

## LA TIERRA PARA TODOS Y TODAS

¿Qué ocurre con el derecho a la vivienda de aquellos que no son "propietarios" de la tierra? ¿Es un derecho la permanencia en el lugar donde hemos crecido? En el mes del Hábitat conviene revisar lo que está pasando en Talca

"La vivienda es un elemento fundamental para el ser humano en su vida y en su relación con la sociedad. No solo cumple la función de cobijo: la vivienda tiene un sentido y una realidad más allá del techo y de las cuatro paredes. El hábitat es central en las distintas áreas de vida de la persona: la ubicación del barrio, los accesos a servicios fundamentales como saneamiento, servicios de basura, trabajo, transportes, educación y servicios de salud, son determinantes a la hora de evaluar la calidad de vida. Condiciona las acciones al interior de las familias, sus relaciones con el medio así como genera significaciones y prácticas singulares".

Este párrafo introduce el documento "El derecho a la vivienda en Chile: Aportes de la Primera Escuela Nacional para Dirigentes Sociales por el Derecho a la Vivienda" del Observatorio de Vivienda y Ciudad; una síntesis de las ponencias expuestas en septiembre de 2008, cuando dirigentes sociales de todo Santiago se reunieron en el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile (INVI), en el marco de la primera Escuela para dirigentes sociales Por el Derecho a la Vivienda.

La estrategia del Observatorio en ese entonces, consistía en difundir el enfoque del derecho a la vivienda adecuada entre los actores que buscan restituir este derecho ausente; una discusión que hoy se hace escuchar mejor que nunca en una Talca devastada, la que, en momentos, parece pertenecer sólo a unos pocos.

### VIVIENDA AUSENTE

Micaela Torres Machuca, dirigente del Barrio Seminario, no ha parado de sortear trabas desde el 27 de febrero pasado, consiguiendo la documentación que le permita a ella y a sus vecinos, inscribirse en la ficha que los reconoce oficialmente como damnificados. Audiencias, peticiones, cartas a la Ministra de Vivienda, han permitido que los ciudadanos y ciudadanas de Talca tengan más de una oportunidad de ser parte del registro, mediante la ampliación de los plazos oficiales.

Organizados en tres grupos según su situación habitacional, el Barrio Seminario aborda las necesidades diversas de sus habitantes, mucho más complejas que las soluciones que permite la política habitacional estatal. "Se formaron tres grupos para abordar el tema de vivienda. El grupo de reparación, grupo con terreno y el grupo de allegados sin tierra en el cual soy la Presidenta" nos explica Micaela.

Mientras el de Reparación está en proceso de evaluación; el grupo Con Terreno está en el programa de línea continua, midiendo los terrenos para licitar la construcción. En tanto los Allegados Sin Tierra, "buscan una EGIS con la ayuda de las ONG Sur Maule y Reconstruye, las que han sido el pilar fundamental para lograr la unión y poder luchar por nuestros derechos de permanencia en nuestro Barrio, en una alianza de esperanza de creer en la no exclusión y con un alto sentido social", asegura.

La permanencia en el barrio de origen es una de sus principales prioridades. "Queremos conversar con SERVIU para lograr su apoyo a nuestra iniciativa de permanecer en nuestro Barrio. Creemos que es un derecho que no tiene discusión; no queremos que nos manden para la periferia de Talca, donde las redes de apoyo se alejan y es más difícil salir adelante. Un Barrio con diversidad es lo más democrático y justo. Crear condominios para la clase social alta y marginar a los pobres es matar la dignidad".

En el mismo sentido, nos habla Pedro Campos, del comité "Santa Ana, Mi Vida, Mi Barrio". Incansable desde el primer día post catástrofe, sigue trabajando con sus vecinos por el objetivo primordial de quedarse en el emblemático Barrio Santa Ana. Gestiones a distintos niveles y cartas a la Ministra, son parte de sus acciones para visibilizar una problemática que no está en el discurso ni de las autoridades ni de los medios de comunicación. "Lo que se le plantea a la ministra es que en el casco antiguo de la ciudad se desnudó, con el terremoto, una "clase media" de allegados y arrendatarios; que en este momento pasan a ser clase baja y más baja que los damnificados encuestados oficialmente. Esto, porque en muchas situaciones no fueron encuestados. Personas que vivían solas y que no tienen opción de postular a ningún tipo de subsidios; personas no encuestadas siendo arrendatarios informales al momento del terremoto" explica el dirigente.

De ahí que su pauta de trabajo sea llegar a las autoridades para estudiar caso a caso, y lograr que aquellos con antecedentes comprobables, tengan también el derecho a una casa.



Son estos "sin tierra" aquellos no contemplados en las políticas de vivienda estatales, quienes hoy se encuentran en situaciones complejas y sujetos a su propia organización y autogestión. "Estas personas están en situaciones muy desmejoradas. Las personas que tienen terreno, al menos tienen una solución que es el subsidio en el terreno propio. Los otros casos, no tienen ni la posibilidad de ser estudiados, porque no hay normativa para hacerlo".

Por esta razón, ya manejan algunas opciones a plantear a las autoridades. "Anexos al subsidio propiamente tal que son 380 UF; anexos de localización y una serie de subsidios que se suman al base, con lo que podríamos comprar terrenos del sector. También si el Estado posee terrenos fiscales, que los puedan vender a precios relativamente razonables", dice Campos.

Y en este mes en que celebramos el Día Mundial del Hábitat, la discusión del derecho a la vivienda, a la permanencia en los barrios donde tenemos nuestros afectos, cobra vital importancia. "Se pierde todo el núcleo social; nos llevan a sectores periféricos, donde perdemos contacto con todo nuestro centro, tenemos gastos de movilización, tiempo...Sacarnos de nuestro lugar de origen es un daño mayor que la solución", asegura Pedro Campos.

### AGENDA CORTA DE LA COMISION VIVIENDA CABILDO CIUDADANO DE TALCA:

#### Visión de Futuro:

Queremos una comuna en la cual todos los damnificados, tanto propietarios/as como allegados/as y arrendatarios/as, tengan una solución habitacional definitiva y digna en los mismos barrios de origen.

- 1) Que el Ministerio del Interior mantenga el **Estado de Emergencia** en la comuna hasta que el último afectado/a tenga solución definitiva de vivienda.
- 2) **Ventanilla única u oficina de atención preferencial** al damnificado/a que aglutine a todos los servicios involucrados en el proceso de postulación a viviendas (Municipio, SERVIU, Bienes Nacionales, Registro Civil, Conservador de Bienes Raíces, y otros).
- 3) Entrega y **aumento del subsidio de reparación** (P.P.P.F.), previo estudio caso a caso, para asignar los montos suficientes para que las viviendas sean reparadas.
- 4) Homologación de subsidios de reparación para viviendas de adobe con el **subsidio para zonas típicas** (subsidio de recuperación patrimonial) aun cuando los barrios afectados no hayan sido catalogados como zonas típicas.
- 5) Implementación de **nuevos y mejores instrumentos de subsidios** que permitan a las familias sin tierra quedarse en sus barrios de origen, mantener y mejorar su calidad de vida, y consolidar sus redes sociales.
- 6) **Subsidios especiales** para damnificados/as que no son contemplados en los subsidios tradicionales (solución habitacional para personas damnificadas separadas de hecho y cuyos cónyuges tengan una vivienda; edificios con daños severos pero reparables que no pueden ser reparados con el subsidio de reparación por los grandes montos que involucran).
- 7) **Excepción a la ley de derecho municipal de subdivisión del pago del 2%** del valor de la propiedad a familias damnificadas que necesiten subdividir sus propiedades (Municipalidad).

# Palabra Ciudadana

## Compromiso y Acción

N° 03, Septiembre de 2010 | Periódico de distribución gratuita, prohibida su venta | Todos los derechos reservados, Talca 2010

## ¡POR EL DERECHO A LA VIVIENDA!



El Movimiento de Deudores Habitacionales de Talca organizó una concurrida caminata para pedir pagos justos y la aprobación de una ley especial para zonas de catástrofe.

pág: 03

### AVANZAN NEXOS CON COMUNIDAD RURAL

Cabilderos fomentan participación del mundo rural.

pág: 02



### LA REALIDAD DE LOS "SIN TIERRA"

Urgente búsqueda de soluciones habitacionales para allegados y arrendatarios.

pág: 04



### AGENDA CORTA DE VIVIENDA

Conozca las principales acciones acordadas por la Comisión post Cabildo.

pág: 04



LA VIVIENDA: UN DERECHO SOCIAL DE TODAS LAS FAMILIAS CHILENAS

Toda familia (del tipo que sea), para desarrollarse y construirse como tal, necesita morar en un lugar que le proporcione abrigo, seguridad, privacidad y pertenencia. Este lugar es la casa, la vivienda que la familia que la habita convierte en un hogar por los afectos y la historia íntima que allí cada una construye.

Constatamos que el mercado ha convertido a la casa, a la vivienda, en una mercancía simple, como cualquier otro objeto, desatendiendo aquello que proclama la norma constitucional. Y en nuestra sociedad este hecho se acepta sin reacción.

El Estado ha venido actuando para facilitar el acceso a la vivienda mediante subsidios y otros estímulos a la construcción de casas y al negocio inmobiliario, pero desatiende posteriormente al adquirente, cuando enfrenta dificultades para servir las deudas hipotecarias. Deudas que suelen ser, cuatro o más veces, superiores al precio de compra de la casa por efecto de las tasas de interés, entre otros factores.

La morosidad conlleva al remate de la casa, desposeyendo al deudor ya no de una vivienda, sino de un hogar y de toda la red de afectos y relaciones construidas en el barrio o villa. El acreedor, el banco cualquiera que sea, no considera aquello, no tiene por qué hacerlo, su fin es el lucro, la ganancia.

Es a nosotros, a la sociedad y al Estado, a quienes nos corresponde hacer que el mercado inmobiliario actúe en consonancia con el precepto constitucional ya sea por la vía administrativa o legal. Y nosotros como sociedad debemos asumir que la casa es un bien especial por su "valor de uso", por lo que su precio no puede quedar al arbitrio del mercado, del poder de la banca, de las inmobiliarias.

Todos y todas hemos necesitado una casa para formar familia, para construir un hogar o lo necesitaremos en el futuro. Un futuro que estamos construyendo hoy.

Equipo Editorial

ciudadana que firmó un mutuo hipotecario por 14 millones y medio de pesos. El avalúo fiscal de su casa es de 4 millones 400 mil pesos al día de hoy. Ese acuerdo está a 20 años, es decir, paga 6 casas" nos cuenta Salvador Hermosilla, miembro de la agrupación.

Estos problemas, hoy afectan a la gran masa de chilenos que forman parte de la "clase media". "Se produce una gran diferencia con la gente que está bajo la línea de vulnerabilidad del primero y segundo quintil en relación a nosotros. Estamos luchando con la ficha de protección social que es el peor cuchillo que tenemos para la medición de nuestra situación social" agrega Salvador.

La problemática de la Ficha a la que se refieren, tiene que ver con el Decreto 51, firmado por la ex Presidenta Michelle Bachelet y que hacía justicia con un segmento importante de los deudores habitacionales, específicamente los PET, Nueva Básica y Básica Privada. A éstos, se les otorgaba un subsidio al dividendo de un 50 y un 60 por ciento, rebajando de esta forma la deuda.

Sin embargo, este sistema de subsidio al dividendo opera además, según el puntaje de la Ficha de Protección Social. "Los que tienen hasta 6.500 puntos, tienen un 60% de subsidio al dividendo; los que tienen hasta 8.500 puntos, obtienen un 50%; y los que tienen sobre los 8.500 puntos no recibimos nada", nos explican.

Esta graduación podría ser perfectamente razonable, si no ocurriese otro fenómeno. Aquel que produce que esta ficha, que se establece respecto de una encuesta, se transforme en un "castigo para quienes saben leer y escribir", dicen.

"Mientras más estudios tienes tú más alto es tu puntaje, independiente que tengas trabajo o no. Uno ve gran cantidad de jóvenes que salen de la universidad y están trabajando por el mínimo de 140 mil pesos, y un dividendo hoy no es menos de 80 mil pesos. Si tú tienes dos ingresos de 107 mil pesos, estás sobre la línea de vulnerabilidad. Y si pasas la barrera de los 400 mil pesos con otro miembro más, ya no percibes ningún beneficio" aclara Marisol.

EL PATITO DE BANCOESTADO

Al sesgo de la Ficha de Protección Social, debemos agregarle un tema de mercado, que se suma a las motivaciones de la Agrupación. "El Estado nos ha dejado solos en la jungla del tema bancario. El Estado da un subsidio habitacional, pero la banca privada se hace la lesa con los beneficios públicos, que deberían entregarse a todos. Cuando uno quiere acceder a la casa propia, las inmobiliarias han hecho el siguiente ejercicio. Si tienes DICOM, te lo paga; si no tienes ahorro previo, te lo dan. Si la renta del jefe de hogar no te alcanza para pagar el dividendo; se contratan a la señora, le pagan las imposiciones y logran juntar estas dos cosas. Es decir, te transforman en un cliente, pero no les importa si te llevan al BancoEstado o a la banca privada y en el mayor de los casos te llevan a la banca privada, donde son más insensibles frente al tema social" relata Salvador Hermosilla.

Los intereses, son otro de los factores abarcados en las demandas del colectivo. "Hoy nos encontramos con que el patito del BancoEstado hace un ofertazo de tasa fija a 20 años del 3.8% y nosotros estamos con una tasa de 6.5%. Hoy debemos conversar con la Ministra de Vivienda y establecer la forma de concordar una tasa preferencial para las repactaciones y también condonaciones para personas que han pagado 10 años la casa, y son viviendas sociales sobrepagadas", explican.

Y es por todo esto, que esta agrupación no claudica en su reivindicación de derechos. "Nosotros no queremos una repactación a 30 años, porque eso significa seguir pagando seguros e intereses y perder todo lo cancelado. Queremos que el proyecto de acuerdo ingrese al parlamento, y queremos que se conforme una Superintendencia Habitacional, puesto que hay un libertinaje en los valores de las viviendas, y un tema de calidad que se evidenció en el terremoto. Casas fisuradas, paneles interiores levantados, seguros que no responden, y la gente debe seguir pagando dividendos. Por eso el proyecto de acuerdo es para esta zona. Necesitamos un subsidio diferente, ya que en nuestros casos estamos pagando dividendos de casas dañadas. Necesitamos que este proyecto se transforme en ley", exigen.



¿EL SUEÑO DE LA CASA PROPIA?

En Chile existen más de 280 mil deudores habitacionales. Morosos o al día, la gran clase media chilena no tiene otra forma de comprar su vivienda, si no es a través de un crédito hipotecario. Para reivindicar derechos y exigir medidas adecuadas, la Agrupación de Deudores Habitacionales de Talca se hace escuchar.

Más de tres mil personas, según las cifras entregadas por los organizadores, llegaron el pasado 23 de septiembre hasta la Plaza Cienfuegos de Talca, para ser parte de la Caminata Ciudadana convocada por la agrupación de deudores habitacionales "Luchando por el Futuro".

La principal motivación de la movilización fue solicitar al Intendente Rodrigo Galilea, su intervención como cabeza del gobierno regional para que el Proyecto de Acuerdo N°64 -enviado en el mes de junio al Presidente Piñera- se transforme en ley.

Este Proyecto de Acuerdo, pide -entre otros puntos- estudiar la creación de una Superintendencia Habitacional que actúe como regulador en el costo y estándares constructivos; permitir a los deudores morosos de viviendas sociales repactar con intereses preferenciales, y la condonación total o parcial de la deuda hipotecaria de todos los deudores habitacionales de la zona de catástrofe, sin tomar en cuenta la Ficha de Protección Social.

Pero, ¿qué implican realmente las demandas de esta agrupación?

Para comenzar, nos podemos remitir al origen del colectivo. "En junio del año pasado dirigentes del sector suroriente nos propusimos trabajar por la rebaja de los dividendos. En noviembre del año pasado, logramos que los candidatos al parlamento firmaran un compromiso de apoyo en todas las instancias. Se trataba de rebaja en dividendos, ayuda a los atrasados, paralizar los remates, etc. Después empezamos a ampliarnos y organizarnos como ciudad, y ahora somos cerca de 53 villas que intentan sacar adelante el proyecto de acuerdo", relata Marisol Zúñiga, Presidenta de la agrupación talquina. De esta forma nos explica cómo fueron transitando desde la lucha por problemas puntuales que les aquejaban, hacia la reivindicación de los derechos de hombres y mujeres que han adquirido un crédito hipotecario.

LA CADENA PERPETUA

Un deudor o deudora habitacional es todo aquel que firma un contrato hipotecario con el banco, esté o no al día con el pago de sus dividendos. En Chile existen más de 280 mil deudores habitacionales, y en Talca, entre 14 y 15 mil; todos víctimas de los altos intereses de la banca privada.

Para entender lo que implica sostener un crédito hipotecario, podemos ejemplificarlo así: Un deudor al día, que paga \$80 mil de dividendo al mes; paga sólo \$30 mil de saldo insoluto. Los otros \$50 mil, son intereses y seguros. "En 10 años tenemos 8 millones de pesos en intereses y seguros, que por lo demás no funcionan. Seguros que hoy no responden luego de las falencias evidenciadas por el terremoto", indica Marisol.

Esto, es lo que ellos mismos llaman la "cadena perpetua", donde un ciudadano firma un contrato que le obliga a pagar una casa que según avalúo fiscal cuesta varias veces menos. "Existe otro caso de una



COMISIÓN DE CALIDAD DE VIDA RURAL SE REUNIÓ CON COMUNIDADES EN HUILQUILEMU

En la sede de la Junta de Vecinos "Libertad" de Huilquilemu, se reunieron durante septiembre, los integrantes de la Comisión "Calidad de Vida Rural", uno de los ejes temáticos nacidos al alero del Movimiento "Talca con Todos y Todas" en el Cabildo Ciudadano realizado en agosto pasado.

En la oportunidad, y luego de determinarse que la calidad de vida en las zonas rurales era un asunto preponderante para el desarrollo de la ciudadanía; una comisión formada para abordar estos temas, definió cuatro temas prioritarios a estudiar, siendo éstos: Servicios, Identidad, Medio Ambiente y Desarrollo. Asimismo, la conectividad de zonas rurales, especialmente del sector Talca-Maule; fueron otros de los asuntos priorizados durante el Cabildo.

Por esta razón, tras cuatro reuniones internas de la comisión, el pasado 26 de septiembre se realizó la primera instancia pública, en la que se consideró potenciar el conocimiento acerca de los sectores rurales de la comuna de Talca, y lograr el fomento de la participación de los actores rurales directamente interesados en los trabajos de la comisión.

Un hito importante de lo anterior, es que se pudieron ampliar los contactos con los actores rurales de la comuna, involucrando en el trabajo a representantes de la JVV Libertad de Huilquilemu, de la JVV Población Padre Alfonso Urzúa, de la JVV de San Miguel Arriba y del Grupo Adulto Mayor Libertad de Huilquilemu.

Los mayores problemas que aquejan el sector, son entre otros, temas relacionados con el retiro de los desechos y la limpieza de las fosas sépticas, especialmente en la población Padre Alfonso Urzúa; la instalación de una planta de proceso de tomates, que contamina el agua de los canales de riego en el sector de San Miguel; temas relacionados con la situación de los subsidios para la reconstrucción y la falta de soluciones concretas para los damnificados del terremoto; y temas relacionados con la sensación de abandono que vive la gente del sector por parte de las autoridades públicas, sobre todo con respecto a la falta de información y orientación.

SEÑOR DIRECTOR: CARTA AL DIRECTOR

Junto con saludarle, quiero felicitar la gran iniciativa que tuvieron como grupo de ciudadanos de crear este diario para permitir que la gente pueda comunicarse, y contar sus sueños y esperanzas. No cabe duda que es un instrumento que tenemos que privilegiar, cuidar y proyectar en el tiempo, para que a todos los segmentos de la ciudadanía les ayude de una u otra manera a visibilizar sus problemas, y además, les permita generar redes comunicacionales y crear más opiniones que nos permitan no tan solo criticar, sino también luchar por nuestros derechos y realizar nuestras propuestas, como es mi caso como deudor habitacional. Hoy me siento acompañada porque tengo un medio que me permitirá dar a conocer el drama que estamos pasando, donde el lucro y libertinaje habitacional nos tiene viviendo una pesadilla, ya que nuestro sueño de la casa propia es cada vez más lejano, sobre todo para los sectores medios y sus familias.

No cabe duda que el ejercicio ciudadano que se realizó a través del Cabildo de agosto pasado, manifiesta un cambio, ya que la gente no está dormida. Hoy hay cientos de personas que decidieron pasar a la acción para demostrar que no solo están conscientes de lo que ocurre, sino que también están dispuestos a hacer algo para cambiar nuestro futuro y lograr una mejor calidad de vida. Quiero reiterar mis sinceras felicitaciones a todo el equipo que trabaja en esto, el que día a día le pone las ganas y se involucra con cada problema o cada situación que conocen, porque son personas igual a nosotros y porque están dispuestos a dar la lucha en conjunto. Por eso y mucho más gracias nuevamente.

MARISOL ZÚÑIGA RUIZ

Presidenta Agrupación de Deudores Habitacionales de Talca "Luchando Por El Futuro"

Curso ELCI 2010: "Ciudad, una (re) construcción participativa", del 16 de octubre al 02 de diciembre 2010. Informaciones: elci.sitiosur.cl o escribenos a: lideresdecuidad@sitiosur.cl, lideresdecuidad@gmail.com

ENVÍA TUS APORTES Y CARTAS AL DIRECTOR A:

palabraciudadana@gmail.com

Consejo Editorial: Paola Contardo Bernal, Miguel Hermosilla Arévalo, Salvador Hermosilla Arévalo, Gloria Marabolí Bonometti, Francisca Oróstica Dorado, Roberto Ramos González

Director: Miguel Hermosilla Arévalo, Subdirectora: Paola Contardo Bernal, Editora General: Francisca Oróstica Dorado, Dirección: 5 ½ Sur 4 Oriente 1108 - Talca, Fono/Fax: (71) 685 861 - 685 863, Correo de contacto: palabraciudadana@gmail.com

Diseño y Diagramación: José Guajardo Opazo, Impresión: Imprenta Santal

Se autoriza la reproducción total o parcial de los contenidos de este informativo, siempre que se cite expresamente su origen.