

POLÍTICA HABITACIONAL

Cámara Chilena
de la Construcción



Fondo Solidario de Vivienda I

- Con este programa, se debiera a corto plazo disminuir drásticamente con el déficit habitacional del quintil más bajo de la población (campamentos, allegados, viviendas provisorias, etc.)
- Oportunidad de que el país salga de la pobreza teniendo a la mayoría de su población con acceso a agua potable, alcantarillado y electrificación.

Fondo Solidario de Vivienda I

- Incremento en el monto del subsidio permite mayor acceso a viviendas
- Mejor estándar y mayor superficie de las viviendas
- Subsidios en línea permite mejorar la eficiencia
- Actualmente los valores de las viviendas con este programa son mas reales, entre UF 400 y 450

Fondo Solidario de Vivienda I

- Subsidios complementarios nunca antes considerados, tales como subsidio de localización, subsidio de mejoramiento físico del terreno, homologación entre programas arquitectónicos.
- Pago de las obras en dos modalidades: con anticipo o por avance de obras
- Pago del terreno directo al propietario en la primera etapa (tiempo cero)
- Desarrollo de proyectos vendidos en un 100% desde el comienzo

Dificultades Fondo Solidario de Vivienda I

- Dificultad para acceder al Subsidio de Localización. Sin este subsidio hay dificultad para construir las viviendas
- La doble garantía, al solicitar al término de la obra una boleta de garantía por pavimentación
- No corresponde que a la constructora le retengan el 10% hasta la firma de las escrituras
- Falta de unidad de criterios en los SERVIU para la aplicación del Decreto
- Desequilibrio entre el aumento de subsidios disponibles con la disponibilidad de recursos humanos en los SERVIU para gestionarlos

Dificultades Fondo Solidario de Vivienda I

- Dificultad para aplicar la CAS vs Ficha de protección Social (altera el foco del programa)
- Alto endeudamiento al termino de la obra, 39% del valor del proyecto, cuyo detalle es:
 - 10% por retención de obras
 - 18% ó 22% por boletas garantías de anticipos
 - 3% pago de equipamiento
 - 3% Boleta de garantía por buena ejecución o fiel cumplimiento de contrato (por dos años)
- Boleta de pavimentación sobrevaluada equivalen a un 2% aproximadamente del valor de la obra (por dos años)

Dificultades

Fondo Solidario de Vivienda I

- El 80% de este endeudamiento (39%) se devuelve al momento que la totalidad de las viviendas se encuentran inscritas en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de los beneficiarios
- Alejamiento de muchas empresas de estos programas habitacionales por baja rentabilidad debido al bajo valor de las viviendas y alto endeudamiento
- SERVIU mantiene las garantías en su poder hasta que estén todos los lotes del proyecto inscritos en el C.B.R a nombre de los beneficiarios.
 - La realización de dicha inscripción del 100% de las viviendas no depende en un ciento por ciento de la constructora. De aquí se deriva el riesgo de que las garantías no sean devueltas, lo que puede resultar desastroso para la EGIS o la Constructora

Propuestas

Fondo Solidario de Vivienda I

1. Boletas de garantías por anticipos de subsidios sean devueltas contra recepción municipal de las obras, por cuanto la obra que garantizaba el anticipo ha sido ejecutada y recepcionada por el Municipio
2. Permitir canje de la retención establecida del 10% de subsidio, contra presentación de boletas de garantía, las cuales se irán liberando en la medida en que las viviendas se van inscribiendo en el CBR
3. Flexibilizar el porcentaje de reemplazos, pues el actual 10% rigidiza el sistema y aumenta los riesgos para el contratista
4. Revisar el sistema de aplicación del subsidio de localización, de manera de hacerlo lo más operativo posible, y separarlo del subsidio de mejoramiento de terrenos

Propuestas

Fondo Solidario de Vivienda I

5. El 3% de garantía por fiel cumplimiento y correcta ejecución debiera servir también para garantizar la pavimentación de la obra
6. Publicar un listado completo de todos los terrenos fiscales en propiedad del SERVIU con su valorización correspondiente, factibles de aplicar al programa
7. Estudiar cambio de de boleta de garantía bancaria por pólizas de liquidez inmediata, que hoy existen en el mercado.

DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

- Avanzar significativamente en la solución de la situación habitacional de las familias de ingresos medios bajos (2º y 3º quintiles de ingresos)
- Marcar un cambio en materia de integración social en las ciudades
- Nivelar la integración hacia arriba de las familias más pobres
- Contribuir a movilizar mayores recursos del sector privado en proyectos inmobiliarios de viviendas subsidiadas

Fortalezas DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

- Dinamismo en el mercado por gran cantidad de recursos, Subsidios Habitacionales disponibles (opción inmediata de obtención de subsidios en tiempo real: Subsidio en Línea)
- Aumenta individualmente el monto del subsidio lo cual permite optar a un crédito hipotecario de largo plazo de menor monto y optar a una vivienda de mayor estándar
- Producir un cambio sustancial en la calidad del parque habitacional

Fortalezas DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

- Permite la integración espacial de familias con diversas metas sociales y económicas
- Subsidio de localización, que permite emplazamiento de viviendas sociales en áreas mejor ubicadas en la ciudad, lo que apunta a disminuir la segregación social

Dificultades DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

- Ingreso de viviendas FSV II al banco de proyecto
- Limitación en los proyectos a sólo 150 viviendas por permiso
- Cuadros normativos rigidizan innecesariamente un mejor estándar habitacional
- El procedimiento de reemplazo no es el adecuado a la finalidad del programa
- No se establece un período de transición para los proyectos anteriormente aprobados

Dificultades DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

- Normativa innecesariamente compleja provoca exceso de tramitación y burocracia
- Complejidad en la administración de los procesos de los programas
- Las exigencias de operación a los programas de FSV II, no distinguen las diferencias entre los postulantes de los distintos quintiles de ingresos

Propuestas DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

1. Los proyectos integrados se aprueben con el mismo procedimiento con que se aprueban los proyectos colectivos del DS 40 agregando la lista de postulantes FSV II que cumplan con el porcentaje mínimo exigido
2. Cuando los proyectos se emplacen en terrenos que cumplan con los requisitos de ubicación, se les aplicará el subsidio a la localización a los beneficiarios, junto al subsidio habitacional
3. Debe haber un periodo de transición para proyectos ya aprobados.

Propuestas DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

4. Para viviendas DS 40 individuales e integradas con FSV II:
 - Se sugiere que no sea obligatorio pasar por el Banco de Proyectos (con los listados de compradores FSV II), ya que hasta ahí no habrían recursos públicos comprometidos.
 - Al presentar a cobro las carpetas tanto de FSV II como los DS 40 que hubieran, todas se ingresen en un paquete al SERVIU, acompañando el plano del sector aprobado por DOM (con límite de 150 casas), junto con el cálculo de eventual subsidio de localización para las que correspondan.

Propuestas DS 40 y Fondo Solidario de Vivienda II

5. Esta forma de presentación se haría siempre respetando el porcentaje que exige el Ministerio para cada tipo de subsidio en el decreto correspondiente.

Si el SERVIU lo requiriera, se podría visar con anterioridad el proyecto arquitectónico.

6.- Estudiar posibilidad de agregar subsidio UF 90 por ampliación al igual que en departamentos

Propuesta Conceptual: Bases para un Nuevo Sistema Administrativo para el Fondo Solidario

I. Diagnóstico

- El Sistema Administrativo vigente presenta, frecuentemente, diversos problemas en su operación, lo cual significa retrasos, repetir procedimientos, mayores costos operativos, y mala atención para los beneficiarios, perdiéndose en definitiva un porcentaje de las operaciones, a causa de la excesiva duración de los procedimientos.
- Ya ha pasado un tiempo excesivamente largo desde la puesta en marcha de la nueva política habitacional y no resulta aceptable tanta demora y tanto error. No puede atribuirse los problemas a explicaciones que son parciales, como deficiencias en los sistemas computacionales, capacitación insuficiente de los funcionarios o incumplimiento de las normas por parte de alguna(s) EGIS

Propuesta Conceptual: Bases para un Nuevo Sistema Administrativo para el Fondo Solidario

I. Diagnóstico (continuación)

- En efecto, hay claramente un problema de gestión de carácter global, que impide elevar sustancialmente la productividad de todo el sistema, a pesar de los esfuerzos hechos por los funcionarios del MINVU. Esto no se resolverá con una cadena de ajustes menores, como se viene intentando –sin éxito- hace varios meses.
- Es necesario una modernización profunda del soporte administrativo para el Fondo Solidario, considerado el enorme desafío que se ha fijado la Presidenta Bachellet para el periodo de cuatro años que se inició en Enero pasado.

Propuesta Conceptual: Bases para un Nuevo Sistema Administrativo para el Fondo Solidario

II. Propuesta

1. El Sistema Administrativo se reemplace por otro, diseñado de tal forma que sea montado y operado en un 100% en base digital, en ambiente internet.
2. El sistema incluya en forma integrada y continua todos los procesos, desde el registro inicial de un interesado hasta las inscripciones y pagos finales que correspondan, sea que una actuación corresponda a funcionarios de MINVU o SERVIU, o de las EGIS, o de otras entidades que desempeñen un rol (por ejemplo entidades financieras). Todos los pagos se harán mediante transferencias electrónicas.
3. El sistema incluya total trazabilidad, con el objeto de establecer responsabilidades y contar con la información para corregir fallas humanas.

Propuesta Conceptual: Bases para un Nuevo Sistema Administrativo para el Fondo Solidario

II. Propuesta (continuación)

4. El sistema cuente con una base de datos que permita generar la necesaria transparencia, que oriente a todos los actores del mercado sobre la evolución del Fondo Solidario. Ello incluye la generación periódica de informes de gestión de libre disposición
5. El diseño, construcción y explotación del sistema tecnológico sea externalizado, asignándose el respectivo contrato mediante licitación pública. El MINVU estructurará un Consejo de Usuarios, el cual será convocado a participar desde la redacción de las bases de licitación, y su rol de asesor para velar por el correcto desempeño del sistema, será establecido en el contrato de externalización.

Propuesta Conceptual: Bases para un Nuevo Sistema Administrativo para el Fondo Solidario

II. Propuesta (continuación)

6. Las EGIS deberán formar las carpetas de todas las operaciones que presenten a subsidio, teniendo la responsabilidad por su total corrección y conformidad con lo informado al Sistema Administrativo, y por resguardar su integridad por el plazo que defina la normativa
7. El MINVU establecerá un procedimiento ex-post de inspección técnica aleatoria del 10% de las carpetas, el cual ejecutará a través de inspectores inscritos en el RENAC. Por razones fundadas, los SERVIU podrán inspeccionar directamente carpetas determinadas, en Oficinas de las EGIS o en sus propias Oficinas, para lo cual la EGIS correspondiente deberá poner a su disposición las carpetas que se requiera.