

Reunión Nacional de la Vivienda 2014

# SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO DEBATEN DESAFÍOS EN POLÍTICA HABITACIONAL

AUTORIDADES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN SE REUNIERON ENTRE EL 21 Y 23 DE AGOSTO EN MARBELLA A INTERCAMBIAR PUNTOS DE VISTA SOBRE VIVIENDA, BARRIO, ENTORNO URBANO, EQUIDAD SOCIAL E INTEGRACIÓN TERRITORIAL.

Por Paola Devoto

**El análisis y cumplimiento de la política** habitacional del país, la falta de suelo disponible para desarrollar proyectos por extensión, renovación o reconversión, la adecuada integración social y urbana de las ciudades, sumado a las trabas y desafíos que enfrenta la industria, fueron algunos de los temas tratados en la vigésima segunda Reunión Nacional de la Vivienda –RENAV 2014– que se efectuó en Marbella, V Región, entre el 21 y 23 de agosto pasado.

El encuentro -que contó con la asistencia de destacadas autoridades nacionales y regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de la CChC, socios y panelistas- fue inaugurado por el primer vicepresidente de la CChC, Jorge Mas; el presidente de la CChC Valparaíso, Jorge Dahdal y el presidente del Comité de Vivienda de la CChC, Ricardo Posada.

Durante el evento Jorge Mas enfatizó el compromiso por terminar con el déficit habitacional de interés social del país que afecta hoy a 450 mil hogares que requieren viviendas, de los cuales 140 mil están en una situación de allegamiento: “Estas viviendas deben ser construidas considerando estándares mínimos urbanos de conectividad y transporte, de vialidad y de espacios públicos, de equipamiento comercial, educacional, de salud, de seguridad ciudadana”, explicó en su discurso.

Por su parte, el presidente de la CChC Valparaíso, Jorge Dahdal, no solo se refirió al plan de reconstrucción establecido en beneficio de los damnificados del incendio que afectó a Valparaíso en abril pasado, sino también a los temas más urgentes que deben ser resueltos en materia habitacional como la correcta materialización de los subsidios otorgados con la consiguiente simplificación de la reglamentación vigente y los mayores costos de construcción y particularidades regionales. En tal sentido señaló que “la experiencia demuestra que la postulación colectiva con proyecto es la modalidad que garantiza de mejor forma la aplicación de los subsidios, por lo que nos parece que debe ser adecuadamente reconocida en el presupuesto ministerial y en los distintos llamados a postulación”.

En tanto, el presidente del Comité de Vivienda de la CChC, Ricardo Posada, expresó, entre otros aspectos, su preocupación por el creciente valor que experimentan las viviendas, producto del aumento del valor de los terrenos, los costos de mano de obra y de construcción. Además, enfatizó la necesidad de abordar con mayor fuerza el déficit cualitativo de las viviendas construidas en el pasado. “Creemos firmemente que si trabajamos en conjunto el sector público y privado, podremos terminar con el déficit habitacio-

nal cumpliendo el sueño de las familias. Estamos seguros que se puede lograr”, señaló.

## DESAFÍOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL

Durante su presentación, el subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Jaime Romero, y el jefe de la División de Política Habitacional, Juan Pablo Gramsch, se refirieron a los lineamientos generales de gestión de la política habitacional para los años 2014-2018, que tienen que ver con enfrentar la desigualdad y avanzar en lograr equidad urbana y territorial, a través de viviendas dignas e integradas a las condiciones del territorio donde se emplazan; barrios socialmente integrados, que permitan el progreso de sus habitantes y contar con bienes públicos urbanos de calidad, que posibiliten a las personas disfrutar de su entorno.

Bajo este panorama se planteó dar continuidad a los programas habitacionales actuales modificando y revisando algunos aspectos generales para dar solución a diferentes realidades culturales y geográficas que tienen que ver con trabas al funcionamiento, aplicación de subsidios y otorgamiento de créditos a familias de clase media-baja (emergente), revisando esquemas de financiamiento. “Debemos generar una verdadera democracia urbana en la que el



Arriba de izquierda a derecha: Jorge Dahdal, presidente de la CChC Valparaíso; Javier Hurtado, gerente de estudios de la CChC, y Jorge Mas, ex vicepresidente de la CChC.  
Abajo de izquierda a derecha: Mesa de expositores y Gonzalo Sanhueza, economista y socio de Econsult.

acceso a las viviendas y ciudades sea un derecho inherente a los ciudadanos, donde aumente la calidad de vida de las personas”, expresó Romero.

De la misma manera, se explicó que frente al escenario de desaceleración económica, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo va a seguir invirtiendo con más fuerza, contribuyendo a mantener el dinamismo del sector inmobiliario. Respecto a los desajustes entre subsidios y ofertas de viviendas, es un tema que se debe resolver a la brevedad para no erosionar confianzas, ni afectar la dignidad de las personas, dando una señal clara al país.

## BALANCE DE VIVIENDA

Como parte del evento el gerente de Estudios de la CChC, Javier Hurtado, presentó la cuarta versión del Balance de la Vivienda en Chile, el cual estimó que el déficit habitacional total del país ascendía hasta 942.400 uni-

dades en 2011, mayor a la cifra registrada en 2009 (938.585). Esto podría deberse a que la política habitacional históricamente se centró en entregar soluciones habitacionales a las familias más vulnerables, desatendiendo en alguna medida a los grupos de ingresos medios.

Hurtado también señaló que el déficit de interés social –es decir, de hogares con ingresos mensuales inferiores a 22,1 UF- ascendía hasta 453.141 en 2011. De ese total, 69% sería de origen cualitativo, es decir, corresponde a viviendas que por su materialidad y/o estado de conservación deben ser reemplazadas.

Por regiones, las que registraron mayor aumento en su nivel de requerimientos habitacionales de interés social fueron el Maule y Valparaíso, lo que podría relacionarse con el efecto del 27F. Más allá de todo, el documento deja de manifiesto la necesidad de abordar los requerimientos habitacionales en un contexto de ciudad.

## PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO

Durante el encuentro el economista y socio de Econsult RS Capital, Gonzalo Sanhueza, presentó un estudio sobre financiamiento de sectores emergentes en el cual identificó las barreras de la política habitacional y elaboró un conjunto de propuestas para orientar la discusión a una política más eficaz.

Algunas de éstas se orientaron a garantizar bonos hipotecarios con un seguro del Estado, sujeto a especificaciones de riesgo, incorporar un subsidio al dividendo que premie a los buenos pagadores, reducir el capital de trabajo de los originadores, modificar el subsidio a la originación, incorporar un subsidio a la administración y modificar el seguro de remate.

Para finalizar, los arquitectos Cristian Moreno y Lisandro Silva se refirieron a los escenarios de vulnerabilidad y estrategias de desarrollo de Valparaíso para mejorar su estándar como ciudad puerto.