



Viviendas modulares
diseñadas por Elemental.

Beneficios y Problemas

LAS DOS CARAS DEL DS 19

EL NUEVO PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL DEL GOBIERNO, PERMITIRÁ AMINORAR LA BRECHA DE SUBSIDIOS OTORGADOS Y NO CONSTRUIDOS, ENTREGANDO VIVIENDAS DE CALIDAD Y BIEN UBICADAS A 25.000 FAMILIAS, ADEMÁS DE PROMOVER MÁS DE 62.000 EMPLEOS EN LA CONSTRUCCIÓN. SIN EMBARGO, PODRÍA DIFICULTAR EL DESARROLLO DE ALGUNOS PROYECTOS INMOBILIARIOS NO SUBSIDIADOS DE MENOS DE UF 2.500, EN TIEMPOS DE BAJAS PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR.

Por Jorge Velasco_ Fotos Vivi Peláez y gentileza Elemental

El último informe Mach elaborado por la CChC y publicado en julio, muestra que la ejecución de subsidios habitacionales entre 2011 y 2015 llevaba una tasa de 42% y 57% de ejecución de los DS 49 y DS 01 a marzo de 2016, respectivamente, mientras que otros como el DS 116 –que comprende 265 proyectos con 45.000 viviendas en zonas urbanas– ya contaba con un 94% de avance. Fue el éxito de esta última iniciativa la que llevó al Gobierno a anunciar un nuevo subsidio para el 21 de mayo: el DS 19.

Este Programa de Integración Social y Territorial buscará financiar la adquisición de una vivienda económica que forme parte de un conjunto habitacional. Responde al aumento de los costos que ha tenido la construcción en los últimos años, especialmente en lo que se refiere al alza de precios de suelo, mano de obra y materiales, que ha imposibilitado a quienes poseen un subsidio, hacerse efectivamente de una propiedad.

“El DS 116 nos dejó a todos la impresión de que estábamos generando una alternativa muy interesante desde el punto de vista de la calidad y estándar de urbanización, localización e integración social”, comenta

Paulina Saball, ministra de Vivienda y Urbanismo. Fueron estos tres grandes atributos, sumados a la idea de generar empleo y activar la industria de la construcción en un momento en que la actividad económica ha estado más lenta, los que llevaron a las autoridades a realizar esta segunda versión, llamada DS 19.

Para ello, se hicieron algunas adecuaciones: se puso énfasis en la distribución de los inmuebles y se colocó puntajes adicionales en aquellos territorios en que el déficit habitacional es mayor y la oferta es más baja. Además, se introdujeron mejoras al sistema de financiamiento por la vía de aumentar el monto de los préstamos en las viviendas de menor precio y, junto con ello, se colocaron incentivos asociados a la construcción.

“El Gobierno generó este programa integrado, que reúne a familias vulnerables y de sectores medios, que en la práctica permite que el paquete sea atractivo para financiar la oferta. El desarrollador obtiene montos por subsidios vulnerables en 20% y 80% en sectores medios, que además están incrementados por un montón de premios. Con eso, va arrastrando las subvenciones vulne-

rables que no se podían construir”, comenta Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo de la CChC.

ASÍ ES EL DS 19

Este nuevo subsidio está destinado a favorecer principalmente a segmentos de bajos ingresos, cubiertos por el DS 49, y de clase media, abarcados por el DS 01. “Buscamos que este programa beneficie, ojalá en primer lugar, a familias que ya tienen un subsidio y que no lo han podido aplicar, porque no han encontrado una oferta adecuada”, explica la ministra Paulina Saball. También está destinado a familias que no son propietarias de una vivienda y no han tenido nunca un subsidio del Estado en esta materia.

En el caso de familias vulnerables, el precio de los inmuebles a los que podrán acceder será de UF 1.100 a UF 1.200, con un monto máximo de subsidio de UF 800-900 y un ahorro mínimo de UF 20-40, dependiendo de la zona geográfica del país donde se ubiquen y del precio final, ya que los valores y los préstamos son más altos en sectores más extremos. Algo similar ocurre con los estratos medios, con precios de viviendas

ESTE 2016 LA IDEA ES CONSTRUIR 25.000 viviendas extraordinarias para el programa regular de subsidios del MINVU de este año. Pero a partir del presupuesto del próximo, esta modalidad se incorporará en la distribución habitual de recursos de esta cartera.

entre UF 2.200 y UF 2.400, subvenciones que oscilan entre UF 275 y UF 412, con un ahorro mínimo de UF 40 a UF 80.

Básicamente, la superficie edificada mínima de los proyectos debe ser de 47 m² para casas y 52 m² para departamentos, tener al menos tres tipologías de viviendas y precios, homogeneidad en el diseño del proyecto, altos estándares de urbanización, equipamiento, áreas verdes y distancias mínimas a colegios, parvularios, centros de salud, parques, transporte y sectores comerciales, deportivos y culturales. Y, finalmente, tienen que integrar al menos un 20% de familias que se encuentren en el 50% más vulnerable de la población.

El DS 19 funciona sobre la base de un llamado que realiza el MINVU a los privados (entidades patrocinantes), para que presenten iniciativas hasta el 31 de agosto. Cuando son seleccionados, el primer paso es firmar un convenio entre el SERVIU y el desarrollador inmobiliario, el cual puede optar a que el Estado le asigne un préstamo de enlace, que está estipulado en el desarrollo del programa y alcanza a UF 300 por unidad habitacional, además de bonos por captación de subsidios ya otorgados e integración de familias vulnerables en los proyectos. El inicio de obras se deberá realizar 60 días después de la firma del acuerdo (con prórroga de hasta 150 días en total) y ejecutarse en un máximo de 18 meses desde el comienzo de la construcción.

Este 2016 la idea es construir 25.000 viviendas, extraordinarias para el programa regular de subsidios del MINVU de este año. Pero a partir del presupuesto del próximo,

esta modalidad se incorporará en la distribución habitual de recursos de esta cartera.

MÁS TRABAJO

El DS 19 en 2016 inyectará US\$ 1.300 millones a la construcción de viviendas, considerando el aporte directo del Estado con los subsidios, los ahorros de las familias y los préstamos para las constructoras e inmobiliarias. “Lo que hace el programa es seleccionar proyectos que presenta el sector privado y que tienen un plazo muy perentorio para iniciar obras (se seleccionan en octubre y se comienza a construir entre diciembre y enero), generando empleo en un margen acotado de tiempo. Por lo tanto, la activación de la industria de la construcción comprometida en esto es muy alto”, explica la ministra Saball.

A través del crédito de enlace, entrega un financiamiento para las constructoras a costo cero y, por otra parte, los altos subsidios a los compradores otorgan un incentivo para la venta. Finalmente, está el empleo: las 25.000 viviendas generarían, según los cálculos del Gobierno, 62.500 trabajos. Y es que la edificación de viviendas tiene una alta demanda de mano de obra en relación a otras áreas de la construcción, lo que será importante para el sector, cuando este 2016 se acabe el periodo de exención del IVA para las nuevas casas y departamentos. “Dado que hoy día la economía está creciendo tan poco, la disposición a invertir es baja y las personas están reacias a consumir. Por lo tanto, se va a ver resentida la vivienda y una forma de gatillar demanda y construcción es con este tipo de programas”, comenta Pablo Álvarez.

Para el ejecutivo gremial, el DS 19 presenta una ecuación donde muchos ganan: “El inmobiliario que tiene un terreno, con este paquete de subsidios que le otorga el Estado, incrementado y con premios, logra una ecuación positiva para poder construirlos. Al final, el resultado para el MINVU es que logra que se apliquen los subsidios que estaban acumulados en la demanda 2011-2015”.

Por eso es una buena noticia que exista esta iniciativa, toda vez que el déficit de viviendas en el país alcanza a 460.000, de las cuales 140.000 corresponden a allegados y nuevas familias y 320.000 deben construirse para reemplazar aquellas que están en mal estado. “Si uno tuviera un sistema predictor perfecto, podría acabar ese déficit en muy corto plazo. El problema es que los subsidios que se otorgan no siempre están bien focalizados, por defectos del filtro que existe a nivel del Estado para las familias: la ficha de protección social. Pero por primera vez se está mejorando después de muchos años”, comenta Pablo Álvarez, quien aclara que “en la medida que este programa DS 19 más el DS 01 y DS 49 estén focalizados, el déficit será pequeño y podría acabarse en cinco años. Pero, de lo contrario, el plazo podría extenderse a diez años”.

¿COMPETENCIA DESLEAL?

¿Plantea el DS 19 una competencia entre los desarrolladores que ingresan a este programa y aquellos que comercializan viviendas en forma privada, sin apoyo del Estado? Para la ministra Paulina Saball, no. “Nosotros buscamos que toda inmobiliaria que quiera hacer viviendas en este mar-



Proyecto Villa Verde, Constitución, del Plan de Vivienda para Trabajadores de Arauco, diseñado por Elemental.



Paulina Saball,
ministra de MINVU.



Orlando Sillano,
miembro del Comité
Inmobiliario CChC.

gen, hasta las UF 2.200 a UF 2.400, tengan la posibilidad de postular a este programa. Queremos que así sea y estimular el mercado por subsidio. Por eso, deseamos elegir los mejores proyectos y que las empresas que se desempeñan en este rango de valor se sientan apoyadas y respaldadas para seguir trabajando. El que no lo logró en este proyecto de selección, tendrá que jugársela en el programa del próximo año. Queremos que les vaya bien”, concluye.

Sin embargo, comenta Pablo Álvarez, “para un proyecto normal, estar junto a uno de estos programas es muy incómodo”, ya que debe rivalizar con iniciativas subvencionadas en zonas urbanas donde el inmobiliario beneficiado por el DS 19 no tuvo que pagar la inversión total. Además, si un proyecto social DS 19 se lleva a cabo junto a otro de mayor diseño y valor comercial, se produciría otro problema de mercado, puesto que muchas personas no desean vivir junto a programas sociales y, por lo tanto, declinarían adquirir un departamento o casa en el desarrollo privado. Existe una alta posibilidad de que a este último se le dificulte la venta.

En este primer llamado, los terrenos donde se localizarán los proyectos deben

ser de privados, cumpliendo con los requisitos de localización y de aptitud habitacional requeridos por el MINVU. Pero en su versión regular, a partir del 2017, podrán ser desarrollados en sitios del SERVIU, de municipios o del gobierno regional cuando no haya oferta privada. En consecuencia, se genera un doble problema.

El primero radica en que, cuando el Estado dispone los terrenos, le está facilitando a la entidad patrocinante el acceso al predio a bajo costo, lo que le entrega una posición aún más ventajosa frente al inversor privado de viviendas hasta UF 2.400, que además tuvo que pagar un precio de mercado por el terreno. Esto es un aspecto importante, puesto que el 80% de las propiedades con fines habitacionales que se venden en Chile se encuentran bajo UF 3.000.

Y el segundo es que, ante una situación económica desmejorada y malas perspectivas para el sector inmobiliario, muchas empresas estarían dispuestas a “sacrificar” buenos predios, bien ubicados, para viviendas sociales que quizás dejarían menores márgenes de ganancia que un desarrollo llevado a cabo en un periodo de mayor bonanza sin estos mecanismos de financiamiento.

“En muchas áreas metropolitanas casi no hay terrenos y en los que quedan, el precio ha subido mucho. Entonces, es muy poco factible hacer proyectos de interés social como éstos”, dice Orlando Sillano, miembro del Comité Inmobiliario de la CChC.

¿La solución? “Que todas las casas o departamentos, cualesquiera que se hagan, postulen a la misma escala de subsidios. Porque estos planes los realizan en épocas donde aumenta el desempleo y están orientados básicamente a absorber mano de obra. Y, por hacerlo, se consumen terrenos en que a lo mejor podrían hacerse proyectos inmobiliarios de mercado, que serían más armoniosos con el entorno y que son lo que la gente realmente busca. Porque, finalmente, para vender, los inmobiliarios construyen lo que la gente anda buscando”, argumenta Orlando Sillano.

Mientras el futuro para varios desarrolladores inmobiliarios se ve oscuro, por mientras el DS 19 podría entregarles a algunos de ellos algo de claridad y aminorar en tres años el déficit habitacional en 5%, otorgando nuevas viviendas de calidad, poco segregadas y adecuadamente distribuidas en el territorio nacional.