



UNA MINISTRA PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL

EL AÑO 2015 ESTÁ SIENDO MUY ACTIVO PARA EL MINISTERIO DE VIVIENDA. SU TITULAR, PAULINA SABALL, CONVERSÓ CON EN CONCRETO PARA CONTAR ACERCA DE LOS CAMBIOS QUE SE ESTÁN INTRODUCIENDO EN POLÍTICA HABITACIONAL, LA EJECUCIÓN DE LOS DIVERSOS SUBSIDIOS Y DE PROGRAMAS EXTRAORDINARIOS.

Por Equipo En Concreto

Paulina Sabal asumió el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), hace algo más de un año, después de haber desarrollado una amplia labor en el sector público. Asistente social de la PUC, ha trabajado en diversas administraciones gubernamentales en los últimos 25 años.

En el gobierno de Patricio Aylwin, fue encargada de la Unidad de Difusión y Fomento del Minvu. Posteriormente, se desempeñó como jefa de gabinete de la ministra de Bienes Nacionales, Adriana Delpiano, y también como subsecretaria de esa cartera.

Después de un paso como directora ejecutiva de la Conama, en el primer gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet, ejerció por cuatro años como subsecretaria del Minvu. Por eso, llegó a su cargo actual con un amplio conocimiento del tema de vivienda y urbanismo. Sabe acerca de la importancia que tiene no sólo el otorgamiento de subsidios habitacionales, sino también sobre la posibilidad de que sean efectivamente utilizados. Y está consciente de que el crecimiento armónico de las ciudades, es un aspecto que ya se ha tomado la agenda.

¿Cuáles son los principales cambios que el ministerio está realizando en materia

de política habitacional? (DS 01, DS 49, DS 255)

Las adecuaciones a los programas habitacionales señalados tienen por objeto ampliar el acceso, diversificar las soluciones y mejorar la calidad de las viviendas y de los barrios con diversos énfasis. El Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS 49 (construcción y/o adquisición de viviendas a familias grupos vulnerables), busca diversificar soluciones; mejorar condiciones del entorno; fortalecer acompañamiento de las familias y mejorar financiamiento.

En tanto, el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional DS 1 (construcción y/o adquisición de vivienda para sectores medios), pretende mejorar el sistema de financiamiento, realizar ajustes a la focalización y simplificar la operatoria.

Finalmente, el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, ex Protección del Patrimonio Familiar (ampliación, reparación de viviendas, condominio y entornos), trata de diversificar soluciones; mejorar acceso de sectores medios; fortalecer intervenciones en condominios de vivienda social y promover la sustentabilidad.

Respecto del subsidio DS 01, a noviem-

bre de 2014 existían 77.475 sin ejecutar. ¿Cuántos subsidios esperan que se hagan efectivos en 2015 y cómo se logrará?

Para lograr una mayor aplicación de los subsidios, es necesario tener una mayor oferta de viviendas y que, por otro lado, los beneficiarios de esos subsidios puedan financiar el precio de las viviendas. Con la implementación del Programa Extraordinario de Reactivación Económica e Integración Social, se pretende además de la reactivación de la economía, generar una oferta de viviendas para aquellos beneficiarios de subsidios que aún no lo han aplicado con proyectos bien localizados y que favorezcan la integración social.

¿En qué consisten las modificaciones al DS 01?

Apuntan a que la aplicación de los subsidios aumente. Estas modificaciones consideran, entre otros aspectos, lo siguiente. Primero, en las regiones del norte y del extremo sur, se amplía el límite de precio de viviendas para adquirir viviendas con subsidio, pasando de 2.000 UF a 2.200 UF. De esta forma, se espera estar en concordancia con la oferta de viviendas en esas regiones y la que se genera a futuro.

Durante su administración, la ministra está focalizada en concretar la entrega de subsidios y construcción de viviendas.



“EN MATERIA urbana, el Minvu tiene la responsabilidad de cumplir con las metas presidenciales de 203 nuevos barrios atendidos por el Programa de Recuperación de Barrios, la construcción de 190 kilómetros de ciclovías de alto estándar y 34 nuevos parques urbanos”.

Además, hay un incremento en los montos del subsidio como del ahorro acreditado al postular, lo que permitirá que las familias cuenten con un mayor aporte contado o pie. Esto los dejará en mejores condiciones para acceder al crédito hipotecario (menor exigencia de renta).

Asimismo, se incorpora una subvención al dividendo, que beneficiará a quienes paguen al día sus dividendos. Y habrá un subsidio a la prima del seguro de desempleo por todo el plazo del crédito, con el objeto de proteger al deudor en caso de quedar sin trabajo. De esta forma, se pretende incentivar a las entidades crediticias a que otorguen créditos a los beneficiarios de subsidio, para que éstos puedan financiar la compra de una vivienda.

En relación al subsidio DS 49, a noviembre de 2014 existían 54.295 sin ejecutar. ¿Cuántos subsidios esperan que se hagan efectivos en 2015 y cómo se logrará?

A enero de 2015 se mantenían 13.549 familias beneficiadas en grupos y 7.252 individuales sin vincularse a proyectos. Éstas se verán beneficiadas por las adecuaciones al programa DS 49 que, entre otras medidas, mejora el financiamiento y diversifica las alternativas de aplicación del subsidio.

Por otra parte, estamos impulsando una serie de instrumentos y medidas tendientes a estimular el desarrollo de proyectos, tales como el Programa de Reactivación, que permite captar demanda de familias sin

proyecto, y la entrega de facultades para que los Serviu liciten la construcción de proyectos habitacionales. De esta manera, se generará oferta inmobiliaria, mejores condiciones de financiamiento y servicio de crédito para familias con subsidios para la compra de vivienda con crédito, estímulo a desarrolladores de proyectos DS 49 que atiendan familias con subsidio sin aplicar, adquisición de 1.064 hectáreas de terreno en coordinación con la SUBDERE y el Ministerio de Bienes Nacionales, y reactivación de proyectos desfinanciados mediante recursos nuevos, entre otras acciones. El objetivo es que estas familias, durante el presente año, se encuentren incorporadas a algún proyecto habitacional por las vías señaladas.

INTEGRAR LA CIUDAD

Para la ministra Saball, el tema de la segregación urbana es un aspecto fundamental a tratar por el Minvu. “Está relacionado con una multiplicidad de factores, que dificultan que los proyectos de vivienda social accedan a suelos bien localizados”, comenta. Entre ellos, menciona una política habitacional divorciada de la política urbanística y que, de acuerdo a los desafíos de su época, estuvo enfocada en la cantidad de soluciones más que en su localización.

A este aspecto, agrega la ministra, “se suma la desigualdad de ingresos de las comunas que, además, no perciben contribuciones de bienes raíces por las viviendas so-



ciales que acogen; la ausencia de estándares de espacios públicos, infraestructuras, equipamientos y servicios en la ciudad; los limitados mecanismos regulatorios y de gestión para realizar una gestión del suelo que transforme a la vivienda social en parte armónico del crecimiento de nuestras ciudades, de la mano de una institucionalidad pública que necesita con urgencia una modernización”.

¿Cree que la Política Habitacional puede corregir esta situación?

La Política Habitacional del Minvu ha comenzado a corregir la segregación, fijando estándares de localización para las viviendas adquiridas con subsidios y creando los Proyectos de Integración Social, como el llamado que acabamos de lanzar. Pero, por cierto, esto no basta.

Son necesarias, entre otras medidas, nuevas herramientas de gestión y de regulación, así como una modernización de nuestra institucionalidad. Pronto conoceremos la propuesta que el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano entregará a la Presidenta Bachelet en materia de suelo, para garantizar integración social y la priorización de los fines sociales sobre los particulares. Debería ser una hoja de ruta para avanzar en este ámbito.

¿Cuáles son los grandes cambios que implementará el Ministerio en el tema urbano? ¿Cuáles son los objetivos que se buscan?

El Minvu contempla varias iniciativas

que pretendemos implementar en este período de gobierno, tanto normativas como de gestión, para elevar el estándar de vida urbana de nuestras ciudades y promover ciudades integradas y justas.

Ya resolvimos, en conjunto con el Parlamento, el problema de la caducidad de las declaratorias de utilidad pública, que amenazaba los espacios públicos de nuestras ciudades, y hemos elevado los estándares de las leyes de regularizaciones vigentes.

También estamos reformulando el proyecto de Ley de Aportes al Espacio Público, con el objeto de mitigar el impacto urbano que producen las edificaciones en sus entornos y en la ciudad en su conjunto. A su vez, estamos revisando un conjunto de modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materias como antenas, ciclovías, discapacidad e integración social.

Por otro lado, la propuesta sobre suelo e integración social del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, incluirá un conjunto de reformas reglamentarias y legales que impulsaremos con entusiasmo.

En cuanto a la gestión, en lo urbano el ministerio tiene la enorme responsabilidad de cumplir con las metas presidenciales de 203 nuevos barrios atendidos por el Programa de Recuperación de Barrios, la construcción de 190 kilómetros de ciclovías de alto estándar y 34 nuevos parques urbanos.

¿Cree que el Estado tiene un rol activo en

la generación de suelo urbano, más allá de la compra de terrenos y el traspaso de suelo fiscal a los Serviu?

Varias de las medidas que se han discutido en el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, dicen relación con entregar más herramientas al Estado en la generación de suelo urbano. Confiamos avanzar en esa vía.

A mi juicio, es esencial revisar el conjunto de normas sobre adquisición, gestión y enajenación de suelo, pues muchas de ellas están obsoletas y contienen, además, regulaciones diversas según cual sea el órgano, ya que pueden ser propietarios organismos tan variados como una rama de las Fuerzas Armadas, un municipio, Chiledeportes o el Ministerio de Bienes Nacionales, sólo por mencionar algunos. También debemos dar facultades a los Serviu para que sean capaces de gestionar oportuna, estratégica y adecuadamente el suelo.

Finalmente, debemos buscar mecanismos que permitan que el propio crecimiento urbano contemple suelo para vivienda social e invertir en la remodelación y regeneración del suelo urbano consolidado, en el que existen oportunidades de mejoramiento, o que lo necesitan por no cumplir los estándares urbanos necesarios para una vida digna. Todo ello se debe hacer integrando y no expulsando a sus actuales habitantes.

Frente a los congelamientos que se han producido en comunas de grandes ciudades, los cuales inhiben la obtención de

“ES ESENCIAL
revisar el conjunto de
normas sobre ad-
quisición, gestión y
enajenación de suelo,
pues muchas de ellas
están obsoletas y con-
tienen, además, regu-
laciones diversas”.

permisos de edificación, ¿qué acciones tomará el Ministerio?

Entiendo que se hace referencia a las postergaciones de permisos que pueden decretar las municipalidades cuando estudian modificaciones al Plan Regulador Comunal, facultad establecida en la ley y que tiene por objeto evitar que se consoliden usos no deseados que la modificación del plan desea modificar.

Creo que es una herramienta legítima, cuya duración está, por lo demás, acotada a un máximo de un año. Con todo, el problema de fondo de la planificación urbana es agilizar el procedimiento de aprobación de nuevos instrumentos, garantizando una participación ciudadana temprana y efectiva.

Adicionalmente, es importante garantizar a los vecinos que el desarrollo inmobiliario no afectará su calidad de vida, pues contemplará estándares y mitigaciones que la aseguren. Es algo que afrontaremos con la agenda urbana a la que me referí anteriormente.

Respecto del Proyecto de Ley de Aportes

al Espacio Público, ¿qué importancia le da el Ministerio a las inversiones en espacios público versus el transporte, y al aporte local versus la ciudad?

El proyecto de Ley de Aportes tiene el desafío de asegurar que los proyectos que generan crecimiento urbano y congestionan las redes de bienes públicos existentes, se hagan cargo de las inversiones necesarias para mantener, al menos, los estándares existentes, mitigando los efectos causados en la vialidad y el espacio público en general, algo inexistente actualmente en los procesos de densificación.

Es cierto que existe un sistema de mitigaciones, pero su alcance es mínimo y no podemos modificarlo, sino a través de una reforma legal. Nuestra idea es que los proyectos se hagan cargo de todos estos efectos y que el aporte que realicen mitigue tanto las consecuencias en el entorno directo, como las que el proyecto genera sobre la ciudad en general, en proporción al impacto que cada uno produce.

PROGRAMA EXTRAORDINARIO DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA CON INTEGRACIÓN SOCIAL (DS 116).

Con el objetivo de contribuir a la activación de la economía y la generación de empleo, el Minvu ha resuelto implementar un Programa Extraordinario de Vivienda. Este programa posibilitará la construcción de 35.000 viviendas entre UF 900 y UF 2000, que albergarán a igual número de familias, en proyectos integrados, bien localizados y cuya construcción se iniciará a partir de junio de 2015 con un plazo máximo de 18 meses de ejecución desde su inicio.

Estos proyectos, que se financiarán con recursos adicionales a los programas regulares de vivienda del Minvu, se beneficiarán de un conjunto de incentivos destinados a favorecer la integración social y darán oportunidades de acceder a una vivienda en las miles de familias con subsidio sin aplicar. Se estima que el Programa de Reactivación Económica demandará una inversión de 1.800

millones de dólares, para financiar todos los beneficios asociados, y generará unos 90 mil empleos a nivel nacional.

Las familias de sectores medios que se incorporen a estos proyectos, explica la ministra Saball, accederán a los beneficios de subsidio al pago oportuno de dividendo, el subsidio al seguro de cesantía por todo el período de servicio de la deuda y los demás beneficios del nuevo programa para sectores medios. Asimismo, aquellos proyectos que incorporen un mayor número de familias con subsidios sin aplicar, posibilitarán a todas las familias participantes de ese proyecto habitacional acceder a mayores montos de subsidio. Por su parte, las empresas constructoras cuyos proyectos sean seleccionados podrán optar a un préstamo de enlace de hasta 200 UF por vivienda.

“Este Programa se ha hecho en estrecho diálogo con el sector privado y la banca

y hemos tenido una amplia acogida en nuestro recorrido por todas las regiones. De hecho, sólo en el primer llamado que cerró el pasado 27 de febrero, se presentaron 208 proyectos que contemplan un total de 35.048 viviendas en 12 regiones del país, lo que reafirma el positivo escenario que ven las entidades desarrolladoras (inmobiliarias, cooperativas, fundaciones, constructoras) en esta iniciativa de gobierno. Los resultados de los proyectos seleccionados, tanto en el primer como segundo llamado, se publicarán debidamente durante abril”, comenta la ministra.

“Hasta ahora –agrega Saball– estamos conformes, ya que el tema de la distribución territorial, la calidad de los proyectos en función de la localización, así como el diseño y la construcción para la integración de sectores vulnerables y de sectores medios, se está cumpliendo a cabalidad”.