

# Complejo acceso al crédito y humedales: el difícil panorama del sector vivienda

**ENCUENTRO.** En Diálogo Sureño, organizado por la Fundación Gente del Sur y encabezado por el ministro Carlos Montes, se analizó la situación del sector, que a nivel país, tiene un stock de 105 mil viviendas sin vender. Senador apuntó a la permisología.

Vicente Pereira

vicente.pereira@diariollanquihue.cl

Las dificultades a causa de la permisología, la baja en las ventas y la relación con los humedales, fueron algunos de los factores analizados en el encuentro denominado "Diálogos por la Vivienda", organizado por la Fundación Gente del Sur, en el marco del programa "Diálogos Sureños".

En el encuentro participaron el ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes; el presidente nacional de la Cámara Chilena de la Construcción, Alfredo Echavarría; el alcalde de Puerto Montt, Rodrigo Wainrighgt; y el senador Fidel Espinoza (PS).

## COMPLEJO ACCESO

En el inicio del encuentro, el director ejecutivo de la fundación, Hardy Knittel, repasó los datos arrojados en la última encuesta efectuada por Gente del Sur y la Universidad San Sebastián, que, entre otros aspectos, señaló que un 60,1% reconoció dificultades para acceder a un crédito hipotecario.

También recordó que un 63% de los consultados admitió que no les fue bien en este trámite, "porque no soy sujeto de crédito hipotecario. No me lo dieron".

En la misma consulta, un 67,9% aseguró que vive en una casa propia, mientras que un 17,3% arrienda y un 75% estima que no existen suficientes vi-

viendas en la región.

## CAMBIO CLIMÁTICO

Al ministro Montes le llamó la atención que, de acuerdo a los resultados de esa encuesta, un 67% tenga vivienda propia, porcentaje "bastante alto" en relación al promedio nacional.

Expresó que en lo que respecta a esta materia se requiere de diversos análisis y debate y llamó a no transformar esta discusión en un tema electoral. Por ello, sostuvo que se tiene que ser responsable a la hora de abordar el déficit de vivienda en el país, puesto que hay familias que lo están pasando mal y que viven en campamentos.

Sin embargo, plantea que existe una política habitacional de mediano y largo plazo, puesto que este problema no se resolverá en uno, dos o tres gobiernos, sino que en un período más largo.

Llamó a poner atención a algunos temas, como el cambio climático y sus efectos, como la llegada de vientos que no se tenían previstos en algunas comunas del país.

Además, apuntó a la forma de "hacer ciudad", en el sentido que tienen que construirse de forma planificada.

## COMPLEJO ESCENARIO

Tras la presentación efectuada por la presidenta de la fundación, Vivian Pinilla, y por Knittel, expuso Alfredo Echavarría, quien planteó que las esti-



CARLOS MONTES, MINISTRO DE VIVIENDA.

maciones apuntan a que el déficit habitacional en diez años más será de dos millones de viviendas, lo que se explica por la brecha entre los ingresos y el costo de las viviendas.

Otro factor guarda relación con el aumento en el costo de los materiales a partir del año 2021, a causa de la pandemia del covid-19, y que se mantiene en un 43% más que previo a esa alerta sanitaria.

En la misma línea identifica el alza de la tasa de interés. En su análisis, recordó que incluso esta llegó a un 1,9% en tiempos previos a la pandemia, pero en el último tiempo ha bordeado entre el 4,2% y 4,3%.

En cuanto a las ventas, explicó que el promedio histórico anual es de 60 mil viviendas.

Sin embargo, los últimos años, bajó a 40 mil unidades. "Ninguna industria que, de la noche a la mañana, pase a vender un tercio menos, puede subsistir".

Este escenario ha llevado a que hoy cuenten con stock de 105 mil viviendas que no han podido vender.

Y en ese sentido, revela que han presentado algunas propuestas al Gobierno, entre ellas abordar la permisología.

## PARQUES

En tanto, el alcalde de Puerto Montt, entre los aspectos abordados, señaló que el actual Plan Regulador Comunal (PRC) es del año 2009 y que no da respuesta a la realidad actual, por lo que adelantó que este año elaborarán una enmienda

en el mediano plazo, que pueda permitir la densificación en el centro de la ciudad.

Explicó que "queremos que los vecinos vuelvan a vivir en el centro, porque aquí es donde están los servicios públicos, las universidades, los colegios, los parques, los Cefsam, los SAR, los supermercados; y no llevarlos a las afueras de nuestra ciudad", manifestó.

La autoridad agregó que el objetivo a largo plazo es actualizar el PRC completo, para reconocer zonas excluidas como El Tepual, La Vara o Alerce, entre otros.

También abordó el desarrollo de los parques y anunció que están avanzando con Vivienda en el desarrollo del Parque Metropolitano, el que esta-

rá emplazado en las más de cuatro hectáreas que disponen en Serrano, donde hasta hace dos décadas funcionaron los estanques petroleros.

También recordó que existe un compromiso de los jesuitas para abrir el Cerro Campanario a la comunidad.

En ese sentido, dijo que su idea es realizar una integración de parques, que considere también el Costanera.

## HUMEDALES

Tras el alcalde fue el turno del senador Espinoza, quien reconoció que la permisología es uno de los grandes problemas que existen en la actualidad, lo mismo que los humedales, cuya ley nació como una normativa "buena para el país".

Sin embargo, cuestiona que se esté exagerando al punto que se hace imposible construir viviendas sociales en cualquier terreno donde alguien presente una demanda por este tema. Otro conflicto que identifica es con las sanitarias. Recuerda que en 2007 fue autor de un proyecto de ley, mediante el cual se les exige que otorguen factibilidad en los radios operacionales. Pero hoy todos los terrenos nuevos están fuera de esta área, añade.

Destacó la forma en que ha mejorado la política habitacional y llamó a colocar atención a los sitios donde se desarrollan proyectos, considerando algunos riesgos, como los de incendios forestales, debido a la presencia del chacay. ☞

## Estudiante de 85 años se matriculó



de niño lo acompañaba al tra-