

Plan de Emergencia Habitacional busca crear 4 mil de estas soluciones al final de este gobierno “Pequeños condominios”: Expertos proponen cambios a iniciativa del Minvu para lograr meta de viviendas

ISADORA VARGAS MEZA

La principal meta del Plan de Emergencia Habitacional presentado por el Gobierno en julio es entregar 260 mil viviendas durante el período del Presidente Gabriel Boric. El déficit se estima en alrededor de 650 mil inmuebles, mientras que los datos sobre los que trabaja el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) hablan de 269.747 hogares en situación de allegamiento y más de 316 mil en haciamiento (Casen, 2020).

Las cifras de la fundación Déficit Cero, que datan de abril de este año, también exponen que las familias que residen en dichas condiciones son más de 505 mil.

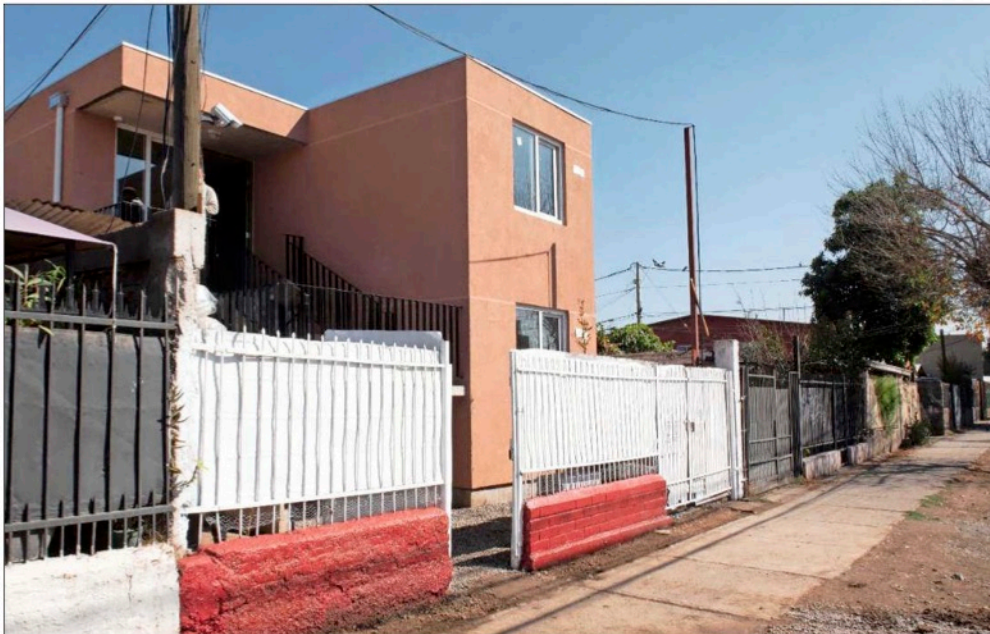
Precisamente a ellas está orientado el programa “Pequeños condominios”, creado en 2018 y que contempla que estos grupos puedan mantenerse en el mismo lugar, pero en mejores inmuebles. Así, se busca construir de 2 a 12 viviendas en un mismo terreno, donde el integrante de la familia que sea dueño de este debe ceder sus derechos a las otras personas que viven con él para formar una copropiedad.

El Plan de Emergencia Habitacional se impuso la meta de crear 4 mil unidades de vivienda distribuidas en pequeños condominios al final del período de gobierno. No obstante, de acuerdo con cifras del Minvu, desde 2018 solo se han implementado 19 proyectos: 14 de ellos están en ejecución y beneficiarán a 101 familias, mientras que cinco están terminados y abarcan a 50.

Acelerar la marcha

Juan Pablo Urrutia, académico del Instituto de la Vivienda de la U. de Chile, postula que existen dos elementos urgentes para acelerar la implementación de la política. “Como es un programa tan innovador, implica que se cambie la manera de proceder, y eso siempre tiene un costo más alto. Entonces, el Minvu podría aumentar el monto del subsidio que se les

Coinciden en que los ejes a modificar se relacionan con temas legales, normativos, de industrialización y regularización. Subsecretaria señala que están haciendo revisiones para agilizar el programa.



POSTULACIONES. — El llamado anual está abierto y el próximo cierre es el 15 de diciembre. Los detalles de la iniciativa y sus requisitos pueden encontrarse en la página web minvu.gob.cl, escribiendo “pequeños condominios” en el buscador.

4.000
unidades de vivienda se busca crear durante este gobierno.

19
proyectos se han implementado, los que comprenden a **151 familias** en seis regiones del país; 77 son de la Metropolitana.

paga a las entidades patrocinantes que hacen los proyectos, o sea, se les debería pagar un poquito más”, define.

En segundo lugar, propone, habría que “ajustar la normativa que se aplica a estos conjuntos, porque la que se aplica es normativa de vivienda colectiva, que es muy exigente, porque las viviendas colectivas

son de 30, 50, 100 unidades, pero estas son de menos. Entonces, hay una exigencia normativa desproporcionada para la escala de los proyectos, por lo tanto los hace muy difíciles y muy caros”.

Sebastián Bowen, director ejecutivo de Déficit Cero, plantea que son cinco los “puntos clave para acelerar, y

de esa manera aproximamos a esta meta de 4 mil”. Estos son “normativa, regularización, tramitación, industrialización y apoyo financiero para asistencia técnica”.

Detalla que las soluciones a estos ejes se deben dar “por distintas vías. En materia normativa, hay que flexibilizar ciertos elementos, entendiendo la realidad de sitios que han sido entregados hace 50 años en un plano de informalidad, y que se han ido formalizando al pasar las décadas”.

Respecto del tema legal, Bowen comenta que en conjunto con la Fundación Pro Bono buscan conectar a abo-

gados con los municipios y las familias para tramitar todos esos procesos legales y regularizar así la tenencia sobre el terreno. “Es un factor que se podría hacer a mucha mayor escala”, dice.

Un tercer elemento es que los subsidios contemplen ese costo financiero que abordan las pequeñas constructoras que realizan estos trabajos desde el inicio, y que no ven los pagos al año y medio desde que la constructora inició toda esa gestión social y técnica”, agrega.

Según Bowen, “en materia de industrialización se está avanzando. Hoy, junto, por

“Se debe agilizar y facilitar el flujo de procesos que está dentro de la tramitación de los subsidios de fondo de elección de vivienda, cuando se trata de los pequeños condominios”.

SEBASTIÁN BOWEN
DIRECTOR EJECUTIVO DE DÉFICIT CERO

“Además de fomentarlo comunicacionalmente para incorporar más familias, estamos analizando todo lo que es la normativa, revisando los pagos (...)”.

TATIANA ROJAS
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

ejemplo, a la Cámara Chilena de la Construcción, estamos levantando un concurso de industrialización para pequeños condominios, y de esa manera acortar los tiempos. En cuanto a la tramitación, se debe agilizar y facilitar el flujo de procesos que está dentro de la tramitación de los subsidios de fondo de elección de vivienda cuando se trata de los pequeños condominios”, dice.

Además, considera que “se necesita no solamente enfrentar estos cinco nudos, sino que trabajar en conjunto con los actores locales”, como municipios, juntas de vecinos y familias propietarias.

Tatiana Rojas, subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, afirma que, “además de fomentarlo comunicacionalmente a través de una estrategia para incorporar a más familias que quieran postular a esta línea, estamos analizando todo lo que es la normativa, revisando los pagos, porque estos son proyectos de una escala mucho menor que los grandes proyectos que desarrollamos normalmente”.

“Estamos haciendo una revisión de todos aquellos aspectos que tienen que ver con el desarrollo de un proyecto, es decir, lo jurídico, lo que tiene que ver con la norma, el pago para la asistencia técnica”, agrega, y dice que “también hay un trabajo social sumamente relevante para que esto tenga también un mayor empuje y podamos construir más pequeños condominios”.