

---

## Crisis habitacional y el Estado

Author : Pablo Paniagua

**El hecho de que entidades estatales, que deberían velar por el bienestar de todos, sigan lógicas mezquinas, al tratar de querer hacer negocios inmobiliarios o “pasadas” con sus terrenos, revela el profundo estado de descomposición de nuestra actual política y burocracia estatal. Así las cosas, resulta irónico que intelectuales varios quieran crear un nuevo e idílico “régimen de lo público” y un Estado de Bienestar à la noruega, sobre los fundamentos de entidades burocráticas tan rapaces y mezquinas como las que tenemos hoy. Observar fríamente este comportamiento rapaz de nuestra burocracia estatal, de cara a nuestra crisis habitacional, puede ser un remedio necesario para calmar nuestras pasiones refundacionales, nuestros desvaríos con relación al Estado y el pernicioso desdén que este realmente puede generar. Lo anterior es más urgente hoy, dado el actual momento de mareo y vértigo refundacional, donde se quiere diseñar un nuevo “régimen de lo público” en la nueva Constitución. Es de esperarse que los 155 constituyentes revisen este sombrío pero esclarecedor expediente.**

En Chile tenemos un profundo problema habitacional y urbanístico, asociado a un déficit de viviendas que no alcanzan a satisfacer las necesidades básicas de los ciudadanos. La [Cámara Chilena de la Construcción \(CChC\)](#), utilizando datos de las encuestas Casen del 2015 y 2017, estima que el déficit habitacional en el país afecta negativamente la calidad de vida de 2,2 millones de personas. Desde el 2015, este problema de déficit habitacional y crisis urbanística viene exacerbándose. La necesidad insatisfecha de viviendas llegó, en el 2019, a 739.603 unidades entre casas y departamentos. En Santiago, los sectores más afectados son Puente Alto, Maipú y San Bernardo. Más de la mitad (58%) de este problema está vinculado a carencias vinculadas con el “allegamiento” y el resto (42%) a la necesidad de reemplazar unidades viejas y deterioradas.

Este problema es hoy enorme y pareciera haberse incubado por ya casi 5 años, afectando sobre todo a familias de menores ingresos y a los sectores medios. De hecho, [el estudio](#) de la CChC

estima que, **por segmentos socioeconómicos, en las familias de menores ingresos el déficit habitacional aumentó 10% entre 2015 y 2017. La situación es aún más grave en el caso de las familias de sectores medios, ya que el déficit total se incrementó en 28%. Así las cosas, este es un problema tremendo que ha afectado la calidad de vida y el bienestar de muchos por casi media década.** Se ha hablado mucho del rol de la precariedad económica, la desigualdad y del maltrato en producir el malestar que culminó con el “estallido social” del 18-O, pero bastante poco se ha reflexionado respecto al rol clave que habría tenido la crisis habitacional y urbanística en generar dicho “estallido”.

Iván Poduje (2020), en su libro *Siete Cabezas*, evidencia esta profunda crisis habitacional y urbana y cómo esta ha deteriorado la calidad de vida de miles de chilenos, contribuyendo a exacerbar el malestar a través de una tangible desigualdad urbanística y tensiones asociadas a la vivienda y a la dispar calidad de los bienes públicos territoriales. En un reciente [estudio de Guillermo Irarrázaval](#) (2019), además se evidencia que las principales razones de “allegamiento” son producto de motivos económicos (generar ahorros o no tener ingresos suficientes para mantener una vivienda propia). De esta forma, la precariedad económica y salarial de muchos podría a su vez canalizarse dentro de la crisis habitacional, generando un doble efecto de precariedad económica, hacinamiento y precariedad urbanística. No es casualidad, como señala Poduje (2020), que el “estallido social” se haya propagado con tanta violencia dentro del territorio nacional, sobre todo por aquellos barrios de frágil clase media que presentaban mayores problemas urbanísticos y precariedad habitacional. Así, **la evidencia urbanística sugiere que no deberíamos subestimar el rol que han tenido la crisis urbana, la segregación urbana de la capital, la falta de áreas verdes y de espacios de compenetración social y la profunda crisis habitacional en generar nuestra crisis social.**

Ante este crítico estado de cosas que ha exacerbado el malestar y que nos ha dejado como nos encontramos hoy, la CChC, por ejemplo, ha hecho un llamado urgente, proponiendo “la necesidad de revisar las políticas urbanas en Chile” (ver las propuestas [aquí](#)). A su vez, Iván Poduje (2019) ha declarado que nuestro tiempo para subsanar la crisis habitacional se está acabando, haciendo la siguiente advertencia: “No tenemos ese tiempo. Las personas necesitan respuesta ahora, si no queremos que las siete cabezas se vuelvan a armar y enciendan Santiago nuevamente y lo hagan con más fuerza”. Así, **ante todo lo anterior, resulta paradójico que nuestro Estado, su burocracia y los políticos actuales estén haciendo exactamente lo contrario, poniendo trabas para poder subsanar nuestra crisis urbanística.** Existen casos sorprendentes de cómo el Estado y sus burocracias están remando contra la corriente, ayudando a exacerbar todavía más el problema.

Por ejemplo, resulta inverosímil que, mientras tenemos un déficit habitacional en donde casi 600 mil hogares viven hacinados, los organismos públicos, dueños de muchos terrenos apropiados para hacer viviendas, estén más preocupados de generar ingresos para sus burocracias que de ayudar a las personas necesitadas a las cuales deberían servir. De hecho, en Chile existe una cantidad considerable de sitios fiscales que están simplemente abandonados. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) decidió agrupar la información respecto a dicho conjunto de terrenos y generar un “[Banco de Suelos](#)”, para destinarlos a nuevos proyectos habitacionales y así subsanar nuestra crisis habitacional. Según el Minvu, **el Banco de Suelos maneja una carpeta total de 1.827 hectáreas disponibles para soluciones habitacionales en todo Chile; pero esto no se ha traducido en actos concretos.**

El problema es que el Minvu no ha podido avanzar, ya que se ha topado con un problema digno de nuestro “realismo mágico” burocrático-estatal: las entidades públicas dueñas de los terrenos no quieren cederlos al Minvu (otra entidad pública), a menos que este les pague un “precio de mercado” que les permita hacer ingresos sustanciosos a sus arcas. Así las cosas, entidades estatales, que deberían estar al servicio de la ciudadanía y solucionar problemas públicos, se visten con los peores ropajes del interés mezquino –como si fueran una inmobiliaria privada digna de los “guetos verticales”–, buscando maximizar sus beneficios en desmedro de la gente que vive hacinada y en espera de una solución.

Incluso, hasta el Ministerio de Bienes Nacionales (MBN) ha actuado de esta forma interesada, al exigirle al Minvu un pago “de mercado” por sus terrenos. Visto que el Minvu no tiene los recursos para poder hacer dicho pago, Bienes Nacionales se ha quedado con terrenos extensos completamente abandonados en comunas clave de Santiago, en donde existe un claro déficit habitacional. Para las burocracias estatales lo que cuenta son sus propios intereses y sus propias ganancias, por lo que la gente con problemas y que vive hacinada puede esperar entonces hasta el próximo estallido social.

Otras entidades que siguen sus propios intereses en desmedro de las personas son: el Instituto Nacional de Investigación Agropecuaria (INIA) –que es una entidad que depende del Ministerio de Agricultura–, el Banco del Estado de Chile, la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE) y las Fuerzas Armadas, por mencionar a algunas de las más codiciosas. Todas estas entidades se han negado varias veces, algunas incluso por décadas, a ceder terrenos abandonados al Minvu para poder subsanar la crisis habitacional. Dichas entidades, que deberían velar por el “bien público”, prefieren tener sus terrenos abandonados por décadas que ayudar a la misma sociedad que más los necesita y que los financia con sus impuestos.

Lo pútrido de todo esto es que dichos organismos (MBN, INIA, EFE, Banco Estado, FF.AA., etc.), reciben ayudas fiscales y recursos de todos los chilenos para funcionar, pero estos actúan por interés propio y con un desdén profundo por las necesidades de las personas. En suma, **una bofetada del Estado contra la ciudadanía: entidades “públicas” y estatales están privatizando las ganancias e internalizando los beneficios dentro de sus burocracias, mientras socializan las pérdidas y externalizan los costos de sus ineficiencias.**

En síntesis, el hecho de que entidades estatales, que deberían velar por el bienestar de todos, sigan lógicas mezquinas, al tratar de querer hacer negocios inmobiliarios o “pasadas” con sus terrenos, revela el profundo estado de descomposición de nuestra actual política y burocracia estatal. Así las cosas, resulta irónico que intelectuales varios quieran crear un nuevo e idílico “régimen de lo público” y un Estado de Bienestar *à la* noruega, sobre los fundamentos de entidades burocráticas tan rapaces y mezquinas como las que tenemos hoy. Observar fríamente este comportamiento rapaz de nuestra burocracia estatal, de cara a nuestra crisis habitacional, puede ser un remedio necesario para calmar nuestras pasiones refundacionales, nuestros desvaríos con relación al Estado y el pernicioso desdén que este realmente puede generar.

Lo anterior es más urgente hoy, dado el actual momento de mareo y vértigo refundacional, donde se quiere diseñar un nuevo “régimen de lo público” en la nueva Constitución. Es de esperarse que los 155 constituyentes revisen este sombrío pero esclarecedor expediente.