

Fecha: 03-03-2025
Medio: El Mercurio de Valparaíso
Supl.: El Mercurio de Valparaíso
Tipo: Noticia general
Título: "Es muy difícil que haya financiamiento bancario, y eso deja en entredicho la figura de las cooperativas"

Pág.: 4
Cm2: 677,7
VPE: \$ 1.629.956

Tiraje: 11.000
Lectoría: 33.000
Favorabilidad: ☐ No Definida

E ENTREVISTA. IGNACIO ARAVENA, consultor en política urbana e investigador de Fundación Piensa, sobre las cooperativas del Minvu en San Antonio:

"Es muy difícil que haya financiamiento bancario, y eso deja en entredicho la figura de las cooperativas"

Gian Franco Giovines D.
gian.giovines@mercuriovalpo.cl

Partió la cuenta atrás. Luego de lograr la suspensión del desalojo de las 4 mil familias que habitan la "megatoma" de San Antonio en la Corte, el Ministerio de Vivienda tendrá seis meses para lograr alcanzar un acuerdo con la inmobiliaria San Antonio S.A., propietaria del paño de 257 hectáreas que alberga hoy al campamento más grande del país.

En un hecho inédito, el Gobierno ha decidido mediar en el conflicto que mantienen los 10 mil habitantes de la toma ilegal con los propietarios del terreno, planteando una novedosa iniciativa: conformar cooperativas de vivienda, para que las 4 mil familias logren financiar la compra del terreno, en un proceso que, aseguran, no tendría copago estatal.

Sin embargo, para el investigador en política y economía urbana e investigador de la Fundación Piensa, Ignacio Aravena, esta es una "mala señal" del Estado para quienes llevan años esperando por una vivienda social a través de los conductos regulares, sin tomarse terrenos de forma ilegal.

- ¿Qué le parece este inédito protocolo de acuerdo suscrito por el Minvu, que suspende el desalojo de la megatoma de San Antonio?
- Algo fundamental a destacar, antes de pasarnos al protocolo como tal, es que el problema en los campamentos llevamos acarreándolo desde hace décadas, y nunca lo hemos podido solucionar. Esta toma, en particular, tiene una sentencia desde hace un año y medio y el Gobierno no tomó ninguna medida y terminó haciendo las gestiones contrarreloj. Eso también da cuenta de que no tenemos un plan claro sobre cómo podemos proceder en temas tan difíciles como son campamentos. Ahora, si nos vamos al acuerdo, yo creo que no es bueno. Aparte de poner de manifiesto la baja capacidad que tenemos como Estado, también da una mala señal, porque se está dando un cumplimiento laxo a la ley, dando a entender, que de una u otra



"Hoy las ciudades son gobernadas por la ley del más fuerte: los campamentos están por sobre las sentencias, el comercio ambulante está fuera de control. Son señales de involución".

forma, depende de la política pública, del gobierno de turno.

- Acuerdos como este, ¿ponen en entredicho el cumplimiento de los fallos judiciales?

- La Corte no va con el desalojo, pero nos está dando esta señal de que al final del día las sentencias de la Corte están por debajo de lo que el Estado vaya haciendo. Yo creo que eso es bastante malo, porque le está mandando una señal muy negativa a todas las personas que no se han saltado la fila, que llevan años postulando un subsidio. Ahora, también hay que preguntarse: ¿qué va a pasar con todas las otras tomas que tienen sentencias similares?

- ¿SE INCENTIVAN TOMAS?

- Especialistas han planteado que este tipo de acuerdos podrían incentivar las tomas de terreno. ¿Comparte esa preocupación?

- En cierta medida, sí. Yo creo que de una u otra forma nadie se toma un terreno y se va a vivir en un campamento porque quiere, porque obviamente en un campamento no se pueden asegurar condiciones mínimas de habitabilidad, de salubridad, entre otras cosas, y por lo tanto no es una decisión de que yo ahora tengo este incentivo y lo voy a hacer. Pero sí va a dar un incentivo, una forma de presión para que, cuando



ADVIERTE QUE EL PAÍS EN MATERIA HABITACIONAL HA RETROCEDIDO "15 A 20 AÑOS" PREVIO A LA PANDEMIA.

no haya vivienda, las personas se tomen un terreno. Nosotros ya lo hemos visto en nuestra región, cómo de un día para otro llega una máquina retroexcavadora, se aplanan los terrenos, se venden los lotes, se toman en masa, pasa el tiempo de fragancia y la toma ya está constituida.

- Previo a la pandemia, se hablaba de una tendencia a la baja de los campamentos, realidad que cambió en los últimos años. ¿Cuánto hemos retrocedido en materia de vivienda?

- En los últimos años la cantidad de campamentos ha crecido notoriamente. En cifras, hemos retrocedido cerca de 10 o 15 años previos a la pandemia, y esto tiene que ver por distintas causas. La pandemia expuso la fragilidad a las clases media y medias bajas, pero ya la dejamos atrás y los campamentos siguen creciendo. Eso tiene que ver también con que ha habido una mayor laxitud, sobre todo en los últimos dos o tres años, en enfrentar esta problemática. Eso da pie a que hoy las ciudades que tenemos son gobernadas por la ley del más fuerte: los campamentos están por sobre las sentencias, el comercio ambulante está

fuera de control, tenemos incivilidades en zonas de alto tránsito. Todo eso, son señales de involución, de falta de control, que van dando pie a movimientos informales que en Chile, en los últimos 20 años antes de la pandemia, los habíamos ido decreciendo.

- Volviendo a San Antonio, ¿existe un riesgo de que las familias digan "sí, vamos a comprar a través de las cooperativas" y que después no cumplan con el acuerdo?

- Totalmente. Se está hablando de entre 10 y 15 cooperativas, por ende, vamos a tener algo bastante atomizado. Si tenemos un conjunto atomizado sobre un mismo proyecto, la capacidad de gestión, participación, compromiso, la proactividad, la cohesión de un grupo, es bastante importante para poder hacer que esto funcione a largo plazo. Ahora, yo no creo que implementar un sistema de cooperativas en una de las tomas más grandes de Chile sea lo ideal. Ya sabemos que cerca del 75% de los pobladores podría participar en la cooperativa, pero quedan una serie de interrogantes: ¿Qué va a pasar con las familias restantes que no deseen participar? ¿Cómo se va a financiar esto?

"Es bastante difícil que vaya a funcionar, y en el caso que funcionase, el riesgo no pago es aún mayor que con las inmobiliarias o las familias que tienen acceso al sistema bancario".

ALTO RIESGO BANCARIO

- ¿Cree que alguna institución bancaria estará disponible a prestar \$57 mil millones, que es lo que exige la inmobiliaria por la compra del terreno?

- Ahí viene otra las grandes complejidades, porque el riesgo inmobiliario ha aumentado en el último tiempo, por eso es que a las familias les es más difícil acceder a los créditos hipotecarios. Hoy en día los bancos no están financiando la compra de terrenos para proyectos nuevos, por lo tanto, si no le financian a las inmobiliarias, es aún más difícil que lo hagan con una cooperativa. Y si bien la delegada (Gloria Maira) dice que esto no debería afectar al acuerdo, porque de una u otra forma son las familias que van a comprar a través de un crédito hipotecario, que sea factible es bastante difícil. Esto es par-

te de lo que tiene que negociar la comisión técnica, pero es bastante difícil que vaya a funcionar, y en el caso que funcionase, el riesgo no pago es aún mayor que con las inmobiliarias o las familias que tienen acceso al sistema bancario. Por lo tanto acá la figura del Estado como aval probablemente va a ser algo importante. Pero, a priori es muy difícil que haya financiamiento bancario para esto, y eso deja en entredicho la figura de la cooperativa. Es bastante difícil que sea sostenible financieramente.

- En caso de que no se logre este acuerdo en estos seis meses, ¿el Gobierno cumplirá estrictamente con el fallo de la Corte Suprema?

- Efectivamente se debe desalojar, pero para ello se tiene que hacer un plan, con tiempo, porque no podemos arrojar a 4 mil familias a la calle.

- En un año tendremos un nuevo Gobierno, nos sabemos con qué visión. ¿Eso genera incertezas de cara a esta solución que plantea el Ministerio de Vivienda?

- Totalmente. Yo creo que el momento en el que se está dando esta negociación es bastante complejo, porque si esto empieza a negociarse en marzo, al transcurrir seis meses vamos a estar cerca de las elecciones, y eso ya va a implicar un cambio de gobierno. Por lo tanto, quien tenga que lidiar realmente con esto va a ser la próxima administración, que podría tener una visión distinta.

- El ministro Carlos Montes ha dicho que este modelo de las cooperativas podría replicarse, en caso de tener éxito en San Antonio, en otras tomas a nivel nacional...

- No coincido con esa visión y yo creo que el ministro Montes todavía no sale de la utopía socialista. Tenemos que comprender algo, que es que la morfología de las tomas de terreno ya no son las de antes. Hoy sabemos que en las tomas tenemos concentración de narcotráfico, de gente que está fuera del sistema porque hay inmigrantes irregulares. En ese contexto, al formar cooperativas, no es claro que esta vayan a cumplir con todas sus obligaciones en el largo plazo. ☞