déficitcero

Potenciar la vivienda en barrios bien conectados

Potenciar la vivienda en barrios bien conectados

I. Contexto

Chile enfrenta una crisis habitacional general, con un foco especial en las áreas urbanas consolidadas, conocidos coloquialmente como barrios antiguos, que ha derivado en problemas como el hacinamiento, allegamiento y la expulsión de familias hacia zonas periféricas. Hoy, más de 660 mil hogares en Chile se encuentran en situación de déficit habitacional, de los cuales cerca del 60% corresponde a familias allegadas y hacinadas.

La situación se ha agravado con el aumento de más del 60% en el precio de los arriendos en comunas centrales en los últimos cinco años, haciendo inasequible la vivienda bien ubicada para hogares de ingresos medios y bajos. Esto ha provocado además, un incremento del 35% en los tiempos de traslado al trabajo durante la última década, ya que cada vez más personas deben mudarse a la periferia para acceder a una vivienda que puedan pagar de acuerdo a sus ingresos.

Como respuesta a este problema, el Estado ha implementado programas como el de Pequeños Condominios, que busca facilitar el desarrollo de soluciones habitacionales en terrenos consolidados donde existen familias allegadas o en riesgo de hacinamiento. Su objetivo es permitir la construcción de viviendas en terrenos de pequeña escala, fomentando la densificación equilibrada. De acuerdo al informe Promoción y Activación de Pequeños Condominios (FAU, 2023), en la área metropolitana de Santiago, Valparaíso y Concepción y las áreas de Coquimbo-La Serena, Temuco-Padre Las Casas, Antofagasta y Talca, se identifican aproximadamente 564,158 predios que tienen las características adecuadas para este modelo, alrededor de un 29% de los predios urbanos que se analizaron en esas áreas. Con todo, su implementación ha sido baja debido a barreras normativas, económicas y administrativas que impiden su aprovechamiento eficiente. Entre sus principales limitaciones están:

- La posesión y regularización de la propiedad para poder postular al programa.
- Una focalización territorial restringida, ya que hoy son muy pocas las comunas y regiones donde el programa tiene presencia, adoleciendo de una estrategia clara de expansión.
- Falta de incentivos para desarrolladores y familias, ya que el acceso al financiamiento y la viabilidad económica de los proyectos de Pequeños Condominios no han sido suficientemente abordados.
- Rigidez normativa, al exigir dimensiones mínimas de terreno, número de personas y otros requisitos urbanísticos que hacen que muchas postulaciones no sean viables.
- Baja difusión y conocimiento del programa.

- Lentitud en la tramitación de permisos.

II. Propuesta

Déficit Cero propone una estrategia de microdensificación en barrios bien conectados para responder al déficit habitacional y evitar la segregación urbana. Esta estrategia busca fortalecer y escalar el programa de Pequeños Condominios, facilitando que un mayor número de familias puedan acceder a viviendas adecuadas sin abandonar sus barrios de origen, donde mantienen redes y acceso a servicios.

La propuesta contempla modificaciones normativas, generación de incentivos económicos para pequeños desarrolladores inmobiliarios y una planificación territorial integral, es decir, barrios con servicios y bien conectados. La propuesta se estructura en torno a dos estrategias complementarias:

1. Modificación legal para simplificar la regularización de títulos y para facilitar la incorporación de terrenos informales al programa, permitiendo actualizaciones sin necesidad de recurrir a procedimientos judiciales complejos que actualmente retrasan los proyectos.
2. Pasar de una intervención puntual o por lotes a una estrategia de intervención barrial o territorial, incorporando intervenciones en polígonos definidos bajo el DS18. Este decreto regula el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, que selecciona barrios y permite la reubicación temporal de familias mientras se mejora o se construye un nuevo conjunto habitacional que cumpla con las normativas actuales, lo que amplía el alcance a proyectos integrales de densificación y regeneración urbana.

Elementos clave de la propuesta:

1. **Estructura de gestión eficiente:** El programa no requiere la creación de nuevas unidades administrativas. Se aprovecharán los equipos multidisciplinarios de los SERVIU encargados de implementar el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales Sociales, establecido por el DS18. Estos equipos, con experiencia en diagnóstico, planificación y ejecución de intervenciones integrales, abordarán la regeneración de barrios mediante el modelo de pequeños condominios, asegurando una continuidad operativa y técnica. Habrá coordinación con municipios para agilizar la aprobación de proyectos, regularización del suelo e implementación de mejoras urbanas, habitacionales y sociales de manera integrada.
2. **Postulación de polígonos barriales por los municipios:** Similar al Programa Barrios del MINVU, los municipios identificarán y postularán áreas que requieran intervención, realizando diagnósticos territoriales y sociales para determinar la vulnerabilidad y potencial de regeneración mediante la microdensificación.
3. **Criterios de postulación:** Al permitir la postulación de polígonos barriales, se considerarán aspectos como deterioro de viviendas, factibilidad de densificación,

situación social de las familias residentes, que ya son parte del programa y se sumarán otros como la viabilidad normativa y predial y las condiciones del entorno urbano.

4. **Regulación del arriendo asequible y supervisión de gravámenes:** Algunas de las viviendas que se construyan bajo el modelo de microdensificación tendrán como destino el arriendo asequible y, para evitar la especulación inmobiliaria y asegurar que las viviendas cumplan su objetivo social, se propone la creación de un Registro Nacional de Vivienda con Arriendo Regulado, que asegure que las unidades que se construyen mantengan su destino de arriendo asequible por 20 años.
5. **Ampliación de incentivos normativos**: Modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y la Ley 21.450 para facilitar la regularización del suelo, permitir mayores coeficientes de constructibilidad (límite de carga para el terreno, esto quiere decir, cuánta edificación se puede hacer para no saturar servicios, calles y entorno urbano) y promover la vivienda de interés público en zonas de microdensificación.

III. Objetivos de la propuesta

1. Escalar la producción del programa de pequeños condominios de 1.000 a 3.000 unidades anuales mediante reformas legales y un rediseño estratégico, aumentando la oferta de viviendas en barrios bien conectados a través de la microdensificación y regeneración barrial; esto se podría hacer pasando de intervenciones por proyecto a intervenciones en polígonos -barrios- ya definidos bajo la metodología del DS18.
2. Fortalecer el marco normativo y regulatorio para la microdensificación: Modificar leyes y normativas para facilitar la regularización de suelo, subdivisión predial y densificación en barrios bien conectados, asegurando un desarrollo ágil y sostenible de proyectos de microdensificación.
3. Garantizar el acceso a vivienda asequible y fomentar la participación del sector privado: Destinar al menos el 40% de las viviendas generadas en microdensificación al arriendo asequible mediante el subsidio DS52, facilitar el financiamiento a pequeños desarrolladores inmobiliarios y establecer incentivos tributarios y líneas de crédito preferencial para promover la inversión en densificación predial.

IV. Implementación

La estrategia contempla la actualización de la Ley 21.450, incorporando mecanismos de regularización predial similares a los de la Ley 2.695 para facilitar la incorporación de terrenos informales al programa y la aplicación del DS18 en intervenciones territoriales en polígonos definidos. Se plantea un modelo de financiamiento mixto, combinando subsidios habitacionales existentes (DS49, DS19 y DS52) con inversión privada, reduciendo costos y acelerando la construcción mediante vivienda industrializada.

Las etapas de implementación son:

1. **Corto plazo (0-12 meses):** Aprobación de cambios legales y normativos.
2. **Mediano plazo (12-24 meses):** Ejecución de proyectos piloto en polígonos prioritarios.
3. **Largo plazo (2-5 años):** Expansión nacional del programa y evaluación de impacto.

Para implementar la propuesta no es necesario crear fondos nuevos, sino adaptar recursos ya existentes como el Subsidio DS49 para Pequeños Condominios, complementar el subsidio de arriendo y la incorporación del DS19 para el desarrollo de proyectos de densificación media en barrios regenerados, lo que significa mejorar zonas de la ciudad que han sido abandonadas, están deterioradas o no ofrecen buenas condiciones para vivir, con el objeto de que vuelvan a ser lugares seguros y con buena calidad de vida para sus habitantes.

V. Impacto

La implementación de esta propuesta permitirá el aumento **de la oferta de vivienda en barrios bien conectados y la reducción de la presión sobre el mercado inmobiliario periférico,** ya que la microdensificación en áreas urbanas consolidadas permite generar nuevas soluciones habitacionales sin necesidad de expansión urbana, optimizando el uso del suelo y la infraestructura ya existente.

Se estima la construcción de hasta 3.000 viviendas anuales bajo este modelo, triplicando la capacidad actual del programa de Pequeños Condominios. Al incrementar la oferta en sectores centrales y pericentrales, se disminuye la presión sobre el mercado inmobiliario periférico, donde los precios del suelo y los arriendos han aumentado sostenidamente.

Por otro lado, se espera la disminución del allegamiento y hacinamiento en zonas pericentrales, al ofrecer una solución efectiva que permite que familias allegadas accedan a viviendas independientes dentro de su mismo barrio, conservando sus redes de apoyo y acceso a servicios esenciales. Además, al facilitar la subdivisión y densificación de terrenos en zonas pericentrales, se generarían nuevas unidades habitacionales en barrios ya consolidados, reduciendo la necesidad de migración hacia sectores periféricos o campamentos.

También se aumentaría el parque de vivienda asequible en barrios bien conectados. Hoy el acceso a viviendas en arriendo o compra en sectores bien conectados es limitado para familias de ingresos medios y bajos, debido al alto costo del suelo y la especulación inmobiliaria, así la propuesta incluye mecanismos para incentivar la construcción de viviendas asequibles en zonas centrales, incorporando un modelo de arriendo regulado. A través de incentivos económicos y subsidios como el DS52, se

busca que al menos un 20% de las nuevas unidades construidas se destinen a arriendo asequible por un período mínimo de 20 años.

Indicadores de éxito:

- **Regularización exprés de títulos de dominio:** Regularizar, mediante la actualización de la Ley 21.450, incorporando mecanismos de regularización predial similares a los de la Ley 2.695, un número determinado de títulos de dominio, correspondiente a un porcentaje específico del total de predios.

- **Número de barrios licitados:** Concretar la licitación de una cantidad específica de barrios prioritarios, abarcando un número determinado de predios en sectores bien conectados y de alta vulnerabilidad.

- **Número de viviendas construidas anualmente:** Implementar un piloto que permita la construcción de 500 soluciones habitacionales para el año 2026, escalando progresivamente hasta alcanzar la construcción anual de 3.000 soluciones para 2030.

- **Porcentaje de apalancamiento privado:** Lograr que las iniciativas cuenten con un financiamiento del 30% por parte de entidades privadas.

Síntesis de la propuesta:

La propuesta de microdensificación tiene el potencial de ser una herramienta innovadora e integral para abordar el déficit habitacional en Chile. Al enfocarse en la regeneración de barrios bien conectados, la estrategia no solo busca aumentar la disponibilidad de viviendas, sino también preservar el tejido social de las comunidades. Mediante una combinación de modificaciones legales, incentivos económicos y una planificación territorial inteligente, la propuesta aspira a transformar la manera en que se conciben las soluciones habitacionales, priorizando la calidad de vida, la inclusión social y el uso eficiente del suelo urbano. La implementación gradual, que contempla pasar de 1.000 a 3.000 unidades habitacionales anuales, junto con un modelo de financiamiento mixto que involucra tanto al sector público como al privado, posiciona esta iniciativa como una respuesta sostenible y escalable a uno de los desafíos más críticos en materia de vivienda en el país.

Anexo Glosario:

1. **Arriendo asequible:** Modalidad de arriendo donde el valor no supera el 30% del ingreso familiar, garantizando el acceso a vivienda para hogares de ingresos medios y bajos.
2. **Áreas urbanas consolidadas:** Sectores de la ciudad que cuentan con acceso a servicios básicos, equipamientos, servicios e infraestructura vial.
3. **Barrios bien conectados:** Zonas urbanas que cuentan con accesibilidad a bienes y servicios básicos, equipamientos, transporte público y están integradas a la ciudad, facilitando la movilidad y acceso a oportunidades laborales, educativas y recreativas.
4. **DS 18:** Programa de regeneración de conjuntos habitacionales, orientado a la recuperación física y social de conjuntos de viviendas sociales deteriorados, incluyendo la posibilidad de demolición y reconstrucción.
5. **DS 19:** Programa de integración social y territorial, es un subsidio que promueve la convivencia entre distintos niveles socioeconómicos en proyectos habitacionales bien localizados.
6. **DS 49:** Fondo solidario de elección de vivienda, es un subsidio destinado a las familias más vulnerables para adquirir una vivienda sin necesidad de endeudarse. Los requisitos son ser parte del 40% del RSH y tener un núcleo familiar acreditado (con algunas excepciones).
7. **DS 52:** Subsidio de arriendo diseñado para personas que necesitan una solución habitacional temporal sin excluir la posibilidad de una solución definitiva. Cubre un porcentaje significativo del valor del arriendo y está disponible para quienes sean mayores de 18 años.
8. **Ley 2.695:** Norma que regula el procedimiento para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y constituir el dominio sobre ella, permitiendo a poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos convertirse en propietarios legales.
9. **Ley 21.450:** Ley sobre la integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, la que tiene por objetivo promover la construcción de viviendas de interés público e impulsar la integración social.
10. **Microdensificación:** Estrategia que promueve el aumento equilibrado de la densidad habitacional en barrios consolidados mediante la construcción de nuevas viviendas en terrenos existentes.
11. **Pequeños Condominios:** Programa habitacional que permite la construcción de conjuntos de viviendas de pequeña escala en terrenos consolidados, generalmente donde ya existen familias allegadas o en riesgo de hacinamiento, fomentando la densificación equilibrada en predios existentes.
12. **Polígonos Barriales:** Áreas definidas para intervención integral que incluyen múltiples predios y pueden abarcar manzanas completas o sectores específicos de un barrio.
13. **Zonas Pericentrales:** Áreas urbanas ubicadas en un anillo intermedio entre el centro histórico y la periferia de la ciudad, generalmente consolidadas, con buena infraestructura y conectividad.