

"Dada la situación del país, por ahora doy mi voto de confianza a las nuevas autoridades", dice el decano de Arquitectura y Arte de la U. del Desarrollo sobre los futuros ministros de Vivienda y Transportes.

**Martín Romero E.**

**E**l arquitecto Pablo Allard expone un escenario más bien gris, en materia de vivienda y urbanismo, para el próximo Gobierno. No solo se trata del complejo proceso de reconstrucción en el sur tras los devastadores incendios de enero, sino que también de la pesada herencia que dejará la administración de Gabriel Boric. En su última columna —el lunes en «La Tercera»— utilizó esta metáfora: las nuevas autoridades que asumirán en marzo deberán "desactivar" una "bomba antes que estalle".

Para el decano de la Facultad de Arquitectura y Arte de la UDD, master y doctor en Diseño Urbano, la combinación entre una mala gestión, una reconstrucción a medio camino en Viña del Mar, una problemática casi sin solución como los campamentos, un presupuesto exiguo para este año, y un humor social renuente a las promesas tiradas al voleo, son un cóctel explosivo que requiere eficiencia, pero también tacto político.

En ese contexto, Allard dice que a pesar de algunas diferencias profesionales con Iván Poduje y Louis de Grange —futuros ministros de Vivienda y Transportes— son técnicos capacitados para la tarea: "Dada la situación del país, por ahora doy mi voto de confianza a las nuevas autoridades".

#### **“Se requiere una nueva épica”**

—¿Cuál sería tu balance del Gobierno en vivienda? Muchos apuntan que ha sido una gestión, en el mejor de los casos, mediocre. Tú mismo has dicho que ha existido "mucho relato y pésima gestión".

—Efectivamente. PÚblicamente he reconocido la capacidad del ministro Montes de priorizar la emergencia habitacional como nadie en la agenda política, comprometiendo al Presidente Boric con la ambiciosa meta de entregar 260 mil soluciones habitacionales en cuatro años. Ello requiere unas agallas que solo el Presidente Piñera tuvo cuando comprometió que las 220 mil viviendas a reparar o reconstruir después del terremoto de 2010 debían estar listas en cuatro años, pero él tuvo una capacidad de gestión que lamentablemente el actual Gobierno carece. A eso se suman los escándalos del caso Fundaciones, la indolencia ante las tomas y desalojos, la falta de grandes proyectos urbanos y la vergonzosa gestión de la reconstrucción en la Quinta Región. Por otro lado, el Gobierno se empecinó en cerrarle espacios al sector privado y pretender hacerlo todo desde el Estado. Todo ello llevó a una tormenta perfecta donde, una cosa

es el relato y la épica del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) o el Plan Ciudades Justas, y otra son los resultados.

—**—¿Crees que el Gobierno cumplió la meta de construir 260 mil viviendas? Ellos dicen que hay un avance del 95% (247 mil), pero hay voces que señalan que en esa suma están incluidos varios proyectos que vienen del segundo mandato del Presidente Piñera.**

—En el PEH de Boric se declara explícitamente que, de las 260 mil viviendas comprometidas, 124 mil venían del Gobierno de Piñera y estaban en ejecución a marzo 2022. Según el último informe del MINVU, 135 mil serían soluciones habitacionales nuevas del actual Gobierno, la preocupación es que estén incluyendo tipos de vivienda o subsidios que no estaban originalmente en el plan, como subsidios de arriendo permanente para adultos mayores, compras de viviendas ya construidas o leasing habitacional. La abogada Jeanette Bruna ha solicitado el detalle por transparencia y todavía no recibe respuesta del MINVU.

—**—Supuestamente el plan tendrá continuidad.**

—No se trata de aportillar el plan —todos queremos que se supere la meta— pero algo tan ambicioso requiere mucha gestión y transparencia. En la reconstrucción del 27-F nos criticaron que los subsidios eran papelitos, y finalmente respondimos con obras reales, sin retórica ni excusas: gestión, gestión, gestión. El peligro es la continuidad del PEH más allá que el Parlamento lo haya extendido.

**Pablo Allard:**

# **“Poduje y De Grange vienen preparándose hace años y estarán a la altura”**



El Presupuesto 2026 del MINVU creció un 13%, pero gran parte se destinará a transferencias y préstamos a obras ya en ejecución. Se proyecta una baja del 15% en nuevos subsidios —unos 30 mil menos— lo que reduce el espacio para iniciativas nuevas este año. En términos operativos, el margen para el 2026 seguirá acotado, lo que compromete la capacidad de crear el shock de oferta para los cuatro años propuesto en el

programa de JAK.

—¿Qué te ha parecido la reconstrucción en la Quinta Región? Hay cierta una nidad de que ha sido un fracaso.

—La "not-reconstrucción" posincendios de Viña del Mar y Quilpué, será inevitablemente comparada con la que tendrá que liderar Kast luego de los devastadores incendios de Penco y Tomé. A dos años del siniestro de la Quinta Región el propio Ejecutivo habla de un avance del orden de 45-50%, con familias aún sin solución definitiva; descartándose la oferta privada de casi 1.900 viviendas que se usó marginalmente por razones técnicas, según el Serviu. Este es probablemente el peor caso de lo que no había que hacer. El Gobierno se enredó primero en una disputa mediática entre ministros por figurar, luego priorizaron temas secundarios como "los cuidados" y cuando comenzaron a activarse, la gente ya había reconstruido por sus propios medios. En contextos donde la mayoría de las viviendas afectadas son campamentos ya consolidados, la reconstrucción en sitio propio y reurbanización requiere planes maestros en menos de 90 días.

—Hace poco señalabas que en el drama de los incendios en zonas urbanas, la forma de construcción también era parte del problema; que se ha privilegiado la rapidez por sobre la calidad.

—Más allá de medidas de planificación como distanciamiento, cortafuegos y vías de evacuación, un tema que se está dejando de lado es la resistencia de las viviendas que estarán en la "línea de fuego". La normativa chilena frente al fuego es minimalista para vivienda de baja altura. La Ordenanza General de Urbanismo clasifica la vivienda de 12 pisos como "tipo d" y, en general, exige F-30 en elementos soportantes y F-15 en techo. F-30 significa que el elemento resiste hasta 30 minutos antes de perder estabilidad estructural o permitir el paso de las llamas; la escala avanza en tramos de 30 minutos hasta F-240. El piso normativo, por tanto, no es elevado. Lo que falta es decisión política para diferenciar por riesgo territorial frente al fuego. Ya lo hacemos en otras materias: los planes de Descontaminación Ambiental imponen mayores exigencias térmicas según zona. Con los incendios debería ocurrir algo similar.

—¿Hay alguna solución para reducir los campamentos? Hacia inicios de los 2000 parecía un problema en vías de superación.

—Se requiere una nueva épica en base a un gran acuerdo nacional entre todo el espectro político. Y con catastro en mano, diferenciar los que son campamentos estructurales —que tengan varios años— de tomas recientes; y activar un plan de erradicación de estas últimas priorizando aquellas ubicadas en zonas de riesgo, generando un plan de organización de oferta de arriendos en el mercado y relocate a la mayor parte de las familias. Para el resto de las familias sugiero replicar las "aldeas de emergencia" que se crearon para el 27-F. En terrenos fiscales cercanos a los campamentos de origen y con apoyo social, entregar viviendas de

transición bajo el compromiso que en cinco años se les entregarán soluciones definitivas. Esta medida será criticada por algunos como "campos de refugiados", pero fueron efectivas para más de 6000 familias que perdieron todo el 27-F y en cuatro años obtuvieron una vivienda definitiva.

### "No necesitamos más regulación"

—¿Cómo ves la actuación del Gobierno en las tomas de Quilpué y San Antonio? Siendo amable uno podría decir que ha existido, al menos, cierta incapacidad.

—Más que incapacidad, nunca hubo voluntad política ni sentido de urgencia para cumplir con el fallo judicial, solo se dilató el proceso y se antepuso la ideología por sobre el estado de derecho. En un contexto en que el presupuesto de vivienda para el próximo Gobierno está en riesgo por falta de financiamiento, la señal de despedida de este Gobierno es expropiar para que miles de familias que se saltaron la fila —participando en la usurpación de terrenos— tengan acceso a una vivienda definitiva antes que aquellas personas que esperan por años pacientemente sin infringir la ley. Con esto la difícil —y casi imposible— solución de este conflicto caerá en manos del próximo Gobierno, muchos rasgarán vestiduras y tantos otros se lavarán las manos. Pero aquí más que negligencia o falta de gestión hubo acción política premeditada por parte del PC y grupos radicales de izquierda, y eso lo dijo el propio ministro Montes refiriéndose a miembros de la campaña de Jeannette Jara.

—¿Cuáles son los principales desafíos del nuevo Gobierno en vivienda y urbanismo?

—Los desafíos del próximo Gobierno serán: Uno, campamentos, tomas y desalojos: Chile enfrenta 1.428 campamentos y 120.584 familias, la cifra más alta desde 1996. Solo 4% de esos asentamientos tiene proyectos colectivos en ejecución, y más de 200 están bajo eventual desalojo, un cóctel que tensiona a comunidades, municipios y tribunales. Dos, el shock de oferta de vivienda social debe venir por la productividad: suelo, permisos y edificación acelerada. Por último, de la permisología a la gestión por hitos: la nueva ley Marco de Autorizaciones Sectoriales promete reducir entre 30% y 70% los tiempos de 380-400 permisos, pero el futuro Gobierno ya ha anunciado la reducción de requisitos por la vía reglamentaria. Aquí se pondrá a prueba no solo la capacidad técnica del futuro gabinete, sino la muñeca política para implementar los cambios.

—¿Qué te pareció la nominación de Iván Poduje y Louis de Grange en Vivienda y Transportes? Son pocos los que dudan de su capacidad técnica, pero también es cierto que ambos han mantenido una relación tirante con sus respectivos mundos profesionales en los últimos años.

—Me parecen dos excelentes nombramientos y les deseo lo mejor. Ambos altamente capaces en lo técnico, con vasta experiencia en los mundos académico, público y privado. Y lo más importante, con el ca-



La not-reconstrucción posincendios de Viña del Mar y Quilpué, será inevitablemente comparada con la que tendrá que liderar Kast luego de los devastadores incendios de Penco y Tomé".



La mayoría de los urbanistas son de centroizquierda, por lo que es natural que se genere un prejuicio (contra Poduje y De Grange)".

rácter y determinación para impulsar los cambios y ajustes que se requieren en ambas carteras. En cuanto a la relación con el medio, la verdad es que la mayoría de los urbanistas son de centroizquierda, por lo que es natural que se genere un prejuicio. Si bien a ambos les encanta el debate y son grandes polemistas, siempre lo hacen con argumentos y respeto. Si en el último tiempo han tomado posiciones más críticas contra el octubreismo no los culpo, más bien empatizo. Ambos vivieron lo peor del estallido en carne propia: De Grange como presidente de un Metro que fue destruido, y Poduje en el Segundo Piso de La Moneda, como asesor en los grandes proyectos urbanos, y acompañando fielmente al Presidente Piñera en sus momentos más solitarios y cruciales. Eso no lo cuenta cualquiera, y retrospectivamente el costo de esa barbarie es irrecuperable. Pese a que en algunos temas hemos tenido diferencias, me considero amigo de ambos, y los admiro y respeto mucho. Ambos vienen preparándose hace años para este desafío, y estoy seguro que estarán a la altura.

—¿Qué te parece el anuncio del futuro ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, sobre la liberalización del suelo urbano? El presidente del Colegio de Arquitectos, Rodolfo Jiménez, señaló que aquello es una "apuesta riesgosa" desde la perspectiva urbana.

—Si hay un mercado imperfecto es el mercado de suelos, ya que presenta cinco fallas cruciales: Uno, al definir límites el suelo se convierte en un recurso escaso. Dos, la definición de esos límites es discrecional: por muchos estudios que lo avalen, un planificador con un plumón decide dónde se puede construir edificios y dónde plantar lechugas. Tres, existen enormes asimetrías de información entre quienes dominamos la normativa y el público en general. Cuatro, esto genera además peligro de captura, con grupos de vecinos o activistas que se oponen a cualquier cambio en su barrio. Cinco, las enormes plusvalías que genera la industria son germe de abuso y corrupción. ¿Cómo se resuelve todo esto? No necesitamos más regulación, sino mejor regulación. Y eso es precisamente lo que veo en la propuesta del futuro ministro Quiroz. Lamentablemente se ha malinterpretado como una especie de desregulación neoliberal, pero yo lo veo más como una oportunidad de limpiar, priorizar y reordenar la regulación para que sea más eficiente y eficaz, sin descuidar la regulación ambiental o el interés social.

—"Desregular no es planificar", decía Jiménez.

—Estoy afiliado desde hace 30 años y cumulo fielmente con mis cuotas, pero lamentablemente hace años que el Colegio de Arquitectos ha sido capturado por la izquierda radical, y su actual directiva no me representa. En estos temas es mucho más relevante la opinión de la Asociación de Oficinas de Arquitectos, que responsablemente no se ha precipitado haciendo juicios ideológicos cuando todavía no se conocen detalles de las medidas anunciadas.