

E ENTREVISTA. IGNACIO ARAVENA, consultor en política y economía urbana e investigador de la Fundación Pien-
sa:

“Parte de los desafíos habitacionales pasa por la antigüedad de los planos reguladores”

Gian Franco Giovines D.
gian.giovines@mercuriovalpo.cl

Sólo entre los años 2022 y 2024 se formaron 118 nuevos campamentos en la Región de Valparaíso. En total, según el Catastro Nacional del Ministerio de Vivienda, son 374 los asentamientos irregulares en una región que, en los últimos años, se han transformado en el emblema del déficit habitacional del país.

Ignacio Aravena, consultor en economía urbana del London School of Economics e investigador de Fundación Pien-
sa, señala las causas: la inmigración descontrolada, una producción insuficiente de viviendas sociales, la falta de suelo disponible para construir y la antigüedad de los Planos Reguladores Comunes (PRC), son parte de los factores de han gatillado esta “crisis habitacional” del Gran Valparaíso, como la define el especialista.

CRISIS HABITACIONAL

- Cifras del último Censo, cruzadas con datos de Techo Chile, revelan que la población en campamentos de la Región de Valparaíso se triplicó (202%) desde el año 2017, por encima incluso del crecimiento poblacional (4,4%). ¿Qué nos advierten estos datos?

- Es totalmente preocupante. Esto muestra una tendencia que se viene dando hace tiempo, desde el estallido social y la pandemia. La cantidad de campamentos y de familias que viven dentro de estos ha ido aumentando significativamente con el tiempo, esto tanto por la población chilena como migrante. Si tú ves el mapa de campamentos del Minvu, prácticamente en todas las fajas de los cerros de Valparaíso y Viña del Mar, la intersección entre Viña del Mar y Quilpué, o el troncal entre Quilpué y Villa Alemana, hay muchos campamentos. Eso nos da una señal bastante compleja, porque te está diciendo que el área metropolitana es la que está concentrando no sólo el déficit habitacional, sino que además está concentrando un gran número de campamentos.

- Más de 30 mil personas viven en campamentos en la Región. ¿Se

puede hablar de una crisis humanitaria?

- Yo no sería tan categórico para hablar de una crisis humanitaria, pero sí es una crisis habitacional, que es reflejo de un problema económico: mientras Chile no siga creciendo, mientras el alza de la delincuencia siga percolando en el desarrollo económico de las ciudades, habrá problemas. En definitiva, hoy la gente no tiene trabajo, o no tiene buenos sueldos, y eso impacta en el acceso a la vivienda, entre otras cosas.

- Además de la pérdida de poder adquisitivo, ¿cuáles son las otras grandes causas de esta crisis?

- Aquí hay dos grandes aristas. La primera, es que se construye poco. Sólo para ilustrar: en los últimos cinco años, menos de 10 proyectos de vivienda social se han construido en Viña del Mar. En Valparaíso se han construido 13, la gran mayoría en Curaua. Quilpué casi no tiene proyectos de viviendas sociales y Villa Alemana es el único que los concentra. Entonces, también acá tenemos un problema de que hay una gran necesidad de vivienda y no se está respondiendo con una oferta suficiente de departamentos con subsidios. Otro tema es cómo se enfrenta al desafío de los campamentos. La laxitud que hubo por mucho tiempo en postergar sentencias, donde el Gobierno esperaba hasta última hora para poder llevar a cabo los desalojos; el no trabajar los campamentos de manera integral, con planes sociales, eso también va dando la sensación de una rueta rusa, en que la gente apuesta, en algunos casos, por irse a los campamentos. Y bueno, si te desalojan, es el riesgo que corres, pero no siempre va a haber un desalojo. Por lo tanto, esa señal tampoco ayudaba.

FACTOR MIGRATORIO

- Dos de las tomas desalojadas recientemente, Lajarilla en Viña del Mar y Yevide en San Felipe, estaban compuestas mayoritariamente por extranjeros. ¿Qué problemática nos plantea esto?

- Primero, esto da cuenta de que tenemos un problema real de inmigración masiva e ilegal, y probablemente muchas fami-



EXPERTO CREE QUE LOS PRC DEL GRAN VALPARAÍSO ESTÁN “OXIDADOS”.

lias están ahí porque no tienen ni los medios ni los papeles para poder acreditarse y arrendar una casa. Por lo tanto, esto pone de manifiesto que la inmigración tiene que ser ordenada y con un proceso bien hecho. Ahora, las personas que están dentro de esto están viviendo al margen de la ley en muchas dimensiones, y eso se traduce en problemas, desde la salud de las personas y su seguridad, hasta lo que hemos visto en otras tomas, donde se ha visto que son lugares donde hay crímenes, hay narcotráfico. Al final del día, son ciudades que están funcionando al margen de la ley. La inmigración no debería resistir distintas ideologías políticas: estar a favor o en contra de la inmigración es una cosa, pero lo que sí debería ser totalmente transversal es que debería ser regulada y bien hecha.

PLANOS ESTÁN “OXIDADOS”

- El Plan Regulador de Viña del Mar data del año 2002 y el de Valparaíso tiene casi 40 años. ¿La antigüedad de nuestros instrumentos de planificación urbana es parte del problema?

- Totalmente. Y acá tenemos un problema bastante grave. De hecho, en Fundación Pien-
sa hicimos un estudio hablando de esto, hace dos o tres años, mostrando que parte de los desafíos habitacionales del

stock potencial fijo, y cuando los planes reguladores no reconocen esto, se vuelven instrumentos que están altamente oxidados, y no responden a paradigmas actuales.

- ¿Y cómo se puede fomentar la construcción a través de los PRC?

- En otras latitudes, sobre todo en Estados Unidos y en Europa, lo que se hace, por ejemplo, es decir ‘yo voy a planificar con mi Plan Regulador y voy a definir ciertas zonas de interés público’. Y en estas zonas, si es que las inmobiliarias quieren incluir viviendas sociales, nosotros vamos a darle una modificación del Plan Regulador para que construyan más. De esa manera se incentiva a aumentar el stock, lo que hace que los precios bajen, pero además de eso se aseguran que se produzcan viviendas sociales en zonas que requiere la ciudad.

PLAN DE EMERGENCIA

- Al 31 de marzo, el Minvu reportó un avance regional del 62,9% en el Plan de Emergencia Habitacional. ¿Cree que se alcance la meta de construir 32 mil viviendas?

- Yo creo que no se va a llegar a la meta. Si uno mira la tendencia histórica en los últimos 15 años, en promedio siempre se han financiado cerca de entre 45 mil y 50 mil subsidios anuales. En los últimos cuatro años, son 200 mil. El Plan de Emergencia tenía una meta de 260 mil, pero nunca fue un plan que dijese, ‘nosotros vamos a hacer algo nuevo para poder desarrollar mayor stock’, sino que simplemente lo que hicieron fue tomar todas las políticas habitacionales del país y repartirlas. Pero un plan como tal, nunca fue.

CS