

# UNA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL:

## VIVIENDA DIGNA, CIUDADES JUSTAS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**E**l acceso a una vivienda adecuada no es solo una necesidad material, es una condición esencial para mejorar la calidad de vida de las personas. Al inicio del actual gobierno, el déficit habitacional cuantitativo superaba las 552.000 viviendas, reflejando la urgencia de miles de familias por tener un lugar digno donde vivir.

Como respuesta, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo definió tres ejes programáticos para esta administración: el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), el Plan Ciudades Justas y la consolidación del Área Social. Una hoja de ruta centrada en las personas, que busca transformar el modelo habitacional chileno, enfocándose en vivienda, barrio y ciudad, y reubicar al Estado como actor clave en la planificación y gestión urbana.

A casi cuatro años de la implementación de estas iniciativas, conversamos con representantes de fundaciones, una dirigenta social, funcionarios del Ministerio y un alcalde, para hacer un balance e identificar los aciertos y los ámbitos de mejora.

### Plan de Emergencia Habitacional (PEH) 2022–2025

Hacia 2020, se estimaba una demanda de 640.000 viviendas, que iba en aumento y en un escenario marcado por políticas públicas insuficientes, con un mercado del suelo altamente desregulado. Frente a este panorama, el Minvu retomó un rol protagónico en la política habitacional, dejando atrás el enfoque subsidiario que había predominado por más de medio siglo.



Conjunto habitacional La Victoria, región del Maule.

MINVU.



Edificio Tecnofast, región Metropolitana.

MINVU.

El Plan de Emergencia Habitacional se propuso como objetivo principal reducir el déficit tanto en cantidad como en calidad, abordando problemas como el allegamiento, el hacinamiento, la habitabilidad precaria y la proliferación de campamentos. Para esto, estableció una meta ambiciosa: entregar 260.000 viviendas al año 2026 en todas las regiones del país.

Pero más allá de los números, el PEH es un cambio estructural. Apunta a un modelo inclusivo y sostenible, con diversas líneas de acceso, como el sistema de edificación directa Serviu, vivienda para trabajadores, arriendo a precio justo, industrialización, microradicación, entre otros. Además, impulsó importantes medidas como el fortalecimiento del Banco de Suelo Público y diversas normas para agilizar trámites de construcción.

"El PEH representa un paso adelante para la política de vivienda en Chile. En primer lugar, reconoce la magnitud del problema. Al nombrarlo como lo que es, una emergencia, se logra no solo visibilizar su gravedad, sino también ubicar esta área clave de las políticas públicas al frente del desarrollo social y económico del país. Si la emergencia social tiende a obviarse, este Plan la releva de buena manera", sostiene Benjamín Donoso SJ, capellán de Techo Chile y presidente de Techo Internacional.

Donoso añade que la innovación del PEH "muestra que la política habitacional puede ser adaptable y atingente para responder a la diversa demanda por vivienda. Esto permite que variados actores privados puedan contribuir en la ejecución, haciendo más eficiente el gasto público".

Desde el Minvu, Claudia Castillo, jefa del Departamento de Gestión Habitacional de la DPH, evalúa positivamente los efectos que ha tenido en los programas que ya se estaban desarrollando. "Se le dio énfasis a un enfoque territorial, a la adquisición de suelo por parte del Estado para el desarrollo de proyectos de los programas habitacionales tradicionales y para las nuevas líneas propuestas. En el Programa de Integración Social DS. N°19, se logró que el Estado tenga una participación mucho más activa en su ejecución y seguimiento de los proyectos, así como en la gestión de la asignación de las viviendas destinadas a familias vulnerables, pasando de una gestión entregada a las empresas a una gestión activa de parte de los Serviu".

Si bien el PEH representa un importante avance en la política de vivienda, el déficit habitacional, presente en todos los países del mundo, implica un desafío para la continuidad y la innovación de las medidas destinadas a disminuirlo.



Proyecto Urbano Habitacional La Chimba, región de Antofagasta.

MINVU.

Para Benjamín Donoso este desafío exige nuevas formas de pensar a largo plazo. "Si se quiere abordar de manera contundente el déficit habitacional, debe pensarse en nuevos paradigmas y en un plazo mayor a un ciclo presidencial. Debemos aunar voluntades, ponernos creativos y estudiar propuestas en cosas nuevas, por ejemplo, la vivienda concesionada o extensión sanitaria en suelo urbano. Para ello debe fortalecerse el acompañamiento social, legal y técnico para la viabilidad de estas nuevas formas".

Por su parte, Claudia Castillo destaca la necesidad de progresar hacia políticas con enfoque territorial. "Debiésemos continuar avanzando hacia la diversificación de los programas con énfasis en las realidades regionales y locales, que son muy diversas, pero considerando las limitaciones de recursos y procurando nuevas iniciativas de financiamiento sostenibles que permitan que más personas accedan a una vivienda adecuada, integrada y bien localizada en barrios seguros y ciudades planificadas".

### **Plan Ciudades Justas: hacia un nuevo pacto territorial**

El segundo eje del Minvu propone una transformación del modo de planificar y construir ciudades. El Plan Ciudades Justas se fundamenta en el bienestar colectivo y en la redistribución de oportunidades y servicios en el territorio, con una planificación urbana que sea inclusiva, participativa y sostenible.

Esta estrategia pone énfasis en la inclusión social y territorial, buscando integrar a todos los habitantes sin distinción de origen, género o situación económica. Promueve una participación ciudadana activa en la toma de decisiones, y sus intervenciones están pensadas no solo para las generaciones actuales, sino también para las futuras, consolidando el derecho a la ciudad.

Sus acciones incluyen los Planes Urbano Habitacionales (PUH), que se desarrollan en zonas estratégicas con buena conectividad, recuperando terrenos en desuso mediante proyectos que combinan viviendas, parques y equipamientos. También incorpora herramientas innovadoras de gestión urbana para enfrentar desafíos como la fragmentación y el déficit habitacional, y fomenta la colaboración entre instituciones públicas y privadas para maximizar el impacto.

Actualmente cuenta con una cartera de doce proyectos prioritarios: Altos La Chimba en Antofagasta, Proyecto Kaukari en Copiapó, Maestranza en Coquimbo, El Almendral en Valparaíso, Ciudad Mapocho en Quinta Normal, Ciudad del Niño en San Miguel, La Platina y Antumapu en La Pintana, Ciudad Parque Bicentenario en Cerrillos, Cornelio Baeza en Talca, Las Ánimas en Valdivia y Ciudad de los Vientos en Punta Arenas.

"Introduce un cambio sustancial en el rol que tiene el Minvu en el desarrollo de la planificación y gestión de proyectos urbanos, especialmente en suelos propios. Hemos asumido la responsabilidad desde el sector público de hacer gestión urbana, integrando que es necesario planificar y desarrollar proyectos que plasmen los lineamientos que impartimos, como la integración social, la incorporación de equipamientos, además de pensar en un proceso que pueda generar sostenibilidad en el tiempo", afirma Flavia Clerc, profesional del equipo de Planes Urbanos Habitacionales de la DDU.

La experta agrega que "ese cambio de perspectiva ha sido fundamental para impulsar la creación de nuevas herramientas de gestión urbana y de suelo, de manera de facilitar procesos de planificación, elaboración de proyectos en sectores bien localizados, y de vínculo con la ciudadanía y otras instituciones públicas".

Para el alcalde de Coquimbo, Ali Manouchehri, el proyecto urbano habitacional que se desarrolla en su comuna incorpora una novedosa perspectiva integral, que se traduce en la disminución del déficit de viviendas. "Estamos hablando de dos mil soluciones habitacionales en total", detalla.

"Lo que hemos podido visualizar a partir del proyecto Ciudad Justa Maestranza que se desarrolla en Ferronor es que este es un nuevo enfoque de hacer ciudad, que no sólo permite aportar a solucionar el déficit habitacional, sino que planifica la construcción desde un punto de vista integral, con un impacto significativo en la calidad de vida de las personas, con acceso a servicios, a espacios urbanos y culturales, ya no hablamos solo de conjuntos habitacionales, sino de barrios integrados con criterios de sostenibilidad, vitalidad urbana y cohesión social", afirma el edil.

La posibilidad de implementar una intervención integral en los territorios que ofrece este plan, lo

hace candidato a convertirse en una política pública permanente.

"El Plan Ciudades Justas permite transitar de una manera tradicional de planificación y gestión de proyectos hacia un nuevo modelo de gestión para hacer ciudad. El paradigma que se está rompiendo a través de las nuevas herramientas que se han creado en el Minvu, es este modelo de planificación lineal, de largo plazo, financiado a través de iniciativas de inversión, y la generación de vivienda sólo a través de un modelo subsidiario. Por el contrario, un modelo de gestión con herramientas normativas y financiamientos flexibles permite adaptarse a distintos escenarios y generar sinergias positivas con otros actores involucrados en los proyectos" sostiene Flavia Clerc.

### **Área Social: el tejido invisible que sostiene la política pública**

El tercer eje de esta nueva política habitacional es el Área Social, concebida como un espacio articulador del componente social de las distintas iniciativas del ministerio y como motor para fortalecer la relación con la ciudadanía, fortaleciendo el tejido social y facilitando la participación en los proyectos.

"Es una dimensión estratégica y transversal que busca integrar el enfoque social en todas las políticas e intervenciones del ministerio. Su propósito es garantizar que las soluciones habitacionales y urbanísticas no sólo respondan a necesidades técnicas, sino que también promuevan la cohesión, inclusión e integración social de las personas, familias y comunidades", afirma Pía Castelli, jefa del área.

Entre las principales acciones se cuenta la creación del Centro de Formación, Diálogo y Participación, el programa radial "Partamos por Casa" y la Revista Redes, así como el curso para dirigencias que se imparte en el Centro de Formación Técnica la Universidad de Santiago.

"Como balance, creo que tenemos una cantidad de dirigentes que han hecho carne en sus organizaciones la importancia de la formación, la comunicación y el trabajo colaborativo, aprendiendo a escuchar activamente y a construir juntos, incluso en caminos difíciles", reflexiona Pía Castelli.



Centro de cuidados El Alto, región de Arica.

MINVU

Ema Romero, dirigente social de Talagante, concuerda. "En lo personal, esta visión representa un avance esperanzador, por fin se comienza a construir una relación más horizontal entre el Estado y las organizaciones sociales, donde el respeto, la preparación y la colaboración se posicionan como ejes estratégicos de la gestión social y habitacional".

Para la dirigenta social de vivienda, esta mirada se materializa en la relación con la ciudadanía en terreno y en la toma de decisiones.

"Se le ha dado importancia a la participación territorial y a la validación de las y los dirigentes sociales en su rol, como actores fundamentales en los procesos habitacionales. Aunque se requiere mayor inclusión en la toma de decisiones, se ha ido más allá promoviendo el tejido social y barrial", afirma.

Y aunque se ha avanzado mucho para unificar el trabajo social del Minvu durante estos últimos años, los desafíos a futuro parecen claros.

"Todavía falta mucho para que sea una instalación plena del Área Social, pero esperamos que trascienda a los próximos gobiernos, porque el Ministerio de Vivienda

nació profundamente social", dice Castelli, y agrega: "Quisiéramos que esta área fuera una conversación permanente, donde se discutan programas y procesos y se pueda recoger desde la ciudadanía el impacto de nuestras políticas públicas".

Los tres ejes de esta política habitacional -el Plan de Emergencia Habitacional, el Plan Ciudades Justas y el Área Social- han marcado un giro en la manera en que el Estado aborda la vivienda y el desarrollo urbano. El balance muestra avances relevantes, como una mayor gestión pública del suelo, proyectos urbanos integrales y un reforzamiento del trabajo con las comunidades, junto con desafíos pendientes vinculados a la sostenibilidad de las medidas y a la necesidad de políticas de largo plazo que trasciendan a un solo gobierno.

En un escenario en que el déficit habitacional sigue siendo una realidad para miles de familias, la continuidad y consolidación de estas iniciativas será clave para garantizar que el derecho a una vivienda adecuada y a ciudades más equitativas se convierta en un componente permanente de la política pública en Chile.