

ANALISIS DEL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN EL SECTOR DE ALTO HOSPICIO - IQUIQUE

MINUTA REUNION ENTRE

COMISION INVESTIGADORA DE LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS Y DIRECTORIO DELEGACION REGIONAL DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

IQUIQUE - 22 DE OCTUBRE DE 1999

ALCANCES CONCEPTUALES:

Los importantes niveles de desarrollo alcanzados por nuestra Ciudad en los últimos años, han generado un importante grado de atracción por trasladarse a esta zona, en busca de mejores expectativas de vida, motivados por una actividad económica creciente que brinda oportunidades de trabajo, y por las bondades del clima en esta parte del País. A consecuencia de ello, la ciudad ha experimentado una de las tasas de inmigración más altas del País.

Los sistemas tradicionales de generación de oportunidades de acceso a la vivienda propia, sean ellos promovidos por Planes del Estado, ó por la iniciativa de la Empresa Privada, han sido insuficientes para atender una demanda cuyo ritmo de crecimiento ha sido superior a la generación de oportunidades, especialmente para los sectores de menores ingresos.

En consecuencia, la C.Ch.C. , reconoce que existe un grave problema de acceso a la vivienda propia para las personas de más escasos ingresos en nuestra Ciudad.

Esta situación, ha motivado la búsqueda de sistemas alternativos de obtención de la vivienda propia, entre los cuales ha surgido el denominado "Sistema de Autoconstrucción".

La C.Ch.C. comparte, y está dispuesta a discutir y eventualmente apoyar, cualquier iniciativa tendiente a resolver este grave problema, siempre y cuando esos intentos se enmarquen dentro del cumplimiento de algunos conceptos básicos de ordenamiento jurídico, económico y social, que permita el desarrollo armónico de todos los sectores sociales y económicos que actúan en nuestra sociedad. Estos conceptos básicos son:

- El cumplimiento irrestricto de las disposiciones y ordenamientos jurídicos vigentes.
- La clara separación de los ámbitos de desempeño de las Instituciones del Estado ó Municipales, y la Iniciativa Privada.
- La correspondencia entre los esfuerzos y recursos desplegados en el intento, y la prontitud, eficiencia y efectividad de los resultados alcanzados, de manera de cubrir

razonablemente las expectativas de los más necesitados, y no jugar con sus esperanzas.

- Transparencia y claridad en la determinación de los costos reales de las iniciativas, y de los recursos efectivamente utilizados en su consecución.
- Poner siempre, y por sobre toda otra consideración, en el primer lugar de nuestra valoración, la necesidad de la gente, que es lo que motiva nuestro interés, relegando a segundo plano otros intereses, económicos ó políticos, que aún siendo legítimos, no deben en este caso, primar sobre nuestro interés principal.

LOS HECHOS REALES EN LA AUTOCONSTRUCCION DE IQUIQUE

Infracciones a las Disposiciones Legales y Reglamentarias vigentes

El denominado "Sistema de Autoconstrucción" , aún cuando se encuentra contemplado en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización (Art. 5.1.12., Título 5), en el caso particular de Iquique ha infringido, ó al menos se ha omitido su cumplimiento, de una serie de disposiciones legales y reglamentarias vigentes, como por ejemplo:

Por parte del Municipio de Iquique y/o su Dirección de Obras Municipales:

- Art. 5°, Art 7°, Art. 9°.a), Art 10°.b) y c)., Art 13°, Art. 14°, Art. 16°, Art. 22°, Art. 66°, Art. 67°, Art. 71°, Art. 116°, Art. 126°, Art. 129°, Art. 130°, Art 133°, Art. 134°, Art. 135°, Art. 136°, Art. 137°, Art. 138°, Art. 140°, Art. 143°, Art. 145°, Art. 146°, Art. 148°, Art. 163°, Art. 164°. de La Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- En general, las disposiciones reglamentarias sobre Loteos, Urbanizaciones, y Edificación de Viviendas, contenidas en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
- Disposiciones contenidas en las Normas Chilenas relativas a utilización y fabricación de materiales y elementos de construcción, así como la aplicación de procedimientos constructivos y sistemas de control de calidad.
- Disposiciones contenidas en la llamada Ley de la Calidad de la Construcción.

Por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ó su Secretaría Regional Ministerial y/o sus Divisiones ó Departamentos competentes:

- Art. 15°, Art. 23°, Art. 71°, Art. 139°, Art. 157°, de La Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Intromisión en áreas de desempeño de la Iniciativa Privada.

Aún cuando el fin último es plausible, el Municipio de Iquique, ha claramente traspasado el campo de acción y facultades que le han sido encomendadas, irrumpiendo derechamente en ámbitos de acción que corresponden a la iniciativa privada.

El hecho de contratar personal, fabricar materiales, adquirir y operar maquinarias de construcción, dirigir y ejecutar obras, promover el Sistema, calificar y seleccionar a los

postulantes, captar y administrar sus recursos directa ó indirectamente, revisar, inspeccionar y autorizar el uso de las obras, lo han convertido en una suerte de Empresa Constructora, Industrial de la Construcción, Empresa Inmobiliaria, Empresa Administradora de Fondos para la Vivienda, funciones todas ellas para las cuales no está facultada ni capacitada.

Ineficacia del Sistema para generar resultados.

La gran cantidad de esfuerzos y recursos desplegados en el Sistema de Autoconstrucción, no tienen correspondencia con los resultados efectivamente logrados. La idea, originalmente planteada a comienzos de 1993, y con una expectativa de atender a cerca de 4.000 familias, a esta fecha, según informe de la SEREMI MINVU la. Región y el SERVIU Regional respectivo, existen solo 17 viviendas terminadas, pero ellas tampoco cuentan con urbanización, por tanto, de acuerdo a la Ley, no es posible autorizar su ocupación.

Esto demuestra que, a pesar de los esfuerzos y las expectativas planteadas, los resultados reales, están muy lejos de convertir al Sistema en una alternativa real de solución al problema de la vivienda para gente de escasos recursos.

Por otra parte, los recursos invertidos hasta la fecha, según informe del SERVIU Regional, superan largamente la categoría de viviendas sociales para familias de "escasos recursos", y mucho más aún, el límite de valor definido para Viviendas de Autoconstrucción en el Art. 5.1.12. de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, fijado con un tope de UF 400, determinados en base a la tabla de precios unitarios a que se refiere el Art. 127 de la Ley G. De U. Y C.

En los mismos plazos de tiempo, y con recursos económicos equivalentes, tanto el Ministerio de la Vivienda a través de sus Planes Regionales, así como también la Iniciativa Privada, han superado largamente la cantidad de soluciones entregadas y en uso por sus beneficiarios, cumpliendo con todas las disposiciones que afectan a la construcción de viviendas.

Falta de claridad y transparencia en la determinación de costos y recursos utilizados

El Sistema se ha caracterizado por una falta de ordenamiento de la documentación y poca claridad de exposición de sus antecedentes, que hacen muy difícil la determinación de los alcances reales de las inversiones ejecutadas. Esto ha dado lugar a la mención de valores de las viviendas tan disímiles, como las siguientes :

- Según el Municipio, en valor expresado públicamente, pero no justificado UF 120,00 (aproximadamente \$ 1.800.000), por cada vivienda terminada.
- Según el SERVIU la. Región, valor contenido en Informe Ad-hoc Entre \$ 8.315.000 (UF 554) y \$ 17.215.000 (UF 1.148), más costos de urbanización

Por otra parte, no se tiene claridad sobre la aplicación que tienen en el Proyecto, los costos de adquisición, mantención, reparación, operación y eventual reposición, de

maquinarias ó equipos de construcción adquiridos por el Municipio y que han sido utilizados en el Proyecto de Autoconstrucción.

Tampoco sabemos, con qué valorización se han incorporado los terrenos en que se construye el Programa, que si bien es cierto han sido proporcionados por el Estado a través del Ministerio de Bienes Nacionales, el hecho que el Estado se desprenda de ellos, representa un costo para la Nación que debería reflejarse en el valor de las Viviendas, aún cuando solo sea en carácter nominal.

LA POSICION DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

La Cámara Chilena de la Construcción, particularmente su Delegación Regional Iquique, se define como proclive a analizar y eventualmente apoyar, cualquier iniciativa tendiente a resolver el grave problema de Vivienda que afecta especialmente a las familias de más escasos recursos.

Solo pedimos, que se definan los principios irrenunciables que circunscribirán el marco de las alternativas propuestas, y que de alguna manera hemos esbozado en este documento. Así mismo pedimos que la ejecución de los Proyectos sea de conocimiento público, y expresen con absoluta claridad los alcances, las metas presupuestarias, los plazos que nos exigimos para concretar soluciones, las características de las obras, el espectro de los posibles beneficiarios y la forma de calificarlos.

Es la única manera de hacer efectiva nuestra opinión y nuestros aportes, desde una perspectiva de contribución positiva.

**p. DIRECTORIO DELEGACION REGIONAL
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN REGIONAL IQUIQUE**



**JORGE PANTOJA CARDENAS
Presidente**

Iquique, Octubre 22 de 1999.-

08905

690.B
A532
CA



AUTOR _____
TITULO Análisis del sistema de
TITULO _____

FECHA	NOMBRE	FIRMA
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

6908
A532
CA



AUTOR _____

TITULO Análisis del sistema...

N° TOP 08905