cuotas, que incluyen tanto la materialización como la mantención pos venta de barrios y viviendas, se pretende asegurar resultados óptimos, al considerar como parte del acuerdo la mantención y solución de eventuales problemas surgidos en los años posteriores a la entrega de los proyectos habitacionales.

Rediseño del proceso y administración de mecanismos de financiamiento:

Compra de terrenos: El Servicio de Vivienda y Urbanización deberá realizar un catastro en cada región de los terrenos que califiquen para la edificación de los proyectos habitacionales, determinando eventuales necesidades de cambio en el uso de suelo y/o de trámites de regularización involucrados. De dicho catastro, organizado por comunas, se seleccionarán los terrenos con mejores condiciones que serán adquiridos por el Estado.

Contrato para desarrollo de proyectos entre Estado y Empresa: Se establecerá un modelo de contrato de compra y venta de largo plazo, de pago en cuotas, entre Estado y

empresa, en el que la empresa desarrollará el proyecto con financiamiento propio (para lo cual puede otorgarse préstamos especialmente diseñados) y una vez entregado, el Estado procederá con los pagos, según se haya determinado en la negociación.

La extensión de los pagos y el número de cuotas podrá ser de hasta 20 años, periodo durante el cual, la empresa tendrá la asignación exclusiva, vía contrato, de la mantención de los barrios y viviendas, así como de los servicios pos venta requeridos ante eventuales problemas originados en diseño o la construcción. Con este fin, los contratos deberán describir posibles problemas y determinar la asignación de responsabilidades.

Modelo de subsidios: el Estado, propietario de las viviendas, determinará mecanismos para distribuir los subsidios entre las familias que califiquen para ello, así como el valor de las propiedades y las condiciones de retribución y pago que puedan figurar en el contrato entre el Estado y los beneficiarios.

Modelo de viviendas estatales: el Estado, propietario de las viviendas, determinará los mecanismos y criterios para distribuir dichas viviendas a las familias que califiquen para ello, por medio de un contrato de préstamo o concesión, que estará exento del pago de contribuciones. El contrato podrá contener la opción de traspaso de la propiedad, luego de haber sido ocupada de forma efectiva por la familia beneficiada durante un periodo no menor a 20 años, siempre y cuando la familia beneficiada haya cumplido con las normativas de convivencia que se determine junto a la comunidad. El no cumplimiento de tales normas podrá ser motivo de la pérdida del beneficio.

Nuevo estándar de habitabilidad y calidad de las viviendas:

Integración urbana: el catastro de terrenos deberá contemplar múltiples factores de habitabilidad. En especial, se atenderá que dichos terrenos cuenten con condiciones de conectividad óptimas y con la infraestructura adecuada (o la factibilidad para desarrollarla), privilegiando la racionalidad del diseño urbanístico con altos niveles de integración entre los nuevos barrios y el resto de la ciudad.

Calidad de las viviendas: junto a la obligatoriedad de incorporar normativas de construcción de alto estándar, todos los proyectos serán entregados en condiciones óptimas para ser ocupados, evitando así transferir a los beneficiarios la responsabilidad de terminar las viviendas. En lo que respecta al equipamiento de las viviendas, se obedecerá a un mínimo acordado, como el siguiente:

- Viviendas de 3 dormitorios y dos baños para familias extensas o con proyección de extensión.
- Viviendas de 2 dormitorios y un baño para familias reducidas, sin hijos o adultos mayores.
- En barrios de edificios (dos pisos o más) todas las edificaciones estarán provistas de ascensores.