

VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

- I. Propuestas de Programas
- II. Estrategias de Implementación del Programa Habitacional
- III. Institucionalidad.

I. 1. Programa Desarrollo Urbano.

- creación Consejos Metropolitanos y Regionales de coordinación en: crecimiento urbano, control ambiental, uso del suelo, vialidad y transporte.

- creación Fondo equipamiento social que distribuirá recursos a comunas más pobres para construir infraestructura social (escuelas, consultorios, áreas verdes, etc.).

- recuperación sectores urbanos deteriorados. Generar mecanismos para la conservación del patrimonio en cada región.

- atención especial de áreas rurales marginadas, mediante proyectos de viviendas, equipamiento de acuerdo a sus características en cada región.

- creación Comisión Nacional de Asentamientos Humanos.

- establecer política de suelos que permita disponer de terrenos para vivienda y su equipamiento.

2. Propuesta de Vivienda

a) Programa de emergencia.

170 mil viviendas Progresivas destinadas al más breve plazo a familias sin casa y allegados de menores ingresos con soluciones en 2 etapas. La primera, instalación básica y la segunda, los beneficiarios tendrán acceso a nuevo subsidio para construcción, además de asesoría técnica.

Los Proyectos de este programa considera el apoyo financiero y técnico por parte del sector público y privado con la participación organizada de los beneficiarios que involucra recursos de ahorro, humanos y materiales que pueden ser agrupados para la atención de vivienda definitiva.

En los recursos agregados se puede identificar: capacidad de gestión y organización, aporte de insumo y elemento de construcción, aporte mano de obra voluntaria o pagada o incluso el trueque de habilidades entre los participantes.

En la primera etapa se considera la entrega de sitio urbanizado con unidad sanitaria, más un recinto terminado cuyo costo unitario promedio es de UF 120.

En la segunda etapa, se considera entrega de un subsidio, más un crédito que sumados al ahorro familiar exigido permiten ampliar unidad básica por un valor hasta de 70 a 80 UF. Compromete un apoyo estatal entre UF 190 a 200.

Este programa debido a los bajos ingresos del sector al cual está destinado es fundamentalmente subsidiado.

b) Programa de mejoramiento.

100.mil mejoramientos destinados a familias que poseen vivienda deficitaria o no tienen casetas sanitarias. Este programa operará de manera similar a la segunda etapa del programa de emergencia.

c) Programa Vivienda Básica.

- 170 mil viviendas básicas para atender al 40% de la población cuyo ingreso familiar mensual no supere a UF6.6.

- el programa tendrá sistema de postulación individual y postulación de grupos especiales (campesinos, 3a edad, cooperativas, habitantes de centros urbanos deteriorados, etc.).

- las viviendas tendrán un costo unitario promedio de UF 210.

- es un programa fundamentalmente subvencionado.

- 110 mil viviendas sociales de UF 410 urbanas rurales.

Dos modalidades: llamados periódicos para subsidios abiertos y programas especiales con apoyo de empleadores y selección de proyectos cooperativas y grupos organizados para subsidios de grupos.

- 28 mil viviendas económicas, de UF 600, para familias urbanas y rurales con capacidad de ahorro.

- 13. mil subsidios viviendas sector medio de UF 1000, para familias de ingresos medios a través subsidios directos y condiciones favorables de crédito hipotecario.

- Características de los subsidios.

a) Abiertos: para personas adquieran vivienda social en forma independiente y personal y tendrán carácter regional.

- monto de subsidio UF 130
- crédito hipotecario hasta 25 años
- valor promedio de vivienda UF 375
- familias de ingresos ante UF6,9
- no se podrá utilizar para viviendas usadas

b) Para grupos organizados: son aquellos que permiten aprovechar la organización y esfuerzo programado de la demanda. Cooperativas de vivienda, vivienda rural y Programas con aporte de empleadores.

- Programas cooperativas de vivienda: 10 mil subsidios considerado capacidad técnica, financiera y social de la cooperativa y la necesidad de aumentar el número de viviendas sociales. Para operar este sistema se someterá al congreso una ley específica de cooperativas de viviendas (anexo 1 de informe final) y se autorizará por vía administrativa el inicio de las actividades.

- Programa de vivienda con aporte empleadores. Contempla la producción de viviendas con subsidios habitacionales tanto urbana como rural. El programa consiste en canalizar el ahorro de empleado9s, incrementado con aporte (complementario) empleador en terrenos o dinero.

- subsidio rural: el subsidio habitacional será uno, tendrá diversos modalidades de acceso a la vivienda a sectores de la población, en este sentido se encuentra el subsidio rural.

- Financiamiento Habitacional para sectores medios.

Propuesta para este sector:

- autorizar a la AFP destinen parte de los recursos para otorgar préstamos habitacionales.

- autorizar creación Bancos para la vivienda.

- incentivar a inversiones financien producción de viviendas destinadas al arriendo.

II. ESTRATEGIAS DE IMPLEMENTACION PROGRAMA HABITACIONAL

- para hacer posible el incremento de vivienda sin ocasionar problemas de abastecimiento de materiales, disponer mano de obra especializada, prevenir aumento de precios, etc., es indispensable.

-Proposiciones para hacer posible el cumplimiento del Programa Habitacional

1º Incentivar a las Empresas Constructoras para participar en la construcción masiva de viviendas;

2º Estudiar y estimular la activación de las proveedoras de materiales;

3º Desarrollar programas de especialización de obra de mano calificada;

4º Simplificar de los trámites burocráticos de aprobación de proyectos y de todas las etapas de desarrollo de la actividad constructora;

5º Proponer modificaciones de todas las Instituciones que participen en el plan habitacional, con el fin de conseguir el objetivo antes indicado. proponer, igualmente, modificaciones de normas y reglamentos que impiden o retrasan el desarrollo de dichos programas.

6º Buscar, de alguna forma, la posibilidad de dependencia de los Servicios de Utilidad Pública en relación a los Programas Habitacionales;

7º Estudiar y estimular nuevos sistemas constructivos no tradicionales y la incorporación de nuevos materiales;

8º Diversificar el tipo de proyectos en cuanto a cantidad, calidad y ubicación en el caso de los programas dirigidos y manejados por el Estado;

9º Estimular proyectos especiales del sector privado, de iniciativa de este último pero subsidiados por el Gobierno;

10º Estudiar y desarrollar una política de terrenos, en especial para la labor directa del Estado, que consulte la construcción de grandes obras de infraestructura que permitan habilitar terrenos que actualmente no tienen factibilidad.

11º Proponer un Registro Nacional Unico de Contratistas, fusionando los hoy existentes; y

12º Proponer a otras reparticiones, especialmente al Ministerio de Justicia, la colaboración con el Ministerio de Vivienda para conseguir rapidez y expedición en los trámites de transferencia de propiedades.

III. INSTITUCIONALIDAD SECTOR VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

a) Principales problemas:

- descentralización formal.
 - 13 Secretarías Ministeriales Regionales (SEREMI)
 - 13 Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)
 Gran cantidad de decisiones se adoptan centralizadamente ya sea por instrucciones y procedimientos que así lo determinan.
 - funciones normativas y de planificación separadas de funciones de programación y ejecución (SEREMI- SERVIU)
 - reducida importancia a función de control y evaluación.
 - no está definida en la práctica la competencia y jerarquía de ambas Instituciones.
 - el rol normativo del Desarrollo Urbano está dejado al fuego del mercado y no a constituirse en agente de desarrollo urbano en el sistema nacional de ciudades.
 - la administración del Desarrollo urbano se hace directamente en las Direcciones de Obras Municipales, sin relación con órgano MINVU en regiones.
 - los instrumentos de redistribución de recursos para el desarrollo urbano y equipamiento (Fondo Municipal) son insuficientes para un gasto más focalizado a sectores más apremiados.
 - la información para el gasto en Vivienda (fichas CAS) focalizado, depende de Ministerio de Interior y no del sistema mismo de vivienda.
 - a nivel de Consejo de Gabinete no hay participación autoridades de las regiones ni tampoco de directores de Divisiones nacionales que actúan de sus Políticas.
 - el MINVU no responde a necesidades reales de operación en el sector especialmente referido a sub-dirección Técnica.
 - se desaprovechan mecanismos que puedan servir de instrumentos de desarrollo urbano cuya administración no está articulada en MINVU como por ej.: mecanismos tributarios de orientación e incentivos de la acción privada.

b) Restricciones para medidas a corto plazo.

- el presupuesto compelto del 1er año de Gobierno ya está decidido y comprometido.
- la planta funcionario del MINVU es mayoritariamente inamovible o de difícil reemplazo.

c) Propuestas

- mayor vinculación de la operación habitacional con el desarrollo urbano a nivel central y regional.

Para implementar los programas de Vivienda se propone:

- mantener estructura institucional modificando ciertos procedimientos en la toma de decisiones que permitan funcionar descentralizadamente y con mayor control. Para que la política habitacional y urbanística del Gobierno se haga con mayor eficiencia y rapidez aprovechando los recursos técnicos e institucionales es preciso definir políticas y líneas de acción uniformes y de validez general para todo el territorio nacional. Los compromisos contraídos con Organismos Internacionales de Créditos (BIF, BIRF) obligan manejo centralizado de ciertos aspectos.

- abrir canales de participación a los agents habitacionales en forma organizada:

- Pobladores o Comunidad organizada
- Empresarios de la Construcción
- Trabajadores de la Construcción
- Instituciones Privadas

Es posible considerar un canal de participación en los CODECOS Y COREDES si se logra su democratización.

- establecer instancias de fiscalización y fomento de la organización de la demanda a nivel central y regional.

- crear sistema de análisis de la oferta de vivienda tanto para licitaciones de vivienda básica como para viviendas de subsidio habitacional.

- establecer posibilidad de atribuciones para desarrollar proyectos especiales en la actual división de estudios y Fomento Habitacional del MINVU.

NOTA:

En Informe Final de la Comisión se encuentran anexos con Programas específicos y en profundidad.

- Programa equipamiento comunitario
- Programa de Rehabilitación Urbana
- Participación de la Comunidad en el Desarrollo Urbano
- Bases para una política de suelos
- Diseño de los programas habitacionales
- Vivienda Rural
- Disponibilidad de materiales de Construcción