

La política habitacional chilena: Alternativas de acceso a la vivienda para las familias más pobres.

Jaime Ravinet De La Fuente

El presente artículo contiene las principales razones que llevaron al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a introducir, en el año 2001, modificaciones a la Política Habitacional, y se exponen los objetivos y los programas de la Nueva Política Habitacional Chilena, que fueron producto de dichos cambios, generando una variedad de alternativas que en la actualidad permite el acceso a la vivienda propia a las diversas familias del país, en particular para aquellos grupos de menores recursos y con mayores dificultades para resolver su problema habitacional. Asimismo, se indican algunos logros de dicha Política en lo que va corrido desde su entrada en vigencia, particularmente en lo que dice relación con el Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios, como lo son la focalización, inversión, cobertura y beneficiados. Por último, se señalan los desafíos para el Ministerio para el año 2004.

Palabras claves: Nueva Política Habitacional Chilena, Fondo Concursable, Proyectos Habitacionales Solidarios.

This paper deals with the main reasons that led the Housing and Planning Ministry to introduce in 2001 some changes to the Housing Policy. The objectives and programs which were the result of those changes are here presented, they generated a wide range of alternatives which today allow access to housing to many families in the country, specially those with the lowest incomes and more troubles to solve their housing problem. Some achievements of this policy, since it was started, are also mentioned, specially in the areas related to the Competitive Funding for Solidary Projects such as focalisation, investment, coverage and beneficiary. And finally the Ministry's challenges for 2004 are mentioned.

Key words: New Chilean housing policy, Competitive Funding, Solidary Housing Projects.

INTRODUCCIÓN.

La Política Habitacional chilena cuenta con una nutrida y larga historia, reconocida incluso internacionalmente, con grandes aciertos que merecen ser destacados.

Desde 1965, año en que se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), en el país se han construido más de 2 millones 300 mil viviendas, equivalentes a 114 millones de metros cuadrados construidos (Fuente: MINVU).

Sólo en los últimos 12 años (1990-2002), en el país se inició la construcción de 1 millón 270 mil viviendas, periodo en el cual el MINVU otorgó 1.084.700 soluciones, entre viviendas contratadas y subsidios (Fuente: MINVU).

El alto impacto de la Política Habitacional quedó de manifiesto, también, en las cifras entregadas por el Censo 2002, que demostraron los importantes avances logrados en el último decenio, conforme a los resultados arrojados por el Censo del año 1992.

Así, por ejemplo:

Considerando que entre ambos Censos la población creció en 1.768.034 habitantes, y el número de viviendas pasó de 3,37 a 4,4 millones de viviendas, se puede concluir que el país cuenta hoy con 291 viviendas por cada mil habitantes versus las 252 viviendas por cada mil habitantes que tenía en el año 1990.

El número de propietarios se ha visto aumentado a 2,8 millones, lo que representa el 73% del total de viviendas. Específicamente, desde 1990, los nuevos propietarios aumentaron en 700 mil, de los cuales el 53% ya tiene su vivienda totalmente pagada, mientras el resto está pagando dividendos.

Con relación al acceso a servicios el país muestra grandes avances, donde el 91% de las viviendas cuenta con agua potable, el 90,4% con alcantarillado y el 97% con energía eléctrica.

En el área urbana el 99% del total de viviendas tiene agua potable, un 91% está conectado al alcantarillado y el 99% cuenta con electricidad. Por su parte, en el área rural, un 43% de las viviendas tienen agua potable, el 51% cuenta con sistema de alcantarillado y el 86% tienen electricidad. Cabe decir, que sólo en el último decenio alrededor de 200 mil viviendas rurales accedieron a electricidad.

Respecto del déficit habitacional total, debido a la fuerte acción del Estado ▶ 1, éste se ha visto disminuido prácticamente a la mitad entre los años 1990 y - 2002), con una baja particularmente fuerte del déficit cuantitativo, habiendo pasado este último de 612 mil a 242 mil viviendas faltantes, mientras el déficit cualitativo ha disminuido de 277 mil a 206 mil viviendas.

No obstante los reconocidos logros de dicha Política, con el transcurso de los años ésta fue presentando una serie de problemas que hicieron necesaria su última modificación que entró en vigencia el año 2002, entre los que se pueden señalar:

1 ◀ Conforme a los datos del Censo, una de cada cuatro viviendas ha sido construida entre los años 1990 y el 2002.

1. El aumento en el valor de las viviendas. El progresivo aumento del ingreso per-cápita de las familias chilenas, especialmente de los denominados sectores emergentes ▶ 2 y que ha dado lugar a mayores expectativas y demandas por soluciones habitacionales de mejor calidad, tuvo como consecuencia el incremento del valor de la vivienda de carácter social ▶ 3. Entre 1997 y el 2001, el valor de la vivienda aumentó de US\$ 7.555 a US\$ 8.856 ▶ 4, respectivamente.

Como resultado de este incremento, y dado el requerimiento para los postulantes de complementar el subsidio y el ahorro familiar con un crédito hipotecario, la vivienda se volvió prácticamente inaccesible para los más pobres generándose, por ende, una desfocalización del programa de Vivienda Básica.

Junto a un ahorro de US\$ 621 y al subsidio estatal de US\$ 3.780, las familias debían obtener un crédito por unos US\$ 3.915 ▶ 5. Así, el dividendo mensual llegaba, aproximadamente, a unos US\$ 40 (en plazo promedio 156 meses), cifra inalcanzable para el 20% más pobre de la población, con ingreso autónomo promedio por hogar menor a US\$ 141 ▶ 6.

En suma, esta desfocalización implicó que al año 2001, los deciles 1 al 3 tuvieron una participación, sobre el total de los recursos, de apenas un 23%, concentrándose un 70% entre los deciles 4 al 6.

2. La alta morosidad de los deudores hipotecarios, en particular del Programa de Vivienda Básica. Hasta el año 2000, un 69% de los beneficiados con un crédito estatal otorgado por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) se encontraba moroso, de los cuales un 40% tenía más de 12 meses de dividendos impagos, constituyéndose así en una de las fuentes principales de subsidios ocultos, y en un obstáculo para ampliar la participación del sector privado en el financiamiento de la vivienda de sectores de menores ingresos, morosidad que se debería, fundamentalmente, a la incapacidad real de muchas de las familias beneficiadas por el Programa de Vivienda Básica para pagar el crédito contraído, complementario al ahorro familiar y al subsidio estatal (Fuente: MINVU).
3. Por último, a lo anterior se agrega el que los conjuntos habitacionales de carácter social constituían una oferta habitacional homogénea, al no considerar adecuadamente las diversas composiciones familiares existentes, los orígenes de los grupos postulantes, ni los contextos geográficos regionales del país, que indudablemente imponen requerimientos físico-espaciales heterogéneos.

Objetivos de la Política Habitacional.

Frente al escenario anteriormente descrito, el MINVU decidió modificar la Política Habitacional fijando una serie de objetivos, y diseñando nuevos programas que permitieran resolver las dificultades y problemas

2 4 El ingreso per-cápita pasa de US\$ 2.500 en 1990 a US\$ 5.000 en el 2000, aproximadamente.

3 4 En particular, este incremento se experimenta en el Programa de Vivienda Básica.

4 4 Valores en dólares calculados a mayo 2004 (Aprox. \$ 625).

5 4 Se trataba de un crédito otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus SERVIU.

6 4 Línea de pobreza, en pasos de 1998. Fuente: Mideplan.

detectados, y enfrentar el nuevo escenario nacional, en la perspectiva de una modernización de la política habitacional, con una acción del Estado prioritaria hacia a los más pobres, pero sin dejar de responder a las demandas de los sectores medios y emergentes.

Dichos objetivos se enmarcan en orientaciones claves como el fortalecimiento del rol del Estado, en cuanto subsidiario para los sectores de bajos-medios, regulador de la acción habitacional, e incentivador de la renovación y rehabilitación de áreas patrimoniales; la descentralización y regionalización de los programas habitacionales; la participación de nuevos actores en la formulación y ejecución de proyectos; y la incorporación de nuevos recursos, ampliando el papel del sector privado en la función financiera.

Estos objetivos son:

- Mantener una producción sostenida de soluciones habitacionales, con el fin de continuar la reducción del déficit habitacional logrado en los últimos años. Mientras los nuevos hogares llegan a un promedio de a 60 mil anuales, la construcción de nuevas soluciones habitacionales ha sido de unas 80 mil viviendas anuales. Es decir, se han construido del orden de 20 mil viviendas más que nuevos hogares.
- Para ello, se pretende, al menos, mantener este nivel de producción permitiendo, junto con responder a las demandas de los nuevos hogares, avanzar en la reducción del déficit habitacional histórico.

- Priorizar la focalización de las acciones y los recursos estatales en aquellas familias indigentes y pobres sin capacidad de pago, incapacitados para resolver su problema de vivienda en el mercado habitacional privado, reorientando un 60% del gasto del MINVU hacia los 2 quintiles de ingreso más pobres, mejorando el carácter redistributivo del aporte estatal para la vivienda.
- Tender a constituir un mayor y mejor equilibrio socio-espacial del territorio y de las ciudades a través de las intervenciones habitacionales, orientando la localización de dichos proyectos y asegurando suelo para los programas subsidiados. Con esto se busca evitar la segregación socio-espacial, y fomentar la oferta de viviendas en localidades de tamaño reducido o ubicación remota.
- Mejorar la calidad de las soluciones habitacionales y su entorno, tomando en cuenta las diversas realidades regionales y locales.
- Y por último, propiciar el aumento de la participación del sector privado en el financiamiento de la vivienda para su adquisición por parte de la población pobre solvente, replegándose el sector público de la función crediticia.

Los Programas Habitacionales.

Dado que con la nueva Política Habitacional se busca, también, responder a la diversidad de la demanda

habitacional de las familias del país, sus necesidades y formas de vida, en ésta pueden distinguirse al menos cuatro grupos de programas habitacionales con objetivos, que si bien no son excluyentes de otros, definen sus orientaciones y sectores de atención prioritarios:

1. Programas habitacionales focalizados en la atención a los más pobres, sin capacidad crediticia, como lo son el Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios y el Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda.

Elementos distintivos de ambos programas lo constituyen, por una parte, el hecho de estar orientados a atender a familias que viven en condiciones de extrema pobreza y, por otra parte, el que dichos programas no generan deuda a los beneficiarios al no requerirse créditos hipotecarios complementarios para su financiamiento. Es decir, son programas en que la precio de la vivienda se financia exclusivamente con el ahorro familiar y el subsidio estatal ▶ 7.

7 ◀ En el Fondo Concursable es posible sumar aportes de otras instituciones públicas o privadas, consistentes en dinero o en el financiamiento para la ejecución de obras complementarias a los proyectos.

8 ◀ El proyecto debe estar previamente aprobado por la Dirección de Obras Municipales y contar con sus respectivos permisos.

9 ◀ Con excepción de las comunas de las Regiones XI, XII y de aquellas pertenecientes a la Provincia de Palena X Región, en que puede alcanzar a US\$ 9.720.

10 ◀ El ahorro puede ser enterado durante el período en que se desarrolle y ejecute el proyecto.

El Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.

Este programa es hoy en día uno de los más emblemáticos de la nueva Política Habitacional, y se trata de un programa concursable en que los grupos interesados deben postular con un proyecto habitacional ▶ 8, que es evaluado por un jurado regional.

Los grupos y sus familias beneficiadas obtienen un subsidio que junto al ahorro permite la construcción de alguna de las siguientes alternativas: una vivienda que mínimo considere estar - comedor, cocina, baño y un dormitorio; la construcción de otra vivienda en el mismo sitio (densificación predial) la construcción de viviendas en el mismo sitio en que las familias residen; la construcción de viviendas en nuevos terrenos; la adquisición y mejoramiento de viviendas usadas; la adquisición y rehabilitación de viviendas en cités; la adquisición, rehabilitación y subdivisión de edificios antiguos, para convertirlos en viviendas; u otras soluciones similares.

Dicha solución es complementada con proyectos de áreas verdes y equipamiento comunitario que mejoran las condiciones del barrio.

Además, el Programa contempla la asistencia técnica a los proyectos seleccionados para la contratación y ejecución de las obras.

En este caso el proyecto se financia con el subsidio del Estado de hasta US\$ 7.560 ▶ 9, y el ahorro promedio del grupo, equivalente a US\$ 270 por familia ▶ 10.

Para postular, los grupos, de 10 familias como mínimo, deben contar con personalidad jurídica, tener un puntaje CAS promedio del grupo inferior o igual a 543 puntos, estar inscritos en el registro único del SERVIU, contar con un ahorro promedio del grupo de US\$ 270 por familia, haber iniciado un plan de ahorro al momento de postular e indicar el plazo en que se cumplirá y no ser propietarios ni signatarios (el

postulante o su cónyuge) de una vivienda o de una infraestructura sanitaria o haber sido beneficiario de subsidio habitacional ▶ 11 .

En caso de requerir de terreno para desarrollar el proyecto, debe acreditarse la propiedad de éste, pudiendo estar a nombre de los postulantes individualmente, del grupo o de la Entidad Organizadora.

Dado que se trata de un Programa concursable, en primer lugar el SERVIU realiza una pre-selección de los proyectos postulados que cumplan las factibilidades técnicas, requisitos y condiciones para participar en el proceso de selección.

De los proyectos habilitados para continuar el proceso, se procede a seleccionar los beneficiados atendiendo, por una parte, a factores como la focalización y características de los proyectos (condición de pobreza del grupo; características del proyecto; monto de subsidio solicitado y aportes de terceros; vulnerabilidad del grupo -discapacidad, enfermedades catastróficas, etc.-; acciones de habilitación social y capacitación de las familias participantes; y grupos y proyectos que no fueron seleccionados en llamados anteriores, pero habilitados para participar), con una incidencia del 80% en el puntaje total. Y, por otro parte, se considera el puntaje otorgado por un Jurado Regional ▶ 12, con una incidencia del 20% en el puntaje total.

Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda.

Este Programa, está dirigido a familias que viven en situación de pobreza, lo que se acredita con la Encuesta

CAS, cuyo puntaje debe ser inferior o igual a 543 puntos ▶ 13, y es ejecutado directamente por el MINVU.

Las familias beneficiadas reciben una vivienda de aproximadamente 25 m² que incorpora en el diseño la posibilidad de crecer hasta 50 m²., lo que se logra con el esfuerzo posterior de la propia familia, jugando un rol preponderante la organización de los vecinos.

Con esta solución se busca combinar calidad y cantidad. Si bien la solución es de menor tamaño, la calidad debe ser a lo menos equivalente a la de las viviendas básicas actuales.

Estas viviendas se deben disponer en conjuntos de hasta 300 unidades, conformadas según el caso, por subconjuntos de máximo 60 viviendas cada uno, los que dispondrán de equipamiento comunitario.

El valor de esta vivienda, cuyo precio máximo es de US\$ 8.100, se financia con un subsidio estatal máximo de US\$ 7.560 y el ahorro familiar mínimo de US\$ 270.

Para postular se exige que las familias interesadas estén inscritas en los Registros del SERVIU, no posean vivienda, no hayan ya sido beneficiadas con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades (el postulante o su cónyuge), tener la encuesta CAS vigente y cumplir con el ahorro mínimo exigido.

Para seleccionar los beneficiarios, se otorga puntaje considerando factores como la

11 ◀ Dado que se trata de un Programa que privilegia la atención de grupos familiares en situación de extrema pobreza, sin capacidad de servir un crédito, están impedidos de postular las familias unipersonales (por ejemplo, solteros sin hijos), a excepción de adultos mayores, siempre y cuando éstos no constituyan más del 30% del grupo.

12 ◀ El Jurado Regional es presidido por el Intendente e integrado por los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y de Planificación, el Director del SERVIU, un representante del Capítulo Regional de las Asociación de Municipalidades y un Consejero regional, además de otros integrantes que podrán ser incorporados en las Bases Regionales.

13 ◀ En caso de postulación colectiva, este límite corresponde al puntaje CAS promedio del grupo.

estratificación social, allegamiento y necesidad habitacional, medida mediante la encuesta CAS; la composición y situación del grupo familiar, considerando a postulantes madre o padre soltero o viudo o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, con hijos a cargo; postulante, o su cónyuge, o uno o más de los integrantes del grupo familiar con discapacidad acreditada; la antigüedad en la inscripción; y el ahorro logrado ▶ 14.

2. Programas habitacionales orientados a la atención de los grupos medios emergentes, entre los que, principalmente, se encuentran la Nueva Vivienda Básica, que se caracteriza por beneficiar a familias que, dado el desarrollo progresivo del país, han mejorado paulatinamente su nivel de ingreso y, por ende, sus expectativas habitacionales.

Por lo mismo, es un programa que contempla la obtención por parte de las familias de un crédito hipotecario en el sistema financiero privado, al tener éstas capacidad para servir uno, que complementara el ahorro y el subsidio otorgado por el Estado.

La postulación a este Programa, puede ser individual o colectiva. En este último caso, si la postulación es sin proyecto, se lleva a cabo a través de Comités de Vivienda. Por el contrario, si se postula con proyecto, ésta es a través de una Entidad Organizadora.

Los beneficiarios reciben un certificado de subsidio que le permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de entre US\$ 8.100 y US\$ 16.200, que se financia con el subsidio estatal, el ahorro familiar y un

crédito solicitado a una entidad financiera privada, organizado en los siguientes tramos de valor de venta:

	Tramo I	Tramo II	Tramo III
Precio máximo Valor de Venta (en US\$)	10.800	13.500	16.200
Subsidio (en US\$)	3.780	3.240	2.700
Ahorro Mínimo (en US\$)	540	540	540

Por ejemplo, una familia que quiere comprar una vivienda de hasta US\$ 10.800, financia la compra mediante un ahorro mínimo de US\$ 540, un subsidio estatal de US\$ 3.780, y la diferencia debe financiarla mediante un crédito privado, cuyo monto requerido disminuirá en la medida que logre un mayor ahorro.

Para acceder al crédito señalado, los postulantes deben acreditar renta ▶ 15 y ser evaluados en función de la capacidad de servir el crédito contraídos con el banco, donde la carga financiera total del postulante deberá ser menor al 55% de sus ingresos ▶ 16.

En este Programa, el Estado subsidia a los beneficiarios, establece niveles de calidad, e incentiva el financiamiento privado. Por su parte, el sector privado proyecta, construye, otorga créditos y maneja la cartera respectiva.

Para postular, los interesados deben estar inscripción en los Registros del SERVIU; no poseer vivienda; no haber sido beneficiado anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades; contar con encuesta CAS vigente (optativo); y cumplir con el ahorro mínimo exigido de US\$ 540.

14 Se otorga un puntaje adicional al postulante incluido en el Programa Chile Barrio, debida y oportunamente acreditado.

15 Se permite, mediante declaración jurada, la acreditación de ingreso informal.

16 Si el 25 % del ingreso líquido es inferior al valor del dividendo, se puede complementar con la renta de un tercero, el que se constituirá en codeudor.

Para seleccionar los beneficiarios, se otorga puntaje considerando factores como: la estratificación social, allegamiento y necesidad habitacional, medida mediante la encuesta CAS II, la que en este caso es optativa y no constituye condición de habilidad; la composición y situación del grupo familiar, considerando a postulantes madre o padre soltero o viudo o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, con hijos a cargo; postulante, o su cónyuge, o uno o más de los integrantes del grupo familiar con discapacidad acreditada; el ahorro, tomando en cuenta tanto el cumplimiento y el excedente respecto del ahorro pactado, así como la antigüedad del mismo; la disponibilidad de sitio propio apto para el desarrollo del proyecto; y la antigüedad en la inscripción ▶ 17.

3. Programas habitacionales con un fuerte impacto urbano como el Subsidio para Zonas de Conservación Urbana y el Subsidio de Renovación Urbana o de Desarrollo Prioritario.

En ambos casos, se trata de un subsidio orientado a familias de sectores medios con capacidad de ahorro, y de servir un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera privada, que desean habitar en zonas urbanas centrales.

Subsidio de Renovación Urbana o de Desarrollo Prioritario.

Este subsidio estatal, de carácter preferencial por su monto, está destinado a comprar o construir su vivienda en zonas de renovación urbana ▶ 18 y de desarrollo prioritario ▶ 19 definida previamente por

la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y urbanismo, para lo cual los beneficiarios acceden a un subsidio preferencial.

El precio de la vivienda se financia con el subsidio y el ahorro del postulante, de acuerdo al tramo de valor de la vivienda a que se postule:

Tramo	Valor de la vivienda(en US\$)	Ahorro mínimo postulante (en US\$)	Monto de Subsidio(en US\$)
Primer	De 16.200 a 27.000	2.700	5.400
Segundo	De 27.000 a 54.000	5.400	5.400

Para postular, los interesados deben acreditar el cumplimiento de ahorro pactado, que no debe ser inferior al mínimo estipulado por tramo, en una cuenta de ahorro a plazo para la vivienda u otro instrumento autorizado, con una antigüedad mínima de 12 meses; en el caso de postula acreditando disponibilidad de sitio propio ▶ 20, debe estar emplazado en las zonas señaladas e inscrito en el conservador de bienes raíces, debe estar urbanizado y libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios; y de tratarse de postulación colectiva con proyecto habitacional, acreditar disponibilidad de sitio propio y proyecto respectivo.

Para seleccionar los beneficiarios, se otorga puntaje por: la situación de estratificación social, allegamiento, y necesidad habitacional, medida mediante la encuesta CAS II, la que en este caso es optativa y no constituye condición de habilidad; la composición y situación del grupo familiar,

17 ◀ En caso de postulación colectiva con proyecto habitacional, se otorga puntaje por cada 1/100 de la superficie total del terreno destinada a áreas verdes, equipamiento comunitario o espacios de uso común.

18 ◀ Aquellas definidas por el MINVU para favorecer la renovación de barrios antiguos dentro de la ciudad.

19 ◀ Son las definidas por el MINVU para impulsar el desarrollo equitativo de la ciudad atrayendo inversiones del sector privado en vivienda y urbanismo.

20 ◀ El sitio no sustituye el ahorro en dinero.

considerando al postulante madre o padre soltero o viudo o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, con hijos a cargo; postulante, o su cónyuge, o uno o más de los integrantes del grupo familiar con discapacidad acreditada; el ahorro, tomando en cuenta tanto el cumplimiento y excedentes respecto del ahorro pactado, como la antigüedad del mismo; la disponibilidad de sitio propio apto para el desarrollo del proyecto; y la antigüedad en la inscripción ▶ 21 .

Subsidio para Zonas de Conservación Histórica.

A diferencia del programa anterior, este subsidio tiene como objetivo entregar una ayuda a las familias

interesados en comprar una vivienda económica, generada por la rehabilitación de un inmueble existente, ubicado en una zona de conservación histórica ▶ 22 , para lo cual los beneficiarios reciben un certificado de subsidio que junto al ahorro previo y el crédito hipotecario, permiten comprar una vivienda económica (hasta 140 m²), generada del reciclaje o rehabilitación de un inmueble ya construido, ubicado en las zonas mencionadas, que tienen la cualidad de estar en sectores céntricos, con buena accesibilidad y servicios, así como una hermosa arquitectura y valor histórico.

Este subsidio tienen dos tramos de acuerdo al valor de la vivienda, el que se paga con el ahorro del postulante, el subsidio del Estado, y un crédito hipotecario de ser necesario.

Tramo	Ahorro mínimo (en US\$)	Subsidio máximo(en US\$)
Primero (hasta US\$ 27.000)	2.700	6.750
Segundo (desde US\$ 27.000 y hasta US\$ 54.000)	5.400	6.750

En caso de solicitar crédito hipotecario, los interesados deben estar en condiciones de pagar dividendos mensuales y cumplir los requisitos y condiciones que establezca la entidad crediticia.

Para la postulación la rehabilitación del inmueble debe cumplir con los siguientes requisitos: haber generado dos o más viviendas; el inmueble rehabilitado debe tener una antigüedad anterior al 31 de julio de 1959 (DFL N° 2 de 1959); y estar emplazado en una zona de conservación histórica definida según disposiciones del Artículo N° 60 ▶ 23 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4. Y, finalmente, programas habitacionales destinados a atender al mundo rural, como lo es el Subsidio Rural, programa está dirigido a la atención de familias de más bajos ingresos que viven en sectores rurales (por ejemplo, familias campesinas, pescadoras o mineras), y que necesitan solucionar su problema habitacional, accediendo a viviendas rurales definitivas, seguras e higiénicas, nuevas y terminadas, así como el mejoramiento de la vivienda rural existente, en ambos casos con la finalidad de otorgar habitación permanente a dichas familias.

Las familias beneficiadas reciben un certificado de subsidio que junto al ahorro les permite, adquirir o

21 ◀ En caso de postulación colectiva con proyecto habitacional, se otorga puntaje por cada 1/100 de la superficie total del terreno destinada a áreas verdes, equipamiento comunitario o espacios de uso común.

22 ◀ Las zonas de conservación histórica están definidas en el Plan Regulador Comunal y corresponden a barrios antiguos dentro de las ciudades, generalmente céntricos y con valor patrimonial.

23 ◀ Artículo 60°.- El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos. Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

mejorar una vivienda social definitiva, o construir una en el terreno que aporta el postulante.

Además, el SERVIU contrata un prestador de servicios de asistencia técnica sin costo para el beneficiario del subsidio, con la finalidad de asesorarlo técnicamente.

Para postular, los interesados deben: ser habitante de un sector rural; acreditar encuesta CAS II vigente; ser titular de una Cuenta de Ahorro para la Vivienda (postulante o cónyuge); no ser propietario ni asignatario de una vivienda o una infraestructura sanitaria (ni el postulante ni su cónyuge), o un sitio, salvo que ese sitio sea parte del programa que se desarrollará; disponer de un terreno apto para la construcción de la vivienda, que tratándose de un terreno explotable, no puede ser mayor de 8 hectáreas de riego básico; y acreditar el ahorro que corresponda según la alternativa de postulación.

Este Programa cuenta con tres modalidades:

Una primera modalidad para la Adquisición o Construcción de Viviendas Rurales Singulares, que permite adquirir o construir una vivienda, para lo cual el beneficiario debe contar con un ahorro mínimo de US\$ 270, y se le otorga un subsidio máximo de US\$ 4.590 ▶ 24;

Una segunda modalidad para la Construcción de Nuevos Villorrios Rurales, en la que se postula en forma colectiva, con un mínimo de 30 familias para nuevos villorrios o si se trata de proyectos habitacionales adosables a asentamientos habitacionales existentes, en grupos de no menos de 10 postulantes. Esta modalidad requiere de un ahorro

mínimo de US\$ 405 y se otorga un subsidio máximo de US\$ 5.940, el que no podrá exceder el 75% del valor de la vivienda ▶ 25; y

Una tercera modalidad para el Mejoramiento de la Vivienda Rural Existente, destinada a facilitar el acceso de las familias de menores ingresos a viviendas rurales definitivas, seguras e higiénicas, a través del financiamiento de programas de mejoramiento de viviendas rurales existentes, las que pueden consistir en intervenciones constructivas para el saneamiento sanitario (dotar a la vivienda de agua potable y sistema de evacuación de aguas servidas), en recuperabilidad habitacional (construir las obras necesarias para recuperar estructuras, revestimientos o recubrimientos necesarios para que la vivienda pueda ser considerada como definitiva, segura e higiénica) o en ampliaciones en caso de hacinamiento de la vivienda rural existente. En este caso el costo no debe superar el 30% del valor de una vivienda social ▶ 26.

CONCLUSIONES: LOGROS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL Y METAS PARA EL 2004.

1. Si bien, entre los años 2000 y 2003, la actual Política Habitacional muestra grandes logros expresados a través de sus diversos Programas, como son por ejemplo las 47.546 Viviendas Básicas contratadas y ejecutadas por los SERVIU, las 13.396 Viviendas Sociales Dinámicas sin Deuda construidas en sólo dos años (2002-2003) y los 282.864 subsidios otorgados entre los diferentes programas de

24 ◀ Tratándose de indígenas que postulen para aplicar el beneficio del subsidio en Áreas de Desarrollo Indígena, el monto del subsidio puede llegar hasta US\$ 6.750.

25 ◀ Tratándose de indígenas que postulen para aplicar el beneficio del subsidio en Áreas de Desarrollo Indígena, el monto del subsidio puede llegar hasta US\$ 6.750.

26 ◀ En esta última modalidad el postulante debe acreditar propiedad o tenencia de una vivienda rural que requiera ser mejorada, estar ocupándola personalmente con su grupo familiar, y tener informe técnico emitido por entidad técnica validada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

subsidio (54.361 Subsidios Unificados; 74.141 mediante el Programa Especial para Trabajadores (PET); 50.046 Subsidios Rurales; 55.425 Subsidios Vivienda Básica Privada; y 44.900 subsidios Progresivas Privadas), los principales y más innovativos logros tienen que ver con el Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios, programa iniciado recién el año 2001 (Fuente: MNIVU).

Es así como:

a) Respecto de **familias beneficiadas y cobertura**, la decisión de concentrar la acción directa del Estado en materia habitacional en aquellos sectores más pobres del país, así como el aumentar la participación del sector privado involucrándolo en la atención de los sectores medios-bajos mediante la oferta de soluciones habitacionales y financiamiento privado, ha tenido como un primer resultado concreto el aumento de los recursos disponibles para ese 30% más pobres, concretamente a través de los programas de Vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD) y el Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.

Consecuencia de lo anterior, entre los años 2002 y 2003, el MINVU otorgó 28.989 subsidios vía el Fondo Concursable, Fondo que aumentó progresivamente, pasando de 2.225 subsidios en el año 2001 a 7.646 en el 2002, y llegando a 19.118 subsidios el año 2003 (Fuente: MINVU).

Es decir, se han visto beneficiadas 28.989 familias a lo largo de las 13 regiones del país, organizadas en 580 proyectos, distribuidos en 186 comunas favorecidas, e implicado una cobertura del 54,5% con respecto al

total de comunas, lo que ha sido un elemento destacable, ya que, por ejemplo, gracias a esto se tiene situaciones como la IX Región donde se ha llegado al 83,9% de las comunas, con 26 de éstas, sobre un total de 31, beneficiadas con al menos 1 proyecto del Fondo, y resolviendo el problema habitacional a 3.788 familias de la región.

Del mismo modo, al considerar el 20% de las 68 comunas más pobres del país (según Casen) el Fondo ha logrado beneficiar con al menos 1 proyecto, en 44 comunas, representando una cobertura en este tipo de comunas del 64%.

b) Respecto de la **inversión entregada** desde el año 2001 al 2003, ésta ascendió a un poco más de 218 millones de dólares, con unos 16 millones entregados en el año 2001, un poco más de 55 millones en el año 2002 y casi 147 millones en el año 2003 (Fuente: MNIVU).

c) En cuanto a la **clasificación de los proyectos**, de los 580 proyectos que han sido favorecidos a través del Fondo Solidario, se pueden distinguir y clasificar en función del tipo de Entidad Organizadora que los patrocina y del tipo de proyecto que se quiere implementar.

Es así como la mayoría de los proyectos beneficiados han sido patrocinados por Entidad Organizadora Municipal, con 304 proyectos en total, cifra que equivale al 52,4%, lo que deja de manifiesto la importancia que los municipios han ido alcanzando como entidades fundamentales en la implementación del Programa (Fuente: MINVU).

Por otra parte, se puede señalar que de acuerdo a los resultados de los primeros años de funcionamiento

del Fondo, las Regiones VII y VIII y la Región Metropolitana son las únicas regiones donde la Municipalidad no es la Entidad Organizadora mayoritaria, siendo predominante la participación de consultores.

Ahora, al clasificarlos según Tipo de Proyecto, se tiene que de los 580 proyectos beneficiados, 431 han sido para la Construcción de Nuevos Terrenos, 111 para la Construcción en Sitio Residente, 22 para la Adquisición de Viviendas Usadas y 16 proyectos para la opción de Densificación Predial. Es decir, si bien aún se expresa de manera incipiente, el Fondo ha permitido diversificar la tipología de soluciones habitacionales, de acuerdo a las realidades particulares de cada grupo postulante.

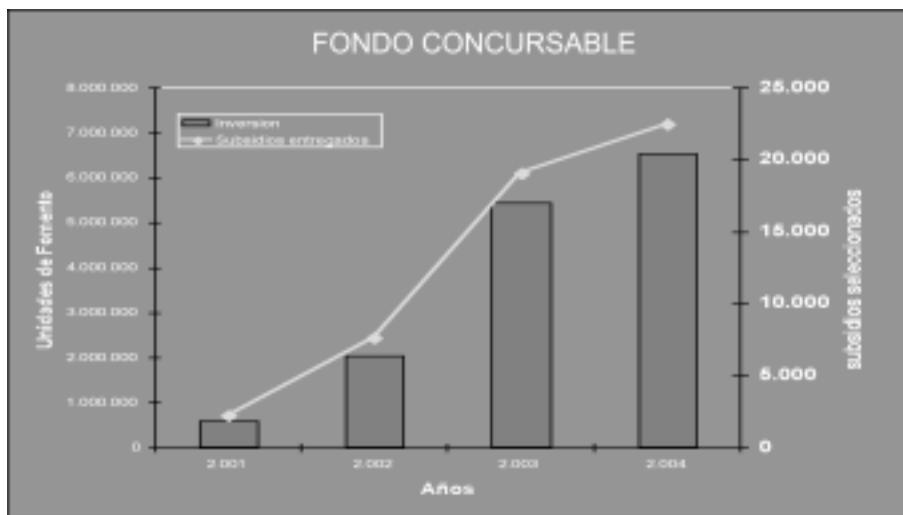
En el marco de lo anterior, la Región Metropolitana es la que concentra el mayor número de Proyectos de Adquisición de Viviendas Usadas, con 19 proyectos,

mientras que la VIII Región es la que concentra el mayor número de Construcciones en Sitio Residentes, con 40 de los 111 proyectos.

d) Para el año 2004, se estima beneficiar a un total de 22.500 familias, a través del Fondo Solidario de Vivienda, con una inversión proyectada de, prácticamente, 177 millones de dólares.

Las regiones que concentraran el mayor número de recursos para el año 2004, serán la VIII, IX y Región Metropolitana, sumando un poco más de 85 millones de dólares, correspondientes al 48,4% del total del presupuesto asignado para el país.

Es así como se puede señalar que este año (2004) se entregaran igual o más recursos que la suma de recursos entregados en los tres años anteriores, en un contexto en que el Fondo adquiere mayor relevancia e impacto.



NOTA: CADA UNIDAD DE FOMENTO EQUIVALE A APROXIMADAMENTE US\$ 27 / FUENTE: DIVISIÓN POLÍTICA HABITACIONAL

UN CASO EMBLEMÁTICO

Nombre:	Radicación de Allegados Comuna de Huechuraba
Tipo:	Densificación Predial
Entidad Organizadora:	Fundación Rodelillo
Asistencia Técnica:	Serex
Empresa Constructora:	Bretes
Año:	2003

Descripción proyecto: 10 soluciones aisladas que se ubican al fondo de sitio. Consiste en una estructura pilar y viga de hormigón en tres pisos que permite desarrollar la vivienda entre el 2° y 3° piso, dejando libre el primer nivel para uso del propietario original del predio.

El Comité postuló con un puntaje CAS promedio de 538 puntos, fue beneficiado con subsidios de US\$ 7.560 cada familia. El total del financiamiento disponible fue de US\$ 75.600, más el ahorro individual de US\$ 270 por familia.

Este proyecto es emblemático para el Fondo Solidario de Vivienda ya que trata de una línea de proyecto que interesa fomentar ya que permite la radicación de las familias y densificación de barrios. Además sus características de diseño fueron motivo de discusión dentro del MINVU, provocando con ello modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para facilitar los proyectos de Densificación Predial.



Con respecto al Plan de acción social, la Fundación Rodelillo se encuentra trabajando con la comunidad en tres líneas de acción. La primera es a nivel de sitio, el empoderamiento de las familias con su vivienda, fortaleciendo el compromiso del buen convivir y cuidado del lugar. La segunda línea es escala de barrio donde trabajan el manejo eficiente y sano de las redes sociales y la inserción a los servicios existente del sector. Finalmente existe un apoyo laboral, centrado en la microempresa.



2. Todo lo anterior, ha implicado una **mayor y mejor focalización** de la inversión habitacional. Así, por ejemplo, durante el año 2003 se destinó un 68,5% de la inversión habitacional en los deciles 1 al 3, es decir en la población de menores recursos del país, mientras a la población de sectores pobres y medios les correspondió un 23,2% (deciles 4 al 6), y a los sectores emergentes y medios un 8,3% (deciles 7 al 8).

Esto ha significado que la meta que se tenía para el 2003 de una focalización para los deciles 1 al 3 de un 65,1% de la inversión, se haya visto sobrepasada, y notablemente mejorada respecto de la focalización alcanzada entre los años 1997-2001 donde sólo alcanzaba a un 23,1% (Fuente: MNIVU).

3. Por otra parte, la nueva Política Habitacional ha significado que durante el año 2003 se haya **avanzado en solucionar el déficit habitacional**, ejecutando un total de 95.674 soluciones, con una inversión de unos 440 millones de dólares (Fuente: MINVU).

Con todo esto, el MINVU ha dado cumplimiento al compromiso presidencial en cuanto a que, a través de recursos sectoriales, hoy en día el 75% de la población tenga casa propia.

4. Finalmente, para el **año 2004**, el MINVU tiene programado la entrega de 105.252 soluciones habitacionales, correspondientes a más de 486 millones de dólares, expresadas, principalmente, en 22.500 soluciones del Fondo Solidario de Vivienda, 11.348 PET, 12.191 Soluciones Progresivas, 21.242 Subsidios Vivienda Nueva Básica, 13.128 Subsidios Rurales y 7.722 Subsidios Unificados, además de 2.500

soluciones de Vivienda Social Dinámica sin Deuda (Fuente: MINVU).

En este contexto, se mantiene como meta mejorar la focalización, como una forma de profundizar su compromiso con los sectores más pobres. En esta perspectiva, se tiene como meta el focalizar un 70,9% de la inversión habitacional en los sectores de menores recursos (deciles 1 al 3), con una focalización de un 23,1% en los sectores pobres y medios y de un 6% en los sectores emergentes y medios.

Esto significa una focalización en los sectores de menores recursos de una inversión que supera los 297 millones de dólares, con más de 50 mil soluciones habitacionales.

BIBLIOGRAFÍA.

- INE. **Censo 1992**. Santiago, Chile. 1992.
- INE. **Censo 2002**. Santiago, Chile. 2002.
- MIDEPLAN. **Situación Habitacional 2000. Informe Ejecutivo. Resultados Preliminares**. Santiago, Chile. 2001.
- MIDEPLAN. **Resultados Encuesta Casen 1998. Documento N° 6 Situación Habitacional en Chile 1990-1998**. Santiago, Chile. 1999.
- MIDEPLAN. **Resultado Encuesta Casen 1998. Documento N° 16 Pobreza en Chile en los noventa: Evolución, caracterización y desafíos**. Santiago, Chile. 2000.

- MIDEPLAN. **Resultado Encuesta Casen 1998. Documento N° 18 Déficit habitacional y demanda a los programas de vivienda del sector público.** Santiago, Chile. 2000.
- MINVU. **Bases para una Nueva Política Habitacional.** Documento interno de trabajo. Santiago, Chile. 2000.
- MINVU. **Proposiciones sobre Política Habitacional.** Documento interno de trabajo. Santiago, Chile. 2001.
- MINVU, División Política Habitacional. **Informe Ejecutivo Fondo Solidario de Vivienda (2001, 2002 y 2003).** Santiago, Chile. 2004.
- MINVU. **Decreto Supremo N° 155. Reglamenta Otorgamiento de Subsidios Habitacionales Modalidad Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.** Santiago, Chile. 2001.
- MINVU. **Resolución Exenta N° 0475. Aprueba Bases Generales del Concurso Público "Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios".** Santiago, Chile. 2002.
- MINVU. **Resolución Exenta N° 2.587. Aprueba Manual de Procedimiento del Banco de Proyectos del Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.** Santiago, Chile. 2002.
- MINVU. **D.S. N° 62. Reglamento del Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas Destinadas a Atender Situaciones de Marginalidad Habitacional.** Santiago, Chile. 1984.
- MINVU. **Decreto Supremo N° 140. Reglamenta Programa de Viviendas Progresivas.** Santiago, Chile. 1990.
- MINVU. **Decreto Supremo N° 117. Reglamenta Sistema de Subsidio Habitacional Rural.** Santiago, Chile. 2002.
- MINVU. **D.S. N° 44. Reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.** Santiago, Chile. 1988.
- MINVU. **D.S. N° 235. Reglamento del Sistema de Participación de las Instituciones del Sector Vivienda en Programas Especiales que Indica.** Santiago, Chile. 1985.
- MINVU. **Página web www.minvu.cl**