

25. VIVIENDA: CHILE COMIENZA EN TU HOGAR

I. Fundamentos y contexto de las propuestas del área

Actualmente en Chile existe un déficit de viviendas que nos abre el debate de cómo queremos construir: periferia o densificando. Paralelamente, está pendiente el desafío de viviendas que tienen que ser mejoradas o hasta demolidas ya que no cumplen con las condiciones mínimas para que una familia viva dignamente.

Además, existen personas que se sienten postergadas por el Estado y han perdido las esperanzas de cumplir el sueño de la casa propia. Nos referimos a las familias jóvenes y a los adultos mayores, ya que en la práctica el sistema prioriza a las familias con más integrantes al momento de asignar los subsidios.

Por último, se identifican fallas en la política habitacional que podrían ser subsanadas a través de una mejor coordinación entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y otras entidades del Estado: Senama, Subdere, BancoEstado.

La vivienda es un espacio vital que debe contar con ciertas condiciones mínimas y si bien hemos avanzado en cobertura, mediante un esfuerzo enorme realizado como nación y que tiene su origen en los años ochenta, hoy debemos ser más ambiciosos e ir más allá. Nuestra tarea es cumplir con disminuir el déficit habitacional existente, avanzando a su vez en aumentar su calidad. Esto implica que además de construir más casas, debemos mejorar sus condiciones, pensar en su entorno y los servicios de conectividad asociados. No sólo debemos pensar en construir casas, sino hogares para Chile.

Todos estos desafíos deben ser enfrentados desde una visión que entienda y de solución a las necesidades de las familias vulnerables, emergentes y de clase media, apoyándolas según sus requerimientos, evitando siempre irregularidades que se puedan producir en el proceso.

A continuación presentamos 9 pilares esenciales para poder enfrentar este desafío fundamental con el fin de mejorar la calidad de vida de todas las familias chilenas.

II. Propuestas concretas

1. Programa de Demolición Segunda Oportunidad

El programa Segunda Oportunidad fue creado durante el gobierno del ex presidente Sebastián Piñera y fue paralizado en el actual gobierno. Su objetivo es dar respuesta a aquellas familias que accedieron a una solución habitacional en altura de 38,5 metros cuadrados. Se trata de los famosos “block”. En aquellos barrios existen problemas sociales de hacinamiento, ausencia de servicios básicos, densidad excesiva de viviendas, concentración de pobreza. Según el Minvu el total de estas viviendas estaría en torno a las 56.000 (Minvu, 2013), lo que es equivalente al 21% del total de viviendas sociales en altura de Chile.

Hasta la fecha el programa ha entregado 4.000 soluciones habitacionales en Viña del Mar (Brisas del Mar- Nuevo Horizontes), Quilicura (Parinacota), Puente Alto (Francisco Coloane y Cerro Morado) y Rancagua (Vicuña Mackenna).

La propuesta está enfocada en reconocer y hacerse cargo del error que se cometió con esas familias a las cuales el sueño de la vivienda propia se terminó transformando en una pesadilla. Es por esto que se propone retomar con fuerza este programa y dar solución a las 52.000 familias pendientes.

Las familias propietarias cederán la vivienda al Serviu a cambio de un subsidio de 900 UF, monto que les permitirá comprar otra vivienda y además financiar los gastos de traslado. De ser necesario, las familias tendrán acceso a un crédito hipotecario del BancoEstado de un máximo aproximado de dos millones de pesos. En paralelo, en estos sectores se diseñarán y ejecutarán planes de regeneración tanto del condominio social como del sector donde este se emplazaba antes de ser demolido. Se propondrá la construcción de áreas verdes, colegios, consultorios según la necesidad de la comuna.

2. Priorización del Adulto Mayor en la Política de Vivienda

Hasta la fecha la Política Habitacional no ha abordado la temática del adulto mayor en forma orgánica, de manera coordinada y con la relevancia que exigen las cifras de la población y su proyección futura. En la práctica, el sistema no acoge a los adultos mayores arrendatarios y allegados ya que, en general, prioriza a las familias con más integrantes.

Actualmente existe un subsidio habitacional para la ampliar una vivienda en 15 metros cuadrados, que consiste en la construcción de un dormitorio y un baño para acoger a un adulto mayor. Este subsidio tiene un valor unitario de 170 UF y la demanda efectiva es casi nula a nivel nacional. Las empresas constructoras no se interesan en presentar este tipo de proyectos indicando que económicamente

no es financiable. Paralelamente existen proyectos del pasado en funcionamiento: condominios sociales de adultos mayores, centros de larga estadía y viviendas asignadas. Todos ellos son administrados de manera deficiente por el Serviu y el Senama.

La propuesta es que la política habitacional se aborde no solo desde una perspectiva sectorizada (vivienda, barrio y ciudad), sino que además incluya una perspectiva por grupo etario (joven, adulto con hijos, adulto sin hijos, adulto mayor). Esta propuesta pretende visibilizar y priorizar la calidad de vida de los adultos mayores.

Para lograrlo se propone asignar un encargado del tema a nivel de la División de Política Habitacional del Minvu, que articule y le dé una orgánica a los programas existentes, los sintonice con la problemática actual, los difunda y coordine su implementación intra y extra Ministerio, especialmente con el Senama. Además, se propone aumentar el monto del subsidio de ampliación a 210 UF aproximadamente, con el fin de incentivar masivamente la construcción de estas ampliaciones que, en la práctica, darán dignidad a los adultos mayores que actualmente viven de allegados en las casas de sus familiares.

3. Potenciar el Subsidio de Arriendo

En nuestro país existe una brecha cultural respecto al arriendo, la política de vivienda ha estado asociada por décadas a la tenencia de la propiedad. El sueño del chileno es ser el dueño de una vivienda, pero ¿no sería atractiva la opción de recibir durante un buen tiempo un aporte mensual para pagar parte del arriendo con la ventaja de poder movilizarse a la comuna más cercana al trabajo o red familiar? Esta opción lograría beneficiar en el corto y mediano plazo a los integrantes de las 440.000 familias que hoy no son propietarias de sus viviendas.

Un subsidio de arriendo amplía el espectro de elección para las familias vulnerables y emergentes, sobre todo para sectores que están sujetos a una mayor movilidad residencial futura, como las familias jóvenes, los adultos mayores y las familias unipersonales. Potenciar la oferta del arriendo es una alternativa que colabora a reducir la segregación residencial, ofreciendo mejor localización en zonas más consolidadas y cercanas a las fuentes laborales y bienes públicos.

El subsidio de arriendo, más conocido como “Chao Suegra”, creado en el gobierno del ex presidente Sebastián Piñera, consiste en un programa de apoyo al arriendo de viviendas destinado a grupos familiares pertenecientes hasta el 70% de los hogares de mayor vulnerabilidad. En la actualidad, este subsidio efectúa un aporte mensual de un máximo de 3 UF llegando hasta 170 UF en un plazo de 8 años. Hasta la fecha ha sido un programa exitoso, principalmente para

las familias emergentes. Desgraciadamente no ha tenido los resultados esperados para las familias vulnerables ya que estas no logran acreditar sus rentas y además las 3 UF no son suficientes para cubrir el arriendo ya que los precios han subido considerablemente.

Dicho lo anterior, la propuesta es potenciar firmemente este subsidio y llegar a la mayor cantidad de familias, informando a los chilenos sobre la conveniencia de postergar la obtención de la vivienda propia. La propuesta es mantener el requisito que exige pertenecer hasta el 70% más vulnerable según la Caracterización Socioeconómica del Registro Social de Hogares, pero aumentar el aporte mensual para los hogares calificados en el 40% de mayor vulnerabilidad a un máximo de 5 UF. Esta propuesta maximiza la cantidad de soluciones habitacionales entregadas ya que con las 1.100 UF que hoy el Minvu gasta por vivienda construida lograría llegar en cambio a 275 familias mensualmente (4 UF en promedio).

4. Acceso a créditos hipotecarios complementarios del Banco Estado

Uno de los mayores problemas de los postulantes vulnerables y emergentes es la falta de acceso a un crédito hipotecario para complementar el subsidio que obtendrán. En la práctica están dispuestos a pagar, de hecho varios de ellos fueron arrendatarios durante un largo tiempo y por lo tanto tienen considerado dentro de su presupuesto mensual un desembolso del ítem “vivienda”. La falta de acceso a créditos se debe a que los bancos privados les exigen una serie de requisitos, entre ellos demostrar sus rentas actuales. Esto no se logra cuando los postulantes trabajan de manera informal.

Dicho lo anterior, se propone ofrecer créditos a quienes obtengan el subsidio habitacional. Estos créditos serían de montos bastante bajos (entre dos y cuatro millones de pesos), y por lo tanto no sería un gran riesgo para el Banco Estado, organismo que de una buena vez debe volver a su objetivo central para el cual fue creado, ser un banco al servicio de todos los chilenos. Sería necesario en paralelo concientizar a los beneficiarios de estos créditos sobre la importancia de pagar sus cuotas, ya que de lo contrario estos beneficios no podrían ser factibles en el largo plazo.

5. Política Nacional de Campamentos materializada a través de un decreto específico.

Los campamentos corresponden a aquellos asentamientos humanos conformados por viviendas y servicios inadecuados (falta de acceso al agua y alcantarillado), no reconocidos y no incorporados a la ciudad. Algunas de sus características adicionales son la inseguridad de la tenencia del suelo, problemas de durabilidad de las viviendas, hacinamiento y extrema pobreza.

Hoy existen más de 600 campamentos y actualmente no existe un decreto diseñado exclusivamente para dar solución a las familias que ahí viven. Hasta la fecha las soluciones que gestiona el Minvu se acogen al decreto regular destinado a dar solución a arrendatarios y allegados, aun cuando las situaciones son completamente diferentes. Entre otras dificultades, cada proyecto debe acudir a otros Ministerios para levantar recursos adicionales, por ejemplo a la Subdere para obtener el financiamiento del terreno o a la Intendencia para conseguir los fondos y pagar los ahorros exigidos por el Minvu a cada familia (10 UF por familia).

La propuesta consiste en crear un decreto exclusivo para combatir la erradicación de los campamentos que cuente con recursos propios e incluya las siguientes aristas:

- Legal: con los dueños de los terrenos que actualmente no se hacen cargo de limpiar y cercar sus propiedades.
- Sociales: trabajando en coordinación con los municipios y los Ministerios de Desarrollo Social y Salud. Además, se propone gestionar un acompañamiento posterior a los vecinos del nuevo conjunto habitacional durante los tres años posteriores a la entrega de las viviendas, acompañamiento gestionado por consultoras especializadas en integración social.
- Integración Urbana: por medio de la construcción de equipamientos y áreas verdes que sean un beneficio para los entornos de los sectores donde se emplazaba el campamento y/o donde se construirá el nuevo proyecto habitacional.
- Recursos de entidades regionales: incluidos en sus respectivos presupuestos destinados a la compra o expropiación de terrenos, habilitación de terrenos, ejecución de equipamientos o áreas verdes.

Para lograrlo se propone asignar un encargado del tema a nivel de la División de Política Habitacional del Minvu, para que articule y le dé una orgánica al nuevo decreto, lo sintonice con la problemática actual, lo difunda y coordine su implementación intra y extra Ministerio.

6. Mejorar el Subsidio de Localización

Es urgente generar una oferta de viviendas sociales en terrenos con amplios niveles de accesibilidad a servicios, sean estos públicos o privados. Nos referimos al acceso a educación, salud, transporte, áreas verdes, comercio, seguridad pública, bomberos, farmacias y bancos.

Actualmente existe un subsidio de localización que fue introducido en el año 2006, el cual premia con hasta 200 UF a aquellos predios que estén bien localizados en relación a criterios que fija el Minvu. Se exigen tres de las cinco

variables: cercanía a educación, salud, transporte, áreas verdes y comercio. Según se ha criticado ampliamente por expertos, este subsidio de localización incluye restricciones que son demasiado laxas, lo que hace que en la mayoría de las ciudades de Chile, prácticamente la totalidad de los terrenos estén habilitados para recibirlo.

Por ello, es necesario replantear este subsidio generando criterios más exigentes, que incluyan variables de accesibilidad que además se vayan actualizando conforme a las ciudades y sus planes reguladores que van cambiando a lo largo del tiempo: acceso a seguridad pública, bomberos, farmacias, bancos. Adicionalmente se propone que este subsidio incluya un criterio de restricción sólo disponible para aquellas ciudades que tengan escasez de suelo, ya que de caso contrario, se estarían premiando predios que no necesariamente son más costosos. Esto permitiría reasignar los recursos y focalizarlos aún más, permitiendo acceder a mejores terrenos producto de los ahorros que se generarían.

7. Integración social a través de incentivos a empresas privadas

Uno de los desafíos más urgentes es el de mejorar el acceso a bienes y servicios para las familias que acceden a beneficios habitacionales proporcionados por el Estado. En otras palabras, lograr que las viviendas ofertadas por el Minvu estén bien localizadas y, por lo tanto, proporcionen una mejor calidad de vida a las familias que ahí vivirán.

Las propuestas que se plantean en esta línea tienen que lidiar con el aumento del precio del suelo que hace que estos instrumentos de integración sean costosos para el Estado. Recientemente el gobierno creó un nuevo decreto (DS19, año 2016) que, entre otras cosas, incentiva a las empresas privadas a incluir más de un 20% de viviendas sociales en sus proyectos habitacionales, a cambio de pagarles recursos adicionales llegando a desembolsar hasta 1.100 UF por vivienda social, monto absolutamente excesivo en comparación al costo de aquellas viviendas.

Proponemos en cambio un plan que se ha probado en otros países y que consiste en impulsar la generación de beneficios tributarios a las inmobiliarias que integren dentro de sus proyectos un 20% de viviendas sociales emulando el mecanismo que está validado y que ha demostrado ser exitosos como es el Capítulo 40B de Massachussets. Este mecanismo propone que se puedan cambiar las densidades para las viviendas en extensión y el factor de constructibilidad para las viviendas en altura siempre y cuando se incorpore una cuota del 20% de viviendas sociales en un proyecto habitacional.

La ventaja de esta propuesta es que es de carácter no impositivo, no genera

costos directos al Estado y además considera la colaboración público privado generándole a las inmobiliarias, con y sin fines de lucro, la posibilidad de ser socialmente responsables.

8. Programa de acompañamiento posterior a la entrega de las viviendas

Uno de los mayores problemas posteriores a la entrega de los condominios sociales es que, a pesar de que el sueño de la casa propia se haya hecho realidad para las familias beneficiadas, los problemas sociales se trasladan al nuevo barrio: delincuencia, tráfico de drogas, dificultades en la convivencia y ampliaciones irregulares. Desgraciadamente, esto genera que la plusvalía del barrio disminuya e impide que las familias mejoren su calidad de vida. Adicionalmente, y dado que se trata de condominios privados, los municipios no están legalmente autorizados para invertir en seguridad, áreas verdes, mejoramiento de espacios públicos. En otras palabras, estos condominios son abandonados por el sistema.

Se propone por lo tanto incluir dentro del decreto correspondiente un programa de acompañamiento de tres años aproximadamente. Inicialmente se asesoraría a los vecinos para conformar el comité de administración y se gestionaría el conocimiento transversal del reglamento de copropiedad por medio de capacitaciones. A continuación, se gestionaría la consolidación de las redes entre los vecinos y la municipalidad, carabineros y bomberos, consultorios, jardines infantiles, colegios y las empresas privadas. Por último, se potenciaría el empoderamiento de los vecinos y se haría un seguimiento de los avances logrados. Además, se propone modificar la ley y que esta permita que los municipios tengan las facultades para invertir recursos en condominios privados siempre y cuando se trate de condominios sociales.

9. Creación de departamentos regionales de fiscalización

Actualmente el Minvu pierde muchos recursos debido a irregularidades, sobre todo cuando se trata de viviendas vacías o arrendadas. Actualmente la institución no cuenta con las facultades para recuperar y reasignar las viviendas aun cuando éstas fueron asignadas a familias que no tenían una necesidad real. Esto se genera ya que algunos postulantes engañan al sistema identificándose como pobres. Existen además irregularidades que afectan a los miembros de los comités de vivienda, ya que en el proceso de postulación aparecen asesores impostores que mienten y les roban dinero a cambio de falsas ilusiones. Actualmente el Minvu no se hace cargo de estos casos.

La propuesta es crear departamentos de fiscalización en los Serviu de cada región, que cuenten con agentes que trabajen en terreno, que identifiquen las

Reconstruyamos un mejor país



irregularidades y las denuncien. Es necesario que estos departamentos cuenten con las herramientas para solucionar los problemas a través de la vía legal. De esta forma se logrará el objetivo principal del Minvu que es dar soluciones habitacionales a familias que las necesiten. Por medio de esta propuesta, se darán señales de priorización y apoyo para las familias arrendatarias y allegadas que aún están a la espera de cumplir el sueño de la vivienda propia.