

Programa de Integración Social y Territorial (DS 19)

Durante los últimos 25 años, la política del MINVU tuvo como objetivo dar una solución habitacional a la población carente de ésta, sin preocupaciones relativas al desarrollo urbano y del entorno.

Pero en lo más reciente, el MINVU dio un giro, reemplazando la prioridad en el acceso a la vivienda por la de integración social y un estándar urbano superior (localización). Para ello implementó primero transitoriamente el DS 116, que derivó en el Programa de Integración Social y Territorial, DS 19, de carácter permanente.

El nuevo programa busca establecer una política habitacional que considere conjuntamente los conceptos “vivienda” y “barrio” en una sola intervención integral, y que además aborde ciertas aristas que otros programas, como el DS 01 y DS 49, no consideraban. Para ello, el DS 19 prioriza en su diseño su ejecución en regiones, ciudades y comunas con mayor demanda habitacional insatisfecha, buscando establecer la integración social en forma física a través de los proyectos habitacionales a construir, con iniciativas que incorporan un mayor estándar y distintas tipologías de viviendas, barrios con equipamiento y una buena localización cercana a servicios y transporte público. El Ministerio otorgará por medio de este programa un subsidio a familias que requieran apoyo del Estado.

El programa, además, tiene como objetivo transitorio reducir la demanda no ejecutada de subsidios otorgados que se encuentra vigente a la fecha, tanto de sectores vulnerables como medios.

No obstante, a pesar de la mayor complejidad a la que aspira esta política, se evidencian aspectos preocupantes. Por ejemplo:

Subsidios cruzados entre las distintas tipologías de vivienda, al igual que lo observado, una vez puesto en práctica, en el DS 116. La venta de departamentos y casas a familias de sectores medios es la que financia y hace posible que las viviendas asignadas

a familias vulnerables puedan ejecutarse acorde a los estándares exigidos y desarrollarse en un mejor ambiente. El riesgo que subyace en esta práctica es la posible estigmatización de los proyectos integrados, caracterizándose como conjuntos donde la convivencia es desfavorable y los proyectos van a perder su valor.

Además, es posible plantear, dada la proximidad entre los plazos de ejecución de ambos Programas, una potencial migración de familias desde el Programa regulado por el DS 116 al DS 19, debido a las diferencias generadas entre ambos reglamentos en materia de precios de la vivienda, montos de subsidios y bonos. En la misma línea, también preocupa la situación de los proyectos DS 01, para sectores emergentes y medios que se encontraban en desarrollo previos a la puesta en marcha del DS 116 y actual DS 19. En este sentido, se deben considerar los problemas que genera en el mercado inmobiliario la incorporación de nuevos programas que cuentan con condiciones más ventajosas a los ya en desarrollo.

En tanto, destaca la posibilidad de que el SERVIU entregue terrenos de su propiedad para el desarrollo de proyectos DS 19 sin considerar lo siguiente: el mercado es más eficiente en la búsqueda de suelo con atributos deseados que el Estado, pero se requiere que este último revele cuáles son dichas prioridades; las adquisiciones de suelo por parte del SERVIU generan distorsiones; la entrega de suelo a proyectos sin transparentar su costo, representa una competencia desleal hacia aquellos proyectos que si incorporan el precio del suelo.

No obstante, pareciera en primera instancia un acierto por parte del Estado el cambio de énfasis en la política habitacional focalizada en la vivienda a una integración socio espacial. Sin embargo, surge la interrogante sobre si Proyectos Integrados Habitacionales son un buen catalizador para lograr dicho propósito.

Pareciera en primera instancia un acierto, por parte del Estado, el cambio de énfasis en la política habitacional focalizada en la vivienda a una integración socio espacial.

Francisco Valdés Hernández
Economista, Gerencia de Estudios
Cámara Chilena de la Construcción

