



MARCO GUTIÉRREZ V.

En Chile, al menos 1,5 millones de hogares necesitan ayuda estatal para acceder a una vivienda adecuada. Se trata de grupos que están allegados, hacinados, campamentos, situación de calle, que pagan más del 30% de sus ingresos en arriendo, entre otros.

Así lo señala Déficit Cero, plataforma creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción, que propone un plan que considera la asociación público-privada para el desarrollo exprés de 150.000 viviendas al 2030, iniciando su implementación idealmente este año. Esto considera iniciativas de concesión de viviendas en arriendo asequible y modelos de construcción industrializada. La meta de inversión es 300 millones de UF, poco más de US\$ 12.000 millones.

De qué se trata

La propuesta considera la creación de Zonas de Emergencia Habitacional (ZEH). Esta estrategia, explica Déficit Cero, busca implementar un marco normativo excepcional —unido a incentivos financieros— para acelerar procesos administrativos y urbanísticos para la construcción de viviendas en comunas con mayor déficit habitacional.

El organismo indica que el Plan de Emergencia Habitacional impulsado por el actual Gobierno, si bien tiene una meta de entregar 260.000 viviendas en esta administración, “carece de herramientas normativas y financiamiento suficiente para abordar la problemática de manera focalizada”.

La iniciativa de Déficit Cero está basada en la declaración de zonas de catástrofe —que se aplica, por ejemplo, ante desastres naturales—, que permite canalizar recursos y facilitar la reconstrucción. La propuesta consiste en dotar a la Ley 21.450 (de integración social) de herramientas para acelerar procesos

Propuesta de Déficit Cero considera inversión público-privada por US\$ 12 mil millones al 2030:

El plan de obras exprés para combatir el déficit habitacional que busca levantar 150 mil nuevas viviendas

Permisos de urbanización y edificación rápidos y revisiones y aprobaciones “aceleradas” de las seremis de Vivienda, son algunos de los planteamientos normativos. Los gobiernos regionales tendrían facultades especiales para liderar los procesos.



CRISTIAN CARVALLO

La propuesta indica los criterios para la declaración de Zonas de Emergencia Habitacional por el gobierno central. Por ejemplo, que exista presencia de campamentos, suelo eriazo o subutilizado con potencial de urbanización, sectores con crisis migratoria y de baja inversión en infraestructura, entre otros.

en zonas que definan sus propios planes de emergencia localizados. Además, adapta herramientas de reconstrucción como los Planes de Reconstrucción del Borde Costero tras el terremoto y tsunami de 2010, para enfrentar la crisis habitacional.

Un aspecto clave es que se plantea entregar facultades es-

peciales a los gobiernos regionales —que liderarían estas iniciativas— para que desarrollen planes de emergencia habitacionales locales.

Esos planes involucrarían a las 10 ciudades con mayor déficit habitacional, aplicando instrumentos que permitan que la inversión pública apalanque la inversión

privada en una proporción “uno a uno”, en materia de vivienda de interés público. Esto quiere decir que por cada peso que invierta el Estado el sector privado lo pueda igualar.

Elo “permitiría maximizar los recursos públicos, acelerar la producción de viviendas y garantizar soluciones habitacionales de calidad, integradas a la ciudad y con acceso a infraestructura y servicios”, señala Déficit Cero.

Áreas y normas

Las zonas con mayor déficit habitacional, según los datos de Déficit Cero, están en Arica, Iquique-Alto Hospicio, Antofagasta, Copiapó; La Serena-Cochimbo; Valparaíso; el área metropolitana de Santiago; Concepción, Temuco-Padre Las Casas y Puerto Montt.

Asimismo, la propuesta indica los requisitos para que estas áreas sean declaradas como ZEH por el gobierno central. Por ejemplo, que exista presencia de campamentos, suelo eriazo o subutilizado con potencial de urbanización, sectores con crisis migratoria y de baja inversión en infraestructura, entre otros.

Respecto de la aplicación de normas especiales y procedimientos simplificados, el plan de Déficit Cero destaca: permisos de urbanización y edificación exprés, reduciendo tiempos de aprobación; modificación rápida de planes reguladores en ZEH, asegurando la habilitación de terrenos públicos y privados para vivienda social; “revisión y aprobación acelerada” de proyectos por las seremis de Vivienda y Urbanismo, evitando cuellos de botella administrativos; recepción de obras mediante resolución directa del Seremi, sin requerir tramitaciones adicionales municipales o regionales; permiso de obra con solo el comprobante de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM), agilizando la ejecución (se adelantan en unos

seis meses los proyectos).

Despliegue

Enrique Matuschka, director de Desarrollo Urbano Habitacional en Déficit Cero, señala que, “hasta ahora, la propuesta de Zonas de Emergencia Habitacional ha sido presentada a distintos actores técnicos del mundo público y privado, incluyendo equipos regionales, expertos en planificación urbana y profesionales del sector vivienda. La recepción ha sido altamente positiva, especialmente porque coinciden en dos puntos fundamentales: primero, que hay comunas donde el déficit habitacional ha alcanzado niveles críticos, y segundo, que el Estado no cuenta hoy con herramientas excepcionales para responder a una emergencia habitacional, a pesar de que vivimos en una”.

Sostuvo que “en las próximas semanas iniciaremos una ronda de presentaciones con autoridades políticas, ministeriales y parlamentarias, así como también con equipos programáticos de candidaturas presidenciales”. Afirmó que “nuestro objetivo es que esta propuesta no solo sea escuchada, sino que sea incorporada en los compromisos de mediano plazo”.

Matuschka afirma que “no es razonable que frente a incendios, terremotos o inundaciones el Estado pueda actuar con urgencia, pero no frente al déficit habitacional. Esa incongruencia es la que nuestra propuesta busca resolver”.

CIUDADES
El proyecto involucra a las 10 ciudades del país con mayor déficit habitacional.