

DERECHO A LA VIVIENDA EN CHILE EXPERIENCIAS DE UN SEMINARIO INTERNACIONAL

RONALD MAITA
MATÍAS QUIROZ

Hoy nos enfrentamos a cambios políticos, sociales y culturales en Chile que nos hacen replantear la forma de diseñar y hacer ciudad, con la redacción de una nueva Constitución. En este contexto y, como parte del Grupo de Estudios Constitucionales de la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad Diego Portales, realizamos un ejercicio de iniciación a la investigación en materia de vivienda, ciudad y territorio.

Dicho ejercicio consistió en la recopilación de experiencias comparadas en torno al debate por el derecho a la vivienda de cara a una nueva constitución. A nivel nacional, se sistematizó las opiniones de expertos en las áreas de vivienda, urbanismo y derecho constitucional, vertidas en distintos medios, tales como diarios de circulación nacional, *podcasts* y revistas académicas.

A nivel internacional, se analizaron los contenidos de las constituciones ecuatoriana y colombiana, rescatando aquellos aspectos que se debiesen considerar sobre el derecho a la vivienda en la nueva constitución del país.

Contextualizando: ¿Qué es el Derecho a la Vivienda?

El derecho a una vivienda digna o adecuada es uno de los derechos fundamentales de la Declaración Universal

de los Derechos Humanos, de 1948. Los derechos de esta Declaración están regidos por los principios de universalidad, interdependencia e indivisibilidad. Más específicamente, el artículo 25.1 plantea que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica [...]”;

El derecho a la vivienda fue desarrollado posteriormente en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el artículo 11:

“Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuada y una mejora continua de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.”

Según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, el derecho a una vivienda adecuada no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo, sino como un derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad¹. Para que esto se haga efectivo, se debe reunir como mínimo los siguientes criterios: Seguridad jurídica de la tenencia; Habitabilidad; Disponibilidad

1. <https://acnudh.org/load/2021/08/18-El-derecho-humano-a-una-vivienda-adecuada.pdf>

de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; Accesibilidad; Asequibilidad; Ubicación y la Adecuación cultural.

La ausencia del derecho a la vivienda en Chile

Actualmente, la Constitución Política de la República de Chile (1980) no reconoce ni garantiza el derecho a la vivienda. Dicha situación se ha traducido en políticas públicas urbano-habitacionales que han generado barrios segregados, con bajos estándares urbanos y desprovistos de acceso a servicios, recursos y oportunidades.

El déficit de vivienda es un problema creciente en el país. Según el Catastro Nacional de Campamentos en Chile 2020-2021 (TECHO, Fundación Vivienda y Centro de estudios Socioterritoriales)², se ha podido constatar un incremento explosivo de familias viviendo en campamentos (81.643 familias hasta el 2020), reflejando un aumento del 70% en tan solo un año (47.050 familias en 2019). Esto, sumando tanto a las barreras de acceso como a la falta de oportunidades para acceder a una vivienda formal, solo contribuye a acrecentar la prevalencia de fenómenos como el hacinamiento, allegamiento y arriendo informal.

Además, en Chile existen numerosas amenazas naturales y antrópicas que ponen en riesgo no solo la calidad de vida de las personas, sino la infraestructura

de la cual esta depende. Según datos de SIEDU (2021)³ actualmente hay más de 1.500.000 habitantes viviendo en zonas de alta recurrencia de incendios forestales y más de 300.000 habitantes (sin considerar población flotante) que vive en zonas inundables por tsunami. A esto hay que agregar los afectos adversos en la salud que experimentan personas que habitan en zonas de sacrificio. Un estudio realizado por el Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile⁴ señala que personas residentes en las cercanías de centrales termoeléctricas tienden a desarrollar enfermedades respiratorias crónicas con 4 veces mayor frecuencia que el promedio nacional. A su vez, en localidades como Huasco y Tocopilla, ubicadas en el norte del país y próximas a las centrales de Guacolda y CTT, el riesgo de morir a causa de cáncer pulmonar es un 172% mayor que en el resto del país. La política habitacional y urbana del país enfrenta, junto a estos desafíos, un contexto de ciudad en donde el precio del suelo ha aumentado exponencialmente; donde el crecimiento de las urbes ha arrasado con distintos ecosistemas naturales a lo largo y ancho del territorio nacional; donde las viviendas sociales son desplazadas hacia lugares sin acceso a servicios y

2. https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf

3. <https://cndu.gob.cl/actualizacion-siedu-un-millon-y-medio-de-personas-viven-en-zonas-urbanas-de-alta-recurrencia-de-incendios-forestales/>

4. https://www.researchgate.net/publication/352115102_Danos_de_salud_respiratoria_en_comunas_expuestas_a_centrales_termoelectricas_a_carbon_en_el_norte_de_Chile_analisis_de_datos_secundarios



Fuente: los autores.

donde las y los habitantes requieren más espacios para el desarrollo personal y colectivo.

Aportes en Latinoamérica

Para este ejercicio en particular se escogieron los textos de las constituciones de Colombia y Ecuador. Ambos países -al igual que Chile- han experimentado procesos transformadores en donde se demandaban cambios sociales, y que decantaron en la redacción de una nueva constitución. Además, ambos casos son recientes: Colombia en 1991 y Ecuador en 2008.

Uno de los aprendizajes obtenidos durante la revisión de estas constituciones es que el derecho a la vivienda es un concepto íntegro que no puede entenderse de manera aislada. Luego, el enfoque no estuvo limitado a lo que estas constituciones señalaran con respecto al derecho a la vivienda, sino que además se recogieron los contenidos que permitiesen su consecución, como lo son los principios y deberes del Estado, definiciones en torno al límite de determinadas actividades económicas o regulaciones en materia de propiedad y suelo, por nombrar algunas.

Suelo y Propiedad

En materia de suelo y propiedad, ambas constituciones garantizan el derecho a la propiedad privada al mismo tiempo que reconocen la función social de la propiedad. Además, en el caso de Ecuador, se introducen regulaciones, tales como:

1. La prohibición de prácticas especulativas sobre el uso del suelo

2. La creación de parámetros especiales sobre uso y acceso a la tierra
3. La adopción de políticas integrales de ordenamiento territorial urbano y uso del suelo.

Por su parte, la constitución colombiana señala que será el Estado quien intervendrá el suelo y creará entidades públicas que participen en la generación y aprovechamiento de las plusvalías de dicho suelo.

Vivienda

Ambos países reconocen el derecho a la vivienda digna en sus respectivas constituciones, fijando además las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

En Colombia, destaca el énfasis que se le otorga al desarrollo y promoción de planes para la construcción y financiamiento a largo plazo de viviendas sociales. Por otro lado, Ecuador incorpora, mediante la combinación de una serie de principios, derechos y deberes fuertemente relacionados entre sí, lo que ellos conocen como el *Sumak Kawsay* o el 'Buen-Vivir' en el que el derecho a la vivienda se inserta en un contexto mayor: "el derecho a una vivienda digna, un hábitat seguro y la conservación del medioambiente" (Art. 375 y 376).

Esta ampliación del concepto de derecho a la vivienda comprende herramientas constitucionales como el establecimiento de compromisos para mejorar la vivienda precaria; el diseño de estrategias y programas de desarrollo urbano que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público; así como la disposición de lineamientos para la



Fuente: los autores.

vivienda adecuada, los cuales varían en función de las necesidades específicas de determinados sectores de la población, siendo algunos ejemplos adultos mayores, jóvenes estudiantes y personas en situación de discapacidad.

Control y Regulación

Por último, en materia de control y regulación, cabe señalar que ambas constituciones otorgan facultades para la regulación de servicios y el control del uso del territorio nacional bajo lógicas ambientalistas. Dentro de esta línea, Ecuador contempla el Estado como el ente regulador del uso y manejo de recursos hídricos, todo bajo los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental.

Estos contenidos son esenciales para el derecho a la vivienda y hábitat seguro, ya que se menciona la disponibilidad de servicios básicos como un pilar fundamental, en el que el agua es un recurso indispensable.

De esta manera el Estado ecuatoriano posee las capacidades para redistribuir recursos hídricos, priorizando el consumo y la sobrevivencia de sus ciudadanos por sobre intereses comerciales.

Dicha situación representa un total contraste con la realidad chilena. Actualmente Chile es el “único país del mundo con expresa propiedad privada sobre los derechos de agua”⁵. Junto con la escasez hídrica, llevar el preciado recurso a los hogares resulta cada vez más difícil en un escenario en donde el Estado dispone de limitadas herramientas para enfrentar este problema de manera eficiente, reduciendo su actuar a políticas de ahorro en el consumo y distribución focalizada por medio de camiones aljibe, soluciones que hoy en día no dan abasto.

Aportes Nacionales

Con respecto a aportes nacionales al respecto al derecho a la vivienda en la nueva constitución, se pudo constatar que existe un consenso casi unánime sobre la necesidad de consagrar de manera explícita el derecho a la vivienda dentro de nuestra carta fundamental.

5. <https://www.ing.uc.cl/noticias/estudio-a-92-constituciones-identifica-a-chile-como-el-unico-pais-con-expresa-propiedad-privada-de-derechos-de-agua/>

Además, se deberán establecer herramientas legales y político-administrativas que permitan avanzar hacia la garantía de este derecho, dentro de las cuales destacan:

1. Consagrar la función social y ecológica de la propiedad.
2. Instaurar medidas reguladoras del mercado inmobiliario que busquen combatir fenómenos como las burbujas inmobiliarias y la especulación del uso del suelo.
3. Contar con planes de rehabilitación urbana y patrimonial.
4. Implementar un modelo de administración territorial más abierto, horizontal y descentralizado, que facilite una mayor diversidad de actores en materia de gobernanza territorial y reconozca a la ciudadanía como protagonista en la gestión de su entorno.

La Convención Constitucional Chilena. Avances

Existen avances significativos en materia del derecho a la vivienda dentro de la Convención Constitucional chilena, órgano encargado de redactar una nueva constitución para el país. Se han presentado numerosas Iniciativas Populares de Norma⁶ relacionadas con el Derecho a la Vivienda, promovidas por distintos grupos sociales y políticos.

Otro aspecto positivo es la inclusión algunos puntos clave previamente mencionados como parte del debate tanto nacional como internacional. Algunos de estos incluyen la disposición de criterios de integración y adaptabilidad de las políticas habitacionales a las distintas realidades de cada región y provincia del país; el establecimiento de criterios de sustentabilidad, seguridad y accesibilidad para la vivienda social, así como el desarrollo de áreas verdes y la instalación de servicios básicos; la adopción de políticas que eviten la prácticas especuladoras con los suelos; y penas significativas para aquellas constructoras e inmobiliarias que hagan mal uso de subsidios o fondos gubernamentales.

6. <https://www.plataforma.chileconvención.cl>

NOTA SOBRE LOS AUTORES

Ronald Maita, Cientista Político, Universidad Diego Portales. Estudios Urbanos y Territoriales. Miembro de la Comunidad Nacional de Ciencia e Innovación CON-CIENCIA.

Matías Quiroz. Estudiante de arquitectura. Universidad Diego Portales. Vivienda Ciudad y Territorio.