

# La realidad habitacional en Chile, vista desde la academia



Además del activo rol que cumple el sector público en entregar soluciones al déficit de viviendas, los privados y también las universidades aportan en el gran desafío de construir más inmuebles y de mejor calidad.

**E**l trabajo en equipo y mancomunado cobra una especial relevancia cuando se trata del déficit habitacional en Chile, ya que en esta problemática, que en el país se calcula que afecta a más de 500 mil familias, el rol del Estado, de los privados y también de las universidades es fundamental.

Y esto bien lo sabe el jefe de la carrera de Arquitectura de la Universidad Viña del Mar (UVM), Rodrigo Torreblanca, quien señala al respecto que “las escuelas de arquitectura sin duda debemos aportar en este desafío a través de los talleres de arquitectura. En nuestro caso, durante este semestre estamos desarrollando, en convenio con la seremi Minvu de Valparaíso, el Taller Vivienda y Ciudad, en el cual los estudiantes han propuesto el diseño de pequeños condominios sociales en el centro de Valparaíso, específicamente en el Barrio El Almendral, como parte de un plan que promueve el Mi-

nisterio para la Regeneración de Áreas Centrales (RAC)”.

En este sentido, agrega que “lo interesante de estas propuestas es que no solo buscan innovar en el diseño arquitectónico de la vivienda, sino también incorporar en ellas espacios públicos, equipamientos comerciales y otros servicios que fomenten la reactivación barrial”.

En cuanto a su mirada en torno a la histórica carencia de viviendas en el país, el académico precisa que el gran desafío es avanzar en la reducción del déficit habitacional “con integración social y urbana; es decir, promoviendo el derecho a una vivienda adecuada, pero también el derecho a la ciudad. Para esto es necesario que la vivienda social se vuelva a localizar en el centro y pericentro de nuestras ciudades y se mejoren las condiciones de vida para las familias que por décadas han vivido en sectores periféricos con dificultades en el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad. Respecto a la rapidez que se re-

quiere, creo que también va a ser importante revisar el modelo de producción de viviendas, incorporando tecnologías de industrialización”.

Sobre este mismo tema, el académico de la Escuela de Arquitectura y Diseño de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (PUCV) Sergio Baeriswyl, Premio Nacional de Urbanismo en 2014, manifiesta que “el déficit habitacional del país ha aumentado significativamente y se ha transformado en un desafío para toda la institucionalidad del país, incluyendo la academia. Es evidente que esta crisis muestra que la actual política habitacional no ha sido suficientemente efectiva para contener y resolver el problema”.

Por lo anterior, sostuvo que “en consecuencia, es necesario una revisión profunda de las políticas públicas e innovar, cambiando muchos de los paradigmas de los programas habitacionales. En este contexto son valorables algunas de las propuestas del Plan de Emergencia Habita-

cional (PEH) que ha propuesto al Minvu, tales como la vivienda industrializada, la autoconstrucción y la vivienda por arriendo”.

### SUBSIDIOS

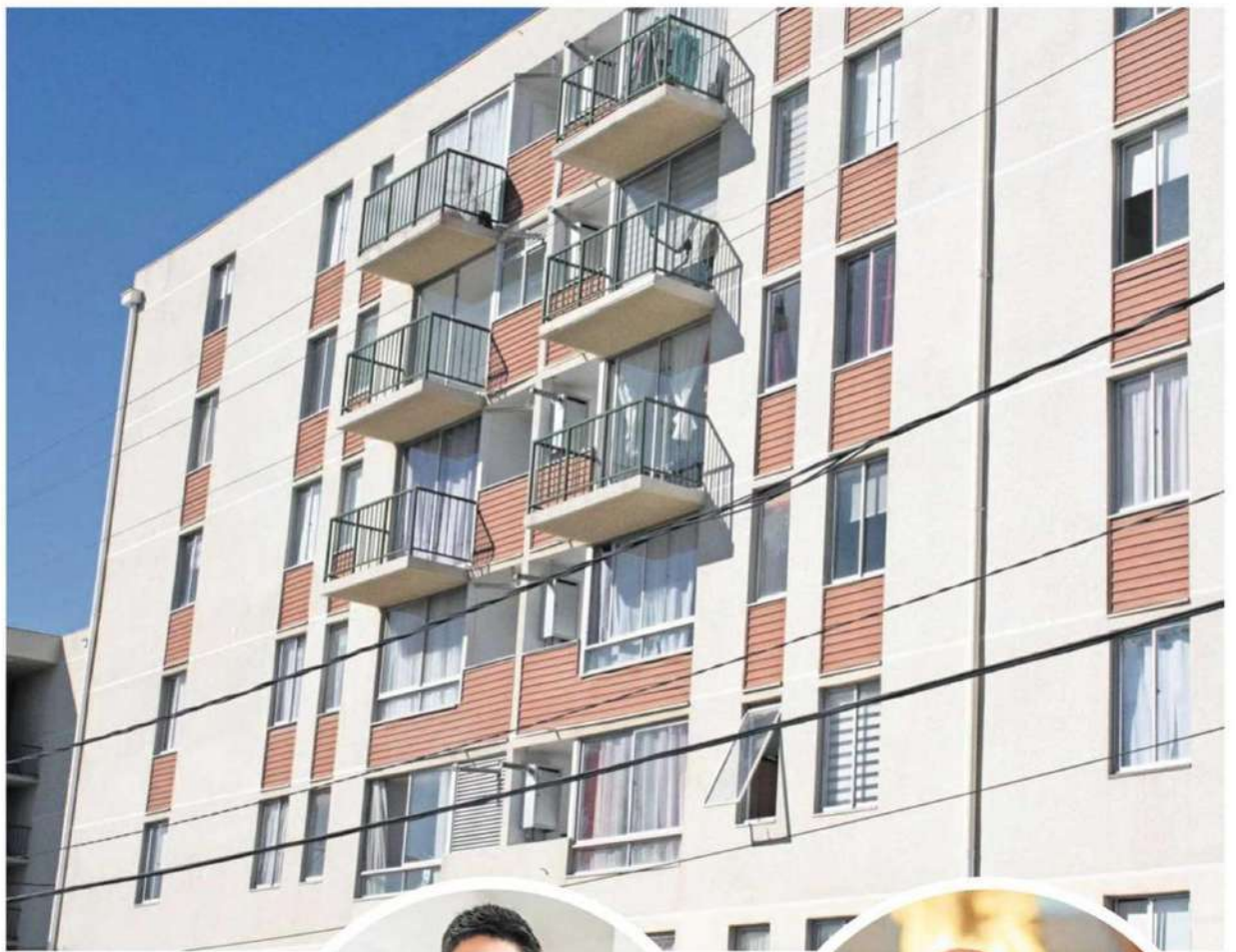
Ante la consulta de si son los subsidios que entrega el Estado la mejor alternativa para alcanzar el sueño de la casa propia, el jefe de carrera de la UVM señala que “se valora positivamente el avance en integración social y territorial del subsidio DS 19, por cuanto ha permitido a familias de distintas condiciones socioeconómicas adquirir una vivienda nueva en conjuntos habitacionales con buenos estándares de calidad”.

No obstante, añade que “a pesar de esto creo que el modelo de subsidio habitacional aún no ha resuelto bien el problema de la localización, lo que se traduce para las familias en altos costos y tiempos de transporte para desplazarse a sus trabajos. A esto se suma un problema de temporalidad, ya que una familia de bajos recursos podría tardar hasta 10 años en recibir un subsidio, lo que sin duda genera frustración y promueve la conformación de campamentos. En esto las comunidades nos han demostrado que pueden resolver sus necesidades habitacionales sin ayuda del Estado”.

Por su parte, Sergio Baeriswyl, quien además es profesor extraordinario de la PUCV, dice que “el déficit habitacional requiere ante todo de la acción del sector público mediante los programas habitacionales, pero es necesario incorporar más actores, como el sector privado, las cooperativas, las inmobiliarias sin fines de lucro, los municipios y los gobiernos regionales. En la medida que tengamos más actores tratando de resolver el problema tendremos más posibilidad de resolverlo”.

### CALIDAD DE VIVIENDAS

Uno de los temas asociados a la escasez de viviendas es la



calidad de ellas cuando se ejecutan. En esa línea, Rodrigo Torreblanca detalla que hoy en la Región de Valparaíso y en todo el país “existen oficinas de arquitectura que han tomado la decisión de abordar el desafío de la vivienda social demostrando con mucha audacia -debido a los bajos recursos y procesos administrativos- que es posible mejorar la calidad del diseño arquitectónico. Sin embargo aún existen brechas importantes en la calidad de construcción”.

En tanto, el Premio Nacional de Urbanismo acota que “desde la arquitectura afirmamos que la calidad de una vivienda no tiene necesariamente relación con la cantidad de recursos. Siempre será posible alcanzar condiciones de habitabilidad y calidad de la vivienda con el uso austero de los recursos disponibles. No obstante, esto requiere mayor compromiso con el diseño, la tecnología y la innovación”.

### REALIDAD INTERNACIONAL

Chile no es el único país que cuenta con estos altos índices de déficit en viviendas. Naciones vecinas como Bolivia y Perú, además de Brasil y Argentina, se enfrentan a esta realidad al igual que India y el continente africano, donde la población vive con continuas



**RODRIGO TORREBLANCA**  
Jefe carrera de Arquitectura UVM

carencias no solo de inmuebles, sino que de alimentos y salud.

Para el académico de la PUCV “la experiencia internacional es muy diversa, y en este contexto debiéramos mirar los países que han reducido el déficit habitacional, como por ejemplo Holanda, donde la vivienda social es construida por corporaciones sin fines de lucro que logran la construcción de viviendas de muy alto estándar y aseque-

bles para los distintos segmentos de la demanda”.

De la misma forma, el jefe de carrera de Arquitectura de la UVM especifica que “en países desarrollados existe una mayor regulación sobre el mercado inmobiliario, se reconoce el suelo urbano como un bien social y se exige a todo proyecto nuevo cumplir con una cuota de departamentos de interés social que varía entre el 20 y 40%. Se promueve además el finan-



**SERGIO BAERISWYL**  
Académico Escuela de Arquitectura y Diseño PUCV y Premio Nacional de Urbanismo 2014

ciamiento público-privado, lo que asegura que los edificios cuenten con departamentos en venta, arriendo y de interés social. Estos últimos son administrados por el gobierno local”.

Así, puntualiza Torreblanca, “el caso que hemos revisado con más detención es el de la ciudad de Lyon, Francia, que ofrece una diversidad de posibilidades de vivienda social de alquiler dependiendo de las condiciones

sociales y económicas de cada familia, y el distrito donde desean vivir. Esto se complementa además con un plan de gestión integrado de desarrollo urbano metropolitano denominado Métropole Grand Lyon, compuesta por 59 municipios y que incluye una red de equipamientos y servicios urbanos en materia de educación, salud, recreación y trabajo, con altos estándares de calidad y con bajo impacto ambiental”.

**20 a 40%**

es la cuota que se debe cumplir para departamentos de interés social en conjuntos habitacionales de países desarrollados.

**500 mil**

viviendas es la cifra de déficit habitacional en Chile.