

Tema del día

El desafío de la vivienda social: Los precios elevados y terrenos escasos

CRISIS. El alto costo de los predios y la escasez de espacios urbanos disponibles dificultan los proyectos de vivienda social.

Catalina Álvarez
 cronista@diariollanquihue.cl

El encarecimiento de los terrenos urbanos en Puerto Montt y sus alrededores ha puesto en jaque el desarrollo de proyectos de vivienda social. Con un mercado inmobiliario de más difícil acceso en relación a años anteriores, las autoridades locales y los comités de vivienda se enfrentan a un escenario complejo. Ya casi no se construyen casas, sólo edificios con departamentos. Y es que asegurar espacios adecuados y asequibles para la construcción de viviendas sigue siendo un desafío importante y están todos los esfuerzos para ello.

En efecto, de acuerdo a datos proporcionados por el Departamento de Vivienda de la Municipalidad de Puerto Montt, en los últimos cinco años el valor se ha duplicado.

Es así como en 2019, previo a la pandemia del covid-19, el metro cuadrado costaba en promedio 1,5 UF (más de \$57.678), pero hoy ronda las tres UF (más de \$76.900) para vivienda social.

TERRENOS PEQUEÑOS

Al respecto, Carlos Kuschel Carreño, presidente del comité de vivienda "Unidos Hasta el Último Aliento", de Puerto Montt, menciona que hace 8 años, las personas que estaban postulando podían hacerlo con 230 mil pesos, de ahí hacia arriba. Pero "ahora los terrenos están carísimos".

Así, entonces, agrega que los terrenos urbanos disponibles hoy son demasiado caros. "Nosotros estamos en búsqueda

de predios para nuestro comité. Presentamos un mega-proyecto junto a dos comités más, pero el acceso a la tierra nos ha sido esquivo por el precio", expresa Kuschel.

Sostiene que otra problemática que surge al momento de intentar adquirir estos sueños es la imposibilidad de contar con alcantarillado, lo mismo que con electricidad y tratamiento para aguas servidas. Precisamente, por esas razones cuenta que perdieron un terreno en Lagunitas.

El dirigente explica que, muy probablemente, todas las iniciativas habitacionales que salgan este año o en un futuro cercano serán departamentos. "Todos los terrenos que se están adquiriendo y que son pocos, son pequeños y la administración que se haga de ellos dependerá de la cantidad de personas que integren cada comité. Construir casas hoy es casi imposible porque no hay terreno y los que están disponibles son de una o dos hectáreas como máximo, algunos de media hectárea, y la mayoría de los comités tienen sobre 50 socios. Entonces se tiene que hacer una división por cada uno, designar los metros cuadrados, delimitar áreas verdes y considerar estacionamientos (...)", manifiesta.

Como una posible solución a este problema que genera un retardo en la construcción de viviendas sociales, el presidente del comité sugiere que las autoridades y organismos pertinentes "puedan ver la posibilidad de movilizar el tema rural". "Terrenos hay, pero son rurales y no tan esquivos, tampoco están tan alejados de la

ciudad; de hecho, se encuentran bastante cerca. Creo que hay que empezar a trabajar en la posibilidad de cambiar los suelos, que siempre están, pero como son rurales hay que hacer un trabajo previo para ver la posibilidad de que en ellos se puedan construir casas o departamentos".

El jefe comunal subrayó que eso se suma a los proyec-



EN PUERTO MONTT ESTÁN IDENTIFICADOS 15 HUMEDALES NO DECLARADOS SEGÚN UN ESTUDIO DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN.

tos que se están desarrollando de vivienda social DC49 y de integración social DC19.

SINCERAR HUMEDALES

En cuanto a la situación de los humedales y sus efectos en el desarrollo inmobiliario, recordó que existe un estudio de la Universidad de Concepción, donde se establecieron 18 humedales en Puerto Montt. De ellos solamente han sido declarados tres. "Hay 15 que aún no se declaran y, por lo tanto, eso genera incerteza jurídica para poder seguir desarrollando un plan habitacional", dijo.

Frente a este antecedente, Wainraihgt, junto al senador Iván Moreira (UDI), sostuvo una reunión con la ministra de Medio Ambiente, Maisa Rojas, para que esta cartera se pronuncie cuanto antes respecto a estos 15 humedales.

La máxima autoridad comunal explicó que "cuando tú no integras a los humedales,

esos sitios terminan con tomas de vivienda o como basurales". Un ejemplo positivo de integración -dijo- es el Parque Ebel, ubicado en Valle Volcanes y así se lo indicó a la ministra.

Paralelamente, el municipio estableció una mesa de trabajo con la Cámara Chilena de la Construcción, en particular con las empresas que están desarrollando proyectos habitacionales, tanto sociales como privados.

En este sentido, Wainraihgt reconoció que hay un gran número de viviendas que se están desarrollando en la actualidad. "Vamos a llegar en diferentes etapas. Tenemos que hacer y trabajar por ciudades más humanas, planificar de buena forma la ciudad, y ahí estamos con nuestro equipo de Secplan y también con nuestro equipo de Proyecto Emblemático. Uno que es dirigido por Francisco

Barría y el otro por Ernest Hillmer, que tiene como objetivo que las constructoras tomen conciencia de que tienen que dejarnos cierto espacios y polígonos para que mañana construyamos Cesfam, se pueden también asentar Carabineros y Bomberos, y tiene que existir una responsabilidad social empresarial que tiene que ir un poco más allá, y me refiero a ayudarnos a invertir. Ojalá hacer también polideportivos".

En cuanto al plan regulador comunal, el alcalde de Puerto Montt avizoró una propuesta de modificación.

Añadió que se trata de un "seccional que nos permitirá aprovechar ciertas islas que tenemos en el centro y donde no se está construyendo. Un ejemplo es donde está ubicado el ex Colegio San Javier -en Guillermo Gallardo- y siempre cuidando el patrimonio; es

Barría y el otro por Ernest Hillmer, que tiene como objetivo que las constructoras tomen conciencia de que tienen que dejarnos cierto espacios y polígonos para que mañana construyamos Cesfam, se pueden también asentar Carabineros y Bomberos, y tiene que existir una responsabilidad social empresarial que tiene que ir un poco más allá, y me refiero a ayudarnos a invertir. Ojalá hacer también polideportivos".

En cuanto al plan regulador comunal, el alcalde de Puerto Montt avizoró una propuesta de modificación.

Añadió que se trata de un "seccional que nos permitirá aprovechar ciertas islas que tenemos en el centro y donde no se está construyendo. Un ejemplo es donde está ubicado el ex Colegio San Javier -en Guillermo Gallardo- y siempre cuidando el patrimonio; es

2019 es el año

es el año en que el metro cuadrado de terreno costaba 1,5 UF en Puerto Montt.

1.200 viviendas

se proyecta construir en Puerto Montt, según explicó el alcalde, en terrenos municipales.

2009 es el año

que entró en vigencia el actual plan regulador comunal de Puerto Montt.

(viene de la página anterior)

iglesia, el colegio antiguo y el Campanario, que son patrimoniales. Pero en aquellos espacios donde podamos construir proyectos de integración social, los vamos a apoyar. Queremos densificar el centro de Puerto Montt y que la gente y los vecinos vuelvan a vivir a este lugar", expresó Wainraihg.

ACELERAR PROYECTOS

En la misma línea, la concejala Bárbara Álvarez, presidenta de la Comisión de Vivienda del Concejo Municipal de Puerto Montt, sostuvo que el municipio tiene terrenos y se está trabajando para sacar adelante nuevas iniciativas de vivienda, aunque a sólo dos meses del cambio de administración aún hay varias cosas que no se han definido con claridad, pero que están bien encaminadas a lograr avances y estrategias para el desarrollo habitacional.

"Soy consciente del impacto negativo que puede generar el encarecimiento del suelo urbano y creo que es un desafío importante para esta administración el identificar y estudiar terrenos que permitan optimizar los recursos para el municipio y que, por otro lado, pueda acelerar los proyectos habitacionales", expresó.

En ese sentido, recuerda que el alcalde ha mencionado la intención de promover la densificación en las zonas céntricas de la ciudad. "Creo que es una estrategia que puede, de alguna manera, contribuir al mejor uso del suelo disponible y que puede beneficiar directamente a muchas familias que hoy en día se encuentran a la espera de una solución habitacional", declaró Álvarez.

En cuanto a la colaboración con otras instancias, Álvarez estimó que esta administración buscará fortalecer un trabajo con el sector privado. Y en ese sentido, dijo que son un gran plus las universidades y los centros de formación técnica, "principalmente con carreras de construcción y arquitectura, para que puedan ser parte del trabajo colaborativo que busque el desarrollo de soluciones más innovadoras en la materia", opinó.

PLAN REGULADOR FRENADO

Claudio Sepúlveda, presidente de la Cámara Chilena de Construcción (CChC), Delegación Puerto Montt, explica que la vi-

vienda social se desarrolla en el entorno urbano.

Detalla que los límites están definidos en el plano regulador, que en el caso de Puerto Montt es de 2009 ya que el instrumento que se comenzó a desarrollar en la pasada administración no prosperó. "Entonces, lo primero que debe tener ese terreno es factibilidad sanitaria".

En cuanto a la situación económica actual, Sepúlveda reconoce que ha habido un alza en el valor de los terrenos en los últimos 15 años en alrededor de un 50%. Eso hizo que el terreno subiera su incidencia de un 8% a un 13%".

Otro dato importante es que antiguamente el 80% de las viviendas eran casas y ahora el 80% son departamentos, según señala: "Esto se debe a la incidencia del precio del terreno, que ha obligado a concentrar el número de viviendas en un menor terreno. Esa es una forma en la que el mercado ha podido evitar una mayor alza del precio de la vivienda", dijo.

Por otra parte, el presidente de la CChC Puerto Montt agrega que si los valores de los materiales, mano de obra y la normativa técnica se hubieran mantenido, se hubiese visto una pequeña baja en el valor de la vivienda, pero se combinó el alza de terrenos con la de materiales y mano de obra, además de una mayor exigencia normativa. "Por ello han subido, no sólo los precios para hacer viviendas sociales, sino que también de todo tipo", recalcó.

Respecto a los humedales, Sepúlveda declara que "nuestra visión siempre es compatibilizar el humedal con el desarrollo de proyectos". Pero también explica que "si hay un terreno urbano de 100 hectáreas y allí hay un requerimiento de declaratoria de humedal que no se ha definido, ese terreno no se puede ocupar. Y si finalmente se declara que las 100 hectáreas son humedal, se pierde el lugar donde podría haber viviendas sociales parcialmente. Por otro lado, las hectáreas que están alrededor, inmediatamente empiezan a subir de precio, si es que no están en declaratoria de humedal y tienen factibilidad para construir. Esto sucede porque el terreno se empieza a volver escaso. Además, cuando la ciu-



EN UN TERRENO DE NUEVA BRAUNAU, CEDIDO POR EL SERVIU AL MUNICIPIO DE PUERTO VARAS, SE CONSTRUIRÁN VIVIENDAS SOCIALES.

Proyectos habitacionales en Puerto Varas

● Hace unas semanas, el alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate, anunció que la municipalidad avanza en Políticas de Vivienda al adquirir un terreno que será destinado a soluciones habitacionales. Se trata del espacio de calle Los Copihues #2365, donde se esperan levantar cerca de 60 soluciones habitacionales con una inversión de \$523.219.800, financiada por la Subsecretaría de Desarrollo Regional (Subdere). Esta iniciativa irá en beneficio directo de los integrantes de los comités "Jóvenes Emprendedores" y "Bernardo Philippi". "Este va a ser el primer proyecto de departamentos sociales en Puerto Varas, porque no me hace sentido que los y las puertovarinas no puedan vivir en su propia ciudad. Por eso estamos agotando todas las herramientas para concretar éste y distintos proyectos en nuestra comuna, para darles una solución habitacional a los y las puertovarinas que no tienen dónde vivir", dijo el alcalde. Este proyecto se suma al de su anterior periodo, cuando se adquirió un terreno para viviendas sociales en Nueva Braunau, financiado por el Serviu a un valor de 0,28 UF el metro cuadrado.

nuevos barrios residenciales, centros comerciales, entre otras".

Actualmente, en el marco de la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, el Mímvu ejecutó una serie de medidas que vienen, de alguna manera, a atender de cierta forma estas problemáticas.

Una de ellas es la entrada en vigencia de una serie de modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, llamadas Leyes Misceláneas, que tienen carácter transitorio con vigencia hasta el 31 de diciembre del 2025, y que apuntan a agilizar la tramitación de los cambios de uso de suelo para uso habitacional a través de las "Habilitaciones normativas".

También figura aquí la reciente ley que agiliza la tramitación de los permisos de construcción en las direcciones de obras municipales, entre otras.

Desde el Serviu Los Lagos también explican que no existen terrenos predeterminados al desarrollo inmobiliario. Sin embargo, el único instrumento de planificación territorial que tiene esta facultad es el plan regulador comunal e intercomunal (PRC), que es materia de elaboración de cada municipalidad, según indican en esta repartición. ☞

dad en desarrollo urbano se va acercando a los terrenos, también van subiendo de precio", puntualizó.

ANÁLISIS ESTADÍSTICOS

Desde el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Lagos (Serviu) explican que los análisis estadísticos de precio aproximado de los inmuebles que Serviu estudia para su posible enajenación, son realizados en el proceso de tasación.

Dichos documentos permiten identificar el valor comercial del terreno y eso va a ser distinto caso a caso. "Se encuentran regulados por una serie de cuerpos legales, manuales instructivos que los extiende y regula el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Mímvu) a

través de su Departamento de Investigación y Estudios (DITEC)".

Ahora, respecto a los factores que ha identificado el Serviu como causantes del alza en los valores de terrenos para viviendas sociales, en el Serviu explican que estos valores son identificados con un análisis comparativo de mercado de cada lugar donde se encuentran emplazados.

No obstante, señalan que uno de los factores observados tiene relación a la demora en la actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), no poseer zonas urbanas con usos de suelos actualizados a las nuevas necesidades de las ciudades, como tampoco tener límites urbanos actualizados, lo que genera

que el poco suelo disponible urbano suba su valor, o bien los suelos disponibles no permitan un uso habitacional.

En el análisis, plantean que el incremento en los precios de los inmuebles son regulados por factores externos a este Servicio y están dados por el crecimiento de las ciudades y el desarrollo mismo que ha experimentado el sector donde se encuentra emplazado el terreno.

Por ejemplo, señalan, si existieron diversas inversiones públicas, ya sea en proyectos de vialidad urbana o nuevos equipamientos, como en el caso de Puerto Montt, el mejoramiento de Avenida Presidente Ibáñez, retorno del tren y nuevos hospitales, así como también inversiones privadas en