

Proyectos DS 116 y DS 19

DIFICULTADES PARA CONSTRUIR VIVIENDAS SOCIALES

EXISTE UN NUEVO CONJUNTO DE PROYECTOS CONSUBSIDIADOS POR COMENZAR EN EJECUCIÓN, GRACIAS A PROGRAMAS COMO EL DS116 DE 2014 Y EL DS19 DE 2016. SIN EMBARGO, ALGUNAS CIUDADES PRESENTAN PROBLEMAS PARA SU MATERIALIZACIÓN FALTA DE SU ELOURBANIZADO, PLANES REGULADORES OBSOLETOS Y ALTOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN HAN LLAVADO A QUE LA EJECUCIÓN DE INICIATIVAS SOCIALES HASTA UN PUNTO CASI IMPOSIBLE.

Por Jorge Velasco. Fotos gentileza CChC

De las 45.000 viviendas dispuestas por el DS 116 y de las 25.000 establecidas por el DS 19 o Programa de Integración Social y Territorial, apenas se adjudicó para su ejecución un puñado en algunas regiones del país. Tarapacá, Antofagasta, Aysén y Coyhaique asoman como aquellos lugares en los que construir viviendas sociales parece casi imposible. Y no se trata de que falte demanda. Según la última encuesta Casen, en la Región de Antofagasta sería necesario construir 22.365 unidades con estos fines, mientras que según estimaciones de la CChC, en Tarapacá este requerimiento alcanzaría a 9.000 viviendas, 1.300 en Aysén y otras 1.000 en Magallanes.

La no concreción de proyectos sociales en estas zonas se debe principalmente a la falta de suelo. "Su precio ha subido considerablemente en sectores urbanos en los últimos años, lo que tiene que ver con

una situación de aumento de ingresos de la población, mayor acceso al crédito y, en general, más presión por disponibilidad de vivienda e infraestructura. Por lo tanto, en las zonas urbanas su valor ha subido y hay regiones que son más caras que otras", comenta Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo de la CChC.

El ejecutivo gremial agrega que "claramente el Estado, gobiernos regionales y locales no han hecho su trabajo, lo que está demostrado en los largos tiempos de vigencia de los planes reguladores. Deben adaptarlos a los tiempos, las necesidades de la población, al crecimiento de los hogares y de los ingresos. Esto se conjuga con falta de acceso a agua en el norte y suelos de mala calidad en el sur, lo que está haciendo cada vez más difícil construir viviendas a valores accesibles para sectores vulnerables, emergentes y medios", comenta Álvarez.





Viviendas sociales en la comuna de Lo Barnechea, Santiago.

Foto Vihai Peñaloz



REGIÓN DE TARAPACÁ: PLAN REGULADOR OBSOLETO

Hubo poca concreción de proyectos tanto para el DS 116 como para el DS 19. “Lo sucedido radica principalmente en la restringida disponibilidad de suelo urbano en Iquique y al aumento del precio de los terrenos en Alto Hospicio”, comenta el presidente de CChC Iquique, Bernardo Alcázar. Las razones de fondo radican en tener un plan regulador obsoleto, con más de 25 años sin actualizar en la comuna de Iquique y que para Alto Hospicio recién está en proceso, lo que ha impedido que ambas ciudades extiendan su radio urbano. A ello se suman las características del borde costero de Iquique y los suelos salinos de Alto Hospicio, el espectro operacional de la empresa sanitaria que se restringe al radio urbano y la falta de paños de terrenos no construidos, propiedad del Serviu o de privados, en ambas ciudades.

Todas estas razones hicieron inviable que se pudieran construir viviendas bajo UF 2.200 y que los desarrolladores de DS 116 y DS 19 participaran adecuadamente de estos programas, lo que tuvo como consecuencia que hubiera sólo un proyecto adjudicado entre ambas iniciativas. ¿La solución? “Primero, se deberían actualizar los instrumentos de planificación territorial. De la mano viene ampliar el radio urbano y el radio operacional de la empresa sanitaria. Esto permitiría incorporar a la ciudad terrenos que hoy se consideran rurales y que, en su mayoría, son propiedad de Bienes Nacionales. No obstante, su precio de venta debiera ser el mismo si se transfieren al Serviu o a un particular cuyo objetivo es desarrollar programas sociales”, explica Bernardo Alcázar.

Pero hay algunas luces. Gracias al Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49), en julio se entregó el Conjunto Habitacional Cariquima a 144 familias de Iquique y actualmente se está realizando el proyecto Alto Playa Blanca, a unos 15 kilómetros al sur de la ciudad, donde se está ejecutando la primera etapa de 280 viviendas de un total de 2.500, luego de que Bienes Nacionales le traspasara terrenos al Serviu. A su vez, en la comuna de Alto Hospicio el Serviu inició el Plan Maestro La Pampa, un proyecto que obedece a los criterios de integración social para entregar soluciones a 700 familias del programa DS 49 (tanto el DS 116 como el DS 19 recogen subsidios nuevos como también de anteriores llamados sin materializar).



Thomas Müller,
presidente CChC
Antofagasta.

REGIÓN DE ANTOFAGASTA: HISTÓRICO ALTO PRECIO DEL SUELO

En esta región no hubo oferta de proyectos DS 19 y apenas uno para el DS 116, una situación que refleja la realidad histórica, donde la disponibilidad de viviendas bajo UF 2.200 ha sido casi inexistente.

“El súper ciclo del cobre y la fuerte inversión produjo que se necesitaran industrias de servicios y contratistas en gran volumen, empresas que se instalaron en sectores consolidados de la ciudad, ya que ésta no cuenta con barrio industrial o comercial. Esta situación produjo un encarecimiento del suelo. También hay que considerar el alto costo de urbanizar con agua potable, alcantarillado, pavimentación, que sumado a la lentitud de los servicios públicos y de empresas de servicios desincentivan al inversionista”, comenta Thomas Müller, presidente de CChC Antofagasta.

A ello se suma que el actual plan regulador de la ciudad de Antofagasta (que es de 2001 y todavía no se inicia su renovación) restringe la altura máxima a cinco pisos en sectores consolidados de la ciudad en torno al centro, restringiendo la densificación y la amplitud del radio urbano.

En tanto, la escasez de agua reduce la posibilidad de contar con suelo apto para la construcción. “El desarrollar un proyecto y generar el suelo significa invertir en redes propias o junto con la empresa sanitaria, lo que además implica traer agua. Esa inversión necesaria hace que los costos sean muy altos. En general, hay una situación bien crítica, que hace imposible que se presenten proyectos sociales con viviendas menores a UF 3.000. Por eso quedan fuera de los programas sociales que incluyen viviendas hasta UF 2.200”, apunta el gerente de Vivienda y Urbanismo, Pablo Álvarez.

La solución, argumenta Thomas Müller, radica en impulsar una alianza público-privada para destrabar el problema de la vivienda y el aumento que ha habido de los campamentos en Antofagasta, especialmente de los de clase media. Junto con ello, dice Pablo Álvarez, lo que hay que hacer es mirar hacia los bordes de la ciudad, a terrenos no factibilizados (sin redes de agua y luz) que son propiedad de Bienes Nacionales, junto con buscar que el plan regulador entregue mayor densidad a la zona urbana, lo que permite que el alto costo de los terrenos se diluya en un mayor número de propiedades.



Claudio Ojeda,
presidente CChC
Coyhaique.

REGIÓN DE AYSÉN:

ALTOS COSTOS DE CONSTRUIR

Aysén fue la única región donde no se adjudicó ningún proyecto social de los mencionados. Si bien la falta de suelo es un aspecto importante para la no materialización de iniciativas del DS 116 y del DS 19, los altos valores de los terrenos en el radio urbano son otro elemento que las hace inviables, por lo que la oferta no es atractiva para las compañías que desarrollan este tipo de proyectos. “Hay menos subsidios para entregar por parte del MINVU para la región, que el mínimo rentable para una empresa”, afirma Claudio Ojeda, presidente de CChC Coyhaique. “Hay un problema de escalas. Por ejemplo, el DS 19 fijó una cuota de 100 viviendas. Pero aparentemente es un volumen muy pequeño que no genera economías de escala, dados los altos costos que allá existen, para que sean atractivos para que las empresas los lleven a cabo. Coyhaique tiene muy poca población y está aislado”, comenta Pablo Álvarez.

Si bien, confiesan en esta sede local de la CChC, de alguna forma se está cubriendo la brecha de los sectores más vulnerables, hay un tramo de familias que no entran en proyectos de vivienda social y tampoco son afectos a créditos bancarios o cubiertos por la oferta de los proyectos del DS 116 y DS 19. “Se quedan afuera del sistema y no ven sus necesidades de vivienda satisfechas”, sostiene Claudio Ojeda. ¿Cómo solucionarlo? “Que el Estado entregue suelos fiscales a proyectos de DS 01 o integrados a precios que permitan generar estos proyectos. Y, por otro lado, entregar los subsidios adecuados para la rentabilización del proyecto”, dice el presidente regional. “Hacer una vivienda en Coyhaique es más caro, por lo que debe haber un subsidio más alto”, concluye el gerente de Vivienda y Urbanismo de la CChC.



REGIÓN DE MAGALLANES:

FUTURO ESPERANZADOR

Se están ejecutando dos proyectos DS 116 en Porvenir y Puerto Natales, respectivamente, y para el DS 19 hay tres proyectos para un total de 384 viviendas. A su vez, en relación a los DS 49, se está cumpliendo con la meta del convenio de programación entre el GORE y el Minvu, de construir 600 viviendas al año en este segmento hasta 2021.

“La problemática más importante que tienen estos proyectos dice relación con el suelo disponible para ellos, ya que los subsidios y las familias están, pero no así el terreno para nuevos proyectos inmobiliarios. Por eso es que es tan importante la aprobación del nuevo plan regulador (el actual es de 1988) para la comuna de Punta Arenas”, señala Nelson Martínez, presidente del Comité de Vivienda de CChC Punta Arenas.

Por otro lado, las condiciones húmedas del suelo requieren un trabajo más costoso para realizar construcciones, lo que eleva el valor de las mismas y, por lo tanto, la necesidad de que los subsidios sean más altos. “Se conjuga un suelo escaso y de mala calidad, con un plan regulador desfasado en el tiempo”, dice Pablo Álvarez.

Para el futuro hay buenas perspectivas, ya que las autoridades comunales dejaron listo el plan para su aprobación por la Contraloría General de la República y se estima que entrará en vigencia durante el primer semestre de 2017.