

TEMAS PARA LA CAMPAÑA

Comisión Vivienda PPD.

- 1.- Allegados.
- 2.- Mejoramiento Habitacional.
- 3.- Vivienda para sectores medios.
- 4.- Equipamiento comunitario.
- 5.- Otras iniciativas específicas.

A N E X O S

- Propuesta de Vivienda de la Concertación.
(1er Informe de Avance).
- Notas sobre el programa de Büchi.

VIVIENDA PARA LOS SECTORES MEDIOS

EL PROBLEMA

El sector de ingresos medios de la población ha tenido un acceso muy restringido al financiamiento habitacional durante este régimen. Detrás de la aparente ventaja de los subsidios, se esconde otra realidad: Estos son escasos y muchos de ellos no se llegan a cobrar realmente. Hay una gran dificultad en obtener créditos hipotecarios en los reducidos montos que estas familias requieren y a tasas de interés de acuerdo a sus reales capacidades de pago.

Esto sucede a pesar de que se mantienen abiertas cerca de 420 mil libretas de ahorro para la vivienda, con saldos que superan los 8 millones 700 mil UF, ésto es cerca de 160 millones de dólares. La mayoría de los Bancos comerciales se interesan por otorgar créditos hipotecarios superiores a 1.000 UF, para personas que ganan sobre los 250 mil pesos mensuales.

PROPUESTA

Para las familias de ingresos medios, una mayor disponibilidad de créditos a tasas de interés y plazos convenientes es más importante económicamente que el subsidio que se les otorgue directamente. Por eso, si bien se conservarán los subsidios, las medidas irán dirigidas principalmente a aumentar y mejorar la disponibilidad de créditos para la vivienda:

1.- Se buscará hacer efectivo el monto de inversión en letras hipotecarias que está autorizado para las AFP, lo que debiera aumentar casi en dos veces el número de instrumentos hipotecarios disponibles como crédito para la vivienda. Es necesario recordar que, en un alto porcentaje los mismos deudores son los inversionistas, en su carácter de propietarios de los Fondos de Previsión que se invierten en Letras Hipotecarias.

2.- Se establecerán mecanismos para utilizar directamente el subsidio y el crédito hipotecario para construir. Así, en estos casos se eliminará la necesidad de créditos de corto plazo para la construcción, cuyo costo financiero se carga al valor de la vivienda.

3.- Se adoptarán medidas técnicas para reducir los altos costos actuales de administración de los créditos, que encarecen en forma desmedida los dividendos que estas familias deben pagar.

4.- Se buscará establecer una reajustabilidad de los dividendos habitacionales en periodos más aproximados a los reajustes de remuneraciones, para asegurar una mayor compatibilidad entre los ingresos previstos y la deuda que se adquiere.

LOS ALLEGADOS

L PROBLEMA

Durante 16 años el Gobierno se ha negado, de hecho, a reconocer el drama de los allegados, tantas veces denunciado. Son miles de familias condenadas a la inestabilidad, que deben depender de la buena voluntad de otros para compartir la casa o instalar la mediaagua en un sitio ajeno.

Este prolongado olvido le ha costado caro a estas familias y al país. Hoy, más de 300 mil familias, urbanas y rurales, viven allégadas. Un alto porcentaje de ellas, en viviendas en mal estado o en sitios que comparten 3 o 4 familias.

1 PROPUESTA

Los allegados constituyen la primera prioridad del Programa de Vivienda de la Concertación. De hecho, se considera un Plan masivo para enfrentar este problema. Por otra parte, los allegados son prioridad en los otros Programas dirigidos a los sectores más pobres de la población. Se establecerá un diálogo con las Organizaciones que agrupan a los allegados para enriquecer y poner en práctica las siguientes propuestas:

1.- Se contempla un Plan inmediato de Viviendas Progresivas (por etapas) para los allegados: sitios urbanizados con una solución de vivienda iniciada, para la inmediata instalación de las familias, con subsidio y crédito posterior para el desarrollo de la construcción. Se prevén 170 mil soluciones de este tipo en los 4 años.

2.- Se incrementará fuertemente la producción de Viviendas Básicas, en cuya postulación se privilegiará a grupos organizados de familias allégadas.

3.- En los Programas de Mejoramiento Habitacional para familias que tienen sitio, se privilegiará el apoyo a quienes albergan a familias allégadas y están dispuestos a permitir una solución estable para éstas en el mismo terreno. En esos casos, las familias allégadas también serán beneficiarias de los Programas de Mejoramiento.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

L PROBLEMA

Muchas veces, los terrenos destinados en los Proyectos habitacionales para la construcción de Equipamientos Comunitarios, han permanecido vacíos por largo tiempo o han terminado destinados a otros usos.

En las poblaciones populares, el Equipamiento Social, los centros de reunión y de recreación son el necesario complemento de la casa y son indispensables para una mejor calidad de vida de los habitantes.

Durante este régimen el problema de la falta de consultorios y de retenes, de teléfonos y de locales de reunión, de áreas verdes y deportivas, se ha agravado fuertemente. En la gran mayoría de los conjuntos de vivienda social, sobre todo en los destinados a las erradicaciones, no sólo no se construyeron los equipamientos, sino que ni siquiera se reservaron terrenos para ello. De este modo, se ha acentuado la marginalidad de estas nuevas poblaciones y la distancia entre barrios ricos y comunas pobres.

A PROPUESTA

No se trata sólo de producir cantidades de vivienda, sino de garantizar que ellas constituyan localidades habitables, equipadas con los servicios necesarios para una mejor calidad de vida:

1.- Se creará un Fondo de Equipamiento Social, el que distribuirá aporte a las Municipalidades más pobres para que éstas lleven a cabo un Plan Comunal de Equipamiento.

.- Parte de estos recursos serán usados en la rehabilitación, atención y mejor equipamiento de los locales existentes, los que estarán abiertos al uso y participación por parte de la comunidad.

3.- En estos planes se le dará prioridad al equipamiento de las poblaciones construidas durante el gobierno militar, muchas de las cuales carecen totalmente de servicios mínimos para las necesidades de la familia y para el desarrollo de la vida comunitaria.

4.- En todas las nuevas poblaciones se exigirá a los loteadores el aporte en dinero y o terrenos para la construcción de equipamiento social, según estándares de calidad mínima fijados por ley.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL.

1.- EL PROBLEMA

Hay un número importante de familias populares que ha tenido acceso a un sitio con caseta sanitaria y tiene una mediagua o una casa iniciada que no ha podido seguir construyendo. Necesitan un apoyo para consolidar una vivienda.

Por otra parte, está la situación de las numerosas familias que habitan en viviendas deterioradas ubicadas en el centro de la ciudad (cités y pasajes). Necesitan apoyo para reparar y mejorar sus viviendas.

Otras familias que poseen vivienda, tienen serios problemas de espacio (hacinamiento) y necesitan contar con recursos para ampliarse.

En total, se estima que en esta situación se encuentran 380 mil familias en el país que, abandonadas a su propia suerte, arrastran por largos años su problema habitacional.

2.- PROPOSICION

Se creará un Programa de Mejoramiento Habitacional, para la consolidación y ampliación de viviendas. Los programas de mejoramiento serán gestionados a nivel local (comunal o regional, según el caso), facilitando así la participación de organizaciones vecinales, de organismos no gubernamentales y de otros agentes locales.

Estos programas brindarán :

- Créditos razonables, principalmente en materiales de construcción y en asistencia técnica.
- Apoyo profesional para las construcciones.
- Acceso organizado a materiales de construcción, para obtener mejores precios y calidades.
- Centros de apoyo para la producción de partes de las viviendas, para la capacitación técnica y para el uso de herramientas.

OTRAS INICIATIVAS ESPECIFICAS

- 1.- Traspaso de la cartera de deudores del SERVIU a las Municipalidades, con el fin de que éstas integren un Fondo para proyectos de mejoramiento de viviendas y equipamiento de barrios, con participación de las organizaciones vecinales. Esto cumpliría con un doble objetivo :
 - a) Abaratar y mejorar la cobranza de estas deudas (su pago acarrea beneficios más tangibles a los propios deudores).
 - b) Estos proyectos de mejoramiento tenderían a suplir las deficiencias de de las soluciones entregadas (en superficie construída, en equipamientos).
- 2.- Creación de unidades locales de información ("consultorios periféricos" en vivienda), donde las familias y los grupos organizados puedan conocer los planes en marcha y recibir orientación sobre los caminos a seguir (gestiones, postulación a diferentes programas). Esto es necesario, dado que se requiere poner en contacto la diversidad de pobladores habitacionales de la población con la variedad de alternativas de solución, que deben ser conocidas y reconocidas como tales.

NOTAS SOBRE EL PROGRAMA DE BUCHI

1. La oferta de vivienda de Būchi es demagógica. Ya el primer año del plan no está financiada y no se explica cómo introducirá los cambios para revertir las restricciones el año 2, 3 y 4 de su hipotético gobierno.

¡Būchi miente!

2. El programa es regresivo en términos extremos, a pesar del discurso que dice lo contrario. Por una parte, tiene un subsidio mayor para los estratos medios que para el resto; por otra, gasta una proporción muy importante de los recursos para vivienda en los estratos medios que, en este caso, son asimilables al 20% más rico de la población.

¡Būchi, gobierno para ricos!

3. No tiene inserción urbana en su planteamiento. No se reserva presupuesto para equipamiento comunitario, sino que reproduce mecánicamente lo que se está haciendo hoydía: esto significa segregación mayor, consumo de suelos agrícolas, expansión en la periferia, deterioro de las áreas céntricas de la ciudad y preservación de los privilegios urbanos para los más ricos.

¡Būchi, contra la ciudad!

4. Mantener la tendencia, además, significa desequilibrar las políticas en favor de Santiago y contra los intereses de las regiones del país, donde está parte importante del futuro de la construcción democrática.

¡Büchi, contra las regiones!

5. Mantener la tendencia significa mantener el negocio inmobiliario para beneficio sólo de los muy ricos de la sociedad, en desmedro de los recursos de todos los chilenos y de la solución de los problemas de vivienda de los más angustiados. El suelo, en su propuesta, no cumple una función social, sino que es una fuente de enriquecimiento indebido.

¡Büchi, con los grandes negociados urbanos!

6. Con estos planteamientos se lleva a un desfinanciamiento similar al de la época de la Unidad Popular, y a un programa de vivienda altamente inflacionario, impuesto que recae sobre los muy pobres tal como él mismo lo ha dicho.

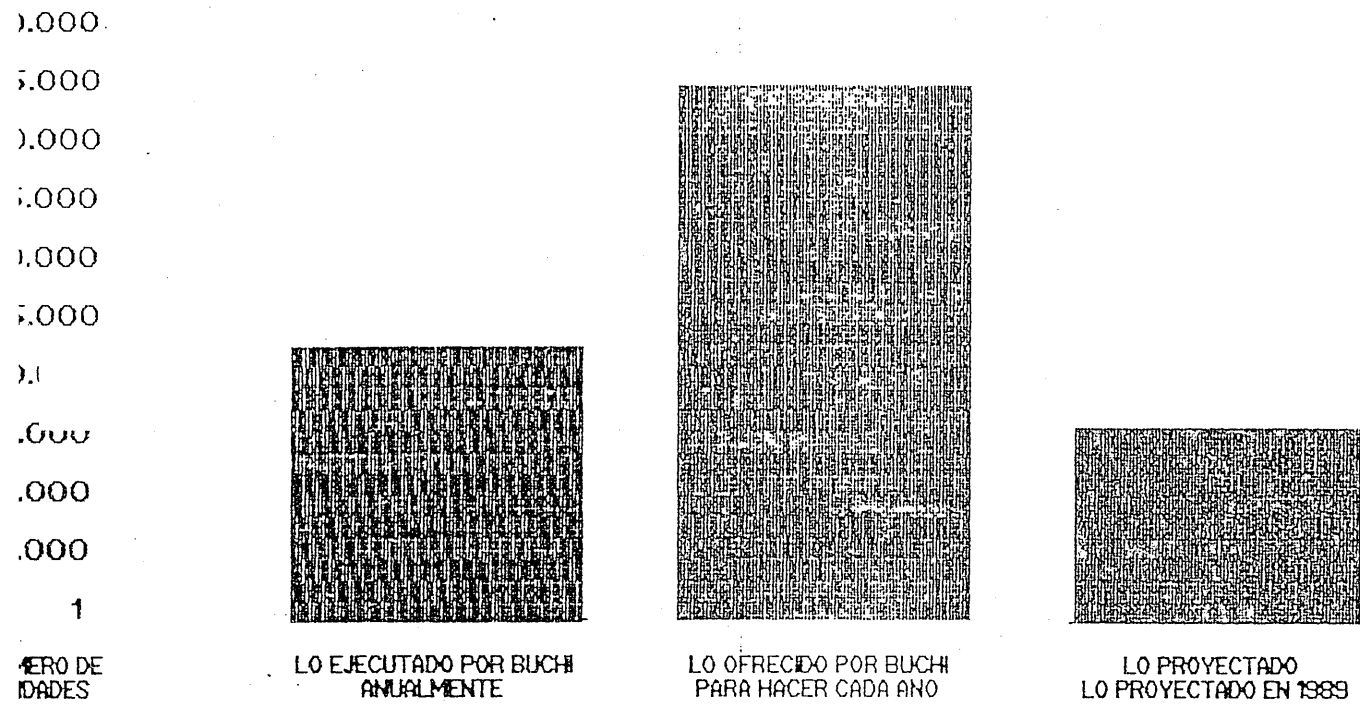
¡Büchi, por la inflación y la demagogia!

LO QUE CUESTA LA OFERTA DE BUCHI

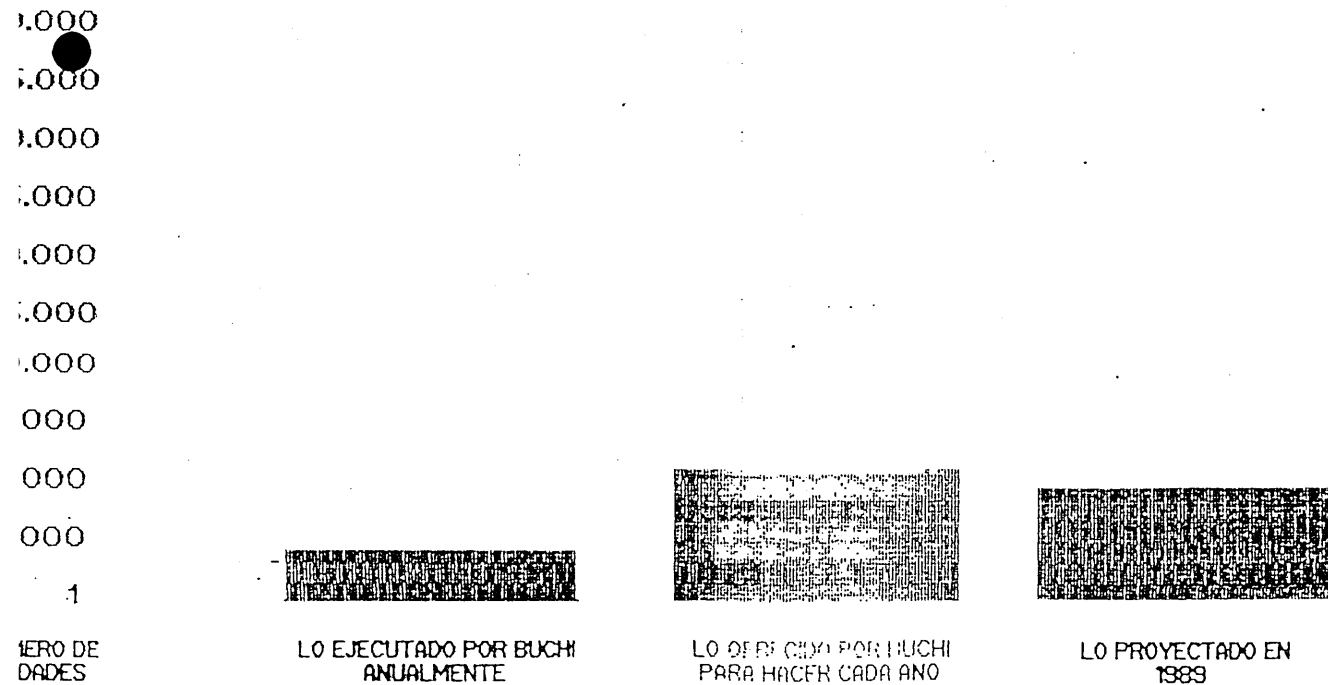
CUANTO CUESTA AL FISCO LA OFERTA DE BUCHI		CUANTO OFRECE INVERTIR DEL PRESUPUESTO FISCAL	CUANTO LE FALTA
LOTES CON SERVICIO 15.000	UF 1.800.000 \$ 9.360.000.000		
VIVIENDAS BASICAS 45.000	UF 9.453.000 \$ 49.155.600.000		
SUBSIDIOS SECTOR MEDIO 45.000	UF 8.850.000 \$ 46.020.000.000		
SUBSIDIOS RURALES 10.000	UF 900.000 \$ 4.680.000.000		
TOTAL	UF 21.003.000 \$ 109.215.600.000	14.230.800 74.000.000.000	6.772.200 35.215.600

EL PRESUPUESTO DE BUCHI ALCANZA PARA EL
68% DE LAS CASAS OFRECIDAS

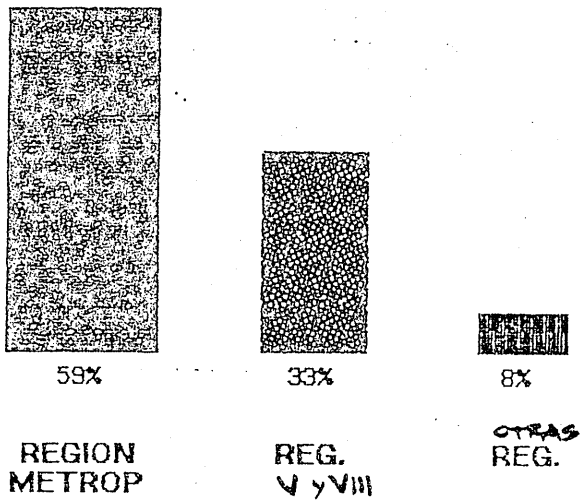
VIVIENDAS BASICAS



VIVIENDAS RURALES



DISTRIBUCIÓN REGIONAL
SUBSIDIO UNIFICADO '88



Propuesta de Vivienda y Desarrollo Urbano
de la Concertación Democrática

1. DIAGNOSTICO

El próximo gobierno enfrentará dos problemas claves en el campo de Vivienda y Desarrollo Urbano :

a) Más de un millón de familias con problemas de vivienda.

El actual gobierno ha hecho mucho menos casas que las que hacían falta para las nuevas familias que se forman cada año; ha dedicado en estos 16 años mucho menos recursos a vivienda que los gobiernos anteriores. Mucho más de medio millón de familias no tiene casa, viviendo la mayoría de ellas como allegadas, sin la privacidad y seguridad elementales para poder desarrollar una vida familiar.

Otras familias, aunque tienen viviendas, sufren problemas por la mala calidad de éstas, ya sea porque son alojamientos provisorios, o demasiado estrechos o porque les faltan los servicios elementales de agua, luz o alcantarillado.

Por último, están aquellas familias que aún habiendo accedido a una vivienda, sufren la angustia de no poder cumplir los compromisos de pago exigidos para que siga siendo suya, o pagar el consumo de agua y luz de modo de disponer efectivamente de estos servicios.

b) Ciudades y barrios inhabitables.

Se ha descuidado gravemente en estos años la formación de barrios, comunas y ciudades bien planificadas, dotadas de suficientes servicios y equipamiento.

Esto dificulta una convivencia plena, socialmente positiva, tanto en las ciudades, como en el campo. La descoordinación y falta de visión de futuro con que se han emprendido las acciones en diversas áreas que afectan al desarrollo urbano, han originado amplios sectores urbanos y rurales segregados, marginados y deteriorados.

2.- PROPUESTA DEMOCRATICA EN VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

2.1.- EL GOBIERNO DEMOCRATICO AMPLIARA SUSTANCIALMENTE LA CONSTRUCCION HABITACIONAL, SOBRE TODO PARA LOS SECTORES MAS POSTERGADOS

El país deberá hacer un esfuerzo sostenido, de largo plazo, por elevar sustancialmente el actual nivel de construcción habitacional, en función de la disponibilidad de recursos y del desarrollo de la producción. Cualquier cantidad será insuficiente para resolver hoy el enorme déficit heredado.

El Gobierno Democrático llevará a cabo un Plan Nacional de Vivienda que contemple las diferentes necesidades de las familias urbanas y rurales, asignando montos de inversión a nivel regional, según la distribución de carencias a lo largo del país. Aumentará significativamente el aporte del Estado a la inversión habitacional para enfrentar las situaciones más urgentes e incentivará la inversión privada para incrementar sostenidamente la construcción de viviendas por sobre el aumento de los hogares.

La inversión pública en vivienda se orientará sobre todo a los sectores de menores ingresos, a través de diversos programas para la variedad de necesidades existentes. Será de urgencia y altamente prioritaria la creación de nuevas soluciones habitacionales para las familias que hoy carecen de techo y viven en condiciones de allegamiento y hacinamiento que no admiten mayor espera. Se ampliarán y mejorarán los diferentes subsidios que hoy existen para la vivienda, favoreciendo a grupos organizados. Las familias que ya poseen una solución habitacional, pero se ven afectadas por falta de servicios básicos, por deterioro o mala calidad de las construcciones, o por incapacidad de pago de dividendos y servicios, serán atendidas a través de un programa de mejoramiento y apoyo habitacional.

2.2.- EL GOBIERNO DEMOCRATICO SE PROPONE CONSTRUIR Y DESARROLLAR MEJORES BARRIOS Y CIUDADES.

No se trata sólo de producir cantidades de viviendas sino de garantizar que ellas constituyan localidades habitables, barrios equipados con los servicios necesarios, comunas y ciudades en las que sea posible convivir y participar con una mejor calidad de vida. Se propone instalar servicios y equipamiento tanto en los nuevos asentamientos que se construyan, como en las extensas localidades segregadas y marginales que fueron creadas durante el gobierno militar. Por cierto, la segregación urbana tan agudizada por este régimen solo será superada con un esfuerzo de largos años.

Será preocupación prioritaria de la política habitacional localizar las soluciones habitacionales de modo que tengan acceso a oportunidades de empleo y a los equipamientos y servicios urbanos disponibles. En el desarrollo de las ciudades se fomentará la densificación, así como la recuperación y renovación de áreas centrales deterioradas.

Se crearán reservas de suelos, para disponer de una oferta de terrenos aptos para la habitación popular y el equipamiento, realizando además inversiones en infraestructura urbana, que permitan aumentar racionalmente la disponibilidad de terrenos de acuerdo a tendencias deseables de desarrollo urbano.

Estos aspectos serán orientaciones centrales de una política ágil de desarrollo urbano, vinculada estrechamente con la política habitacional, para lograr un desarrollo adecuado de los asentamientos humanos.

2.3.- LA POLITICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DEMOCRATICO FOMENTARA LA DESCENTRALIZACION Y LA PARTICIPACION.

Si bien será necesario que muchos programas habitacionales continúen siendo operados centralmente, para una rápida y eficiente respuesta a las necesidades acumuladas, se asignará un rol crecientemente activo a los organismos y actores sociales de nivel regional, provincial y comunal. Estos abordarán materias tales como programas de mejoramiento habitacional, desarrollo urbano, organización de la demanda en los diversos programas, e información permanente a las familias sobre su situación habitacional y oportunidades de mejorarla.

En esa perspectiva, el Gobierno Democrático fomentará la amplia participación de los habitantes, trabajadores, empresarios, profesionales, fomentando y creando instrumentos institucionales de apoyo para desarrollar proyectos y programas a nivel local.

3.- PROGRAMAS

Se contemplan los siguientes PROGRAMAS DE VIVIENDA :

1.- Más viviendas sociales subsidiadas, para aquellas familias que tienen limitada capacidad de ahorro. El programa tendrá dos modalidades : postulación abierta, para postulantes individuales, y modalidad dirigida, para allegados, campesinos, tercera edad, cooperativas, habitantes de centros urbanos deteriorados, trabajadores con apoyo empresarial, etc.

2.- Programa masivo de unidades progresivas, destinadas fundamentalmente a atender al más breve plazo la gran necesidad de las familias sin casa y allegadas, mediante lotes urbanizados, dotados de baño, cocina y un espacio habitable.

3.- Programa de mejoramiento y apoyo habitacional, por medio de créditos y subsidios, así como asistencia técnica y organizativa, para las familias atendidas por el programa de unidades progresivas, y situaciones de deficiencia habitacional ya existentes.

4.- Mayor financiamiento para el sector medio, incentivando la inversión privada en el sector, aumentando la disponibilidad de créditos habitacionales compatibles con las necesidades y posibilidades de los adquirientes de viviendas... Se estimulará asimismo una mayor oferta de viviendas para alquiler, para ofrecer alternativas a quienes no se encuentren en situación de adquirir una vivienda y se ven afectados por el restringido mercado de arriendos.

Tareas en el campo del DESARROLLO URBANO :

5.- Creación de gobiernos metropolitanos a nivel de las Intendencias, para coordinar las instancias de gestión en los diferentes municipios y ministerios, en aspectos tales como crecimiento urbano, control ambiental, uso del suelo, vialidad y transporte, normativas y ordenanzas, entre otros.

6.- Creación de un fondo de equipamiento vecinal, para la construcción y rehabilitación de escuelas, consultorios, áreas verdes, centros deportivos, servicios de agua potable, alcantarillado, alumbrado, teléfonos, pavimentación, etc., sobre todo en aquellos barrios segregados producto de los recientes programas de erradicaciones masivas. Se estudiará la posibilidad de subsidiar el consumo básico de servicios, de modo de garantizar que los habitantes de menores recursos realmente dispongan de los beneficios de los servicios urbanos.

7.- Recuperación de sectores urbanos deteriorados, para densificar y/o rehabilitar barrios y viviendas con el concurso de la autoridad local, la empresa privada, los propietarios y los habitantes de esos sectores, rescatando para el uso urbano y habitacional sectores privilegiados desde el punto de vista de la localización, la accesibilidad y los servicios, así como para preservar el patrimonio histórico y cívico de nuestras ciudades.

8.- Recuperación de áreas rurales marginadas. Se definirán proyectos de vivienda y equipamiento en el marco de programas de desarrollo integral de sectores rurales específicos, con el concurso de organismos privados especializados y organizaciones de base.

Tareas en el campo de la EJECUCION.

10.- Apoyo a la pequeña y mediana empresa constructora en todo el territorio nacional, de modo que pueda retomar un rol significativo en la producción habitacional, luego de su extremo debilitamiento por la concentración de la gestión empresarial en grandes empresas. Se reforzará así la regionalización de la producción, incrementando la capacidad de construcción de viviendas. Se ampliará y agilizará la disponibilidad de créditos de construcción para pequeños empresarios, para que éstos mejoren su situación competitiva.

11. Desarrollo Tecnológico: se incentivará la inversión y el desarrollo tecnológico de materiales y elementos de construcción, para diversificar el diseño y la construcción de acuerdo a las posibilidades y condiciones de las regiones y localidades.

12. Dignificación de las condiciones laborales de los trabajadores de la Construcción, remediando el deterioro que han sufrido en su estabilidad laboral, en sus remuneraciones, en la legislación que los afecta, y en general en sus condiciones de trabajo. Se ampliarán las oportunidades de capacitación técnica.