

Falta de suelo y altos costos en materiales de construcción

Los obstáculos del Plan de Emergencia Habitacional a 17 meses del plazo final

Según el último informe de Déficit Cero, aún se deben levantar 108.837 viviendas para cumplir una de las principales promesas del gobierno del Presidente Boric.

Maximiliano Estrada

A 17 meses de que se cumpla el plazo que se autoimpuso el gobierno del Presidente Gabriel Boric de construir 260 mil viviendas en el marco del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), la fundación Déficit Cero presentó un informe que alerta sobre los principales obstáculos que atentan contra la iniciativa a cargo del ministro del Vivienda, Carlos Montes.

Según el análisis de Déficit Cero -iniciativa de TECHO-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción que busca eliminar el déficit habitacional en Chile antes de 2030- la falta de suelo urbano disponible, deficiencias en la gestión administrativa y el aumento sostenido de los costos de construcción ponen en jaque una de las principales promesas del gobierno.

El estudio muestra que hasta septiembre de 2024 el PEH muestra un avance de 151.163 viviendas terminadas, lo que corresponde al 58% de la meta total de 260.000 viviendas. La organización califica la cifra como significativa, aunque estuvo por debajo de lo proyectado, dejando aún 108.837 unidades pendientes.

Desde Déficit Cero explican que el informe considera hasta septiembre porque se procesan los avances por comuna para cada uno de los programas. El informe del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en cambio, es mensual y considera cifras regionales. Hasta noviembre de este año consignaba un avance del 62,7% de la meta impuesta por el Presidente de la República, Gabriel Boric Font.

El informe de Déficit Cero reconoce avances significativos del Ejecutivo como la ampliación de mecanismos para incrementar el parque público de viviendas.

En un análisis en retrospectiva, el PEH enfrentó un inicio lento durante su primer año, seguido de un repunte en el segundo año y una estabilización en el tercero. Aun así, la producción promedio se mantuvo por debajo de lo proyectado.

Según Déficit Cero, faltaron 540 viviendas mensuales por construir para alcanzar la meta mensualizada, lo que se tradujo



jo en un déficit anual promedio de 6.485 viviendas respecto a lo planificado.

A nivel regional, las zonas críticas como el norte (Antofagasta) y áreas metropolitanas del centro (Valparaíso y Santiago) muestran avances menores al 50%, mientras que otras regiones han superado sus metas. Mientras que el informe también muestra algunos avances significativos en regiones como Magallanes y La Araucanía, que registran niveles de cumplimiento superiores al promedio nacional.

El director ejecutivo de Déficit Cero, Sebastián Bowen, advierte que el 70% del déficit habitacional se concentra en 10 ciu-

dades, incluyendo las capitales del norte, el Gran Santiago, el Gran Valparaíso, el Gran Concepción, Puerto Montt y Temuco.

Según Bowen, 65 comunas estratégicas congregan más de 250 mil hectáreas urbanas, siendo las regiones del norte, Valparaíso y Santiago las más afectadas por la falta de acceso a suelo habilitado.

"Estas zonas deben ser declaradas como áreas de emergencia habitacional, con permisos exprés, recursos focalizados para la habilitación de suelos, fortalecimiento de las capacidades de los organismos públicos y planes de desarrollo que integren

► El gobierno se autoimpuso un plazo para construir 260 mil viviendas, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, que se cumple dentro de 17 meses.

infraestructura, vivienda y transporte", planteó. Además, sugiere que estos mecanismos podrían incorporarse en una futura revisión legislativa para mejorar la efectividad del PEH.

Para alcanzar la meta de 260 mil viviendas, el PEH ha recurrido a una combinación de subsidios habitacionales y programas especiales destinados a atender a familias en situación de vulnerabilidad.

Entre ellos destaca el subsidio DS49, orientado a viviendas sin deuda, que ha sido uno de los principales instrumentos para reducir el déficit habitacional. Sin embargo, según Déficit Cero, su ejecución ha presentado problemas, incluyendo demoras en la asignación y una baja en la cantidad de viviendas iniciadas bajo este programa. A ello se suma la implementación del subsidio DS19 para proyectos integrados, que ha permitido desarrollar complejos habitacionales en zonas urbanas consolidadas. El informe también resalta la necesidad de fortalecer programas de arriendo y cooperativas de vivienda como soluciones complementarias para diversificar el acceso a la vivienda.

Principales dificultades

Según Déficit Cero, el principal obstáculo sigue siendo la falta de terrenos urbanizables. Más del 60% de las viviendas proyectadas requieren suelo aún no gestionado.

Otro problema identificado es la complejidad de los procesos administrativos. Los trámites burocráticos generan demoras significativas en la entrega de subsidios y el inicio de obras, especialmente en zonas urbanas consolidadas.

Frente a esto, proponen agilizar los permisos de edificación y reducir de seis a tres años el plazo para actualizar los planes reguladores comunales, facilitando así la ejecución de nuevos proyectos.

El informe también señala que el incremento en el precio de los materiales de construcción –como acero, cemento y madera– ha presionado los presupuestos, forzando la reprogramación de proyec-



tos y afectando la equidad en la distribución de recursos. El encarecimiento de estos insumos responde tanto a factores locales como a fluctuaciones en el mercado global. Los contratos de construcción han debido renegociarse en numerosas ocasiones para ajustar precios, afectando los plazos de entrega y generando incertidumbre en la industria.

Finalmente, desde la organización instan a corregir estos problemas estructurales para evitar que el PEH quede lejos de sus metas. De mantenerse la situación actual, "se requeriría duplicar la velocidad de construcción para cumplir con el compromiso gubernamental dentro del plazo previsto", afirma el informe en sus conclusiones. Sin medidas correctivas inmediatas, advierte, "no se alcanzarían los resultados esperados".

Fue justamente en julio de 2022 que el titular del Minvu aseguró que el plan busca aumentar hasta un 113% la construcción

de viviendas sociales por año. La estrategia elaborada por su cartera quiere abordar la demanda habitacional que existe en Chile, estimada en 650 mil viviendas. Entre sus principales objetivos está entregar 260 mil hogares –lo que cubriría al menos el 40% de la necesidad habitacional–, robustecer el uso de suelos y que el Estado recupere su rol en la planificación y gestión en conjunto con los gobiernos locales.

En respuesta a las observaciones de Déficit Cero, el ministerio subrayó que reducir el déficit habitacional debe considerarse un objetivo nacional que convoque a actores públicos, privados y a la sociedad en su conjunto. Sin embargo, puntualizó que las metodologías utilizadas por distintas entidades pueden llevar a conclusiones divergentes, mostrando acuerdo con algunas y diferencias con otras.

Ante los problemas identificados en el informe, el Minvu enfatizó sus esfuerzos

► Para alcanzar la meta de 260 mil viviendas, el PEH ha recurrido a una combinación de subsidios y programas especiales.

para gestionar suelo urbano y agilizar procesos administrativos. Entre las medidas adoptadas se encuentra un proyecto de ley que reforma el sistema de planificación territorial, ingresado en noviembre, y que propone herramientas como planes maestros y habilitación normativa de terrenos. Además, se destacó la adquisición de suelos emblemáticos, como los terrenos de Ciudad del Niño en San Miguel y el proyecto Ciudad Mapocho en Quinta Normal, iniciativas que forman parte del Plan Ciudades Justas y buscan integrar vivienda, equipamiento urbano y transporte. ●