



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Presidencia

DISCURSO DEL SEÑOR PRESIDENTE DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION, EN LA CEREMONIA DE INAUGURACION DEL SISTEMA DE MOVILIDAD HABITACIONAL DE INMOBILIARIA DELTA S.A.

Viña del Mar, 28 de Noviembre de 1998

Como consecuencia de la forma como se han desarrollado las políticas nacionales de vivienda y de la apreciación de los resultados obtenidos de su aplicación, nuestra institución acordó proponer, en el año 1996 a través de su Plan Estratégico, la necesidad de revisar los procedimientos y focalización de los sistemas de acceso a la vivienda.

Al desarrollar la etapa de diagnóstico del problema planteado, pudimos detectar una situación, que a nuestro juicio proporcionaba la base de un proceso de evolución y perfeccionamiento de dichos sistemas.

¿Que constatamos en esa ocasión?

1.- Que el estándar denominado vivienda básica se había transformado en una respuesta inadecuada a la realidad de un país que crecía rápidamente y que estaba empeñado en mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

2.- Que existía un stock de viviendas de ese estándar, -suficiente para satisfacer la demanda de viviendas para los sectores de extrema pobreza-, si éstas pudieran ser reutilizadas mediante un proceso de movilidad habitacional. Y que en ese caso no se necesitaría construir una vivienda básica más.

3.- Que la cantidad de recursos económicos inmovilizados, constituido por la suma de los valores de miles de estas viviendas de bajo precio, era de tal monto que su activación significarían un fuerte impacto en el mercado de vivienda.

4.- Que un mejoramiento de los estándares de las viviendas básicas terminaría por hacerlas equivalentes a las del primer tramo de subsidio unificado, produciendo una alteración al sistema general de acceso a la vivienda.

5.- Que la decisión del Estado de seguir construyendo y asignando viviendas básicas, hacía difícil a los actuales propietarios de viviendas básicas venderlas, y así aspirar a una de mejor estándar o en una ubicación acorde con su lugar de trabajo.

6.- Que la situación antes descrita, se había traducido en una de las mayores debilidades de la política habitacional, ya que al no existir demanda, esta vivienda no tenía un valor real para su propietario, debido a que el subsidio recibido, el ahorro aportado y el pago oportuno de dividendos no se transformaban en patrimonio económico de estas familias.

7.- Que era imprescindible establecer, en los planes habitacionales del gobierno, una vía diferenciada de acceso a la vivienda destinada a aquellas familias que, por no tener posibilidades de ahorro ni ser sujetos de crédito, necesitan un fuerte apoyo del Estado para dar solución a su problema habitacional.

Todas estas constataciones nos llevaron a proponer, por una parte, el reemplazo del programa de viviendas básicas, asimilándolo a los otros programas habitacionales de libre elección, y por otra el establecimiento de programas asistenciales de acceso a la vivienda, destinados a los sectores más pobres. Ambas medidas dentro de un fuerte proceso de incentivación de movilidad habitacional, a través del desarrollo de un mercado secundario de viviendas sociales usadas.

¿Qué se detectó como necesario para poner en práctica estas proposiciones?

- 1.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo debería facilitar los procedimientos que permitieran vender viviendas usadas y establecer una línea de subsidios que contribuyeran a crear la demanda de estas viviendas.
- 2.- Debería existir interés de las instituciones de crédito por financiar transferencias de viviendas de bajo costo.
- 3.- El sector privado debería desarrollar un sistema de intermediación de viviendas sociales usadas.
- 4.- Y, finalmente debería darse una amplia difusión de esta nueva modalidad operativa, tanto entre posibles vendedores de viviendas usadas como entre empresas constructoras o inmobiliarias, destacando el real alcance

que podría llegar tener el desarrollo exitoso de estos programas.

¿Cuál es la situación actual respecto del tema?

Se han producido algunos cambios al respecto. Hay algunas señales.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, en el reciente Consejo Nacional de la Cámara Chilena de la Construcción realizado en Antofagasta, ratificó el compromiso de su cartera con la movilidad habitacional.

Anunció, en esa ocasión el establecimiento de una línea de subsidios destinados exclusivamente a la compra de viviendas usadas.

Destacó la existencia de un subsidio a la transacción de operaciones de compraventa de viviendas de bajo costo.

Anunció el estudio de la creación de un estímulo a quienes se incorporen al proceso de movilidad como vendedores.

Por otra parte, existen en el sector privado empresas que han puesto en práctica un proceso de movilidad habitacional. Una de ellas nos reúne hoy día.

La Cámara ha encargado a su Comisión Permanente de la Vivienda, el estudio del proceso de intermediación de viviendas usadas.

El Ministerio y la Cámara, aunque no coordinados, han iniciado el proceso de difusión del sistema, destacando su importancia.

Todo esto es sólo un intento de puesta en marcha. El desafío es grande.

Creemos que, -como herederos de un exitoso sistema de acceso a la vivienda, producto del esfuerzo y visión de todos los que participan en este sector-, tenemos la gran oportunidad de ser actores principales en esta etapa, que a partir del ya probado sistema de subsidio a la demanda, nos permita a través de un proceso generalizado de movilidad, mejorar los estándares habitacionales, la calidad del entorno urbano y lograr una mejor utilización de los recursos del sector.

Debemos considerar que el sector público aún construye aproximadamente 25,000 viviendas básicas al año y que el stock de viviendas sociales usadas, sólo de la Región Metropolitana, es de 270.000.

Estas dos cifras nos permiten dimensionar el desafío enorme que tenemos por delante.

Lo que sí queremos ratificar hoy día, es que la Cámara seguirá haciendo los esfuerzos necesarios para continuar impulsando esta iniciativa, tal como lo hiciera con otras iniciativas en el pasado.

Felicitemos a la Empresa Inmobiliaria DELTA S.A. por este interesante proyecto de financiamiento privado, con leasing habitacional, para viviendas usadas y les deseamos pleno éxito en su gestión.

Muchas gracias.