

# Política Habitacional : Aplicación práctica en el Sur de Chile.

**CARLOS SEGUEL HINTZ**  
**Presidente**  
**Delegación Regional Puerto Montt**

Principales desafíos de Chile



# **Política Habitacional :**

- **Problemas presentados :**

**Fondo Solidario I**

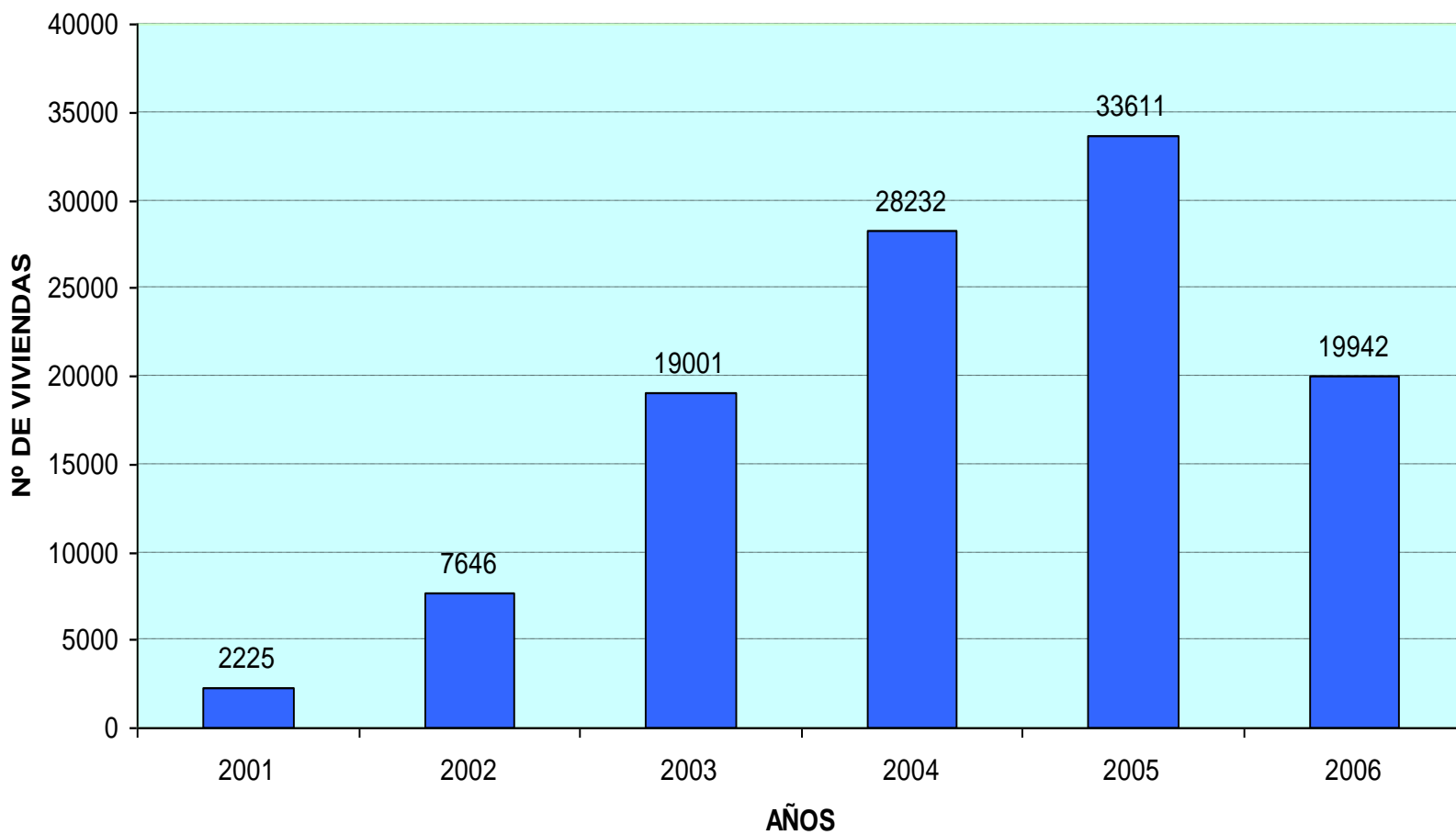
**Fondo Solidario II**

**D.S 40**

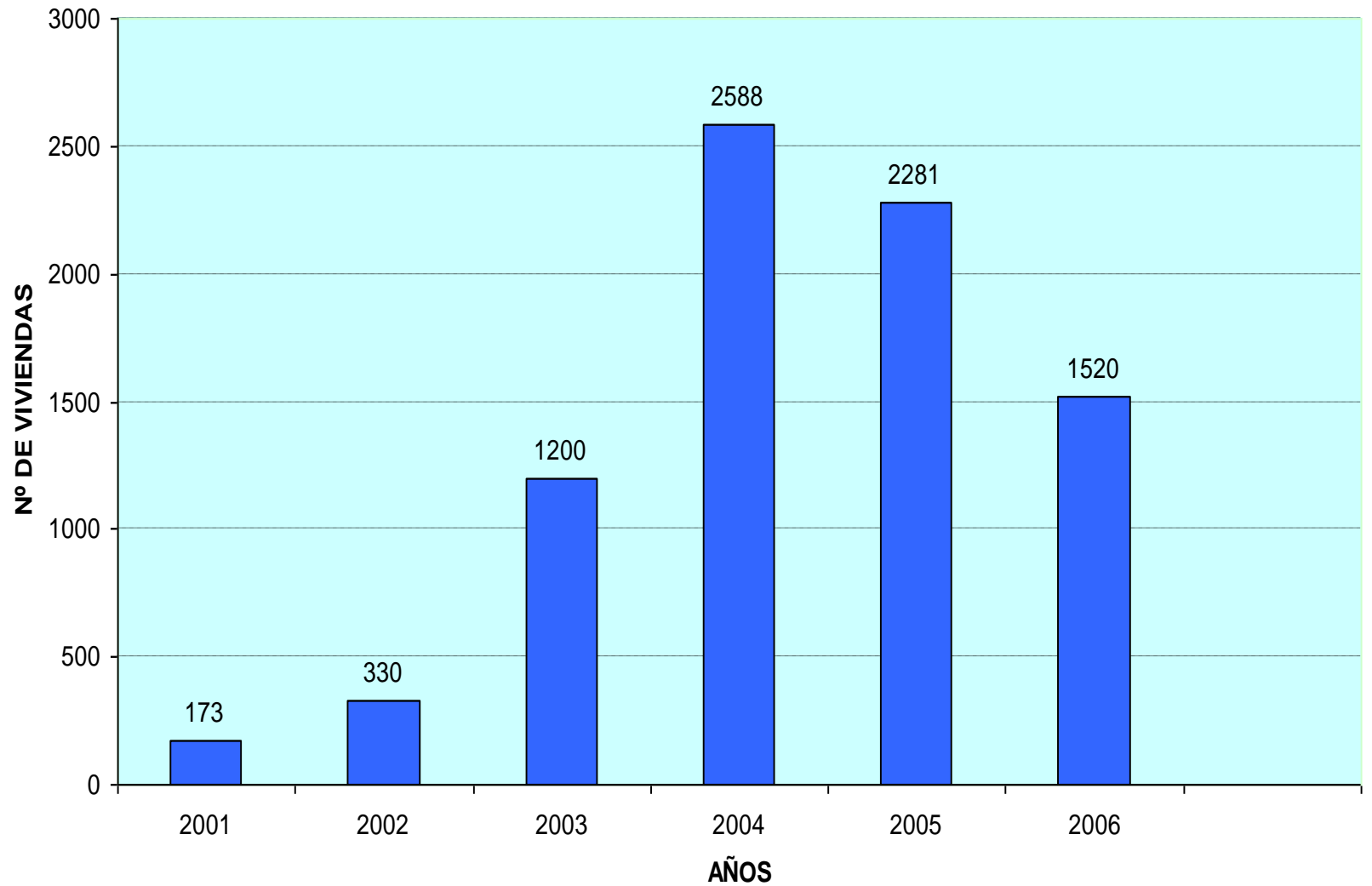
- **Problemática MINVU – SERVIU**

- **Conclusiones**

**RESUMEN PROYECTOS APROBADOS  
FONDO CONCURSABLE  
NIVEL NACIONAL**



## RESUMEN PROYECTOS APROBADOS FONDO CONCURSABLE DÉCIMA REGION



**RESULTADO LLAMADO ZONA SUR - AUSTRAL****PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA****RESOL. EXENTA Nº 611 DEL 31/01/2006**

REGION	PROYECTOS SELECCIONADOS	FAMILIAS BENEFICIADAS	FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA (UF)				LOCALIZACION
			FSV I	EQUIPAM	INICIATIVAS	TOTAL	
BIO BIO	17	781	269730	3905	2898	276533	0
ARAUCANIA	40	2594	857840	12970	13664	884474	0
LOS LAGOS	14	1836	636280	12724	7510	656514	0
AYSEN	5	191	89770	955	1267	91992	0
MAGALLANES	5	269	114190	1345	0	115535	0
<b>TOTAL</b>	<b>81</b>	<b>5671</b>	<b>1967810</b>	<b>31899</b>	<b>25339</b>	<b>2025048</b>	<b>0</b>

## **SUPERFICIE DE VIVIENDAS**

### **PROYECTOS APROBADOS FONDO CONCURSABLE**

#### **DECIMA REGION**

<b>AÑO</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA M2</b>	<b>SUPERFICIE PROMEDIO POR VIVIENDA M2</b>
<b>2002</b>	<b>566</b>	<b>16045,39</b>	<b>28,35</b>
<b>2003</b>	<b>1083</b>	<b>28046,84</b>	<b>25,90</b>
<b>2004</b>	<b>1936</b>	<b>49505,28</b>	<b>25,57</b>
<b>2005</b>	<b>2101</b>	<b>55220,69</b>	<b>26,28</b>
<b>2006</b>	<b>1491</b>	<b>38381,58</b>	<b>25,74</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7177</b>	<b>187199,78</b>	<b>26,08</b>

## PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2007

### METAS FISICAS POR REGION

REGION	VSDSD	FSV 1	FSV 2	RURAL	S.S. HAB.	MANT. VIV.	PROT. PATR.	LEASIN G	TOTAL
BIO BIO	500	3287	652	1682	4069	2154	1815	0	14159
ARAUCANIA		870	1203	1400	1661	860	1751	0	7745
LOS LAGOS		1719	346	1300	2895	676	784	0	7720
AYSEN		289	39	50	83	0	131	0	592
MAGALLANE S		285	78	34	416	0	266	0	1079
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>6450</b>	<b>2318</b>	<b>4466</b>	<b>9124</b>	<b>3690</b>	<b>4747</b>	<b>0</b>	<b>31295</b>

# **Problemas presentados : Fondo Solidario I**

- **Terrenos :**

  - Dentro radio urbano.

  - Fuera radio urbano.

  - Subsidio a la localización.

- **Problemática relacionada con el ahorro.**

- **Problemática con el rukan**

- **Problemáticas relacionada con las exigencias constructivas y legales que incrementan los costos.**

- **Problemática con el F.S I**

- **Problemática con el F.S. II**



# Problemas presentados : Fondo Solidario I

## Terrenos : Dentro radio urbano.

- La oferta de terrenos urbanizados o urbanizables es escasa y en ocasiones nula, lo que obliga a volver la mirada hacia los terrenos emplazados en las áreas de expansión urbana o definitivamente rurales.
- El elevado precio del casco urbano torna inviable los proyectos de vivienda social.
- Que habiendo terrenos dentro del radio urbano no estén incluidos en las áreas operacionales o de concesión de las Empresas Sanitarias, lo que les impide dotarlas de servicios hasta que esas áreas se incluyan dentro de su radio de explotación.
- La elevada inversión para mejorar de terrenos con buena ubicación, pero cuya topografía dificulta el desarrollo de un proyecto habitacional.
- Los altos valores del Aportes financieros Reembolsables (A.F.R.), que cobran las Empresas Sanitarias y que redundan en el encarecimiento del proyecto.

# **Problemas presentados : Fondo Solidario I Terrenos : Fuera radio urbano.**

- La elevada inversión que implica la factibilización de los terrenos susceptibles de urbanizarse, tanto en su dotación de agua potable como de evacuación de aguas servidas.
- El costo y complejidad que significa dotar de una Planta de Tratamiento, a terrenos que no pueden ser anexados a los sistemas de alcantarillado público.
- La responsabilidad del Comité en la administración y financiamiento de su Planta de Tratamiento.
- El costo que le significa a un proyecto contar con su propia captación de agua potable, si no existe en el lugar.

**Problemas presentados :**  
**Fondo Solidario I**  
**Terrenos : Fuera radio urbano.**

- El sobre costo que significan dotar de factibilidad sanitaria a estos proyectos, por el cobro de la sanitaria de un “Derecho de conexión y empalme”.

# **Problemas presentados :**

## **Fondo Solidario I**

### **Terrenos : Subsidio a la Localización.**

- Si bien el Subsidio a la localización es un gran aliciente, éste no ha permitido abordar en toda su magnitud la problemática anteriormente enunciada.
- La experiencia nos ha mostrado que no solo enfrentamos el alto precio de los terrenos, sino también el costo para factibilizarlos, dotándolos de los servicios básicos mínimos y/o de su mejoramiento topográfico.
- Mientras el subsidio se calcule sobre el avalúo fiscal, el subsidio estará distante de los valores de transacción comercial de los terrenos

## Problemas presentados : Fondo Solidario I

### Problemática relacionada con el ahorro.

- En relación al ahorro, la problemática tiene que ver con la dificultad y en algunos casos la IMPOSIBILIDAD de ahorrar, por parte de las familias del primer quintil de la población.
- También con la falta de apoyo de parte de organismos públicos para que los Comités puedan realizar actividades que redunden en la obtención de recursos (rifas, bingos etc.) o de la ayuda para aquellos que definitivamente no pueden ahorrar.
- Materias de orden cultural, como la reticencia para efectuar el ahorro, hasta no ver la viabilidad del proyecto como cosa cierta. (Ver para creer).

## **Problemas presentados : Fondo Solidario I**

### **Problemática relacionada con el ahorro.**

- La tentación de tener un ahorro en espera de una postulación cuando hay carencias de alimentación, medicamentos y calefacción.
- Las diferencia que se produce en los ahorros al momento de cobrarlos en el Banco.
- Esta diferencia ocurre, porque la persona deposita en pesos y el Banco debe traducirlo a U.F., No obstante, el Banco aplica esa paridad después de un año y si los dineros se giran antes, lo más frecuente es que el postulante tenga que depositar una diferencia para cubrir la variación de la U.F.

**Problemas presentados :**  
**Fondo Solidario I**  
**PROBLEMÁTICA CON EL RUKAN .**

- Habitualmente el Sistema no ha estado habilitado al 100% a las fechas de cierre de los llamados, lo que ha ocasionado un sinnúmero de dificultades tanto para el SERVIU como para las Egis.
- En los períodos de postulación o de lata exigencia, el Sistema colapsa permanentemente por saturación
- Excesiva dependencia del Nivel Central para resolver problemas que se podrían solucionar a nivel local.

Problemas presentados :Fondo Solidario I

## **PROBLEMÁTICAS RELACIONADA CON LAS EXIGENCIAS CONSTRUCTIVAS Y LEGALES QUE INCREMENTAN LOS COSTOS**

- El mejoramiento del monto del subsidio ha ido aparejado con un aumento de la superficie de las viviendas y sus estándares, tanto de materialidad como de aseguramiento de calidad, lo que para las empresas ha significado un mayor riesgo y menor margen utilidad.
- El aumento del monto y plazo de la Boleta de Garantía que llega ahora a un 5%.
- La Ley de subcontratación
- Nueva Ley sobre aislamiento térmico.



# PROBLEMÁTICA CON EL FONDO SOLIDARIO TITULO I

- Con la nueva ficha de protección social, alrededor de un 45% los integrantes de los Comités de vivienda de la Región, no califican al subsidio “Fondo solidario titulo I”, ya que poseen un puntaje mayor a 8.500 puntos, por lo tanto solicitamos restudiar dicho puntaje de corte.

# PROBLEMÁTICA CON EL FONDO SOLIDARIO TITULO II.

- El subsidio debe entregarse en forma automática al postular al beneficiario por la EGIS, sin la exigencia que la vivienda este construida, solo con el permiso de edificación y se escritura una vez que este recepcionada por la Dirección de obras respectiva ( tal como el subsidio PET decreto 235).
- Se estudie la posibilidad de girar en forma anticipada un porcentaje del subsidio contra boleta de garantía bancaria, por los subsidios asignados de acuerdo a lo indicado en el punto anterior.
- Falta firma de convenio del Minvu con Instituciones financieras, para el otorgamiento de crédito hipotecario hasta las 300 UF.

## **Problemática D.S. 40**

- **Se requiere certeza de la fecha de entradas en vigencia de dicha modificación de decreto.**
- **La mayor exigencia de ahorro es un impedimento en la situación actual**

# **Problemática MINVU - SERVIU**

**El Ministerio en su permanente búsqueda por perfeccionar los Programas , lo cual por un lado se agradece, por otro, genera una gran inestabilidad tanto a quienes trabajan con los subsidios habitacionales de los distintos programas, como a las familias que desean acceder a esos beneficios, quienes terminan muy desorientados, porque no saben que versión creer.**

**Habitualmente estamos en un “estado de espera” de la aparición de la próxima modificación de algún reglamento, frenando la presentación de proyectos.**

**En este histórico momento en que el MINVU se ha propuesto una Meta de 220.000 viviendas, toda espera JUEGA EN CONTRA del cumplimiento de esa meta.**

## SUGERENCIAS D.S. 40

- Subsidio en Línea es una muy buena iniciativa se requiere
- implementarla con normas igualmente expeditas que no ahoguen la modernidad, ni desincentiven a su utilización.
- Creemos necesario revisar la limitación dispuesta para hacer extensiva las nuevas normas a los subsidios vigentes sólo a los que se cobren o utilicen antes del 31 de diciembre, su aplicación durante todo el plazo de vigencia es reactivadora, ampliando el éxito de la nueva Política habitacional.

## SUGERENCIAS D.S. 40

- Esta limitación no aumentará durante el presente año el cobro de los subsidios con vida transcurrida, porque a pesar del interés por la demanda de utilizarlos, y de la oferta por captarlos, no están las viviendas construidas para satisfacer esa necesidad.
- Los subsidiados actuales que no han utilizado sus subsidios que no se vean favorecidos por la extensión de las nuevas características, no utilizarán su subsidio, sino que presionarán sobre los nuevos el próximo año.
- Si no hay “castigo” por no utilizarlos este año, lo más probable es que tampoco haya una sobre – reacción para utilizarlos el próximo y se mantendrá su cobro en la tendencia.

## SUGERENCIAS D.S. 40

- Creemos necesario revisar esta normativa para sincerar la situación al respecto, incorporando una solución producto de un análisis conjunto profundo, que nos permita responder con un instrumento adecuado a la realidad nacional actual.
- Estimamos oportuno postergar la entrada en vigencia de la norma que aumenta el ahorro mínimo a 50 UF, a los postulantes al subsidio del DS. 40, a fin de no afectar su funcionamiento, y potenciar aún más su uso con sus nuevas características positivas.

## SUGERENCIAS D.S. 40

- Mantener el ahorro mínimo exigido – 30 UF. – hasta realizar el análisis propuesto, teniendo en cuenta que de acuerdo a lo previsto inicialmente los llamados a postulación primero y segundo se realizarían antes de producirse el cambio de exigencia. Dado que recién se ha hecho el primer proceso de postulación, por las razones conocidas y compartidas, resultaría que el segundo proceso se vería afectado por el cambio de la exigencia.
- Creemos conveniente determinar una fórmula estable de cálculo del puntaje por Ficha de Protección Social.
- Creemos conveniente que el bono de integración social sea parejo en 100 UF, y no “hasta” o “por un monto máximo equivalente a 100”, ya que hace depender de la resolución discrecional de un funcionario el monto de cada proyecto, con la incertidumbre para la selección de los beneficiarios elegibles.



## SUGERENCIAS D.S. 40

- Es conveniente la emisión de los certificados de subsidios FSV II para adquirir viviendas en conjuntos integrados de viviendas destinadas a ser adquiridas con subsidios del DS 40, antes del inicio de la edificación, otorgándoles un plazo de vigencia mayor que el otorgado a quienes solicitan con la promesa de compraventa firmada, acorde con la necesidad de construir, perfeccionar la compraventa e inscribir.
- El Subsidio que se otorga a los FSV II para adquirir viviendas en conjuntos integrados y el DS. 40 con bono por integración, lo consideramos de última generación. Es conveniente introducirlo sin los vicios y trámites propios de un sentido burocrático superado, y esperamos en vías de extinción. Por eso creemos que las resoluciones que lo regulen debieran ser simples y en línea. Mantener trámites simples para su otorgamiento  
Beneficiarios elegibles – Permiso de Edificación y Plano de loteo  
–Plazo de inicio de obras – Distribución porcentual mínima de inclusión exigida en el Decreto.

## SUGERENCIAS D.S. 40

- Se debe considerar, que en estos subsidios tanto del FSV II como del DS 40, **No hay pagos previos**, ni por tanto inversión alguna del MINVU, con anterioridad a su cobro, que se efectúa con
- posterioridad a la compraventa inscrita a nombre del beneficiario.
- Entendemos que la disposición contenida en el número 5 de las condiciones exigidas a los "Proyectos Habitacionales de
- Integración Social", que establece: "que el proyecto habitacional postulado incluya un número no mayor de 150 viviendas.", se refiere a proyecto habitacional de integración social, y no se le identifique con un loteo, o con un permiso de edificación. Esto es, que varios proyectos de estos pueden conformar una postulación, o ser parte de un loteo o permiso de edificación mayor. Una interpretación restrictiva a esta norma impediría la ejecución de muchos proyectos.

# CONCLUSIONES

- La Nueva política Habitacional nos presenta oportunidades de actividad superiores a lo esperado.
- Se enfrenta con instrumentos diseñados con audacia, y sentido de la realidad.
- Agradecemos la instancia de participación que se nos ha dado.
- Creemos necesario mantener esa instancia para hacer seguimiento y perfeccionar su aplicación para superar las dificultades que se presenten.
- Creemos urgente abordar la modernización y adecuación de los SERVIU, de acuerdo a la calidad de la labor con que se desafía tanto al sector privado como al propio MINVU. Los SERVIU deben tener una estructura y funcionamiento del nivel de la modernidad de los instrumentos y programas que administran.

# CONCLUSIONES

- Vemos en los proyectos integrados una gran oportunidad de apuntar a corregir los vicios de segregación socio- urbana.
- Ofrecemos nuestra colaboración para mantener la instancia de trabajo conjunto del MINVU, para estar atento a la aplicación correcta de los instrumentos diseñados en cumplimiento de la Nueva Política habitacional y el logro de las metas de inversión y actividad involucradas.
- Estamos satisfechos de lo diseñado por el MINVU y del trabajo conjunto de esa mesa de trabajo, por lo que manifestamos nuestro agradecimiento al MINVU y muy especialmente a la Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo y al Jefe de la División de Política Habitacional y su equipo por esta oportunidad, esperamos haber estado a la altura de lo esperado, y que este ejercicio se mantenga.

# CONCLUSIONES

- **A fin de incentivar las grandes inversiones que aseguren, o al menos nos hagan confiar en poder alcanzar las ambiciosas metas propuestas, dando satisfacción en materia habitacional a los sectores sociales destinatarios de esta política, se requiere tener, a lo menos, la intención de las autoridades del MINVU, de dar la seguridad que**
- **esta política se mantendrá en el mediano plazo, esto es, en un horizonte temporal más prolongado que los cuatro años propuestos en el Plan.**

**Muchas Gracias...**

Principales desafíos de Chile

