DIARIO FINANCIERO

Inicio > Periodismo de soluciones

Periodismo de soluciones

Startups que están dando solución al déficit habitacional

Por: María Jesús Doberti | Interactivo: Javiera García | Publicado: Lunes 14 de noviembre de 2022 a las 04:00



Compartir









Desde crear una vivienda social en cuatro días en lugares remotos, hasta condominios familiares de tres pisos. Estas son opciones que han aparecido los últimos años para alcanzar la maratónica meta del Gobierno de 241 mil viviendas de cara a 2025.

Estas startups no necesitan grúas, reducen la utilización de agua para la construcción y son realizadas por privados gracias a los subsidios del Estado.

Según Déficit Cero -entidad que nace con el apoyo de la Cámara Chilena de la Construcción-, hoy se requiere la construcción de 641 mil viviendas en el país, de las cuales 400 mil son sociales y 241 mil restantes para familias de clase media que se hayan trasladado a campamentos o son allegadas o viven en condición de hacinamiento.







Casas con ampliaciones irregulares montadas con piezas repartidas en un terreno que se transforman en condominios verticales con hasta tres departamentos en 60 m2 es fruto del trabajo de Consolida. Tres dormitorios, un baño, comedor y cocina por cada piso.

Los Pequeños Condominios Familiares son una solución financiada con subsidios, para que quienes viven en condiciones de precariedad, hacinamiento y allegamiento, puedan acceder a una vivienda con altos estándares de calidad en su propio terreno. "Tienen donde vivir, pero no es un lugar propio, además de no estar en condiciones óptimas, porque hay mucha gente en un mismo espacio", reconoce Patricio Bravo, gerente general de construcción de la firma. Normalmente, dice, cuando se piensa en déficit habitacional, se relaciona con la realidad más cruda de las personas que no tienen casa o los que viven en campamentos, pero en realidad más del 80% del déficit es gente que vive de allegada.

En Chile son 541.295 las familias en condición de allegadas (49,8%), hacinadas (43,6%) o en viviendas irrecuperables (6,6%), lo que representa el 84,4% del déficit según el estudio de Déficit Cero y el Centro de Políticas Públicas de la UC.

El objetivo de Consolida, como lo dice su nombre, es reforzar las redes familiares, para que no se tengan que cambiar de trabajo o colegio e, incluso, para potenciar que los adultos mayores se mantengan activos. De esta forma, las familias siguen viviendo donde siempre lo han hecho, manteniendo sus contactos y dinámicas.

Actualmente viven varias familias en un lote. "Eso responde a que las soluciones habitacionales normalmente se han instalado en lugares periféricos", argumenta Bravo, agregando que los hijos de quienes obtuvieron el terreno hace muchos años atrás, no están dispuestos a irse de las comunas donde viven porque son comunas que tienen buena infraestructura y bien conectadas. "Prefieren sequir viviendo ahí y el problema que surge es el hacinamiento".

El modelo de construcción de Consolida se basa en una economía de escala, gracias a un proyecto tipo que van armado por etapas, que facilita la logística por estar en una misma comuna. "Aquí no hay nada desechable. Mucho del derroche de la construcción es por no hacer la pega bien a la primera. Como tenemos la lógica repetitiva, la pérdida de material casi no existe", aclara Bravo.

Gabriel Lagos, director ejecutivo de Consolida, relata que en Santiago existen más de 216.000 de este tipo de terrenos, normalmente bien ubicados y donde viven varios núcleos familiares. "Si el 10% de los terrenos de estas características se subiera a este tipo de proyecto, son más de 50 mil viviendas las que podrías hacer".

Consolida ha estado desarrollando una estrategia territorial en Peñalolén, donde hay 12 mil terrenos como estos. A la fecha han construido 18 condominios, tiene ocho en construcción, y están preparando 15-20 más para ganarse los subsidios.









Un desafío adicional: cómo asegurar el abastecimiento de agua

La sequía afecta en mayor o menor grado a todas las regiones del país y es especialmente aguda en la Región de Coquimbo. La disponibilidad de agua está decreciendo, y, por ende, se requieren fuentes permanentes para los proyectos, sean sociales y no, actuales y futuros.

El gerente general de Aguas del Valle, Andrés Nazer, fue invitado al Congreso, a la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, donde explicó que, según estudios de la sanitaria, la demanda de viviendas alcanzaría a las 31 mil unidades en los próximos 12 años, de las cuales 12 mil corresponden a sectores rurales, alrededor de 11 mil a no sociales y 8 mil a sociales. Esto es más del 60% del Plan Habitacional de Emergencia que tiene proyectado el gobierno en la región.

Dijo que ampliar el radio de operación se demora a lo menos un año y medio en el caso de viviendas sociales. Ese sería el caso de importantes paños que quiere adquirir el Minvu como por ejemplo los terrenos de la Parcela 10 en la comuna de Coquimbo, las 70 hectáreas que Bienes Nacionales está comprometiendo en el sector del Olivar en la comuna de La Serena o los terrenos del llamado Liceo Agrícola en la comuna de Ovalle, que hoy no tienen asegurado el recurso hídrico.

"La ampliación comienza cuando la disponibilidad de agua está asegurada, considerando que hoy dicha disponibilidad no existe para los próximos años en nuestra región y en que la construcción de una planta desaladora es una prioridad y requiere del apoyo transversal de todos los sectores", recalcó el ejecutivo.

El diputado Juan Manuel Fuenzalida, integrante de la comisión, planteó que el Minvu debe abrir la puerta para que la futura construcción de viviendas sociales y no sociales incluya necesariamente la visión hídrica y que esta cartera, junto con otras reparticiones públicas, se involucren en entregar soluciones, colocando como ejemplo el aporte estatal en la desaladora ubicada en la región de Atacama.









El futuro de las viviendas industrializadas

Desde Arica a Tierra del Fuego, de cordillera a la costa, en todos esos lugares califica la vivienda de TWH. Construidas con acero y paneles que se levantan en cuatro días y cuentan con todas las terminaciones: piso, pintura de cielo, revestimiento interior, cornisas, quardapolvos, muebles de cocina, ventanales e iluminación.

La idea nació hace cuatro años cuando Felix Escudero, gerente general de TWH, trabajaba en una inmobiliaria tradicional en la Región de Coquimbo. Allá se dio cuenta del problema de déficit habitacional que había porque conoció a muchas personas que tenían los subsidios en la mano y no los podían ejecutar porque a las constructoras no les daban los costos o eran lugares de difícil acceso. "Entonces yo dije, acá hay un problema y hay que ponerle una solución".

Imel Steel, de los mayores productores de acero en Chile, le dijo: "Agarra nuestro acero y dale un valor agregado". Con ellos obtuvo mejores costos, que finalmente se los traspasa al cliente final. Luego se sumó Sodimac que les permitió aplicar las terminaciones para entregar una vivienda digna y lista para ser habitada.

Ni grúas, ni petróleo, ni agua, ni electricidad. La ventaja que tiene esta vivienda industrial es que no gasta ningún recurso energético en la obra porque se arma manualmente como un "lego". Están construidos con paneles energéticamente eficientes, que permiten ahorrar en costos de mantención y energía, y se han convertido en una oportunidad laboral para la mano de obra local.

Una de las trabas que enfrentan las constructoras al momento de montar un proyecto de vivienda social es la aprobación de la obra. Actualmente se pueden demorar entre dos y tres años, dice Escudero. Cuenta que ahora que se están integrando a ese tema, "nos hemos dado cuenta de que es posible llegar a aprobar proyectos en seis meses". Esto a través de conversaciones previas con el Serviu de cada región.

Escudero adelanta que están esperando llegar a 3 mil casas en 2023. "Tenemos un plan de crecimiento con una inversión de US\$ 17 millones para poder abastecer el mercado nacional". Aparte de Coquimbo y Magallanes, están en conversaciones con Antofagasta, Iquique, Biobío – de hecho, instalaron pilotos en Concepción, Temuco y Puerto Natales –.

"Nuestra idea es instalar pilotos en todas las regiones para que la gente conozca nuestra solución", dice.



Suscríbete



Son albergues inspirados en los "hoteles cápsula" de Japón para personas en situación de calle. HOBE Shelter es un refugio modular que comenzó en 2018 para personas en situación de calle. Luego se empezó a utilizar como apoyo para el descanso del personal de salud en pandemia.

Francisco Rojas, cofundador de HOBE, comenta que comenzaron con estos cubículos individuales con luz, calefacción y cierre hermético, pero el plan a futuro es levantar "villas modulares", utilizando containers tanto para la habitación de las cápsulas, como para baños y comedores comunes. La principal ventaja que tienen estas estructuras es que no requieren permiso de edificación porque no rompen el suelo. Es una solución que puede trasladarse de lugar si se requiere.

Actualmente, tiene albergues para recibir a 100 personas. Los habitáculos cuestan US\$ 20 mil cada una y reciben a 10 personas. Las casas prefabricadas que quieren implementar pueden recibir hasta una familia de cuatro personas y cuestan alrededor de US\$ 5 mil cada una.

Periodismo de soluciones

- En esta edición, DF incluye un nuevo artículo de la serie "Periodismo de soluciones".
- Este concepto da cuenta de una tendencia que busca poner en primer plano acciones que están dando resultados en resolver distintos problemas sociales y económicos.

Te Recomendamos



Minvu apuesta por viviendas sociales de madera e industrializadas para acelerar entregas | Diario Financiero



Bankman-Fried de FTX hace historia al perder toda su fortuna de US\$ 16 mil millones en solo unos días | Diario Financiero



Se frena caída de apoyo a Boric: Presidente recupera ocho puntos en la última semana medida por Cadem | Diario Financiero



Norte Verde y su apuesta por Ñuñoa: "La gente quiere vivir ahí y tenemos que luchar para transformar esto en un tema técnico y no político" | Diario Financiero



Gabriela Luksic alista proyecto inmobiliario y comercial en el Barrio Italia | Diario Financiero



Álvaro Saieh saca del mercado su departamento de US\$ 49 millones en Manhattan | Diario Financiero



Suscríbete

