

Crisis habitacional: el gran desafío que enfrenta Poduje en la Región

HOGARES. *Con la reconstrucción y la megatoma como principales urgencias, el próximo titular del Minvu deberá reactivar la producción de viviendas en una zona deprimida.*

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

Con 57 años, Iván Poduje, arquitecto formado en la PUCV, asumirá el próximo 11 de marzo la jefatura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, una de las carteras más demandantes del Estado y que, particularmente en la Región de Valparaíso, enfrenta enormes desafíos. La reconstrucción de las viviendas destruidas en el megaincendio de 2024, la resolución de la crisis humanitaria en la megatoma de San Antonio y reactivar la producción de viviendas en la zona serán parte de las tareas que Poduje deberá asumir en una región que sufre los estragos del déficit habitacional.

La reconstrucción asoma como la primera urgencia, y así lo hizo saber el propio arquitecto en su visita a El Olivar y a Villa Independencia, en la víspera de Navidad. "Tenemos que reconstruir en 15 meses, y tener todas las viviendas iniciadas o terminadas", enfatizó en diciembre Iván Poduje, en una intervención que ya daba luces de su designación en Vivienda. Se comprometió, también, a entregar asistencia técnica a quienes autoconstruyeron.

RECONSTRUCCIÓN

El gobernador regional, Rodrigo Mundaca, adelanta las grandes tareas para el futuro ministro: "Valparaíso es la región que a nivel nacional tiene la mayor cantidad de asentamientos irregulares, con situaciones bastante complejas y dramáticas, a propósito de lo que está ocurriendo hoy día con la radicación del cerro Centinela, pero también, en particular, de los incendios del 2 y 3 de febrero de 2024, que significaron miles de viviendas destruidas y 138 personas fallecidas". En ese marco, subrayó que "las expectativas que tenemos es que esa



TERMINAR CON LA RECONSTRUCCIÓN DEBE SER UN TEMA PRIORITARIO.

reconstrucción se haga de manera ágil". Sobre Poduje, en tanto, relevó que "él ha estado en el territorio, conoce los efectos que provocaron los crímenes incendios de febrero de 2024 y ha señalado que, en materia de reconstrucción, en un año podría tener resuelta la provisión de vivienda para la población que lo perdió todo. Por tanto, mi expectativa con respecto al ministro de Vivienda es que cumpla lo prometido y que esa reconstrucción se haga de buena manera".

Dos años después de la catástrofe, René Flores, presidente del Comité de Crisis de El Olivar, aún no logra instalar la primera piedra de su vivienda ubicada en la calle Río Cóndores, debido a la burocracia del Estado. Por ello, afirma que las palabras de Poduje "generan expectativa, porque, hablando en buen chileno, es muy difícil que las cosas se hagan peor de lo que se han hecho. Sin duda, hay una expectativa de que el proceso sea mucho más ejecutivo".

El dirigente espera que el futuro ministro "cumpla con el plazo comprometido de 15 me-

ses", pero que, además, "una vez asumido el Gobierno entrante, se pueda dictar un Decreto Supremo que establezca una reconstrucción universal". En otras palabras, que no distinga entre damnificados "hábiles" e "inhábiles", como sí discriminó el actual proceso.

Fundamental es, a su juicio, que el nuevo Minvu "genere todas las facilidades para que los vecinos puedan reconstruir, sin tanta traba y requisitos, como si fuese una construcción nueva".

MEGATOMA DE SAN ANTONIO

Para Ignacio Aravena, investigador de la Fundación Piensay académico en The London School of Economics (LSE), es claro que "en el corto plazo, la reconstrucción y la megatoma de San Antonio van a ser dos grandes temas, donde hay que tomar decisiones y abordar pronto, pero eso va a ser el hilo conductor del déficit de viviendas, que no da abasto en la Región. Por lo tanto, el título de la canción es el déficit habitacional".

El experto advierte que la megatoma de San Antonio "va a ser un desafío complejo para

"Mi expectativa con respecto al (próximo) ministro de Vivienda, es que cumpla lo prometido y que esa reconstrucción se haga de buena manera".

Rodrigo Mundaca
 Gobernador regional

"(Se requiere) considerar glosas especiales para Valparaíso, tanto para la habilitación de terrenos como de edificaciones".

Camila Nieto
 Alcaldesa de Valparaíso

"Lo ideal sería que el nuevo ministro logre recomponer las confianzas, para que los desarrolladores retomen la producción de viviendas sociales".

Juan Luis Montalva
 Gerente de Comosa Inmobiliaria

el próximo ministro, pues el acto expropiatorio "probablemente, no va a ser de \$11 mil millones, sino que mucho más, dadas las tasaciones que están dando vuelta", lo que, apunta, terminaría siendo una carga importante para el presupuesto regional del Minvu. "Va a ser un egreso bastante fuerte para la cartera, y eso significaría, automáticamente, decirle que no a otras soluciones habitacionales, a otros campamentos".

Otro de los obstáculos, indica, es que para el 2026 se estima que el presupuesto del Minvu en regiones disminuiría un 18%, mientras que el Fondo Solidario de Vivienda caería un 19%.

REACTIVAR INVERSIÓN

En el gremio inmobiliario, en tanto, esperan que la admi-

nistración de Iván Poduje reactive la producción de viviendas.

Juan Luis Montalva, gerente de Comosa Inmobiliaria, advierte que los problemas de caja del Minvu en la Región han afectado la producción de viviendas. "Nos hemos visto afectados por distintas variables retrasos de financiamientos del Serviu, tasas más altas, eliminación del beneficio tributario a la construcción". Y advierte: "Muchos de los actores que producían viviendas sociales en Valparaíso han quebrado, ya no están".

"Lo ideal sería que el nuevo ministro logre recomponer las confianzas, para que los desarrolladores retomen la producción de viviendas sociales", reafirma el gerente inmobiliario.

RECUPERAR VALPARAÍSO

En tanto, respecto a la comuna de Valparaíso, la alcaldesa Camila Nieto (FA), plantea al futuro ministro Poduje que "como prioridad, se requiere impulsar a Valparaíso hacia la formalidad, ya que en la comuna hoy prevalece la irregularidad en ámbitos de vivienda y propiedad, esto dado que su conformación no se condice hoy con diversas exigencias normativas que, por ejemplo, impiden la regularización de inmuebles que no pueden obtener su recepción definitiva".

Otra de las urgencias, subrayó, es recuperar el plan de la Ciudad Puerto a través de "glosas especiales para Valparaíso", que incrementen los montos de los subsidios del Minvu "tanto para la habilitación de terrenos como para la rehabilitación de edificaciones que hoy son imposibles de abordar a través de subsidios convencionales".

"El plan de Valparaíso se encuentra despoblado, con presencia de inmuebles patrimoniales de privados, cuya intervención es de alto costo", concluyó la jefa comunal. C3