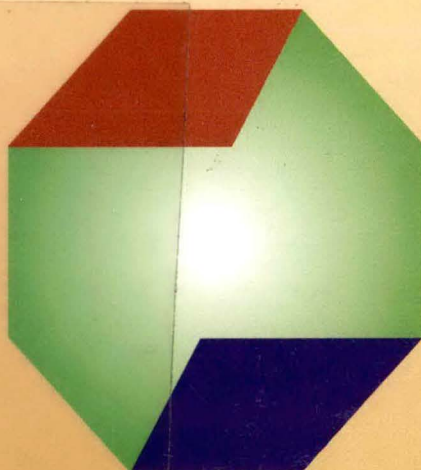


HACIA EL MEJORAMIENTO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES, MEDIANTE EL USO MAS EFICIENTE DE LOS RECURSOS

PLAN ESTRATEGICO

APROBADO EN EL CONSEJO NACIONAL N° 124
MAYO DE 1996



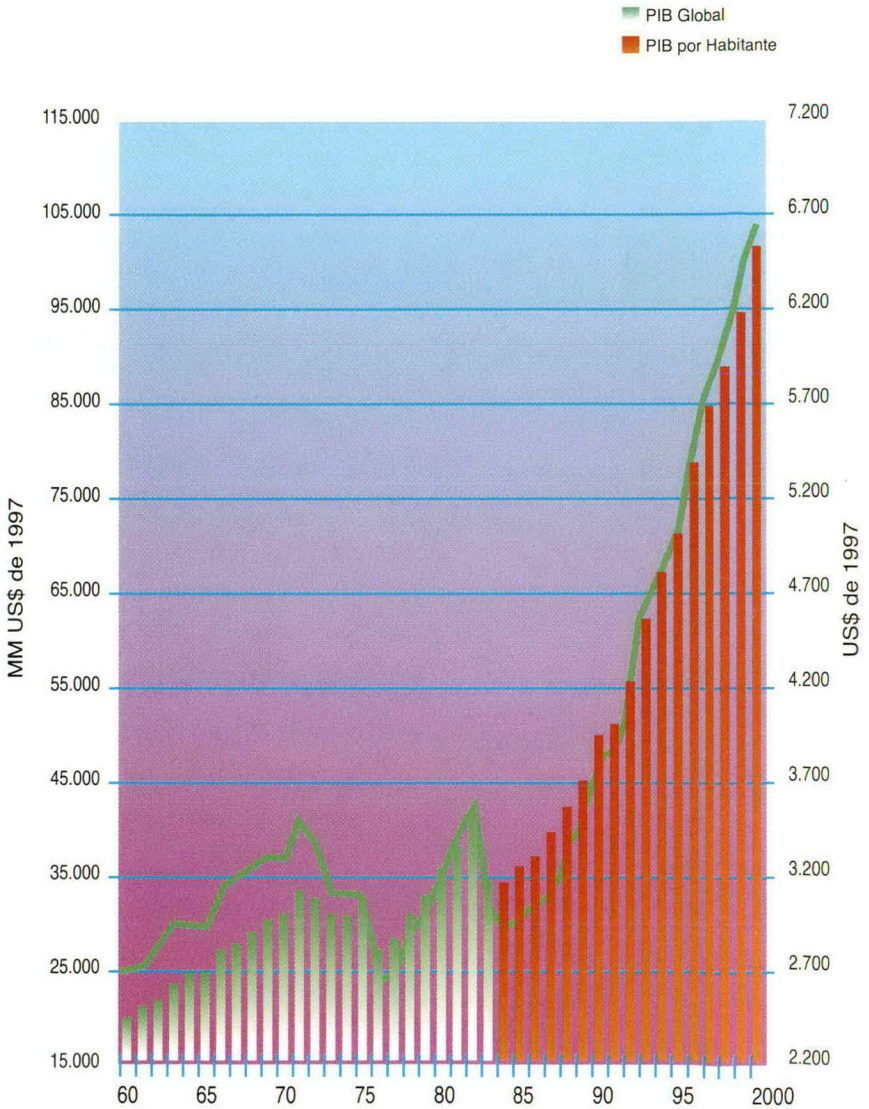
351.865 045
CCHC
C172
c.1



**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION**
COMISION PERMANENTE DE LA VIVIENDA

EVOLUCION DEL PIB Y EL PRODUCTO PER CAPITA

(7,2% Tasa Media crecimiento 1984-1997)



**CAMARA CHILENA
DE LA CONSTRUCCION**
COMISION PERMANENTE DE LA VIVIENDA

PRESENTACION

La definición de "Vivienda Adecuada", concluida en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, celebrada en Estambul en 1996, tiene y tendrá plena vigencia.

"Vivienda adecuada para todos, significa algo más que tener un techo bajo el que protegerse, significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, seguridad, tenencia, estabilidad, durabilidad estructural, iluminación, calefacción, servicios de agua, saneamiento, calidad del medio ambiente relacionados con la salud, emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable".

Del avance logrado por el país y de esta definición, nace la inquietud de reflexionar, reestudiar los sistemas de acceso a la vivienda y sus programas y de ello la propuesta de esta Comisión para plantearnos en un nuevo escenario para los próximos años.

Mario Olatte Silva

Presidente Comisión Permanente de la Vivienda

Integrantes Comisión Permanente de la Vivienda

Alberto Collados Baines

Jorge R. Cruz Weston

Rogelio González Yañez

Gregorio Jusid Kupperman

Gonzalo Leiva Maturana

Jaime Muñoz Peragallo

Ana María Padilla Ricke

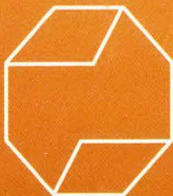
Orlando Sillano Zan

Sergio Almarza Alamos

Otto Kunz Sommer

Cristóbal Prado Lavín

Luis Felipe Martín Cisternas



INTRODUCCION

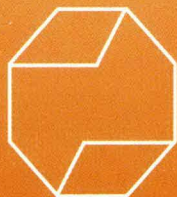
A partir de 1978, se desarrollan programas masivos de construcción de viviendas sociales con subsidio a la demanda, que en los últimos años han permitido disminuir en forma sostenida el déficit habitacional.

El **carácter asistencial** que estos programas habitacionales adquirieron a partir de 1984, llevó a establecer la "vivienda básica", estándar habitacional muy bajo.

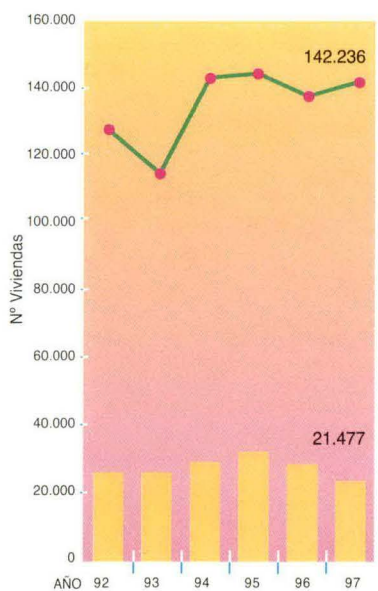
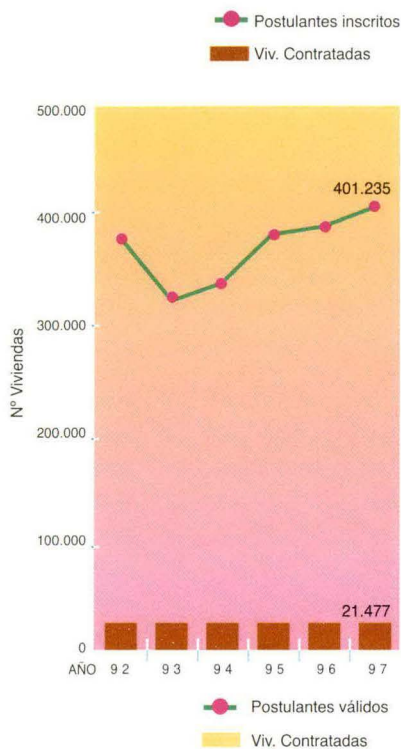
El desarrollo alcanzado por el país, después de casi 14 años de crecimiento sostenido y la aplicación exitosa de los programas de viviendas subsidiadas ha producido un fuerte cambio en el mercado de las viviendas sociales, caracterizado por:

- Aumento del número de postulantes inscritos con sus compromisos de ahorro cumplido, al extremo de superar ampliamente las posibilidades de asignación que ofrecen los programas anuales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Mayores expectativas respecto de los estándares la vivienda demandada. Situación que ha producido un creciente **desequilibrio** entre las aspiraciones de las familias que demandan una solución habitacional y los estándares ofrecidos a través de los programas de viviendas básicas.

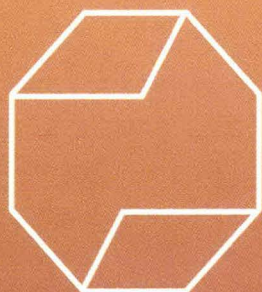
El análisis de esta situación y la evolución de las políticas nacionales de vivienda, nos han llevado a plantear la necesidad de **modificar los procedimientos** de asignación de subsidios y de focalización de los sistemas de otorgamiento de viviendas sociales, **como forma de avanzar** en el proceso de mejoramiento de estos programas mediante la utilización más eficiente los recursos disponibles.



OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDAS BÁSICAS



El actual estándar denominado vivienda básica se ha constituido en una respuesta inadecuada a la realidad de un país que crece rápidamente y que pretende mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. El cuestionamiento de estos estándares se ha transformado en una crítica general a los sistemas de acceso a la vivienda.



A.- MOVILIDAD HABITACIONAL

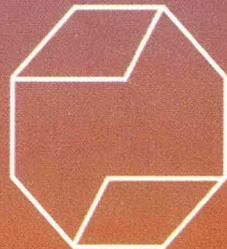
Programa iniciado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo tendiente a facilitar la venta de viviendas sociales usadas, permitiendo a sus propietarios la adquisición de una vivienda nueva de mayor valor y de mejor estándar.

Sin embargo el desarrollo de esta iniciativa se ha enfrentado con la decisión del Estado, de seguir construyendo y asignando viviendas básicas, eliminando la posible demanda que permitiría a los actuales propietarios de viviendas básicas venderlas para luego pensar en la compra de una de mejor estándar o en una con una ubicación acorde con su lugar de trabajo o que cuente con mejores posibilidades de servicios y equipamientos.

Al no existir esta demanda, la vivienda no tiene un valor económico real para su propietario, ya que el subsidio recibido, el ahorro aportado, el pago oportuno de dividendos no pasan a incrementar el patrimonio económico de estas familias, generando una situación de falta de equidad.

Esta situación podría comenzar a revertirse, si el Estado por una parte, comprometiera un número importante de subsidios para ser aplicados sólo a viviendas sociales del parque existente, y el sector privado por otra, desarrollará un sistema de intermediación de viviendas sociales usadas.

El desarrollo exitoso del mercado secundario de estas viviendas, podría llegar a proporcionar la cantidad de unidades usadas necesarias para satisfacer las demandas de los programas asistenciales sin necesidad de seguir construyendo nuevas viviendas básicas, potenciando simultáneamente un gran poder comprador de nuevas viviendas de mayor valor, constituido por los vendedores de viviendas usadas que significaría la puesta en movimiento de un importante cantidad de recursos, hoy paralizados.



B. SUBSIDIO UNICO.

La situación de desequilibrio ya mencionada no sólo es característica de la relación aspiraciones- estándares, sino también se manifiesta fuertemente entre oferta y demanda de viviendas de bajo costo, haciéndose urgente generar las condiciones para que la estructura de la oferta se adapte rápidamente a la de la demanda. En este sentido proponemos:

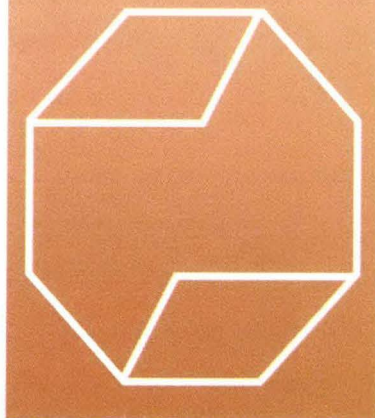
- 1 Incentivar que los subsidios, correspondientes a los planes asistenciales, se apliquen preferentemente a la compra de viviendas usadas, ya que cada vivienda adicional de bajo estándar que se siga construyendo implica una pérdida social, en comparación a la alternativa de aplicar el subsidio a una vivienda usada y construir una vivienda de valor medio para los actuales ocupantes de la vivienda de bajo estándar.
- 2 Permitir la máxima flexibilidad que conduzca al encuentro entre la oferta y la demanda habitacional "real". Esto sólo puede lograrse en la medida que "toda la demanda" pueda expresarse, situación que actualmente no se produce, debido al proceso de "postulación en cola" producto del sistema de asignación de subsidios vigentes.
- 3 Reemplazar los sistemas tradicionales por un sistema único de postulación en el cual haya competencia en tiempo real por los

subsidios entre todos los postulantes que cumplan los requisitos mínimos para su obtención, modernizando sus procedimientos de otorgamiento.

El sistema otorgaría "opciones de subsidio" a todos los potenciales beneficiarios que satisfagan determinados requisitos mínimos de tipo social, de ahorro previo etc. Quienes tengan la opción de subsidio, tendrían el beneficio definitivamente cuando obtenga el financiamiento complementario y la posibilidad de que el sector financiero le compre, a valor presente, dicha opción.

Este conjunto de medidas maximizaría las posibilidades de encuentro entre la oferta y la demanda de viviendas sociales, disminuyendo así los riesgos para los agentes inmobiliarios y financieros, y los costos para las familias beneficiadas.

- 4 Finalmente al reestudiar los subsidios creemos importante incorporar el análisis de una línea dirigida a la construcción de equipamientos e infraestructura urbana, con recursos provenientes de una redistribución de los actuales fondos disponibles para los subsidios. De esta manera, la política de subsidio inducirá un efecto positivo en el desarrollo de las ciudades, superando su actual efecto de crecimiento con deterioro.



La demanda real por viviendas es de cientos de miles de familias, pero el sistema de selección y asignación "deja entrar al mercado" sólo alrededor de 80 a 90 mil por año, es decir, menos del 10%.

Con un desequilibrio como éste, no cabe duda que es imposible que un mecanismo centralizado como el vigente satisfaga la demanda, cualesquiera sean los criterios de selección o las autoridades que los apliquen.

¿No sería conveniente considerar como afectan los altos canones de arriendo - generalmente de un monto mayor que el dividendo- a las familias pobres que están a la espera de un subsidio?

¿Es el desembolso total por arriendo, dado el largo período de espera, igual o mayor que lo recibirán como subsidio?

Arriendo mensual aprox. de una vivienda básica	4,2 U.F.
Período promedio de postulación	35 meses
Desembolso total por arriendo por el período de Postulación	147 U.F.
Subsidio de vivienda básica 140 U.F.	
Diferencia	- 7 U.F

SISTEMA DE SUBSIDIO UNICO

FINANCIAMIENTO DE LA DEMANDA

**SOLO VIVIENDA USADA
MARGINALIDAD HABITACIONAL**

**RESTO DE LA DEMANDA
HABITACIONAL SUBSIDIADA**

SUBSIDIO UNICO

**MARGINALIDAD HABITACIONAL
ATENDIDAD POR EL ESTADO**

**SECTOR NO ASISTENCIAL ATENDIDO POR EL
SECTOR PRIVADO**

El resto del financiamiento
vía entrega de otros
subsídios especiales y
otros beneficios que
permitan una efectiva
focalización sobre los
más pobres

El resto del financiamiento vía ahorro previo y Crédito
Hipotecario o Leasing Habitacional entregado por
el mercado financiero.

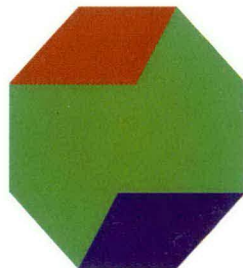
Para atender a este sector en casos especiales,
pueden considerarse subsidios por localización
o renovación urbana

C. PROGRAMAS ASISTENCIALES DE LA VIVIENDA

PROGRAMA ESPECIAL DESTINADO A PROPORCIONAR VIVIENDA A LAS FAMILIAS EN SITUACION DE INDIGENCIA QUE PODRIA SER INCLUIDO EN UN PROGRAMA MAS AMPLIO DE APOYO A ESTOS GRUPOS FAMILIARES PARA HACERLOS SALIR DE ESA SITUACION

- Estos planes asistenciales podrían desarrollarse en base a la utilización de viviendas básicas o progresivas usadas y deberían considerar, además del subsidio único (que sería aportado por el MINVU)
- Subsidios especiales de focalización, que consideren el mayor grado de pobreza, el número de hijos, la condición de edad, etc
- Subsidios implícitos (taza, plazo, gastos operacionales) financiados con recursos que pueden provenir de otros programas asistenciales que desarrolle el Estado.

Existen, según antecedentes de MIDEPLAN y de INE, 150.000 hogares urbanos que cuentan con un ingreso menor de 4 U.F., que no tienen posibilidades de ahorro y que por lo tanto nunca podrán postular al programa básico.



IMPACTO URBANO

Además de los problemas de desequilibrio planteados anteriormente, consecuencia de esta política , queremos enumerar algunos efectos negativos producidos por la construcción masiva de conjuntos habitacionales de viviendas básicas con localizaciones periféricas concentradas:

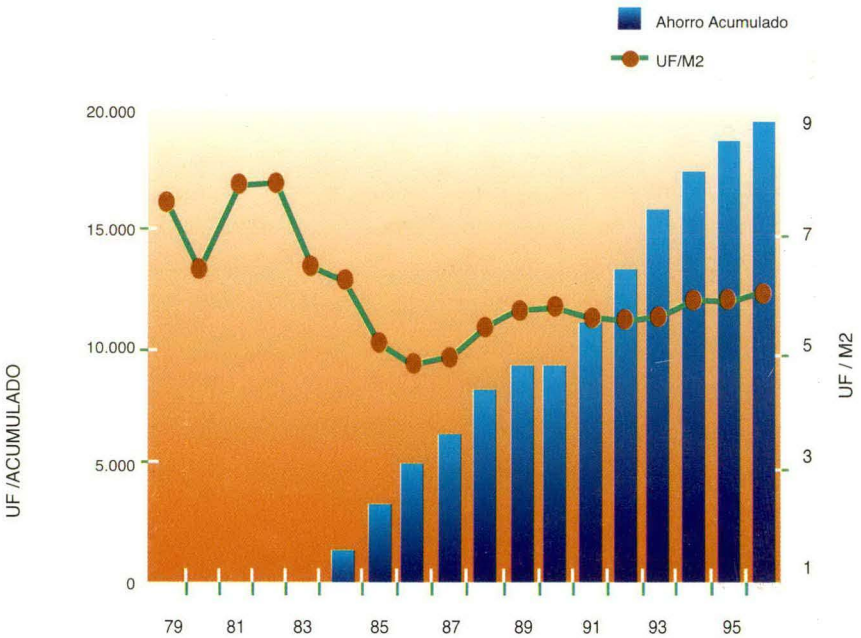
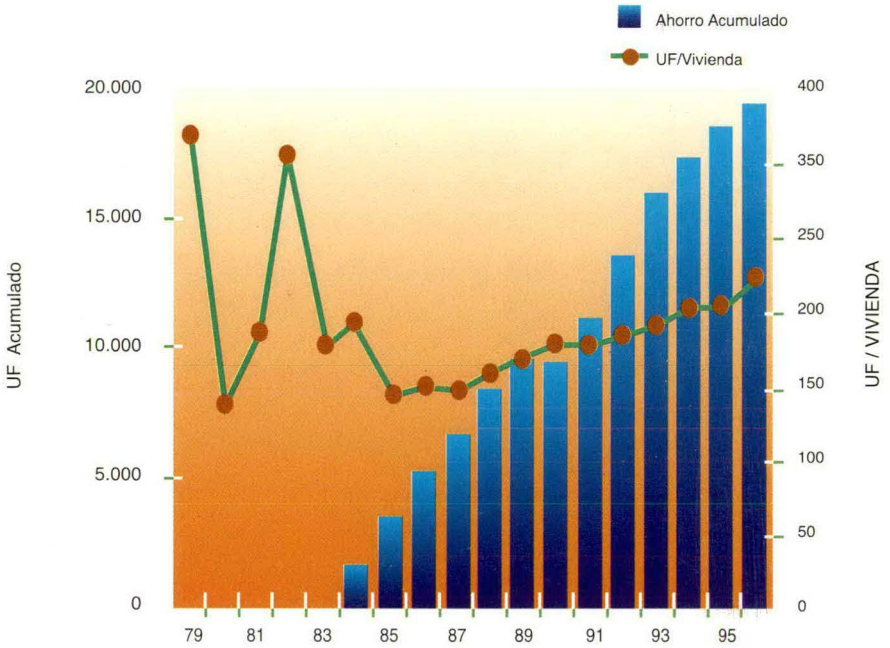
Endurecimiento de grandes áreas urbanas, por la creación de un gran número de propietarios de viviendas de bajo estándar, cuya posterior renovación se verá entorpecida, por la dificultad de aunar voluntades de venta colectiva para poder contar con terrenos de tamaños que faciliten la configuración de nuevos barrios.

Incapacidad de nuestra sociedad para determinar y hacer exigible la responsabilidad respecto de los costos de las externalidades negativas que esta situación produce, y que afectan principalmente a los propietarios de las viviendas.

Postergación en el impacto positivo que se generará en aquellas áreas que, por acción de los programas de movilidad habitacional, justifiquen procesos importantes de remodelación o rehabilitación



VIVIENDAS BASICAS Y AHORRO



CONCLUSIONES

Creemos firmemente que debe darse este gran paso adelante que permitirá continuar con el desarrollo de las políticas de vivienda, mediante la definición de los roles de los sectores público y privado respecto de la realización de los planes habitacionales, traspasando totalmente la responsabilidad de construir, financiar y comercializar las viviendas sociales al sector privado, reforzando la acción subsidiaria, normativa y fiscalizadora del sector público y reconociendo la real capacidad de ahorro y endeudamiento de los futuros usuarios, lo que nos permitiría mejorar los actuales estándares, tanto habitacionales como urbanos, sin incurrir en la utilización de mayores recursos estatales o disminuir la cantidad de viviendas construidas anualmente.

Apoyamos, dentro de esta línea el desarrollo de todas las medidas que estimulen la movilidad habitacional, a través de la operación de un mercado secundario de viviendas básicas y progresivas usadas que, por una parte, permitirá a los propietarios de estas viviendas optar por una que responda mejor a sus aspiraciones y, por otra, al país disponer de un stock de viviendas para ser reutilizadas en una segunda vuelta en los programas asistenciales, sin necesidad de construir una sola vivienda más de tan bajo estándar.



0003706

07563

351965045

CCH
C172
C1



CCHC

AUTOR

Hacia el mejoramiento de los prog.

TITULO habitacionales.

FECHA	NOMBRE	FIRMA

351965045

CCHC
C172
C1



AUTOR

C.C.H.C.

TITULO

Hacia el mejoramiento de los--

N° TOP.

07563. c.1