

TEMA : PRIMER DEBATE PRESIDENCIAL

PROPUESTAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

PROPUESTA 1: El problema de la deficiente calidad de la vivienda social y las bajas condiciones de confort.

Fundamento: Si bien hoy persiste un déficit habitacional en la población más pobre de nuestro país que es imprescindible terminar, un problema de enormes proporciones es resolver en el ámbito de la vivienda social la tremenda brecha de calidad y segregación social que existe, expresión territorial de la enorme desigualdad de ingresos y oportunidades que sufren millones de chilenos y que se expresan por una parte en las deplorables condiciones de vida que tienen la mayor parte de ellos, contrastando con la omnipotencia de minorías y que su expresión espacial en la ciudad se da en los múltiples guetos urbanos de ricos y pobres.

Para corregir este grave problema estructural, es imprescindible cambiar la política habitacional que se originó en el gobierno militar y que prolonga hasta hoy con la concertación, procediendo a realizar las siguientes acciones: Primero, el Estado de nuestro país debe reconocer que **la vivienda es un derecho de las familias chilenas**, **segundo**, se debe terminar con la localización de los conjuntos sociales en los extramuros de la ciudad, **tercero**, las condiciones de habitabilidad de las viviendas deben necesariamente deben mejorar sustantivamente, **cuarto**, la dimensión de cada unidad habitacional estará relacionada en función del tamaño de la familia que va a ocupar la vivienda, estableciendo un estándar mínimo de 11 m² construidos por persona, lo que permite un desarrollo normal u digno, y quinto, debe entenderse que la vivienda forma parte de la ciudad, y por lo tanto su emplazamiento debe ir conformando y consolidando barrios con espacios públicos y equipamientos que permitan un desarrollo del tejido social.

Propuestas:

- a) Crearemos programas de Aislamiento térmico para viviendas sociales y para viviendas de hasta 2.500 UF, entregando un subsidio de 50 UF para las primeras y un crédito blando a largo plazo de 100 UF para las otras viviendas, que se cancelará con facilidad por el menor costo de calefacción debido al menor uso de ella.
- b) Crearemos subsidios para la vivienda social y créditos blandos a largo plazo para las viviendas de hasta 2.500 UF para incorporar agua caliente a través de la producción a través de la energía solar, en todas las zonas geográficas que sea técnicamente adecuado.
- c) Crearemos subsidios para la vivienda social y subvencionaremos con créditos blandos de largo plazo al resto de las edificaciones para eliminar definitivamente el Asbesto en las edificaciones existentes. (A partir del año 2001, en Chile se prohibió el uso de Asbesto para la fabricación de cualquier elemento, pero el retiro de los millones de elementos instalados en las edificaciones que contienen Asbesto si bien el Seremi de salud ha normado el retiro en forma segura, no existe obligación de hacerlo).
- d) Crearemos el Banco público de suelo urbano para desarrollar proyectos de vivienda social insertos en áreas consolidadas de la ciudad que incluya obligatoriamente espacios públicos y equipamientos que permitan una vida de barrio a escala humana.
- e) Implementaremos en cada región Laboratorios de vivienda social para promover el mejoramiento de los estándares de habitabilidad, diseño y materialidad de ella.

PROPUESTA 2 – Modificar el rol paternalista del Estado subsidiario actual, por un modelo de gestión

participativo integrando a la demanda en la solución de los planes, programas y proyectos habitacionales de vivienda social.

Fundamento: En 1980 el gobierno militar modifica la constitución de 1925 que trae entre otras consecuencias que la vivienda pasa de ser un derecho a la condición de un Bien Raíz, liberándose el Estado de la responsabilidad social y política para buscar las soluciones habitacionales. A partir de ese momento, la vivienda pasa a depender de la capacidad económica familiar, situación que se mantiene hasta hoy. El mercado inmobiliario se apodera de los suelos urbanos construyendo proyectos homogéneos para los sectores sociales de medianos y altos ingresos, expulsando a los bordes de las ciudades a los habitantes sin capacidad de pago, creando bastas áreas de pobres segregados social y físicamente, configurando mundos irreconciliables: los guetos de los ricos, los guetos de los pobres.

En cifras, se estima que hoy existen **700.000 familias sin casa** que incluye a los allegados y la población que vive campamentos, **150.000 familias endeudadas** con la banca privada que no tiene capacidad de pago y **200.000 familias** que subsisten en precarias viviendas que no tienen las mínimas condiciones de confort para habitarlas. Por lo tanto, **hoy se puede estimar un déficit de aproximadamente de un millón de viviendas que ni el mercado inmobiliario, ni las políticas habitacionales de la concertación han podido resolver.**

Propuestas:

- a) Incorporaremos en todos los Planes Reguladores Comunales áreas de uso residencial para vivienda social, con el fin de incentivar la localización de familias de ingresos bajos en áreas urbanas consolidadas.
 - b) Estructuraremos un Programa nacional multisectorial contra la pobreza, en todo el territorio de Chile, incluyendo las 203 ciudades, 270 pueblos y 830 aldeas y villorrios para construir viviendas para el campesino, para el pescador, para el minero y al habitante urbano, tomando como eje central la vivienda social, construyendo una nueva cultura social, entregándoles a los pobladores el rol principal en la gestión de las soluciones e integrando en el programa organismos relacionados con los problemas de vivienda, salud, capacitación, educación y trabajo, para lo cual se crearán en cada comuna: **Primero**, una organización autónoma de pobladores sin casa, que incluyan a los allegados y los que sobreviven en campamentos, como participantes activos en la búsqueda de las soluciones de sus problemas habitacionales y de la construcción de sus barrios, **segundo**, un departamento fiscalizador del uso de los recursos asignados por el Estado, **tercero**, un Depto. Técnico asesor aportado por las universidades para velar cada fase del proceso, **cuarto**, integrar coordinadamente la participación de organismos comunales relacionados con la vivienda, salud, capacitación, educación y trabajo y **quinto**, a través de este programa priorizaremos la erradicación de campamentos, estimándose que existen actualmente aproximadamente 60.000 familias en esta condición. Si consideramos que las viviendas estarán localizadas en áreas urbana consolidadas y con un estándar de 11 m² por habitante estimamos un valor de 1.200 UF por cada unidad habitacional y por lo tanto la inversión para construir 15.000 viviendas anuales sería de 18.000.000 UF, fondos que existirán con la recuperación de los impuestos productos de las anacrónicas subvenciones de impuestos relacionado al negocio inmobiliario (DFL 2 – exención de IVA) (ver propuesta 3)
- En la gestión de estos proyectos se deberán eliminar las instituciones intermedias como las EGIS con fines de lucro y se promoverá la formación de empresas constructoras de la propia organización de pobladores asesoradas por unidades técnicas de las universidades para maximizar los recursos disponibles.
- c) Reparar la deuda histórica que tiene el Estado chileno con todos aquellos deudores habitacionales que fueron inducidos por el propio Estado a asumir una deuda bancaria que desde sus inicios era posible prever que no podrían sustentar en el tiempo la cancelación de los créditos. Adherimos el acuerdo

político del 13 de mayo de 2009 de la comisión de vivienda y urbanismo del Senado con las organizaciones de deudores habitacionales que propone una solución definitiva a través de una ley del Ejecutivo la que hasta la fecha no ha sido enviada.

e) Crear un subsidio inteligente, de calidad arquitectónica, urbanística y constructiva, que sea capaz de identificar y solucionar la diversidad que está presente en el Chile real y que se reflejan en el mundo urbano y en el rural, en las distintas situaciones climáticas y geográficas, en las diferentes etnias, en las áreas de mayor marginalidad y conflictos sociales, etc.

PROPUESTA 3.- En relación al desarrollo inmobiliario, el mercado deberá operar libremente para que así exista una correcta asignación de recursos en el sistema económico. Coherente con lo anterior, se terminarán los subsidios y franquicias que el Estado le otorga a la industria inmobiliaria y en tal sentido se focalizará la ayuda sólo a la demanda de viviendas de hasta un precio de UF 3.000, terminándose con los actuales subsidios a la oferta de viviendas.

Fundamento:

a) Desde hace años el Estado ha subsidiado a la oferta de viviendas con la rebaja del pago de IVA. En el año 2008 se modificó parcialmente esta situación y el Estado libera del pago de IVA a las viviendas de hasta 2.000 UF y a partir de este valor y hasta las 4.500 UF se contempla un IVA decreciente.

Propuesta: Se propone focalizar los subsidios del Estado sólo a la demanda de viviendas y exclusivamente para las personas naturales que accedan a comprar una vivienda de un valor máximo de 3.000 UF por una vez cada 25 años si no es propietaria de otra vivienda.

b) En 1959 se creó el DFL 2 para beneficiar a las capas medias, pero con el correr del tiempo su aplicación se ha desnaturalizado y ha servido para evadir impuestos a la renta debido a que los propietarios de las viviendas acogidas a esta ley están exentos de declarar las rentas que esos inmuebles generan.

Propuesta: Se propone derogar el DFL 2 para que la industria inmobiliaria opere en condiciones de equidad con el resto de las actividades económicas y para terminar con las trampas que se hacen y que por conocidas que sean son toleradas por el sistema.

Para el sector que compone la Demanda (compradores) que adquieran su vivienda con créditos hipotecarios de un valor máximo de 4.500 UF, se deducirá de la renta anual declarada en el SII el valor de los intereses cancelados por todo el periodo de la deuda, siendo este beneficio tributario válido solo para una vivienda por persona.

Aplicándose ambas medidas, el Estado puede recuperar una suma del orden de los 700 millones de dólares anuales, los que serán asignados a la construcción de viviendas sociales dignas con los necesarios equipamientos, emplazadas en sectores urbanos consolidados para ir terminando con la segregación socio-espacial actual.

Si establecemos un valor para cada vivienda social de 1.200 UF (El doble de los mayores subsidios que actualmente se están entregando) se podrán construir en los 4 años, más de 62.000 unidades con solo la recuperación de estos impuestos.

ANEXOS:

1.- CÁLCULO DEL DÉFICIT DE VIVIENDA SOCIAL

He considerado necesario hacer todos los alcances posibles en relación al cálculo del déficit habitacional

en Chile, dado que la imagen de la ministra no corresponde a los resultados de su gestión y menos de la Concertación.

No es un dato fácil de obtener. El Gobierno esconde las cifras utilizando un sin fin de mecanismos aleatorios. Sin embargo al déficit habitacional de 1.000.000 de vivienda se puede llegar desde distintas fuentes de la institucionalidad y los centros de la política chilena.

Antes de entrar en el detalle de como se estructura el déficit, algunas observaciones que quizás te sean útiles: Mientras la Ministra (El Mercurio / 29 de Julio de 2008) habla de una disminución del déficit entre 1992 y 2006 de 45,2% para pasar de 752 mil a 412 mil viviendas, el Minvu, a través del Observatorio Habitacional, tomando el piso de 8.500 puntos de carencia habitacional **registran un total de 659.629 soluciones habitacionales necesarias (déficit)**. Esto es un número que surge de quienes llenan las fichas de protección social demandando un subsidio habitacional. No figuran quienes no se inscriben y solo registra hasta 8.500 puntos. Si lo subes a 12.000 **se debiera agregar entre 100.000 y 150.000 viviendas más, lo que arrojaría aproximadamente 800.000 viviendas deficitarias.**

En este mismo seminario (reportado por el Mercurio el 29 de Julio de 2008) hay dos datos más que son interesantes para medir la actitud del gobierno, la impresión de los empresarios y los análisis de la derecha en relación al tema.

1.- La Ministra afirma que en el año 2007 entregaron 208.000 subsidios, sin embargo en los cuadros estadísticos, sobre viviendas terminadas y subsidios pagados, del propio Ministerio para el período 1990 - 2008, este número solo alcanza a 103.529 en el año 2007, de los cuales solo 76.720 son para vivienda. El resto es para reparaciones. De estos 76.720 subsidios no es difícil afirmar (no hay datos oficiales) que solo alrededor de 20.000 subsidios fueron entregados para construir viviendas nuevas, el resto es para compras de viviendas usadas (en este segmento vale la pena atender la denuncia que hizo el presidente de la Asociación Nacional de Egis - Alejandro Araneda (El Mercurio 10 de Julio de 2009) cuando afirma que un 20% de los subsidios se utilizó para hacer negocios con los familiares. Debe ser cierto, porque la Ministra afirma "Estamos investigando para saber cuantas casas se han vendido entre parientes y cuantos viven en la misma casa.....". Un problema serio, sin duda, que deja aún más disminuido el número total de soluciones reales a los problemas habitacionales de los chilenos.

2.- En el mismo seminario reportado por El Mercurio el 28 de Julio de 2008 el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Luis Nario, afirma "... de repetir crecimientos como en el período 2000 / 2003 con un promedio del PIB de 3,5% anual podría hacer que los hogares de menores ingresos vieran retrasado en **seis** años su vivienda". Que dato, si el gobierno mantiene los criterios e inversiones con que enfrenta el déficit habitacional la afirmación de la Ministra que el 2014 no habrá déficit y que todas las familias chilenas tendrán una casa digna es una mentira que en algún momento hará crisis en el sistema y los Sin Casa se transformaran en un sector socialmente explosivo.

3.- En la misma ocasión, **Bettina Horst de Libertad y Desarrollo afirma que el déficit habitacional es de 1.000.000 de viviendas**, cifra que en la ocasión el Ministerio quedó de revisar. Es interesante, cuando Bettina Horst es consultada si se produjo alguna aclaración del Ministerio, contesto " La Ministra me llamó para que nos juntáramos, pero la verdad es que nunca hubo algo más que eso". Es probable que no pudieran replicar esta información.

En relación al déficit habitacional tres fuentes: La primera es el grupo de la Universidad Arcis "Nuevo

Barrio", construida con datos de diferentes fuentes y la información que entrega el mismo Estado, la de la derecha, a través del Instituto Libertad y Desarrollo y la construcción de un déficit a partir de los datos del Minvu. Las cifras de Libertad y Desarrollo es mucho más detallada y probablemente es la más exacta producto del alto nivel de recursos que disponen para obtener información, pero que en todo caso las cifras son muy cercanas a la de Nuevo Barrio:

Libertad y Desarrollo

Requerimientos Habitacionales de Interés Social Año 2006.

Reemplazo de viviendas en mal estado	309.270 unidades
Hogares que comparten vivienda con otro hogar	62.471
Núcleos allegados independientes económicamente	313.381
Total Viviendas Nuevas	685.122

Hogares Principales con Hacinamiento	461.884
Núcleos secundarios en hogares hacinados que demandan una vivienda independiente	72.344
Total Requerimientos de Ampliación de Viviendas	389.540
Total Déficit	1.074.662

Es interesante observar en este cuadro que un número importante de familias allegadas parecen buscar solución al interior del terreno de la casa de la cual son allegados (los padres de uno de ellos, en general) y no solicitar vivienda propia. Muchas veces esta situación, como en La Reina, es para lograr vivir en el mismo sector de la ciudad y que no los erradiquen a los extramuros de la ciudad. La verdad es que son viviendas requeridas.

Barrio Nuevo

Requerimientos habitacionales con ficha de protección habitacional ptos en carencia)	700.000 (Minvu - 2008 + incorpora a quienes llegan hasta 12.000
Viviendas deterioradas	250.000 (fuente: Centros de Investigación)
Deudores habitacionales que perderán sus casas	50.000 (Andha Chile) - de las 150.000 familias en esta situación.
Total déficit	1.000.000

Minvu

Si tomamos las mismas cifras que entrega el Minvu y le agregamos (de otras fuentes) el déficit se vería así:

Déficit reconocido al 2006	412.349	(no considera: allegamiento interno sin hacinamiento y conservación de las viviendas)
Viviendas deterioradas	295.234	(según la Cámara Chilena de la Construcción)
Viviendas altamente hacinadas	127.465	(diferencia entre LyD y reconocimiento Minvu)
Subsidios entre 8500 y 12000	100.000	(cálculo Nuevo Barrio)
Total déficit real Minvu	935.048	

Un dato adicional en relación al Minvu. Ellos reconocen un déficit al 2006 de 412.349 y este mismo déficit para el 2000 lo reconocían en 1.164.629 viviendas. Esto significa que, entre el 2000 y el 2006, construyeron

752.280 viviendas. Si en ese mismo período reconocen haber entregado 465.608 subsidios (que también considera reparaciones) que supondremos todos están dedicados a solucionar el problema habitacional de una familia (casa nueva o ampliación como allegados) podemos preguntarnos: ¿Cómo hicieron para construir la nada inestimable cifra de 481.286 viviendas sociales??? (Diferencia entre las 752.280 viviendas que significan, según sus cifras, la disminución del déficit en el período 2000 / 2006 y los subsidios que efectivamente entregaron: 465.608).

Algo sigue sin cuadrar en las cifras del Minvu

Por último, es importante tomar conciencia de esta situación y diseñar soluciones. Si no lo hacemos dejaremos el campo libre a la derecha para el trabajo de organización política y participación ciudadana. La UDI esta presente en las poblaciones mas pobres, sus cuadros trabajan día a día con la gente, el daño a mediano plazo puede ser irreversible. Los gobiernos de la Concertación no tienen intención de hacerlo.

Podemos con voluntad política crear un sueño para transformar la realidad con la incorporación de un millón de chilenos y sus familias a un proceso de participación, organización social y trabajo incorporado al proceso como no se ve en Chile desde hace décadas.

NOTA: El presente informe fue confeccionado por Cristian Castillo de Universidad ARCIS

Reconocimiento del gobierno del fracaso de su política en la vivienda social

1.- En marzo de 2006, la ministra Patricia Poblete expresaba "Construiremos viviendas de calidad más exigentes, de más metros cuadrados, insertas en barrios equipados, con servicios de educación, salud, transporte y espacios públicos. Una vivienda social no tiene porqué ser sinónimo de vivienda mal construida, aislada y marginal." Y agrega, "generaremos mecanismos para revertir la segregación social de nuestras ciudades, construyendo viviendas sociales en zonas urbanas de calidad. Los pobres no pueden elegir donde vivir y terminan relegados a terrenos distantes de los servicios públicos y de mala calidad. Para ello aplicaremos subsidios diferenciados dependiendo la ubicación de las viviendas, estableciendo cuotas de vivienda social por comunas mediante planes reguladores.."

¿Alguien se puede oponer a las palabras de buenas intenciones? Es evidente que NO, el problema es que la Concertación no puede cumplir los compromisos enunciados por la simple razón que el SERVIU no construye, solo es asignador de subsidios y en consecuencia la responsabilidad de la construcción de las viviendas recae en la empresa privada y para que esta actúe es imprescindible que el negocio esté en los márgenes aceptables de rentabilidad y a la luz de los resultados por las pocas unidades habitacionales construidas y la baja calidad de estas, se deduce que con el modelo que se ha instalado y los valores de los subsidios entregados no alcanzan para construir los sueños de las familias, ni en cantidad, ni en calidad, ni en su tamaño y menos en ubicaciones en áreas urbanas consolidadas.

2.- En el año 2007 la ministra Poblete, informó que en Chile había un déficit de 260.000 viviendas correspondiente al 20 % más pobre de la población, cifra que no ha cambiado en forma significativa por el bajo nivel de construcción de viviendas y por el crecimiento vegetativo y algunos especialistas sostienen que ha aumentado ya que la mayor cantidad de subsidios se han utilizado para viviendas usadas.

De acuerdo a los estándares mínimos de una vivienda social definidos para terminar con la flagrante segregación social, el tamaño y la calidad constructiva, el valor unitario estimado es de 1.200 UF (US\$ 45.000), por lo que para terminar con el déficit de la población correspondiente al 20 % más pobre se requiere realizar una inversión anual en los 4 años de 78.000.000 UF (US\$ 2.925.000.000).

De estas cifras de inversión, obviamente hay que determinar si el Estado lo financia todo o lo que me

parece más razonable, es estudiar el porcentaje de inversión estatal y de los pobladores. Si se opta por financiar parcialmente la vivienda es imprescindible estudiar las condiciones del endeudamiento del propietario para que no se produzcan las lamentables situaciones de remates que hoy existen.

Luis armando navarro
Coordinador equipo territorio y ciudad

17 de septiembre de 2009