

Inicio > Empresas > Construcción

Construcción

Minvu afina banco de suelos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sociales

Subsecretario dice que la idea es levantar proyectos en comunas como La Florida, Peñalolén, El Bosque, Independencia y Estación Central.

Por: Magdalena arce l. | Publicado: Jueves 19 de marzo de 2020 a las 04:00 hrs.



Este tipo de viviendas se han levantado bajo este programa de subsidios.

En una década, el rol que ha desempeñado el Estado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) en la planificación urbana ha dado un giro en 180 grados. Desde sólo limitarse a poner los recursos y establecer las normativas, ahora la cartera prepara herramientas que le permitirán tener un papel mucho más activo.

Así lo asegura el subsecretario Guillermo Rolando, quien relata que tras un trabajo que partió en junio del año pasado, lograron que los parlamentarios aprobaran en el presupuesto de este año dos glosas que le permitirán al Estado realizar compras directas de suelo y, además, bajo el principio del coesfuerzo con los comités de familias vulnerables, poder acceder a mejores ubicaciones.

La primera glosa otorgará al Minvu un presupuesto anual de \$ 38 mil millones para comprar terrenos para el desarrollo de proyectos del Programa Vivienda Solidaria (DS49). Y la segunda permitirá el acceso a comunas donde el suelo es muy caro, pero que bajo la consigna de que las familias ahorrarán un poco más de lo que actualmente se establece como mínimo (10 UF), podrán lograrlo.



Guillermo Rolando, Subsecretario de Vivienda.

Rolando explica que fueron los mismos pobladores los que se acercaron a la cartera para plantear la posibilidad de realizar un trabajo conjunto. Muchas familias ya estaban ahorrando 30 UF. Así, la idea es que en algunos casos, estas puedan aportar un piso de entre 50 a 60 UF (hasta unos \$ 1,7 millones).

El Estado también desembolsará más dinero. Rolando explica que en promedio el ministerio costea 3 UF/m² en cada proyecto, y bajo esta consigna la meta es llegar a 5 a 7 UF/m², “e incluso en algunos casos un poco más alto”.

En el caso de Santiago, por ejemplo, la idea es levantar proyectos en comunas que se ubican en el primer anillo pericentral de Vespucio, como lo son La Florida, Peñalolén, El Bosque, Independencia y Estación Central. Son comunas “donde hoy día nos cuesta mucho desarrollar proyectos”, dice el subsecretario.

“Hemos estado trabajando prácticamente todo el verano en esto y actualmente estamos terminando de definir los reglamentos de estas herramientas: cómo se va a postular, cuáles son los requisitos y cuál es el formato. Con el ministro decidimos que de aquí a que se termine marzo, es el plazo máximo para que estén listos”, señaló.

Cambio de paradigma

La transición a este quehacer más activo del ministerio no ha sido fácil. Rolando, que ha estado desempeñando funciones desde el primer gobierno de Piñera, dice que cuando en ese entonces plantearon la posibilidad de comprar terrenos directamente, la industria lo tomó con “mucho resquemor”.

“Se consideraba que era de alguna manera intervencionismo del Estado, y lo que uno plantea es que cuando los programas alcanzan, cuando hay buena capacidad de la industria -que es en muchos lugares-, es cierto que no se requiere una presencia o una gestión tan inmediata, pero cuando tienes terrenos en territorios más grandes, donde los suelos no alcanzan y la segregación es evidente, sí se requiere mucha más presencia del Estado en cómo uno planifica la ciudad”, afirma.

“A título más personal, creo que lo que está ocurriendo en nuestro país a contar del 18 de octubre, es que están las demandas inmediatas y directas (salud, pensiones, etc.) pero en el fondo, parte del reclamo es la segregación, y esta la generamos en las ciudades durante varias décadas. Es un efecto indirecto, porque nadie dice ‘es que me segregaron’, pero si tú analizas las

demandas en detalle, en parte es fruto de la segregación. Y es rol del Estado revertirlo, el mercado por sí solo no lo va a lograr”, agrega.

Con los primeros pasos dados en 2011, construyeron proyectos de integración social emblemáticos como El Sauzal en Peñalolén, donde Rolando dice que como ese, se lograron iniciativas “de los más altos estándares en Chile”.

“En una década lo he visto de primera fuente: la industria sí ha tenido un cambio de mentalidad. Esto nos ha permitido generar licitaciones y concursos que nivelan hacia arriba”, señala.

Las glosas presupuestarias duran un año, pero la idea -dice Rolando- es que de resultar exitosas estas herramientas, adquieran un carácter permanente.

La alianza con EFE por terrenos

Desde hace un año que el Minvu viene desarrollando reuniones con Empresa de los Ferrocarriles del Estado (EFE) para evaluar qué terrenos de la estatal son prescindibles. Lo anterior se gestó bajo el consenso que existe a nivel industria de que es necesario acelerar la gestión de suelos públicos para hacer frente al creciente déficit habitacional del país.

Si bien ambas instituciones han desarrollado proyectos en conjunto en el pasado, esta vez el mecanismo escogido es el arriendo. Esto, porque en el caso de EFE -al igual como ocurre con otras entidades públicas- cuando venden sus activos, los ingresos no quedan dentro de la misma institucionalidad, sino que se van al Fisco, por lo que para rentabilizar sus terrenos se planteó este modelo.

“Es super interesante, porque muchos terrenos de EFE están muy bien ubicados dentro de las ciudades. Por ejemplo, en Talca y Chillán y acá en Santiago en la comuna de Estación Central. Y donde ellos tienen terrenos prescindibles es justamente en torno a las estaciones o de algunas líneas férreas que dejaron de estar operativas”, señala el subsecretario.

El año pasado, el Minvu elaboró un documento llamado “Medidas para facilitar el acceso a la vivienda y mejorar la calidad de vida de los chilenos”, donde junto a otras entidades (la academia, pobladores, municipios, desarrolladores, entre otros) plantearon 26 medidas a estudiar, y donde la principal es la gestión de suelo público. Actualmente existe “mucho burocracia” en los procesos -dice Rolando-, y lo que se planteó es que primeramente se abordarán terrenos de Bienes Nacionales u otras entidades estatales, pero que ya cuenten con el uso de suelo habitacional, para hacerlo más expedito.