

Avances en Materia de Vivienda: Políticas Enfocadas a los más Pobres

Los ajustes en el DS 49 traen consigo una mejora importante a la política habitacional. Se espera que mayores valores en los subsidios se reflejen en mejores soluciones, calidad y tamaño para las familias más vulnerables del país. Se trata de una política enfocada en la familia que se hace cargo de los requerimientos especiales de éstas.

Uno de los datos más impactantes que lleva a cuesta el éxito de la política habitacional de los últimos años es que el 64,5% de los beneficiarios de este subsidio quiere irse de su vivienda¹. Es por eso, que el pasado discurso del 21 de mayo, el Presidente Sebastián Piñera anunció que se esperan cambios importantes para que las familias “puedan acceder a viviendas más amplias y confortables. Además, queremos ampliar las posibilidades de las propias familias beneficiarias de elegir”.

Por ello, con la publicación en el diario oficial del Decreto Supremo (DS) 49, el pasado 26 de abril, entra en vigencia el cambio legal más esperado por el sector, ya que entrega una solución habitacional precisamente a las familias más vulnerables. Son viviendas sin deuda para las familias pertenecientes al primer quintil de ingreso. Sin embargo, en el caso de postulaciones colectivas, pueden incluir hasta un 30% de familias pertenecientes hasta el tercer quintil.

El precio de estas viviendas sociales no supera las 800 UF y en caso especial de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena y la provincia de Palena de la Región de Los Lagos, este valor puede llegar a las 1.000 UF. Estas viviendas son financiadas con el ahorro de la familia y los recursos del Estado.

¿En qué busca diferenciarse este nuevo decreto?

El nuevo programa valora el esfuerzo que puedan realizar las familias. De esta forma, uno de los ejes centrales de esta política es que salir adelante sea una tarea conjunta entre el Estado y las familias. Para ello existe un beneficio complementario de hasta 25 UF por el ahorro adicional que realicen estas familias². El ahorro mínimo exigido se mantiene en 10 UF.

Además, promueve la densificación en altura en localidades urbanas en busca de edificaciones de 3 o más pisos y superficies no menores a 55 metros cuadrados, con un mínimo de 3 dormitorios. Con esta tipología, el subsidio base podrá incrementarse hasta 110 UF en todas las comunas del país y 140 UF en las comunas mencionadas como excepcionales anteriormente. El incentivo a este tipo de solución ya existía en el decreto anterior, DS 174³.

A su vez, impulsa la postulación en familia. Los grupos familiares compuestos por 5 o más miembros o por 4 y entre sus integrantes haya un adulto mayor⁴, se entrega un subsidio adicional de 70 UF y se exigen al menos de 3 dormitorios a la vivienda.

Luego, el subsidio base aumenta en 20 UF si se acredita que existe una persona discapacitada para implementar las estructuras necesarias para su condición. En caso de que la discapacidad presentada sea mayor gravedad y se acredite movilidad reducida, el subsidio se incrementa hasta 80 UF. Además, en el caso de movilidad reducida se exige que la vivienda tenga un solo piso y presente ramplas en caso de ser necesario. Antes sólo existía un apoyo de 20 UF.

Se hace explícito un bono de movilidad de 50 UF si la vivienda es vendida a un beneficiario de este decreto, y si esta venta es utilizada para comprar otra vivienda.

Dentro de los cambios en la postulación es que se congela por un período de 3 años el otorgamiento de cualquier otro tipo de subsidio habitacional a todos los integrantes declarados en el grupo familiar. Con esto se termina con las postulaciones paralelas de miembros de un mismo grupo familiar. En este sentido, se busca regular la venta de las viviendas entre parientes.

Ahora bien, la postulación puede ser individual, colectiva sin proyecto y colectiva con proyecto integrado al Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU). En el primer caso la familia puede elegir y facilita la adquisición de viviendas usadas, adquisición de viviendas nuevas y construcción en sitio propio. Mientras que para el caso de postulación colectiva, sigue siendo a través de una Entidad Patrocinante⁵, siendo esta última la encargada de diseñar e implementar un Plan de Habilitación Social.

Existe un cambio importante en los puntajes de los factores que determinaban la prelación de la lista de postulantes. A grandes rasgos, este cambio promueve la postulación de grupos familiares, con vulnerabilidad habitacional y cuya antigüedad en el proceso de postulación sea considerable.

Otro tema relevante es que dentro de los artículos transitorios de este decreto existe un tratamiento preferencial para los grupos postulantes que forman parte del Catastro de Campamentos. Lo cual permite dar la urgencia que ameritan estos casos.

¿De qué problemas busca hacerse cargo?

A continuación, se enumeran los principales problemas que predominan en los condominios de viviendas sociales. Es importante notar que esta normativa se hace cargo en parte de ellos.

a) Las viviendas son muy chicas: El tamaño de las soluciones sigue siendo un aspecto cuestionado, ya que muchas veces se entregan soluciones que siguen produciendo niveles de hacinamiento en estos grupos familiares. Es por ello que este decreto incorpora ciertos incentivos a construir viviendas por sobre los 60 metros cuadrados, como es el caso de asignar 2 UF adicionales por cada metro cuadrado que supere los 37,5 metros cuadrados de superficie hasta un máximo de 50 UF. Además, como se mencionó anteriormente, se exigen un mínimo de 3 dormitorios para el caso de grupos familiares numerosos o con adultos mayores.

b) Se encuentran mal localizadas: Por lo general los condominios sociales se encuentran en la periferia o lejos de los servicios básicos. Hace unas semanas el Ministro de esta cartera reveló su preocupación por lugares como Bajos de Mena, que es una población sin farmacias, tiendas, sucursales bancarias ni resguardo policial, entre otros.

Por ello, el nuevo decreto tiene como requisito que para acceder al subsidio de localización, la vivienda debe encontrarse efectivamente bien localizada. Para su otorgamiento se determinan distintas restricciones tales como la cercanía de los establecimientos a salud y educación. A su vez, en el caso de viviendas en zonas rurales (las que no necesariamente están bien localizadas) es posible acceder al subsidio de factibilidad. El cual es incompatible con el de localización y cuyo fin es completar el precio de la vivienda en las operaciones de Adquisición de Vivienda Construida.

A pesar de ser una buena intención, existen otros factores como el valor del precio del suelo que hacen que este sea un problema más difícil de controlar. Por ello, es necesario no sólo regular la política habitacional sino que también la normativa vigente en los planos reguladores, para así evaluar caso a caso la realidad de estas familias.

c) Su calidad es mala: Un estudio realizado en el MINVU/UCV (2003)⁶ muestra que un 31% de las viviendas sociales tienen algún tipo de fallas. Por lo general son problemas en los tabiques, terminaciones, estructuras y

techumbre. Un ejemplo concreto fue el caso conjunto habitacional de viviendas sociales de El Volcán en el año 1997.

Por ello, tanto este decreto como el anterior, tienen estipulado el uso de garantías bancarias por un valor del 2,5% del contrato. Esto busca que las constructoras de viviendas sociales entreguen soluciones satisfactoriamente a los reclamos presentados en un período de un año desde que son recibidas las obras. Lo que incorpora el DS 49 es que regula casos especiales en que los proyectos habitacionales son ingresados sin familias y el caso en que la entidad patrocinante es la empresa constructora.

Conclusión

Los ajustes en el decreto DS 49 traen consigo una mejora importante a la política habitacional. Se espera que mayores valores en los subsidios se reflejen en mejores soluciones, calidad y tamaño para las familias más pobres del país. Se trata de una política enfocada en la familia, se hace cargo de los requerimientos cuando hay algún discapacitado, premia la movilidad social, promueve la densificación en altura, entre otras cosas.

Nos parece positivo incluir el ahorro adicional como incentivo para que las familias tengan una mejor solución. Sin embargo, no nos podemos olvidar que precisamente son las familias más pobres quienes tienen mayores limitaciones para postular, ya que no tienen recursos suficientes para el ahorro mínimo requerido o no pueden dejar de vivir de allegados porque no pueden mantener un hogar por sí solos.

Es necesario seguir velando para que este beneficio llegue efectivamente al 20% más pobre de nuestro país. Es por ello que resulta muy favorable el hecho que se haya cambiado el puntaje de prelación para la postulación, en especial si esta nueva forma permite detectar de mejor forma a estas familias.

En breve...

PRINCIPALES APORTES DEL DS 49:

- Valora el esfuerzo que puedan realizar las familias.
- Promueve la densificación en altura en localidades urbanas: El subsidio base podría incrementarse hasta 110 UF en todas las comunas y 140 UF en algunas excepcionales.
- Impulsa la postulación en familia.
- Se aumenta el subsidio base en 20 UF en caso de discapacidad.
- Bono de movilidad de 50 UF si la vivienda es vendida a un beneficiario del decreto y si esta venta es utilizada para comprar otra vivienda.
- Congela por un período de 3 años el otorgamiento de cualquier otro tipo de subsidio habitacional a los integrantes del grupo familiar.
- Tratamiento preferencial para los grupos postulantes que forman parte del Catastro de Campamentos.

¹ Según la información de la corporación SUR. Mayor información en el libro "Los con Techo", capítulo 2: "El problema de la vivienda de los "con techo", 2005.

² Por las primeras 10 UF que excedan el ahorro mínimo exigido se otorgará, por cada una de ellas, un subsidio adicional que corresponderá al producto de la multiplicación de la UF por el factor 1,5. Para las siguientes 10 UF de ahorro adicional, este subsidio corresponderá al producto de la multiplicación de cada una de ellas por el factor 1.

³ El artículo 19 dice: En el caso de construcción en altura, entendida como aquella de dos o más pisos que contemple superposición de viviendas compartiendo elementos estructurales y divisorios horizontales de las unidades, se podrá disponer de un subsidio adicional de hasta un 30% del monto destinado a la comuna de emplazamiento.

⁴ Antes los adultos mayores eran sólo considerados en el puntaje de vulnerabilidad de las familias.

⁵ Dentro de las Entidades Patrocinante se encuentran las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).

⁶ MINVU/UCV. "Levantamiento de defectos y deterioros en la edificación SERVIU". Programa de Estudios Básicos, Convenio MINVU / Universidad Católica de Valparaíso. Capítulo 7, 2003.