



Los desafíos del plan del Gobierno que contempla entregar 100 mil casas

Expertos enjuician Operación Sitio: Surgen dudas sobre la cantidad de terrenos

En el sector valoran la iniciativa, pero esperan que se mantenga el subsidio DS49 para proyectos de departamentos.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La capacidad de los terrenos fiscales bien ubicados para recibir casas con subsidios y el potencial que existe en el país para desarrollar viviendas prefabricadas. Esos son algunos de los temas que generan inquietud entre expertos y actores del rubro de la construcción respecto del plan Operación Sitio 2.0 del Gobierno.

La iniciativa, detallada la semana pasada en "El Mercurio" por el ministro de Vivienda y Urbanismo, Iván Poduje, consiste —en síntesis— en entregar terrenos fiscales de unos 200 m² para la construcción de casas a personas sin propiedades. Esto, para enfrentar la baja heredada —del gobierno anterior— de recursos para subsidios DS49 que hasta ahora eran mayoritariamente para departamentos. Dicho recorte fue de 60% —a 6,36 millones de UF— para este año, equivalente a unas 20 mil unidades.

La meta del Ejecutivo en esta Operación Sitio 2.0 —la primera ocurrió en el gobierno de Eduardo Frei Montalva— contempla la cesión de 100 mil casas y terrenos, que representan 25% de la meta global de 400 mil unidades habitacionales con subsidio que pretende conceder esta administración durante sus cuatro años.

En este programa se activaría el sistema de "autoconstrucción", pero bajo un abanico de 40 modelos de viviendas que tiene el Mvuu, que serían levantadas por constructoras de menor tamaño. El plan buscará po-



Alfredo Echavarría, presidente de la CChC.

tenciar la construcción industrializada para acortar los tiempos de edificación.

¿Suelos y empleos suficientes?

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y *follow* en Economía Urbana y subdirector del Máster de Economía y Finanzas Inmobiliarias de la London School of Economics (LSE), señaló que "activar el banco de suelo fiscal cobra sentido si hay paños con buen potencial para vivienda. Sin embargo, la sustentabilidad a largo plazo es una pregunta abierta, pues el inventario actual difícilmente cubre



Rodrigo González, gerente general de Ingevec.

las 100 mil unidades y una fracción tendría que comprarse y urbanizarse, lo que diluye la ventaja de costos".

Sobre los efectos laborales, Aravena comentó que "los proyectos ejecutados por constructoras movilizarán empleo formal, pero la autoconstrucción genera trabajo autogestionado que difícilmente se registra. A esto se suma que los microcondominios no logran economías de escala, lo cual explica la baja oferta de empresas dispuestas a desarrollarlos".

Para el gerente general de Ingevec, Rodrigo González, el plan tiene una "meta exigente, pero positiva". Sobre el impacto



Ignacio Aravena, investigador Fundación Piensa.

económico, sostuvo que "toda iniciativa que permita aumentar la oferta de vivienda social y facilitar acceso a terrenos bien ubicados va en la dirección correcta y puede aportar también a dinamizar la actividad de la construcción".

Alfredo Echavarría, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), estimó que "para estudiar efectos y plazos de esta medida, se requiere conocer más detalles de la iniciativa y su implementación, entre ellos, la urbanización y factibilidad sanitaria de los terrenos que se contemplan para el desarrollo de estos proyectos y verificar cómo este modelo se viabiliza en

términos de financiamiento y responsabilidades de las partes involucradas".

Incentivos a la industrialización

Según datos recientes del Mvuu, la capacidad productiva del país es de unas 1.650 viviendas industrializadas al mes, casi 20.000 al año. Estas unidades que se desarrollan en fábricas en gran medida y luego se trasladan a las obras, aceleran los tiempos de construcción respecto de métodos tradicionales en hasta 30%.

González afirmó que "creemos fundamental fomentar la industrialización en la construcción, especialmente en vivienda social. Será clave para mejorar productividad, reducir plazos y elevar estándares de calidad. Para que esto pueda escalar, también se requieren incentivos y continuidad en la demanda".

Echavarría indicó que "es necesario flexibilizar criterios y alcances de la industrialización de viviendas, permitiendo soluciones mixtas y abordando el IVA que sobrecarga el precio".

Aravena advirtió que escalar el potencial actual de producción de casas industrializadas en el país "toma tiempo". Añadió que "las empresas pueden invertir en plantas, pero ello dependerá de la demanda".

Viviendas en altura

El plan del Mvuu considera que

el subsidio para las personas en la Operación Sitio sería de 1.600 UF —con terreno y casa—, mientras que hoy las viviendas del DS49 tienen un costo superior, llegando a las 2.600 UF en departamentos.

"Los precios de las viviendas, tanto casas como departamentos y no solo del DS49, han subido en los últimos 10 a 15 años, debido a aumentos tributarios, mayores exigencias regulatorias, costos laborales, valor del suelo, entre otros. Por lo tanto, hay que avanzar en la línea de reducir los costos a través de modificaciones a la ordenanza y normas urbanísticas, habilitación de suelos y revisión de las nuevas exigencias en los distintos programas", estimó Echavarría.

González planteó que "el DS49 para departamentos debe mantenerse, porque permite acceder a mejores ubicaciones, conectividad y servicios. Creemos

necesario revisar la exigencia de estacionamientos, que hoy es uno por departamento, lo que encarece proyectos de vivienda social bien localizados".

Para Aravena "pretender que la casa sea el formato universal repite, en sentido inverso, la rigidez que el ministerio le atribuye al esquema vigente".

Al plan Operación Sitio 2.0 se sumará en el segundo semestre el inicio del subsidio para viviendas de hasta 4.000 UF y se prevé también extender el subsidio a la tasa hipotecaria de las actuales 50 mil unidades a 100 mil.

SUBSIDIO
Al plan se sumará en el II semestre el inicio del subsidio para viviendas de hasta 4.000 UF.