

Nuevo modelo de subsidio habitacional

REGENERACIÓN URBANA EN ZONAS DE TOPOGRAFÍA COMPLEJA

PARA PERMITIR A LAS FAMILIAS EL ACCESO A VIVIENDAS EN TERRENOS COMPLICADOS, LA CChC VALPARAÍSO, JUNTO AL SERVIU Y LA MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO PROPONEN CREAR UN NUEVO SUBSIDIO HABITACIONAL. EL PROYECTO YA CUENTA CON UN PILOTO EN CONSTRUCCIÓN EN EL CERRO FLORIDA EN VALPARAÍSO Y BUSCA DEMOSTRAR SU REPLICABILIDAD EN OTRAS ZONAS DEL PAÍS CON CONDICIONES SIMILARES.

Por Andrés Ortiz_Fotos CChC Valparaíso, Serviu Región de Valparaíso.

Que las personas reflexionen sobre su ciudad y propongan cómo quieren que se desarrolle, es la convocatoria que ha impulsado desde mediados de 2018 la CChC, a través de Visión Ciudad.

La compleja topografía de los cerros de Valparaíso, sumado a la escasez de terreno y al alto valor del suelo urbano, hace que los proyectos de viviendas sean más caros en esta ciudad que en el resto del país. Es un problema que ha repercutido en la disminución de la oferta de viviendas sociales en Valparaíso, lo cual ha tenido como consecuencia el desplazamiento de la población hacia polos como Quilpué y Villa Alemana.

En el principal puerto del país se registra un 12 % de déficit habitacional. Además, quienes perdieron sus casas ubicadas en cerros y quebradas por el mega incendio de 2014 no disponen de recursos suficientes

para levantar una nueva vivienda o rehabilitar un inmueble deteriorado en sus terrenos. La migración de los habitantes originales de los cerros y la desvinculación con su territorio son parte de este problema habitacional. Todo esto motivó a la CChC Valparaíso a buscar una solución factible y, además, replicable en otras ciudades como Iquique.

“Este trabajo aspira, desde su origen, a convertirse en un aporte concreto para mejorar las políticas públicas en materia de vivienda y a disminuir el déficit habitacional de la región, que solo en el ámbito de la vivienda social afecta a más de 72.000 familias. La deuda es enorme y buscamos alternativas para superarla”, señala Gian Piero Chiappini, presidente de la CChC Valparaíso.

La propuesta nació hace ocho años en la Comisión de Patrimonio y Desarrollo de la CChC Valparaíso y luego, en 2016, se suma-

ron el Serviu y el municipio a través de un convenio de colaboración público-privado. Primero realizaron un análisis de los diversos programas de subsidios vigentes en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), para luego proponer un modelo de subsidio que complemente los existentes y colabore a disminuir el déficit habitacional, con el fin de revitalizar sectores centrales y deteriorados de la ciudad puerto.

El proyecto se basa en un estudio de nuevo modelo de subsidio encargado por la Cámara regional a la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (PUCV), consultoría liderada por la docente Andrea Valdebenito. “La topografía difícil genera mayores costos en el diseño y en la construcción de la vivienda. Esto merma actualmente el valor del subsidio habitacional, dejando solo una parte para solventar el costo de la vivienda

Construcción Proyecto Florida.



SINERGIAS COLABORATIVAS CON IMPACTO SOCIAL

El trabajo colaborativo público-privado ha sido clave para el desarrollo de este proyecto de nuevo subsidio habitacional. Así lo plantea Juan Armando Vicuña, vicepresidente de la CChC. “Es clave generar muchas sinergias que ya se están desarrollando entre academia, municipio, organizaciones sociales y constructoras, para entregar a las familias lo que están requiriendo”, afirma.

En el caso del modelo de subsidio habitacional propuesto, dice Vicuña, el impacto social puede ser muy significativo. “Apunta a familias que, en muchos casos, han preferido quedarse cerca de su red en vez de optar a otros beneficios habitacionales. Deseamos mejorar sus condiciones en el lugar en el cual quieren y necesitan permanecer”, agrega.

Por su parte, Gian Piero Chiappini, presidente de la CChC Valparaíso, plantea que esta iniciativa trasciende al gremio y puede influir en políticas habitacionales. “Con proyectos como este, trabajando de manera mancomunada, buscamos como Cámara regional ir más allá de la influencia y la promoción de nuestros intereses e ideas estratégicas, para llegar a incidir en las políticas públicas”, comenta.

Vista hacia el mar del Proyecto Florida, que tiene un 43% de avance.



EN ENERO DE este año comenzó la construcción del Pequeño Condominio Social en Cerro Florida (Proyecto Florida), piloto asociado a esta iniciativa que considera un edificio de ocho departamentos.

misma. Por este motivo, la propuesta de diseño analiza este aspecto, identificando la necesidad de considerar subsidios complementarios”, explica la profesional.

PEQUEÑA ESCALA

El subsidio propuesto, aplicado en el proyecto piloto de Cerro Florida en Valparaíso, no es para entrega masiva como la mayoría de los subsidios que otorga el Serviu, sino que es un beneficio a pequeña escala para familias con terrenos en zonas centrales o de conservación histórica de una comuna, donde el nuevo subsidio se complementa con el programa ya existente de Condominio Familiar, creado por el Serviu para densificar un lote pequeño para los miembros de la familia propietaria del terreno.

“La línea de subsidio analizada corresponde a la llamada Pequeño Condominio, que permite construir una edificación con dos a nueve unidades habitacionales, en dos o tres niveles, en un solo terreno enmarcado en la Ley de Copropiedad”, precisa Andrea Valdebenito.

La composición del nuevo subsidio para



zonas de topografía compleja tiene un monto total de UF 1.051 para cada inmueble. El desglose de este monto está conformado por distintas asignaciones en UF, otorgadas principalmente por el Serviu, más el ahorro de la familia y un aporte de la CChC. Entre ellos destaca el subsidio base ajustado (comuna de Valparaíso) por UF 671, densificación en altura por UF 110, subsidio habitación de UF 100, ahorro del beneficiario de UF 10, ahorro complementario por familia por parte de la CChC de UF 20 y equipamiento/área verde de UF 20, entre otros ítems.

El director regional de Serviu Valparaíso, Tomás Ochoa, destaca los puntos de convergencia entre el proyecto y la política habitacional del Minvu. “Va muy en la línea con lo que el Minvu está trabajando, que es la micro radicación. El objetivo es el mismo: recuperar zonas deterioradas en áreas centrales a través de escalas menores”, afirma.

AVANCES DEL PILOTO

En enero de este año comenzó la construcción del Pequeño Condominio Social en Cerro Florida (Proyecto Florida), piloto de ocho departamentos asociado a esta iniciativa. Los beneficiarios cumplen con todas las exigencias del Programa de Vivienda y cuentan con el apoyo de la entidad patrocinante Borde Urbano, que desarrolló el proyecto de arquitectura del condominio ubicado en calle Mena del Cerro Florida.

“El Proyecto Florida busca valorar la escala presente en los cerros de Valparaíso, a la vez de darles mayor densidad a sus suelos, pasando de tres viviendas a ocho departamentos. En lo arquitectónico, se mantiene la altura de edificación del cerro, agregando un piso de acuerdo con el Plan Regulador Comunal para Loteos Fundacionales y se ocupan las calles Mena y El Surco como accesos, generando un patio central como espacio comunitario. Todo el espacio del conjunto se vuelve arquitectura apropiada a la ciudad, hacia el exterior y hacia su propio interior”, describe Raúl Araya, arquitecto de Borde Urbano.

A septiembre, la edificación del piloto registraba un 43% de avance de obras. “Es un proyecto de muy buena calidad, que recupera un terreno y casas que estaban en malas condiciones. Esperamos muy pronto acompañar a la CChC en la entrega de este proyecto”, afirma el director regional del Serviu.

En tanto, Raúl Araya proyecta la factibilidad de replicar esta experiencia piloto. “Variaciones de este proyecto se levantaron para la reconstrucción de Valparaíso en 2014 en cerros con topografías muy complejas, de tal manera que es absolutamente posible reproducir esta experiencia, a condición de que se consideren los ajustes técnicos y económicos necesarios a cada realidad. El país es rico en formas de habitar, por lo que la micro radicación debiera potenciar dichos valores”, comenta.