



# TALLER

## **Política Habitacional: Aplicación práctica y aspectos técnicos de su puesta en marcha FSV I**

**Rogelio González Yáñez**  
2do Vicepresidente de Comité de Vivienda C.CH.C.

Santiago , 06 de junio de 2007

# Mis agradecimientos a ...

- Todos los que aportaron con sus experiencias en el FSVI, entre otros...
  - Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
  - Cámara Chilena de la Construcción
    - Socios del Comité de Vivienda.
    - Depto. de Estudios.
    - Depto. Técnico.
    - Constructoras e inmobiliarias de distintas regiones.
  - Escuela de Construcción de la UC
    - Carlos Aguirre y sus estudiantes.
    - Equipo de investigación de Lineamientos para la terminación y ampliación de Viviendas del FSV I, (Concurso de Propuestas para el Bicentenario).
  - Egis y Psat a los largo del país, especialmente IV, V, VI, VII Y RM.

# Una línea de tiempo

Encíclica  
"Rerum  
Novarum"

## Directrices

	1883	1906	1925	1965	1978	1997	2001	2005
<b>Segunda Mitad Siglo XIX</b>  1ª Normativa sobre Viviendas de Barrios Pobres	Proyecto de Ley para reglamentar barrios pobres. (No fue aprobada)	Promulgación Ley de Habitaciones Pobres.	Ley de Habitaciones Baratas y de Arrendamiento.	<b>Creación MINVU</b>	<b>SUBSIDIO a la Demanda</b>	<b>Crisis de Estándar</b>	Se crea Fondo Solidario de Vivienda. (FSV)	FSV II SUB Localización Patrimonio Familiar

**Conferencia UNIAPRAVI 1995 CHILE**  
**Estado reconoce moratoria del 70% en cartera SERVIU.**

# POLITICA HABITACIONAL CHILENA

## Consideraciones Generales

- **Vivienda:**
  - Bien básico y esencialmente privado.
  - De alto costo
  - Su satisfacción implica un mejoramiento sustancial en la calidad de vida de la población.
- **Estado:** su intervención es de carácter subsidiario.
- **Programa habitacional apunta a:**
  - asegurar a todas las familias, cualquiera sea su condición social o económica, igualdad de oportunidades para acceder a una vivienda propia y digna (dependiendo de aspiraciones y esfuerzo de ahorro).
  - complementado con un subsidio estatal.

# PROGRAMAS Y SUBSIDIOS A LA DEMANDA

- Los programas habitacionales chilenos se han caracterizado por su:
  - ✓ Estabilidad.
  - ✓ Perseverancia.
  - ✓ Continuo proceso de perfeccionamiento durante 23 años.
  - ✓ Amplio consenso público.
  - ✓ Ahorro-Subsidio-Crédito.

Hasta el 2001.....

# Evolución de los actores

TE- RRE- NO	PRO- YEC- TO	FINANC. CONS- TRUC.	CONS- TRUC- CION	RIES- GO	COMER- CIALI- ZACION	SUB- SI- DIO	FINANC. COM- PRADOR
-------------------	--------------------	---------------------------	------------------------	-------------	----------------------------	--------------------	---------------------------

HASTA 1977

E	E	E	P	E	E	E	E
---	---	---	---	---	---	---	---

DESDE 1978

P	P	P	P	E	E	E	E
---	---	---	---	---	---	---	---

DESDE 1997

P	P	P	P	P	P	E	P
---	---	---	---	---	---	---	---

DESDE 2001

EGIS	EGIS	E	P	P	EGIS	E	No hay
------	------	---	---	---	------	---	--------

ESTADO

PRIVADOS

EGIS

Rogelio González Yáñez

E
---

P
---

EGIS
------

**Política  
Habitacional  
2001**

# Vivienda Social Dinámica sin Deuda

Para sectores indigentes y pobres no sujetos de crédito

**Valor de la Vivienda hasta 300 UF**

Ahorro + Subsidio

10 UF

190 a 280 UF

Construcción 150 a 180 UF

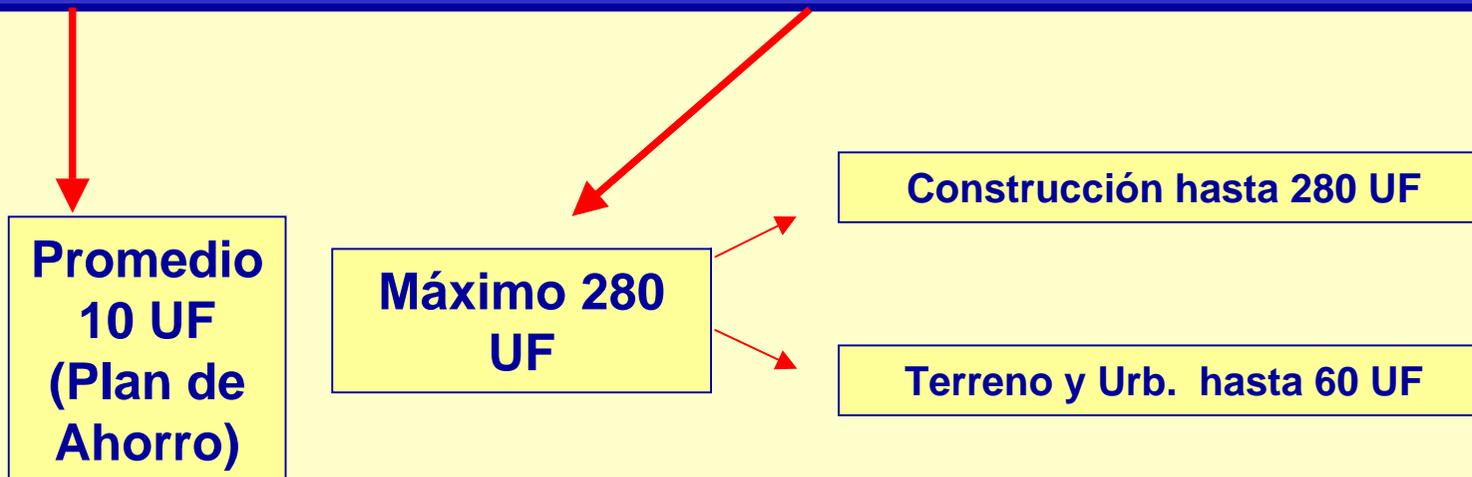
Terreno y Urb. 30 a 120 UF

# Fondo Concursable de Vivienda (FSV)

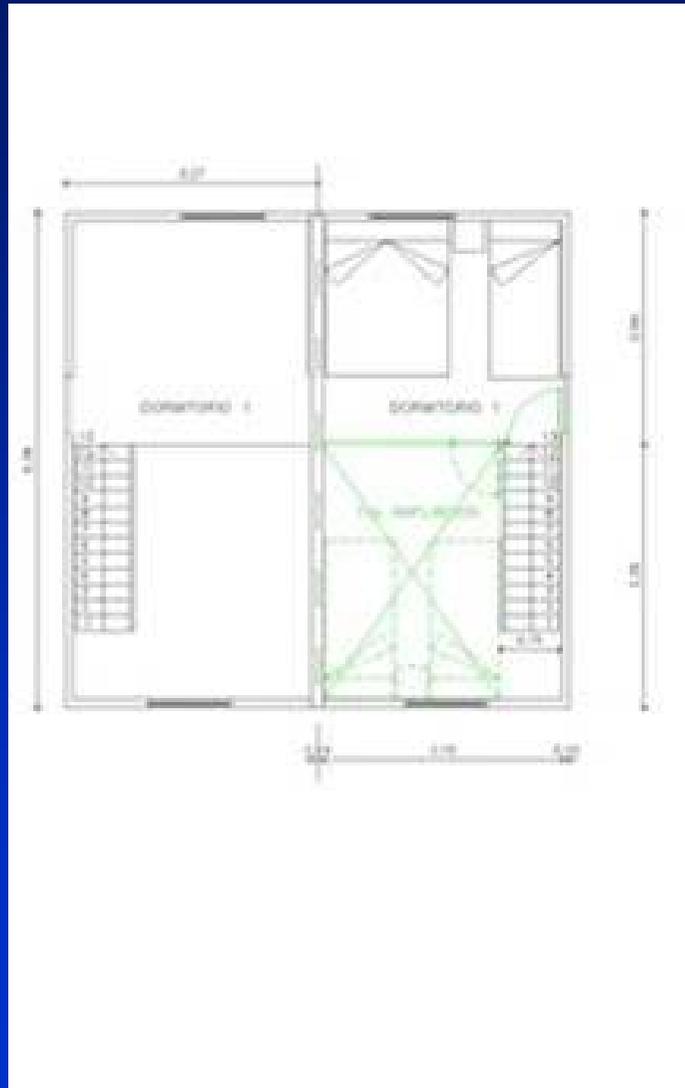
Para sectores indigentes y pobres no sujetos de crédito

**Valor de la Vivienda hasta 300 UF**

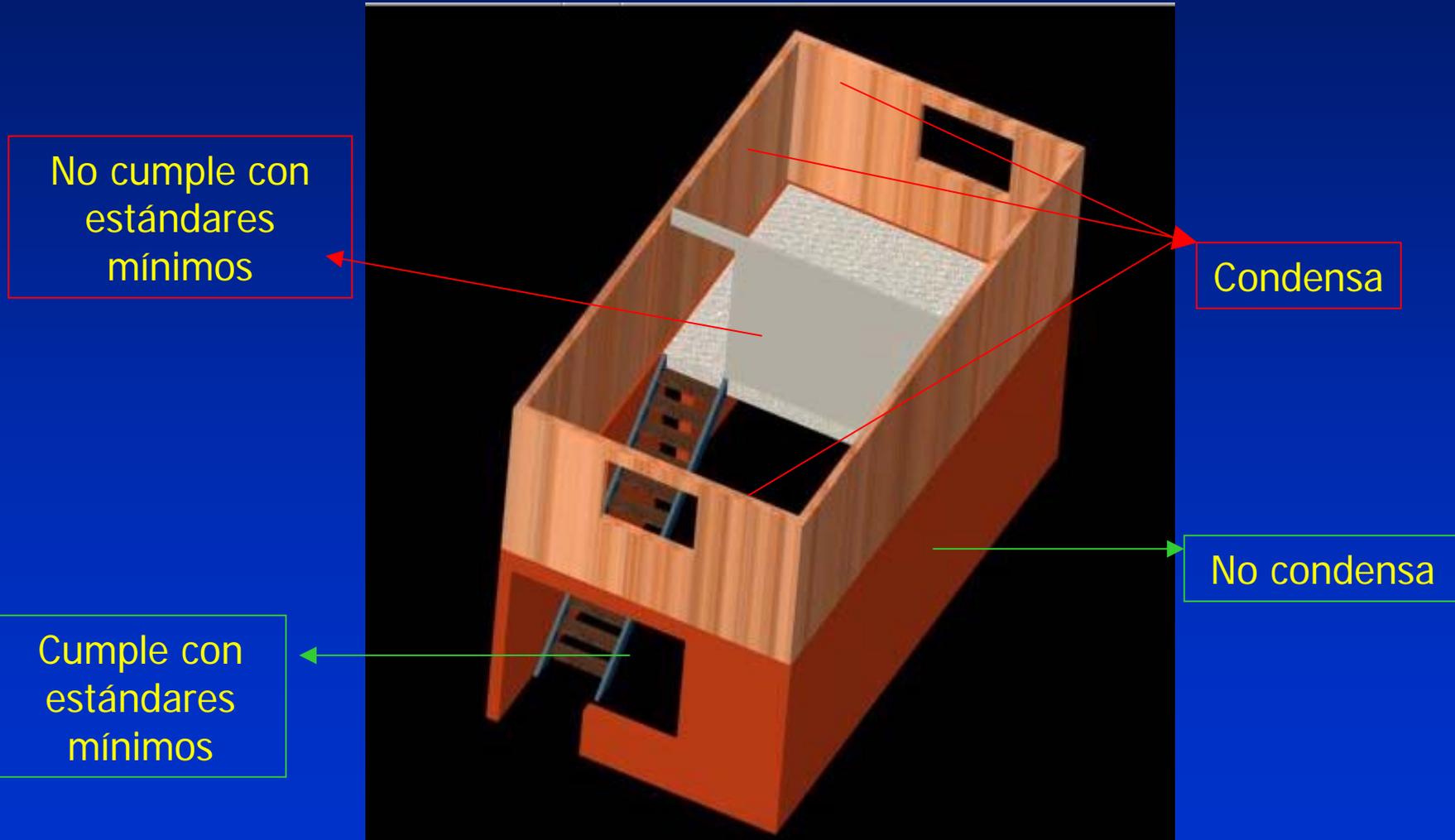
Otros  
Ahorro + Aportes + Subsidio Sin Crédito Bancario



# Don Vicente



# Etapa 1: Situación de Habitabilidad Física



# Terminaciones a realizar



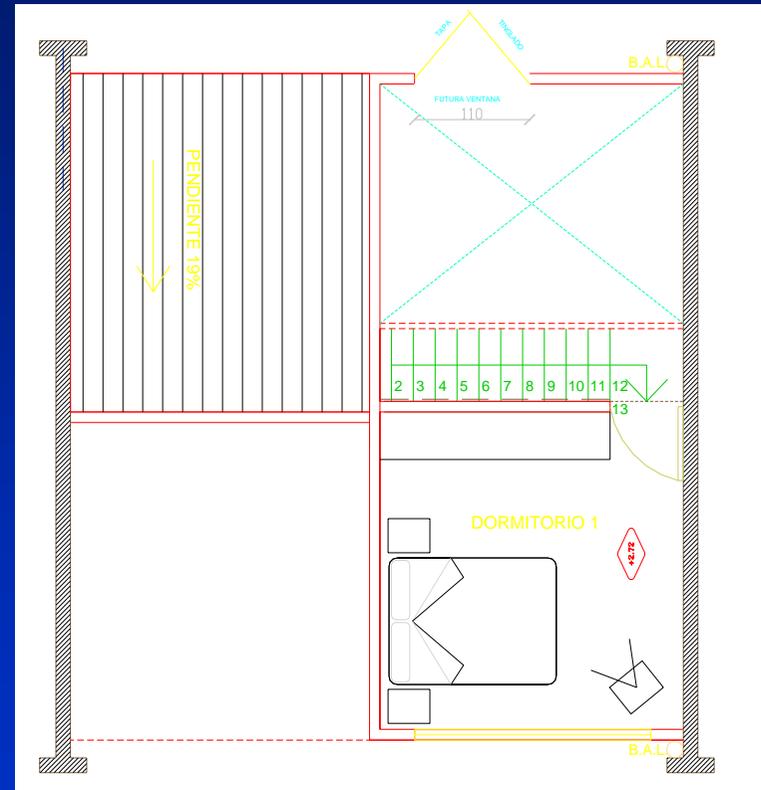
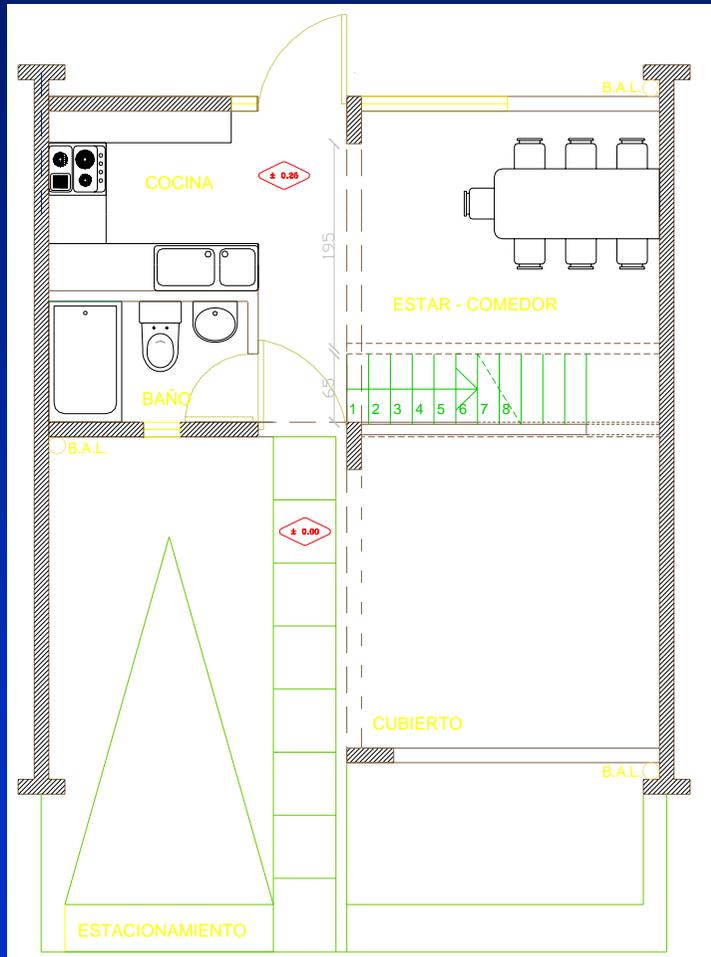


## ¿AMPLIACIONES PROYECTADAS?

Rogelio González Yáñez

Fuente: Investigación DIPUC 2005: Aguirre, d'lençon, Justiniano, Faverio

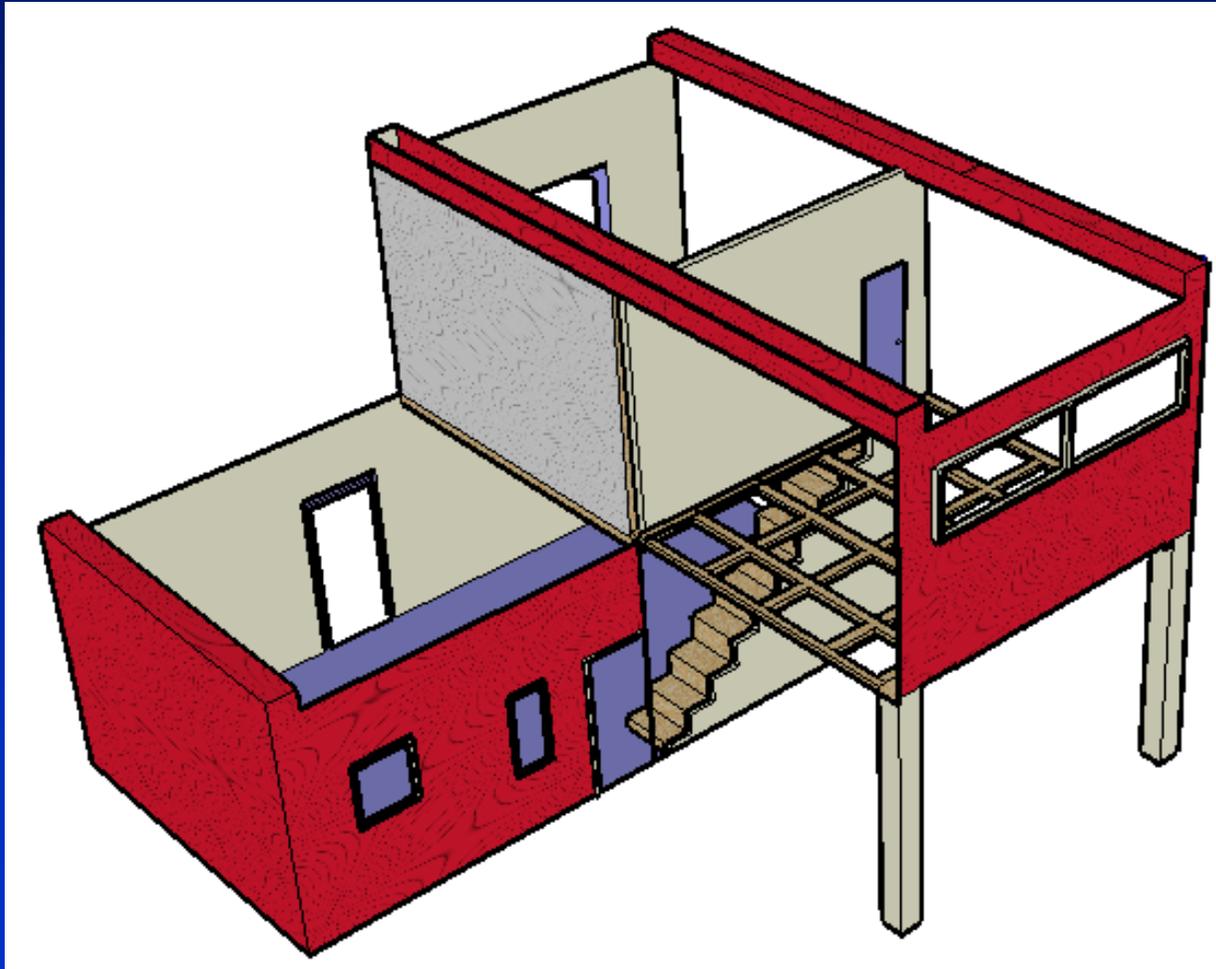
# Proyecto Las Higueras



**Superficie Inicial 32 m<sup>2</sup>**

*Fuente: Elaboración Propia*

# Proyecto Las Higueras



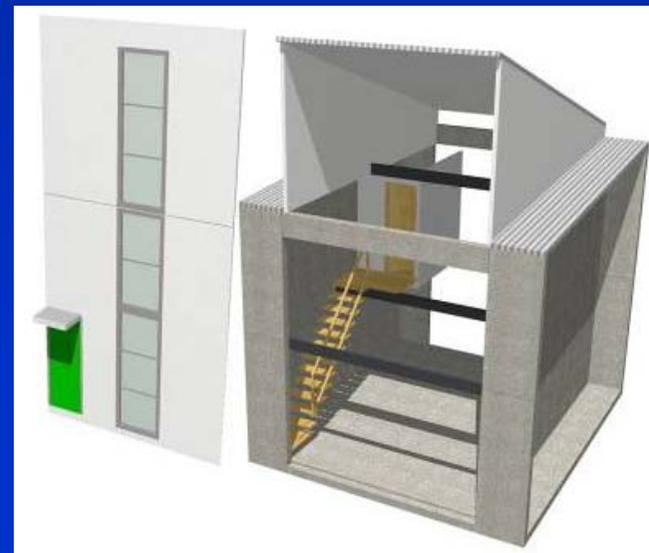
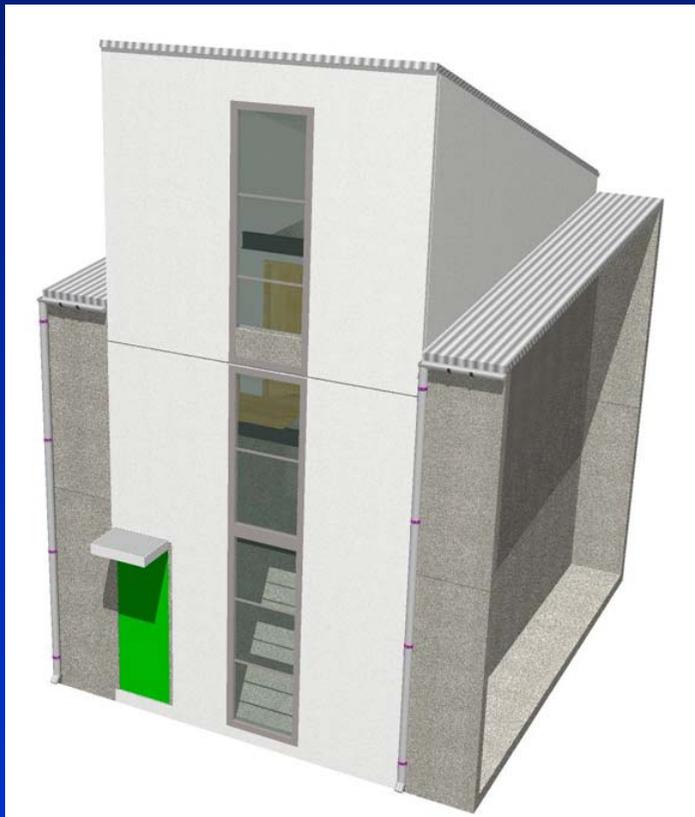
*Fuente: Elaboración Propia*

# EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA

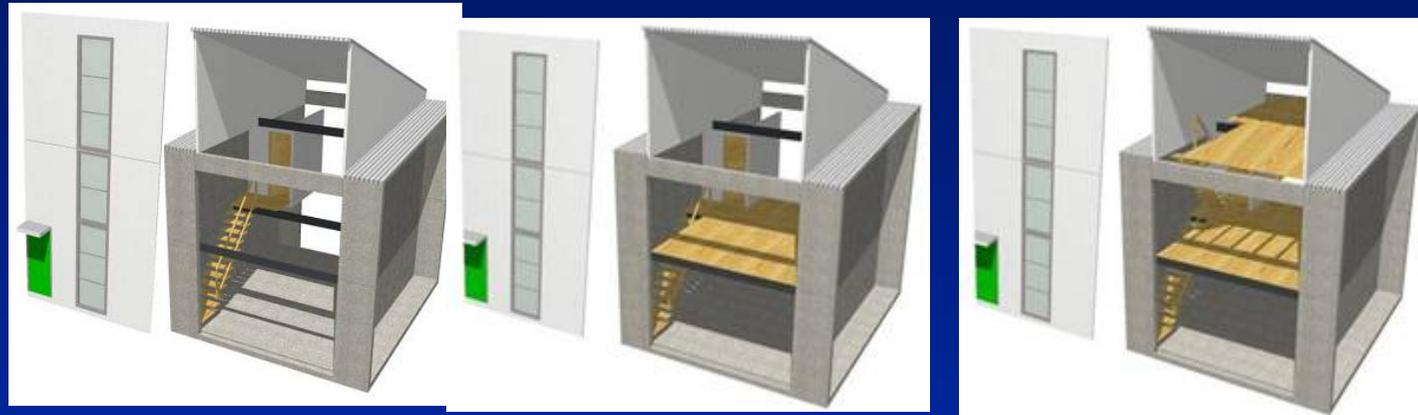


*Fuente: Elaboración Propia*

# Elemental



# CUADRO RESUMEN ELEMENTAL



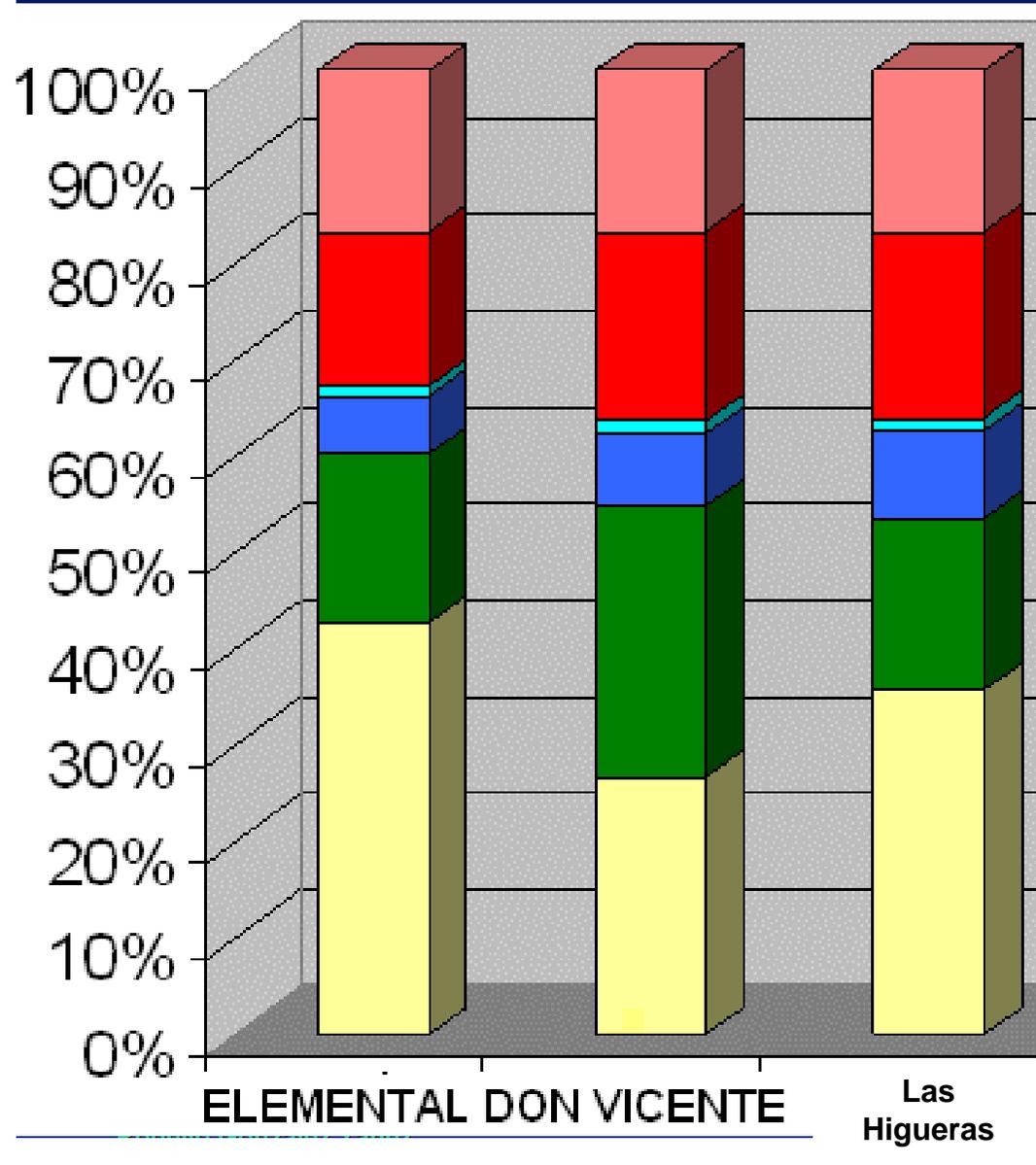
		Elemental Inicial	1era Ampliación	2da Ampliación
GASTOS	Gobierno	320 UF	0	0
	EGIS	0	0	0
	Familias	20 UF	\$332.741 hasta \$523.158	\$696.212 hasta \$1.021.222
INDICES	m2/Hab	9,4	14,7	16,8

# Comparación tipologías de construcción (No incluye terreno)

ITEM	ELEMENTAL	DON VICENTE	Las Higueras
Superficie (m <sup>2</sup> )	36,1	32,4	31,7
Etapas de ampliacion	3	2	1
Ampliaciones (m <sup>2</sup> )	35,9	20,5	7,39
Sup. total ampliada (m <sup>2</sup> )	72	52,9	39,1
<b>Costo total vivienda (UF)</b>	<b>385</b>	<b>313</b>	<b>319</b>
Costo construcción (UF/m <sup>2</sup> )	10,69	9,64	10,07
Terreno (m <sup>2</sup> )	36	72	66
Nº pisos	3	2	2
Terminaciones	incompletas	Incompletas	incompletas

Fuente: Elaboración propia.

# Comparación tipologías



Incidencia en el total:

- GASTOS GENERALES Y UTILIDADES (20%)
- TOTAL URBANIZACION
- TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS
- TOTAL INSTALACIONES
- TOTAL TERMINACIONES
- TOTAL OBRA GRUESA

Fuente: Elaboración propia.

# Resultados agregados

FSV I

2001 a 2006

# PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES

## RESUMEN EJECUTIVO

### 2001 AL 2006

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
		96,4%	96,2%	95,5%	86,5%	55,5%	22,0%
	Viviendas						Viv.
Eliminado	95	165	242	749	12	0	1.263
Sin Avance	0	0	68	1.026	9.544	10.021	20.659
-10% avance	0	0	0	862	776	2.171	3.809
-50% avance	0	149	605	1.808	4.188	4.272	11.022
-100% avance	60	315	1.778	4.693	11.799	3.291	21.936
Terminado	2.070	7.017	16.308	19.094	7.292	187	51.968
<b>Total</b>	<b>2.225</b>	<b>7.646</b>	<b>19.001</b>	<b>28.232</b>	<b>33.611</b>	<b>19.942</b>	<b>110.657</b>

Nota: Para el año 2006 sólo se incluyen los Llamados 1º, 2º y 3º. Al 31 de diciembre los Llamados 4º y 5º estaban en proceso de selección, cuyos resultados se dieron a conocer en enero de este año 2007.

# ¿Qué esperamos para 2007?

## Vivienda Pública

**Los recursos para los programas de subsidios habitacionales se incrementan en 34,7% en términos reales.**

### Proyecto Ley de Presupuesto 2007

#### Inversión en Programas Habitacionales MINVU

Programa	Proy. Presup.	2007 / 2006		Flujo anual de subsidios 2007
	Año 2007	Diferencia	Var. Real	Nº de soluciones
	Millones de \$		%	
<b>Viviendas Asistenciales</b>	<b>259.302</b>	<b>111.966</b>	<b>70,0%</b>	
Fondo Solidario	228.357	81.021	49,7%	43.028
Subsidios Localización FSV	30.945	30.945		
<b>Subsidios para Viviendas con Crédito</b>	<b>78.011</b>	<b>5.393</b>	<b>3,8%</b>	<b>40.000</b>
<b>Otros Programas de Subsidio</b>	<b>47.176</b>	<b>-828</b>	<b>-5,0%</b>	<b>16.464</b>
<b>Otros Programas de Vivienda</b>	<b>29.793</b>	<b>20.824</b>	<b>220,9%</b>	<b>37.250</b>
<b>PROGRAMAS DE VIVIENDA 2007</b>	<b>414.281</b>	<b>137.355</b>	<b>34,7%</b>	<b>136.742</b>

(1) Supone Inflación Promedio Anual de 3,5%

Fuente : Dirección de Presupuestos y elaboración propia

## Resultado Llamado del Programa de Subsidio del Fondo Solidario

Región	Proyectos Seleccionados	Familias Benef.	Subsidio del Fondo Solidario de Vivienda				Subsidio a la Localización
			FSV I	Equipam.	Fondo	Total	
	Nº	UF					
Tarapacá	4	596	196.680	2.980	2.459	202.119	0
Antofagasta	1	10	3.300	50	0	3.350	1.068
Atacama	3	657	216.810	3.285	2.002	222.097	0
Coquimbo	3	416	137.280	2.080	2.912	142.272	0
Valparaíso	27	1.795	614.310	11.690	11.052	637.052	763
Lib.Bdo.O'Higgins	8	631	208.230	3.155	4.235	215.620	0
Maule	13	1.925	635.250	9.625	13.475	658.350	3.555
Bio Bío	17	781	269.730	3.905	2.898	276.533	0
Araucanía	40	2.594	857.840	12.970	13.664	884.474	0
Los Lagos	14	1.836	636.280	12.724	7.510	656.514	0
Aysén	5	191	89.770	955	1.267	91.992	0
Magallanes	5	269	114.190	1.345	0	115.535	0
Metropolitana	36	1.829	651.890	9.145	5.684	666.719	80.320
<b>TOTAL PAÍS</b>	<b>176</b>	<b>13.530</b>	<b>4.631.560</b>	<b>73.909</b>	<b>67.158</b>	<b>4.772.627</b>	<b>85.706</b>

# Programa Habitacional MINVU 2007

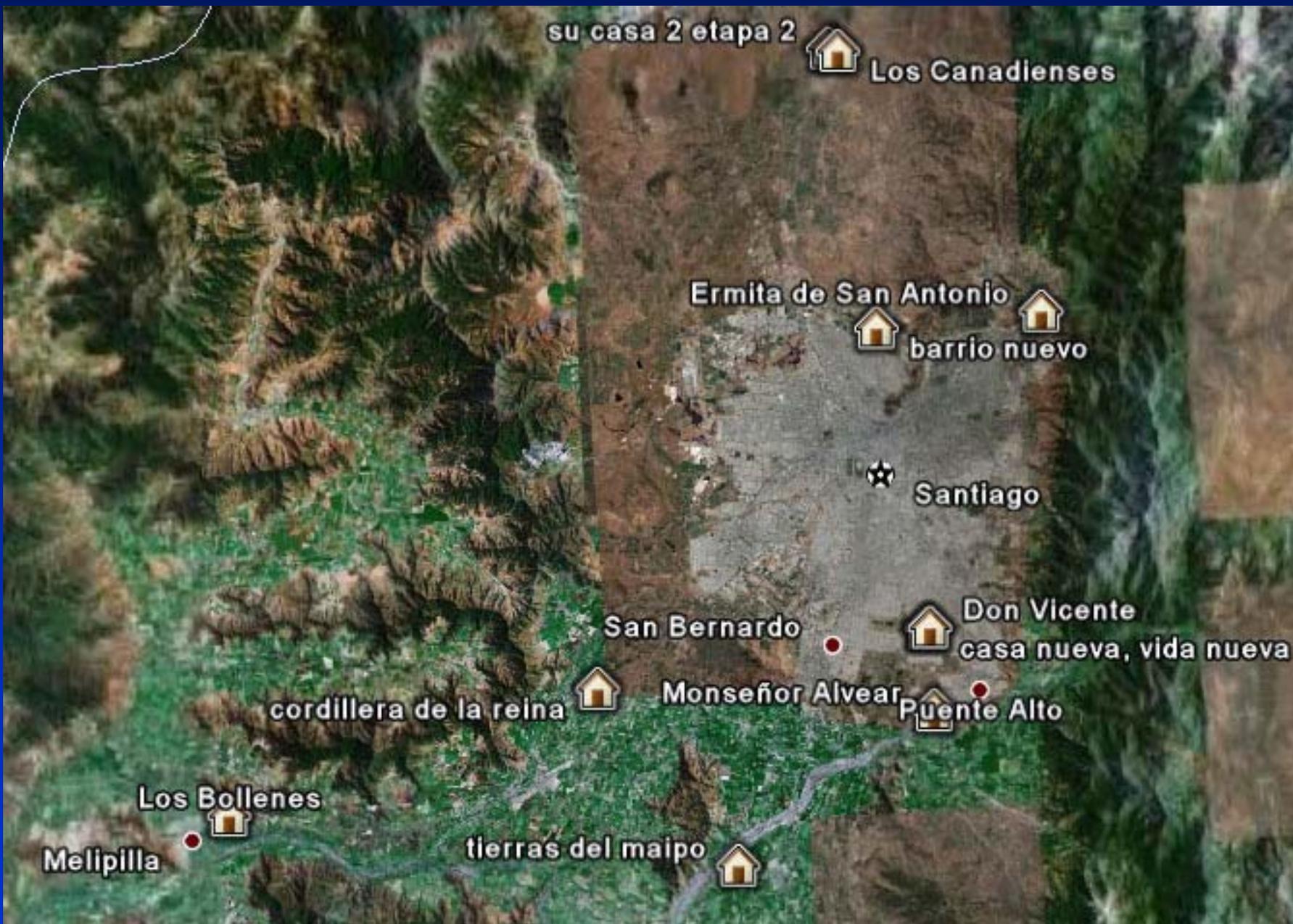
## Metas Físicas por Región

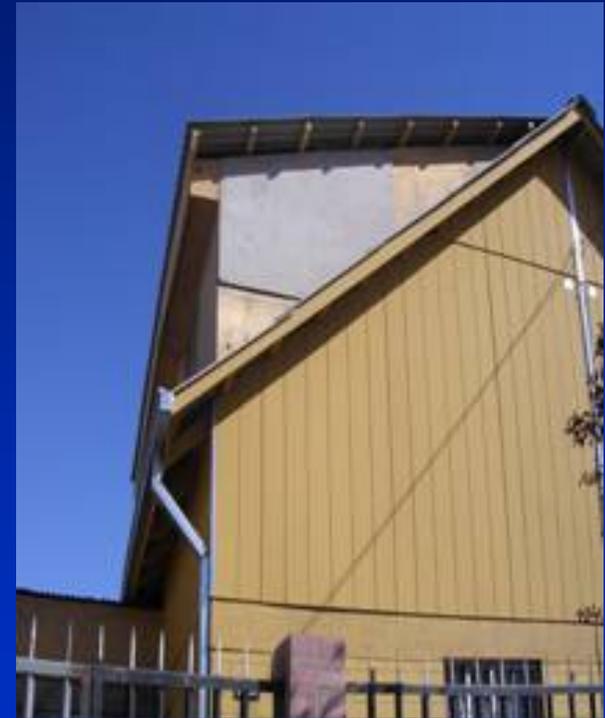
Región	VSDsD	FSV 1	FSV 2	Rural	S.S.Hab.	Mant.Viv.	Prot.Pat.	Leasing	Total
	Nº de Viviendas a Contratar o Subsidios a Otorgar								
1	0	958	1.056	138	1.097	0	1.419	0	4.668
2	0	1.368	216	40	1.229	0	682	0	3.535
3	0	500	183	273	713	0	443	0	2.112
4	0	918	214	1.381	993	0	1.061	0	4.567
5	0	2.327	1.670	900	3.324	4.328	1.305	0	13.854
6	0	950	329	1.233	2.448	655	1.283	0	6.898
7	0	1.103	381	1.255	2.576	774	1.755	0	7.844
8	500	3.287	652	1.682	4.069	2.154	1.815	0	14.159
9	0	870	1.203	1.400	1.661	860	1.751	0	7.745
10	0	1.719	346	1.300	2.895	676	784	0	7.720
11	0	289	39	50	83	0	131	0	592
12	0	285	78	34	416	0	266	0	1.079
13	0	14.001	3.633	1.200	14.496	7.220	6.930	0	47.480
Sin Reg.	0	3.175			4.000		2.181	4.000	13.356
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>31.750</b>	<b>10.000</b>	<b>10.886</b>	<b>40.000</b>	<b>16.667</b>	<b>21.806</b>	<b>4.000</b>	<b>135.609</b>
<b>Meta 06</b>	<b>754</b>	<b>24.282</b>		<b>13.646</b>	<b>46.010</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>93.692</b>
<b>Efec 06</b>	<b>0</b>	<b>37.625</b>		<b>10.220</b>	<b>48.872</b>	<b>11.971</b>	<b>1.464</b>	<b>4.112</b>	<b>114.264</b>

# Política pública

- Diseño
  - Sin Deuda.
  - Progresividad.
  - Focalizada.
  - Organización de la demanda.

# Ejemplos





Fuente: Investigación DIPUC  
2005: Aguirre, d'lençon,  
Justiniano, Faverio



Fuente: Investigación DIPUC 2005: Aguirre, d'Inçon, Justiniano, Faverio

# Política pública

- Implementación
  - Marco Normativo
    - Del subsidio.
    - De las edificaciones (Nuevas Térmicas y Acústicas)
  - Actores y sus relaciones
  - Financiamiento
  - Ampliaciones
  - Organización de la demanda.

# Camino a seguir



# Ripios, interpretaciones, burocracia...

## En el DS 174 FSV I

- Alto compromiso financiero al término físico de las obras.
- Forma de pago y boletas de garantía.
- ¿Propietario primer vendedor?
- PSAT se cambia por SITO.
- Relación con los monopolios regulados
  - Sanitarias
  - Eléctricas

# Ripios, interpretaciones, burocracia...

## En el DS 174 FSV I

- Variabilidad, en ascenso, de los costos de insumos y mano de obra en la construcción.
- Condiciones técnicas del Ítemizado de mayores exigencias.(35% aumento, v/s 17.86 % subsidio).
- Aplicación de ley de subcontratación.
- Entrada en vigencia de la Norma Termica y Acústica. (2006-2007)

# Ripios, interpretaciones, burocracia...

## En el DS 174 FSV I

- Agilidad de los procesos de técnicos, legales y Operacionales.(Repetición de trabajo entre Serviu y Egis)
- Duración de los certificados de vivienda inferior a los trámites en CBR.(Viv.Usada).
- Costos de burocracia interna (Lentitud de los procesos)

# Ripios, interpretaciones, burocracia...

## En el DS 174 FSV I

- Para construcción en sitio residente
  - Marco normativo (?)
- Ahorros no congelados en Bancos.
- Sistema de aplicación de Ficha CAS II, aún hay problemas en regiones por validez.
- Subsidios cruzados, ¿FSV, Chile Barrio, Aportes, FNDR?...se llega a más de 600 UF?
- Subsidio de localización( modificar su operatoria)

# INTERROGANTES

¿Será necesario y  
aceptado rebajar los  
estándares  
habitacionales?

# INTERROGANTES

¿Como se obtendrán los  
suelos urbanos para estos  
programas?

# INTERROGANTES

¿Existen los Instrumentos de Planificación Territorial, a lo largo del país, que den sustentabilidad a esta nueva política?

No debemos olvidar que....

El objetivo principal de la política  
es uno sólo...

...ya van 20 años



El recientemente fallecido, Papa Juan Pablo II, en su visita a Chile (Abril, 1987) en su homilía en el Estadio Nacional de Chile, dijo:

“Los pobres no pueden esperar”

Muchas gracias por su atención...