

LA VIVIENDA

MIGUEL A. PODUJE S.
Ex Ministro de la Vivienda

I. INTRODUCCIÓN

La actividad habitacional de un país es un espejo. En él se miran y reflejan las voluntades de los pueblos y sus gobernantes en torno a definir qué tipo de sociedad están construyendo y qué valores y principios quieren adentrar en su forma de convivencia. No puede ser menos, si a partir de la vivienda, estamos hablando de dónde se vive, dónde y cómo el hombre se desarrolla y bajo qué perspectivas ese hombre debe mirar su futuro.

Cuando alguien se pone a trazar una política habitacional, debe plasmar en esos trazos el pensamiento mismo que se tiene sobre el hombre; la sociedad; sobre el rol del Estado, los sistemas económicos, sociales y políticos, y la gran participación creadora de todos, en una misión de todos. Es un tema sensible, donde muchos padecen, sufren en calidad y ausencia y donde se sitúan aspiraciones que pretenden ser satisfechas adecuadamente. Por ello, es peligroso caer en formas simplistas, filantrópicas, que dejan al hombre en calidad de receptáculo de beneficios estatales. Es fácil caer en el igualitarismo decadente donde todos los actos tienden homogenizar a los hombres, privándolo de sus iniciativas.

La política habitacional debe fortalecerse en fundamentos éticos esenciales, que lleva a ver la sociedad en una necesidad gradual de habitación, en la cual los énfasis de las políticas de apoyo deben ser esencialmente progresivas, dando fuerza a quien menos tiene, y de ahí, sortear todo el espectro con criterio distributivo, justo y solidario. El Estado es fuerte ante la pobreza, y ausente ante quien todo lo tiene. El Estado suple fuerzas, repone las energías de quien las ha perdido. Civiliza al marginado y da oportunidades a quien se empina en su progreso.

El sistema habitacional es esencialmente participativo, que requiere de una

actitud activa de la organización social, sin coacciones y sin superestructuras impositivas que la alienen. Este tipo de participación no puede jamás darse sin una real libertad social, y nunca existirá una verdadera libertad social, si limitamos el progreso individual dentro de una armazón ideológica, que haga radicar la verdad y las vías únicas de expresión a la voluntad del Estado. De nada vale hablar de participación libertaria, si no existe posibilidad de decidir y de elegir. Por ello, siempre se debe dar una capacidad de conciliar esfuerzos, de hacer las grandes tareas significativas en conjunto, de tal forma que todos realmente se sientan partícipes de ella.

Una política de vivienda que concilie todos estos elementos éticos, debe fundarse por sobre todo en la justicia. El ¡quién recibe primero!; el medir los esfuerzos personales; el poder evaluar las urgencias sociales que requiere un gran esfuerzo de equidad. La armonía social y la convivencia equilibrada necesitan que todos los ámbitos de la vida nacional propugnen a mantener reglas estables y sistemas justos, que no discriminen y que lleguen, con adecuada prontitud, a quien requiere con urgencia el apoyo de toda la comunidad.

Difícil es encontrar un rubro de política social que sea más interdisciplinario que la vivienda. Allí veremos cómo las ciencias sociológicas buscan las mejores alternativas de la superación de los desequilibrios de la sociedad. El derecho busca las normas que recojan la justicia, la equidad y la progresividad en los distintos instrumentos y sistemas. El diseño y la arquitectura buscarán las estructuras habitacionales que logren acoger con mayor calidad y a menor costo, a las familias que buscan un techo digno. La ingeniería dará las pautas de construcción que den solidez, estabilidad y seguridad al albergue familiar. El urbanismo buscará incesantemente la conformación de una ciudad compatible con la vida del hombre, que no lo hacie, y que le dé los espacios urbanos, armónicos y racionales para localizar la construcción habitacional. La educación tendrá verdadero sentido respecto del niño que viva en un ambiente de dignidad familiar, y que no luche contra una pobreza ambiental que lo lleva a dilapidar su esfuerzo educacional, privándolo de dinamismo necesario para continuar superando su vida. El sector salud podrá hacer un gran esfuerzo en proporcionar una debida atención a la población, pero todo esfuerzo será inútil si no llegamos a la causa misma de muchos males sociales. La vivienda tiene que proporcionar el agua potabilizada y las alcantarillas que son los principales elementos sanitarios para evitar las enfermedades básicas y crónicas. Experiencias nutricionales dicen que, aunque mejore sustantivamente la alimentación de un niño, si no vive en un ambiente digno, no logra percibir el beneficio alimentario en su integridad,

sigue en la desnutrición y en la mediocridad. Podemos concluir que la riqueza interdisciplinaria, nos lleva a pensar que ninguna ciencia o área del concimiento es absoluta en esta materia, y que todas las experiencias y conocimientos nos darán la capacidad de adoptar las mejores decisiones.

Como está involucrada la vida de sociedad, es la sociedad entera que debe volcarse para mejorar y desarrollar su vida.

Por lo expuesto, podemos aseverar que una política habitacional es un claro indicio de cuál es el grado de progreso integral de una sociedad, y que, analizando la forma que se adopta para poder abordarla, podemos tener un diagnóstico mucho más profundo que las estadísticas o las tipologías arquitectónicas. A partir de ella, podemos mirar cuál es la misión que se tiene del hombre, de la familia, del Estado, de la libertad, de la igualdad y del sentido que tenemos de la justicia.

II. BASES DE UNA POLÍTICA DE VIVIENDA

En Chile se ha logrado crear una política habitacional, que recoge todas las experiencias vividas en esta materia, que es riquísima, y recoge una fórmula moderna, eficiente y adecuada, para atender las necesidades de la población chilena.

Se parte de la base que una política de esta naturaleza debe asegurar a las familias interesadas un mayor grado de accesibilidad a la vivienda. Se trata entonces de crear las condiciones necesarias, al menos mínimas, para que las familias accedan con igualdad de oportunidades a la vivienda, cualquiera sea su estrato social u origen geográfico.

Estas "condiciones necesarias", a la luz de una concepción subsidiaria de la acción del Estado, se refiere a posibilitar sistemas institucionales de financiamiento y participación, que aseguren canales formales de acceso a la vivienda a través de los propios interesados. En este contexto, la acción preferente del Estado debe recaer en los más necesitados, a los "marginados", de manera de alcanzar un grado de integración a la sociedad que les permita acceder a este fundamental beneficio, en igualdad de oportunidades, considerada no cómo el acceso al mismo tipo soluciones, sino que exista una garantía de beneficio básico necesario, dando una verdadera libertad de elección en base a las aspiraciones de cada familia, sus esfuerzos de ahorro y medición de sus condiciones socioeconó-

micas, y a una real impersonalidad en la aplicación de las normas. El esfuerzo de integración de las familias que conforman la marginalidad habitacional, debe realizarse como una acción preferente, tendiente a incorporar a la dignidad a tantas familias que por sí mismas son incapaces de salir del círculo de la extrema pobreza.

Obtener una vivienda debe ser una meta a alcanzar por la familia, en base a su esfuerzo personal, donde el Estado va creando las condiciones necesarias para que se produzca la solución, en una labor mancomunada y solidaria. La vivienda debe llegar a la familia, en propiedad privada. Ello es indispensable, toda vez que nuestra sociedad siempre entenderá que su problema se ha superado, cuando logra una real estabilidad. Lograr la propiedad es lograr la capacidad de decidir, de disponer, de poder incorporar valores agregados a ese bien que se logró con esfuerzo y que, por ende, bien vale la pena cuidarlo y protegerlo. Si así todas las familias entienden la forma de vivir, tendremos una sociedad en que todos se comprenden, todos se cuidan, todos se protegen, porque todos han recorrido un camino de esfuerzos para lograr esa estabilidad. No sucede esa situación con la concepción de propiedades comunitarias, albergues estatales o viviendas en arrendamiento fiscal, en las cuales realmente no se produce arraigo ni cariño en la forma de lograr una habitabilidad familiar.

En resumen, las bases de la política habitacional, conllevan a la formulación de procedimientos y sistemas que dan las condiciones necesarias para que las familias logren su vivienda familiar en calidad de propietarios, actuando el Estado eficazmente, con carácter subsidiario, en favor de las familias más pobres. La vivienda, es un bien que se adquiere con el ahorro de familia, el cual debe ser incentivado. El Estado y los privados deben generar los más expeditos sistemas de ahorro y financiamiento, correspondiendo al sector público el subsidio de las soluciones habitacionales de los sectores sociales que por su bajo nivel de ingresos, quedan marginados de los mercados. Los cursos de acción subsidiarios tienen que orientarse principalmente a maximizar la cobertura, teniendo en consideración la participación de los recursos cuya característica debe ser esencialmente redistributiva y progresiva, aplicados con impersonalidad y no discrecionalidad, cualquiera sea el sistema habitacional que se implemente.

El mercado de la vivienda, obviamente debe ser fuerte y estable. Debe ser apto de tener una capacidad competitiva que permita asegurar la mejor calidad al más bajo costo. El Estado, para los pobres, suple la demanda habitacional, ocupando la capacidad técnica y empresarial privada, a efecto de conseguir las mejores condiciones.

El Estado asume la representación de los pobres, con sistemas que lo interpreten y les da soluciones habitacionales que sean compatibles con su dignidad familiar. No pueden ser sistemas cerrados, sino que ampliamente participativos, en que las familias modestas tengan la posibilidad de representar sus necesidades, sus inquietudes, sus angustias. La capacidad de dar respuesta a las inquietudes del hombre, son los métodos únicos de tener una real paz social.

Por lo expresado, podríamos resumir la esencia de estas bases de política, en los siguientes objetivos principales:

- Asegurar un adecuado flujo de recursos, con preferencia privados, para la construcción y adquisición de viviendas, dentro del contexto de necesidades del país;
- Fomentar en las familias de escasos recursos, la accesibilidad a la vivienda;
- Garantizar siempre un alto grado de igualdad de oportunidades, con verdaderos espacios de libertad de elección, a todas y cada una de las familias que aspiren a una vivienda;
- Consolidar la propiedad privada de la vivienda familiar;
- Propiciar y perfeccionar el uso eficiente de los recursos, llegando con soluciones habitacionales de calidad compatible a la dignidad familiar, con criterios impersonales y de conjugación de los esfuerzos personales.

III. POLÍTICAS ESPECÍFICAS HABITACIONALES

Dependiendo de todos los factores anteriormente analizados, se han elaborado políticas y sistemas específicos, que realmente están inspirados en los principios éticos enunciados. Estas políticas específicas, en cuanto a su estructuración han tenido un impacto trascendental en la actividad habitacional chilena, y ha dado debida respuesta, a las justas aspiraciones que muchas familias han operado a través de los distintos sistemas. Los criterios de impersonalidad y justicia progresiva han estado plenamente presentes, y proporcionan una base de estabilidad social de importantes proyecciones.

Estas políticas, podríamos clasificarlas en aquellas de financiamiento privado, financiamiento público y mixto.

En el campo del financiamiento privado, el mercado habitacional se ha visto potenciado por la incorporación de todo el sistema financiero, actuando en este campo. La realidad moderna es que las instituciones especializadas en vivienda

han tenido graves dificultades, toda vez que, cuando la específica actividad a la cual están destinadas decae, también se deprime en dicha entidad, porque no tiene una adecuada diversificación. El trabajo debe producirse en la multibanca, recibiendo los ahorros del público y otorgando financiamiento a la oferta y demanda habitacional en un campo competitivo y activo, dando un impulso decisivo a la actividad, que se ha reflejado en el gran crecimiento que el sector construcción ha tenido en estos últimos años.

En este campo, ha sido determinante la incorporación al mercado de instrumentos de crédito hipotecario, transable en el mercado inversionista, que ha producido un allegamiento importante de recursos al sector construcción.

Las letras de crédito hipotecario han sido incorporadas dentro de los instrumentos que pueden integrar los Fondos de Pensiones que administran las AFP con lo cual se ha creado un canal permanente de inversión y financiamiento. Estas medidas se han ido complementando con otras que han fortalecido el mercado. Así tenemos el recientemente creado sistema de mutuos endosables, que permiten financiar la demanda habitacional mediante créditos que pueden ser adquiridos por Compañías de Seguros y por Administradoras de Fondos de Pensiones. Además, una reciente iniciativa legislativa ha dado la alternativa de conformar sociedades inmobiliarias de giro exclusivo, cuyas acciones pueden ser adquiridas en el mercado de inversiones, y por la AFP y que fomentan la construcción, especialmente en el campo industrial-empresarial o de instalaciones administrativas.

Todo este conjunto de medidas se insertan dentro de un modelo de libertad económica, de mercado competitivo y de estabilidad de las reglas de juego, con lo cual se ha podido desarrollar una actividad de construcción, que todos podemos percibir a partir de una breve mirada de lo que hoy son nuestras principales ciudades.

El sistema de financiamiento estatal o público, básicamente se basa en la atención a los sectores de más bajos ingresos de la población. En este segmento es donde el Estado debe poner su máximo énfasis, y debe suplir un mercado que no se produce, por ausencia de demanda y por ende, de oferta estable. Para enfocar en forma racional el problema, básicamente debe plantearse las siguientes tareas, que se comentarán.

Es necesario dimensionar la demanda habitacional de los sectores más desposeídos. Por ello, se ha abierto un Registro Nacional de Postulantes de la

Marginalidad Habitacional, donde se inscriben las familias que carecen de vivienda. Estos registros son regionalizados, de tal forma que en cada territorio geográfico se puede medir esta demanda a partir de sus especiales características y realidades. En este registro además se produce la estratificación socioeconómica de la familia postulante, de tal forma de poder reflejar en ella, mediante encuestas científicas y objetivas, el grado de pobreza.

Este factor debe potenciar las posibilidades de acceso a la vivienda, en términos de su progresividad. Además, registra el ahorro que la familia está efectuando, para lo cual dentro del sistema financiero se han implementado las denominadas "cuentas de ahorro para la vivienda".

Con estos antecedentes, se van produciendo las soluciones habitacionales, asignando las viviendas regionalmente, y con capacidad de elección del beneficiario, dependiendo de un sistema impersonal de puntajes de elección, en que prima el ahorro, multiplicado por un factor de pobreza y por los componentes del grupo familiar. Aquí manda el computador, que selecciona las familias con mayor puntaje, sin otra distinción que los criterios objetivos de puntaje.

La vivienda se paga mediante un subsidio, vale decir, un porcentaje del valor de la vivienda (75%) se entrega sin tener que ser objeto de devolución, y el resto se paga a largo plazo, en condiciones mínimas que pueden ser pagadas por las familias más pobres.

Dentro de los esquemas de financiamiento y atención estatal, se encuentran casos de tratamiento directo e intensos, como son los casos de marginalidad habitacional extrema, expresada en los campamentos. Esta realidad la vivió Chile, por años de ineficiencia y experiencias fracasadas en políticas habitacionales. Señalemos solamente que la "operación sitio" iniciada el año 1964 llamó a casi 200.000 familias a la realidad de los sitios sin urbanizar; al pozo negro y a las aguas servidas. Estos problemas tuvieron una mayor prioridad, y se fueron atendiendo en dos sentidos. Los campamentos de erradicación, llamados así, por estar emplazados en terrenos no aptos, se les trasladó a las familias a conjuntos habitacionales nuevos, con los servicios completos. Los campamentos de radicación, localizados en terrenos aptos se reunieron a las familias en lotes unifamiliares, se urbanizó totalmente los terrenos y luego se construyó una unidad sanitaria, denominada operación de "Lotes con Servicio". En ambos casos, se siguió la fórmula del otorgamiento de títulos de dominio, para que la familia se sintiera realmente arraigada a su solución habitacional.

La otra tarea es que el producto que el Estado otorgue para la solución del problema habitacional, sea compatible con la dignidad de la familia. Sobre este punto hay muchas experiencias y opiniones. Los estándares mínimos deben compatibilizar la necesidad de muchas familias que necesitan casa y sus servicios anexos. De ahí que el tema del diseño y calidad de la denominada, "vivienda básica", debe ser ampliamente estudiada y seguida en cuanto a su comportamiento. Diremos algunas líneas generales que deben considerarse como una conclusión de muchas experiencias.

- Deben darse soluciones unifamiliares, que contemplen servicios completos y un espaciamiento en la relación metro cuadro, habitantes, compatibles. Chile tiene en esta línea de atención un promedio de más de 8 m² habitante, que es superior al resto de los países latinoamericanos;
- Deben contar con un plan arquitectónico que permita el progreso de la solución. Que el esfuerzo espontáneo de la familia pueda ampliarla, mejorarla. Deben ser de carácter definitivo, sólidas y no provisorias;
- Que cuente con un lote apto; una superficie predial compatible (del orden de 100 m² por unidad de vivienda) con urbanización y servicios completos (lo más rentable desde el punto de vista social) y con un equipamiento comunitario que cubra las necesidades integrales de los nuevos habitantes del conjunto habitacional.

En cuanto al área financiamiento mixto se trata básicamente de la atención por parte del Estado de sectores medios, los cuales compatibilizan esta ayuda con su propio ahorro y con la posibilidad de contratar créditos en el mercado financiero, a través de los instrumentos hipotecarios que se han mencionado precedentemente. Para asignar este subsidio se han aplicado métodos múltiples para recoger el principio de la progresividad; de la redistribución de los recursos. Es así, como se llama a postular a las personas que no tengan vivienda, y que quieran adquirir o construir, para que se les asigne un instrumento de pago denominado "Subsidio habitacional". Para ello se fija un rango máximo de valor-vivienda fijado en unidades de fomento (2.000 UF) y se otorgan estos documentos de pago, que tienen un valor máximo equivalente a 150 UF en base a los siguientes factores. Se asigna una cantidad de recursos para asignar estos instrumentos de pago. Luego se llama a postular a ellos para ser asignados en un número equivalente a los recursos disponibles, entre aquellos postulantes que reúnan los mayores puntajes. Este puntaje se obtiene entre distintos rubros, como son: el monto ahorrado; la antigüedad del ahorro en la libreta de ahorro para la vivienda; el menor subsidio solicitado (siendo variable, para ser progresi-

vo, a menor subsidio requerido, mayor puntaje, dentro de rango y tramos de valor-vivienda preestablecidos). Además, el subsidio va acompañado de una especie de seguro de estabilidad de la tasa de interés, que consiste en que el Estado paga la eventual diferencia que se produzca entre el valor del crédito que contrata y la venta en el mercado del instrumento representativo de ella. Se denomina subsidio implícito, y equilibra las posibles variaciones de precio en el mercado por efecto de la tasa de interés. Los beneficios del subsidio habitacional pagan la adquisición o construcción de las viviendas, con el ahorro que han acumulado con el subsidio habitacional (suma que aporta el Estado sin estar sujeto a devolución) y el crédito hipotecario, asegurado en la forma antes expuesta. La vivienda que satisface esta demanda, transformada de potencial a real por efecto del sistema, la proporciona la empresa privada en un mercado cada vez más competitivo y eficiente.

Con todos estos sistemas, se ha dado una cobertura importante a la demanda habitacional, y se ha logrado potenciar de una manera decidida el mercado de la construcción, con todas las consecuencias económicas y sociales que se producen a este respecto.

Dentro de la misma concepción y principios del sistema de subsidio, se han implementado políticas complementarias, orientadas a ciertos rubros, como son, el subsidio rural, que ha sido un factor decisivo en el desarrollo de la vivienda campesina y la conformación del villorrio agrícola, y el plan de subsidio a la colonización, que conlleva una actitud de apoyo del Estado para aquellos colonos que se están asentando en la Región Austral.

Estos diversos sistemas, que han llevado al otorgamiento del orden de 60.000 subsidios habitacionales al año, de diversa naturaleza, han sido la base fundamental para poder estar, hoy en día, con una visión optimista de nuestra realidad, que es posible abordarla, cuando los sistemas realmente recogen las aspiraciones de la familia chilena.

IV. NUESTRAS NECESIDADES HABITACIONALES

Uno de los aspectos que provoca una continua controversia es el que se refiere a la medición de las carencias de vivienda. Normalmente se tiende por algunos sectores a dar una magnificación al problema, para dar una connotación política desfigurada. Y esto es simple, porque los aspectos que inciden en una determinación de carencia habitacional son netamente subjetivos. Bastaría el simple expe-

diente de elevar las condiciones mínimas de habitabilidad, para subir las carencias a gusto del informador.

Por ello, se hace la salvedad que se trata de un tema esencialmente variable, dependiendo del enfoque que quiere dársele al problema. Además, el problema es esencialmente dinámico, porque a medida que un país progresa, se produce un aumento de las aspiraciones, y con ello van quedando obsoletos los estándares mínimos.

El déficit de viviendas existe aún en los países más desarrollados, y se expresa de manera muy diversa desde la carencia de techos para las familias, hasta la falta de cobertura de los servicios más básicos de agua potable y alcantarillado. Por ello, es difícil asignar un estándar determinado en los países en desarrollo, en que sus pueblos-sueldos se debaten en un grado de pobreza que les hace imposible siquiera de dotarlos de un lugar físico para habitar. Por ello, cuando se habla de viviendas pequeñas, de ausencia de terminaciones, de baja superficie predial, se trata de opiniones que se dan fuera de un contexto de análisis de la magnitud del problema frente al nivel de las soluciones que se proporcionan.

Pensemos solamente en ciertos aspectos que se manejan para cuantificar el problema en la obsolescencia del parque de viviendas podremos estimar una cifra que sería de aquellas que, por su calidad y transcurso del tiempo dejarían de tener las condiciones mínimas aceptables. Simplemente con estimar porcentaje ínfimo, ejemplo, un 1% del parque habitacional total, tendríamos que en Chile, aproximadamente 30.000 viviendas pasarían a ser obsoletas. Veamos la tasa de nupcialidad en que al año se producen cerca de 80.000 matrimonios, ¿todos requieren de inmediato una vivienda?, ¿se deduce el número de familias que por defunciones se van atomizando y liberan una vivienda? Todos estos fenómenos son complejos de medir y es abstracto opinar en torno a ellos.

Un método lógico de medir el déficit es analizar el número de familias totales y el parque de viviendas aceptables, a una fecha cierta y por diferencia, poder estimar la cifra de carencia.

Un acabado estudio del Banco Mundial y la Pontificia Universidad Católica de Chile efectuado el año 1987, nos da una visión del problema en Chile. Básicamente se analiza por 2 factores: las familias que carecen de viviendas y viven de "allegados" con otras familias, y las viviendas provisorias o definitivas, que por su condición deben necesariamente ser reemplazadas. Respecto de las primeras, se estiman en 160.803, y respecto de las segundas, se cuantifican en 262.513, lo que da un "déficit" a su fecha de análisis, de 423.316 viviendas.

Chile tiene una situación habitacional que podríamos denominar "controlable" y "superable". Estamos en una condición inmejorable frente a otros países, que aún se debaten en la imposibilidad siquiera de implementar un sistema habitacional que les permitan empezar a enfrentar la situación. Estimo que éste es un punto de encuentro que debiéramos tener frente a las diversas posturas y cifras que se manejan. Y si podemos medir y manejar el problema, no está lejos el tiempo en que podamos verlo realmente superado.

V. NUESTROS LOGROS EN VIVIENDA

Difícil es hacer un balance de todos los avances logrados en materia habitacional. No obstante, haremos un breve resumen que permite percibir la eficacia del sistema.

1. El primer logro básico es el haber establecido los sistemas de subsidio habitacional. El de la marginalidad (DS. 62 V. y U. de 1984). El subsidio unificado para los sectores medios (DS. N° 44 V. y U. de 1988) y el subsidio rural (DS. 167, V. y U. de 1986). Su aceptación por los organismos internacionales de crédito los han convertido en un modelo de aplicación, en el resto de los países.
A través de éstos sistemas, se han podido construir un número superior a las 470.000 viviendas desde el año 1973. Esto es sin contar con toda la actividad privada neta y la informal, que nos lleva a cuantificar que en este periodo se ha llegado al millón de viviendas.
2. El año 1973, Chile se veía enfrentado a uno de los peores males sociales. Los campamentos. Sólo en la Región Metropolitana sobre 75.000 familias vivían con este drama. Al año 1988, sea en los planes de erradicación o de saneamiento, se han solucionado alrededor de 68.000 situaciones quedando alrededor de 3.000 casos por solucionar. De esta forma, estamos en los albores de dar por solucionado este tipo de marginalidad habitacional, siendo ahora lo prioritario el caso de los "allegados".
3. Al año 1988 se regularizaron aproximadamente un total de 950.000 títulos de dominio, provenientes de situaciones irregulares de asignaciones o "tomas" acaecidas en gobiernos anteriores. Este hecho en sí marca la vocación por la propiedad privada con todas las bondades sociales que ello trae consigo.
4. Consecuente con los planes de vivienda han aumentado sustantivamente la cobertura de agua potable y alcantarillado. El año 1970 la cobertura de agua

potable urbana era de un 66,5% y hoy abarca un 97%. El alcantarillado, que al año 1970 cubría 31,1% de la población, y hoy cubre un 79%. Este sólo hecho implica que el impacto sobre la salud de la población es notable, en especial la población infantil. Pensemos que al año 1970, la mortalidad infantil era de 79,3 por cada mil nacidos vivos, y hoy es de un 18,7 por cada mil nacidos vivos. Este indicador, matriz para medir el desarrollo de una nación, es determinante para concluir en el notable proceso que se ha vivido en este sector. La vivienda defiende la vida, porque de ella depende que la población se integre con energía a la dinámica social. El marginado no tiene la energía para sostenerse sólo. La mano solidaria de una sociedad comprometida, lo protege.

VI. DESAFÍOS DEL FUTURO

Cuando estamos palpando que los sistemas implementados en estos años ha logrado un impacto importante en los niveles de vida de los chilenos, es el momento de pensar en el futuro y ver cuánto es posible hacer en un camino de perfeccionamiento y de intensidad en la acción.

Hemos sido capaces de llevar la confianza a las familias más pobres y darles una esperanza concreta de poder superar sus problemas, no por la vía de la dádiva, sino que a través de sistemas participativos, eficientes y justos, que a todos los haga sentir solidariamente unidos en los logros. Esto da una óptica diferente y dignificatoria a la tarea, porque conlleva un mensaje claro que, cuando una sociedad busca sus equilibrios con trabajo y armonía, es esa misma sociedad la que se ve guarnecida con una verdadera y sólida paz social.

Por lo anterior, resumo algunas consideraciones que todos debiéramos tener presente en el futuro, para estar predispuestos a seguir en esta tarea integradora.

- El crecimiento económico sostenido, debe traducirse además en un crecimiento social sostenido;
- El sector habitacional debe incorporarse a esta dinámica, con el concurso del ahorro que miles de familias hacen metódica y sistemáticamente para alcanzar su vivienda propia. Debe allegarse nuevas inversiones a la construcción habitacional, lo cual se logra con un ambiente de confianza empresarial, motivada por un mercado competitivo y eficiente y por una demanda potenciada por los sistemas subsidiarios de ayuda estatal. Con ello, se

fomenta el crecimiento económico, se expanden con gran agilidad las fuentes de empleo, tanto directas, como aquellas indirectas en toda la industria y servicios conexos, y se lleva adelante una cruzada social, que comienza por la dignidad del hogar;

- Debemos creer en la capacidad de nuestros sistemas para generar soluciones reales. No podemos hoy aventurarnos a repetir añejas fórmulas anacrónicas que nos llevaron a muchos años de ineficiencia en materia habitacional;
- Los hombres son capaces de contribuir a la solución de sus problemas, pero dentro de su libertad de elección y de sus propias oportunidades. No lo pongamos en la disyuntiva autoconstructiva como sistema, porque lo estamos desviando de su rol en la sociedad, y estamos quebrando el principio de la división del trabajo. No pongamos al hombre como un simple sujeto de la dádiva estatal. No lo condicionemos al partidismo, a la militancia. No cometamos el vejamen de subjetivizar el bienestar social, porque será el bienestar más amargo, ya que se logra en la claudicación;
- El crecimiento y el progreso lo debemos realizar en forma armónica. La vivienda es mucho más que la parte física donde se vive. Ella es realmente un lugar de vida, cuando cuenta con todo aquel equipamiento indispensable para el quehacer comunitario. Más casas, implican armónicamente, más escuelas, consultorios, centros de recreación, lugares de reunión, etc. No hacerlo, es desmerecer esa solución habitacional que tanto ha costado;
- Nuestra capacidad instalada debe ser capaz de construir un rango de 80.000 viviendas al año. Con ello, tendremos oportunidad de neutralizar el incremento de las carencias habitacionales por obsolescencia y crecimiento vegetativo neto y empezar a combatir decididamente nuestro déficit. Esto lo podemos lograr, porque ya se ha dado prueba que los sistemas han dado confianza, y con ello, estabilidad a una actividad tan importante y reactivadora, como es la construcción;
- El Estado debe redoblar sus esfuerzos para dar una asignación cada vez más progresiva a los recursos. Es muy fácil caer en la tentación de los subsidios indirectos, y vemos cómo todo el esfuerzo de la sociedad se filtra, y llega a los sectores que no lo necesitan;

Mucho se ha progresado en este sentido, pero, debemos estar siempre vigilantes que cada vez llegue más a quien menos tiene. La tarea del Estado es esencialmente civilizadora, y ella parte por desmarginalizar a la sociedad. De los pobres hacia arriba, apoya con la gradualidad que el sentido de la equidad exige, con el sólo propósito de igualar las oportunidades, y jamás inhibir las iniciativas individuales;

- Debemos fortalecer el concepto de la propiedad privada, por las consecuencias sociales que ello implica. Todos deben pensar de manera inequívoca que sólo el problema se encuentra realmente solucionado cuando se tiene en propiedad una vivienda con las facultades que le son propias y con las obligaciones que conlleva frente a toda la comunidad. No podemos aceptar formas de propiedad comunitaria ni socialista. Ello, está fuera de nuestra realidad y no da respuesta a las inquietudes de la familia chilena;
- La ciudad es el albergue de la sociedad. No podemos descuidarla, ni malgastarla. Este precio se nos volverá en contra y nos costará mucho saldarlo. Una adecuada planificación, una política activa de rehabilitación de zonas deterioradas; un diseño adecuado de los asentamientos, son materia que deben tenerse presente y solucionarlas frente a una dinámica actividad habitacional. La política de desarrollo urbano equilibrado; de renovación de las infraestructuras habitacionales obsoletas con adecuada promoción e incentivos; la dotación de equipamiento social, todo ello con correctas evaluaciones del costo-beneficio que significa y la distribución del gasto en los agentes económicos y sociales que correspondan, son factores insoslayables en este futuro que se nos acerca con tantos desafíos.

Cuando vemos aflorar en todas partes nuevos y vistosos conjuntos habitacionales. Cuando vemos que la ciudad está viviendo en su construcción más vital, la vivienda. Cuando observamos aún los barrios pobres, las familias hacinadas y los conventillos aún subsistiendo en la pintoresca indignidad. Cuando vemos que la ciudad se aflige con la polución, signos letales de estos tiempos de modernidad, es cuando debemos detenernos a pensar qué se ha hecho de malo y cuánto de bueno hemos sido capaces de generar. La conclusión es que se ha sido capaz de empezar, de tener los objetivos claros y los medios para poder batallar por la superación de los grandes problemas de nuestra sociedad. Y si hemos sido capaz de empezar bien, tendremos la vitalidad y la entereza para introducir aquellos cambios y dar aquellos énfasis que nos permitan eficazmente, terminar con esta noble tarea. En estos años hemos sido capaces de hacer vivibles, con mucha esperanza, los próximos años.

BIBLIOGRAFÍA

1. *Vivienda como Entorno Ambiental en Chile*. MINVU, 1987.
2. MIGUEL A. PODUJE. *Vivienda, una Tarea de Dignidad*, 1988.

3. U. de Chile y ODEPLAN. Encuesta CASEN, 1985.
4. JOAN MAC-DONALD. *Elementos para una Política Nacional de Vivienda*, 1983.
5. *Censo de Población y Vivienda*, 1982.
6. FERNANDO MONCKEBERG. *Chile en la Encrucijada*, 1989.
7. MIGUEL A. PODUJE. *Qué has hecho con tu Hermano sin Techo*. Conferencia sobre Carta Pastoral. U.C.