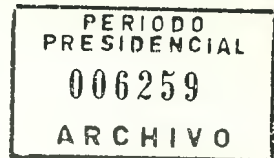


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



A. ESTADO DE SITUACION

Duda en Cifras:

- ¿Vivienda básica:
- a) Se asignan 22.000 viviendas con subsidio de 25% de casa de 36 m2.?
 - b) ¿El programa se subsidio de 75% que es la vivienda básica tiene tasa de 5% adjudicación. Postulan 77.000 familias y se asignan 4.200?.
 - c) N° de libretas ahorro abiertas en el país: ¿150.000? ¿640.000?

B. TAREAS ESPECIALES PARA 1992.

1. Como evitar o prevenir conflicto por desequilibrio demanda/oferta en programa de Vivienda Básica? Resolver el problema, además con criterio sustentabilidad de largo plazo (% subsidio? % ahorro?, etc.)
2. Conflicto político y respuesta definitiva en relación a deudores habitacionales Anap y Bancos Privados (Fedhach). Vivienda sugiere reconocer ahorro en AFP para pagar Vivienda. Hacienda se ha opuesto.

Necesidad última instancia interministerial: Hacienda - Vivienda - Trabajo (Previsión social - Segpres en marzo para decisión presidencial definitiva).

3. Nuevo crédito BID y problema lotes con servicios ¿se procurará saneamiento de campamentos a través de Interior?.
¿Cómo establecer criterios coherentes con programa Vivienda Progresiva?

Se requiere grupo inteministerial de trabajo en Marzo para decisión definitiva del Presidente: Vivienda - Interior (Desarrollo Regional) - Hacienda - Segpres.

4. Resolver el status definitivo y rol de SECTRA. Hay visiones contradictorias entre OO.PP., Vivienda, Transporte y Mideplan. Se debe terminar cometido grupo de trabajo coordinado por Segpres entre Marzo y Abril para

decisión presidencial definitiva. Incluye operación Comité Interministerial de Infraestructura y su relación con SECTRA.

5. Resolver problemas de descoordinación, dualidad de mando y ambigüedad de funciones en relación con las Empresas de Obras Sanitarias. Se sugiere grupo trabajo CORFO, OO.PP, Economía, Vivienda y Segpres para proponer solución al Presidente no más allá del 30 de Abril.
6. Tramitar proyecto ley que permite descuento por planilla de dividendos habitacionales (y otros compromisos de Trabajadores, como ahorros para Educación, etc.). Definir en Marzo.

Procurar la aprobación rápida de este proyecto de ley (no parece probable que se pueda avanzar en el Congreso sin que haya respuesta al problema de los deudores habitacionales).

7. Presentar y aprobar en Congreso proyecto de ley de Seguro de Cesantía para dividendos lo que requiere resolver previamente problema del Fondo de Reaseguro.
8. Aprobar en Congreso ley de leasing para la Vivienda.
9. Resolver conflicto de competencia Vivienda - Obras Públicas en materia de Vialidad Urbana, Vivienda oportuna criterio de desarrollo urbano.
10. Resolver en Marzo problema de planta Ministerio de Vivienda para su posterior tramitación legislativa (Se entiende que hay acuerdo con Hacienda en cuanto corresponde asimilarlo a Obras Públicas).
11. Promover estudios, en asociación con Sector privado, para incentivar mayor uso madera en construcción viviendas y de carbón coque en pavimentación asfalto.
12. Dictar decreto que modifica Ordenanza de Construcciones
13. Definir en Marzo-Abril lo que concretamente se hará en programa inversiones urbanas en 1992 y 1993

**REUNION DE EVALUACION DE METAS MINISTERIALES 1991
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Contenido de la Reunión

Acuerdos, Compromisos, Tareas Pendientes.

ANÁLISIS DE LAS METAS 1991 Y PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 1992

El año 1991 fue muy bueno para la vivienda. La inversión general en el país fue de US\$ 5.600 millones. La inversión estimada en viviendas fue de aproximadamente US\$ 1.000 millones, las cifras de los años anteriores eran del orden de US\$ 600 millones aproximadamente, es decir el aumento es bastante substancial. Parte importante de esta inversión es del sector privado. El PGB de vivienda, como proporción del PGBN mostró su cifra mas alta desde que se tiene información. En definitiva, la meta de 90.000 viviendas terminadas se encuentra cumplida.

Para 1992 se espera un despegue notorio en viviendas, incluso superior al periodo 81-82. Lo anterior tiene aspectos complicados. Se observa un aumento considerable en las compras por parte de los sectores medio y medio alto.

En el año 1980 el total de construcciones realizadas por el Ministerio de la Vivienda fue de 46.000, en 1991 en cambio fue de 90.000. Durante los últimos 3 años del Gobierno Militar, la construcción fue de 45.000, 55.000 y 78.000 viviendas respectivamente, lo que da un promedio de 65.000.

Lo que es un éxito desde el punto de vista presupuestal, es que los aproximadamente \$144.000 millones de gasto en el año 1991 se han ido realizando escalonadamente.

Las cifras de desocupación en el sector construcción se deben fundamentalmente al término de muchos megaproyectos. No es necesariamente porque esté mala la construcción.

Hubo una demora en el inicio del Gobierno. Al 11 de marzo de 1990 solamente se habían llamado 2.500 viviendas básicas. Recién en

abril asumen los SEREMIS. Por este motivo se terminaron menos viviendas que las esperadas para dicho año.

Desde el punto de vista de la regionalización, los recursos tienen una adecuada distribución. Un 55% del gasto en vivienda es de carácter regional, con una meta de 60% para dos años más. Un 45% está concentrado en la Región Metropolitana con una meta de 40% para igual período.

Se está analizando la posibilidad de "provincializar" la inversión, contra un nivel regional.

Desde el punto de vista rural, las inversiones son bastante equilibradas. La tasa de postulantes, sugiere que en unos tres años más, la oferta en este sector se equilibrará con la demanda. El año 91 hubo 22.500 postulantes para 15.000 subsidios. La demanda rural para 1992 está en equilibrio.

Una persona que obtiene un subsidio tiene dos posibilidades:

- Tiene una casa elegida, y al obtener el subsidio materializa la compra.
- Con el subsidio en su poder busca su vivienda entre las ofrecidas en el mercado.

En Santiago no hay problemas, porque la oferta es alta. En regiones la situación de los que obtienen subsidios es complicada porque la oferta es bastante monopólica y además escasa. Actualmente el 17% de la población vive en zonas rurales, número bastante estabilizado.

PROGRAMAS DE VIVIENDA

1. **Programa Especial para Trabajadores:**
En este momento se están entregando 15.000 subsidios, lo cual es muy importante, ya que se trata de un convenio sindicato-empresa. La empresa ayuda a obtener el terreno y apoya el ahorro previo. Existe la posibilidad que postulen funcionarios públicos. No exige permanencia en un plan de ahorro, basta que exista un grupo interesado.

El 55% del gasto en vivienda que actualmente se asigna a las regiones, se piensa aumentar a 60% en dos años.

Está en estudio posibilidad de asignar inversiones al nivel provincial.

Es necesario:

- simplificar el proceso de postulación y de adjudicación de viviendas.
- homogenizar los programas.
- simplificar el sistema de postulación colectiva,

2. Viviendas Básicas:

Normalmente se asignan 22.000 previa inscripción en el SERVIU respectivo. Se exige un ahorro previo de 8 UF (4 de ellas deben abonarse al momento de postular y 4 al momento de la adjudicación). El valor de la vivienda es de 200 UF. El estado subsidia el 25% del valor de la casa de 36 m². Esta es un programa que incluye un terreno de tamaño aceptable. Desde una perspectiva política, se trata de un programa claramente mejor evaluado que el de vivienda progresiva.

El Ministerio ha hecho un gran esfuerzo para trabajar y dialogar con la gente. Se ampliaron los interlocutores de los allegados a los dirigentes sociales de todos los sectores. Se ampliaron también los temas, como por ej. los de carácter urbano.

En la IV y la VIII regiones se han celebrado reuniones con los dirigentes sociales de las comunas. Existe una aproximación técnica y social al tema. Los encuentros comunales constituyen un perfeccionamiento del diálogo social, el cual es muy importante. El MINVU está avanzando en una Oficina de Información, la cual se encuentra actualmente en construcción, tendrá instalaciones cómodas, con entrega de material escrito. Estará operando el 11 de Marzo del presente año, cuando se cumplan los dos años de Gobierno. De esta forma la calidad de la atención a la gente estará relacionada con un buen resultado de la política.

Actualmente el SERVIU Metropolitano, tiene claros problemas de atochamiento. La dignificación a la atención al usuario debe ser considerada. Se ha consolidado la forma de participación colectiva y existen preocupaciones importantes al respecto.

La tarea de diálogo y relación con la gente a nivel local, va a significar un riesgo de sobreestimulación de expectativas. lo que puede significar

con normas claras.

Para el 11 de marzo próximo, está programada la inauguración en Santiago de la primera Oficina de Información al público del Ministerio de Vivienda.

un problema. Esta materia tiene que ser estudiada, no se puede ser discrecional respecto de los programas ni de los criterios. En definitiva no se puede hacer un mal uso en materia de asignación de viviendas.

3. Vivienda Progresiva:

El programa consiste en la entrega de un sitio urbanizado, con agua, alcantarillado, luz, etc., además de una caseta sanitaria la cual incluye baño, cocina y un pequeño espacio para una pieza. Su esencia es la autoconstrucción. La gente aporta su mediagua.

Al parecer la gente no queda contenta con la vivienda progresiva. El ahorro requerido es de sólo 3 UF, lo que amplía el segmento de población que puede postular. Una crítica que se hace al programa es que al permitir el ingreso casi indiscriminado, actúa en contra de la conformación de una comunidad de vecinos con intereses comunes.

Existe preocupación en todos estos programas, pues la demanda supera a la oferta (aproximadamente un 30% de los postulantes no obtienen una vivienda).

DESAFÍOS A ENFRENTAR :

1. Mejorar la focalización.
2. Solucionar los problemas de terrenos que existe en las regiones V, VIII y Metropolitana.
3. Estar atentos y vigilantes al tema de concentración de la pobreza, promoviendo la convivencia de los diferentes sectores de la sociedad.
4. Aumentar los subsidios PET, y los subsidios unificados.
5. Mejorar la transparencia y focalización. Los sistemas de postulación se están haciendo cada vez mas complicados para lograrlo, puesto que hay una

mayor diversidad de formas y procesos, lo que finalmente confunde, haciendo complejo el mecanismo.

El programa de subsidio del 75%, que es la vivienda básica, tiene una tasa de 5% de adjudicación. Postulan 77.000 familias y se asignan 4.200 viviendas. La relación oferta-demanda es demasiado baja. Esto ocurre porque hay 150.000 libretas de ahorro para la vivienda, más las libretas de ahorro corrientes que algunas veces también terminan destinándose a vivienda.

Los grupos sociales más organizados que tienen más acceso a los parlamentarios terminan haciendo un lobby más importante.

En Concepción hay 18.000 inscritos y se construyen 2.000 casas, una tasa del 12%, mejor que en la Región Metropolitana, pero aún provocando un alto nivel de frustración.

6. Tema Urbano.

Deficit de la Ciudad. Existe un importante aumento de la inversión en la ciudad física, especialmente en pavimentación urbana y equipamiento comunitario. Se invertirán \$ 22.000 millones en pavimento urbano durante 1992. Hoy los programas de vivienda básica se hacen con pavimento. Este año se están pavimentando 200 kms de calles de tierra.

En materia de reglamentación urbana se han hecho modificaciones. Hay que hacer casas y hacer ciudad, hacer la parte física y la parte de planificación simultáneamente. Hay que intervenir en el tema del crecimiento de la ciudad.

Desde el punto de vista de la postulación al subsidio de pavimentación y equipamiento comunitario que están en estudio, la idea es que los diferentes grupos se unan y concurren con

Hay que reestudiar el monto del subsidio, el monto del ahorro previo y el monto del dividendo. Se debe hacer una labor comunicacional para clarificar que la postulación no otorga automáticamente derecho a una casa, y que el proceso puede demorar.

Es necesario estudiar en profundidad el tema de la vivienda básica. probablemente se debe transformar en un programa de más difícil acceso, aumentando el ahorro previo, el dividendo, las restricciones, etc.

recursos como contraparte del MINVU.

Se está modificando el D.L. 458, para hacer más exigente la organización de la ciudad. El problema hoy es la segregación. La gente de bajos recursos no puede tener una vida en comunidad, porque carece elementos estructurantes, de cosas mínimas que caracterizan a una ciudad: pavimentación, postas, educación, seguridad, etc.

La ordenanza general de construcción regula la planificación territorial y crea mecanismos que determinan la relación con los vecinos, y la relación con la comunidad. La ley que existe es de 1985 y la ordenanza de 1931 con unas cien modificaciones. La idea es que la planificación urbana a través de la nueva ordenanza permita la incorporación de exigencias para mantener las condiciones de habitabilidad mínimas. Los particulares que inviertan (en densificación urbana) tendrán también que hacer aportes para financiar la mayor demanda que hará la mayor densidad e los sistemas de la ciudad. Podría hacerse a través de mayores impuestos o aportando a espacios públicos. Otra cosa importante es modificar los estándares del DFL2 para acercarla a los otros tipos de viviendas.

Hay un problema con la Contraloría. La modificación de la Ordenanza debe acelerarse.

Región Metropolitana: Respecto del problema de desarrollo urbano. El MINVU es un organismo sin un rol determinante, puesto que las decisiones se toman entre los directores de obras de las municipalidades y los constructores. Lo anterior señala la importancia de lograr que los Municipios hagan programas de desarrollo físico de sus comunas al menos de mediano plazo, con el objeto de que el MINVU, como el MOP puedan planificar sus inversiones viales de manera más eficiente.

Está pendiente la modificación del DL 458, que regula la construcción, desde el punto de vista de la comunidad.

Estudiar sistemas que aseguren que los particulares que inviertan en construcciones de alta densidad, compartan con la ciudad, la plusvalía de su inversión, a través de financiamiento de obras de desarrollo urbano, o impuestos.

Modificar estándares del DFL2, unificando los tipos de vivienda.

Acelerar en la Contraloría la modificación de la Ordenanza General de Construcción.

Estudiar mecanismos para lograr que los municipios formulen planes de desarrollo físico de mediano y largo plazo.

El seminario que se hizo recientemente marca el fin de una etapa, se fijó un concepto de ciudad que va a permanecer más o menos 20 años.

El aumento de actividad en la construcción puede llegar a tener problemas importantes. En la Comuna de Providencia, por ejemplo el aumento de oferta ha sido de un 300%, y el precio ha subido en un 29%. En la Comuna de Las Condes el aumento en construcción ha sido de 120% y el precio ha crecido en un 37%. Las reglas del juego no están claras ni son conocidas por todos. Ej. Jardín del Este, Comuna de las Condes.

OTROS TEMAS

Incorporación de nuevas tecnologías

Se debe estudiar:

- La madera a la luz del ejemplo sueco y finlandés.
- El carbón coque, especialmente en lo que se refiere a la pavimentación y el asfalto.
- Bambú, cartón y quincha.

Densificación de la ciudad

Hay que aumentar el subsidio promoviendo ciertas zonas que interese recuperar Ej. Santiago Poniente vs. La Florida.

Financiamiento habitacional

Ahorro y descuento por planilla (disminuye el riesgo de los bancos). En relación al seguro de cesantía, el SERVIU necesita una ley para implementarlo, a diferencia de los bancos privados, los que pueden hacerlo sin autorización legal. En todo caso se necesita un fondo de reaseguro según la Superintendencia de Bancos.

Ley de leasing está para la firma de Foxley.

Deudores

- El tema en general, ha tenido una política exitosa. 150.000 deudas fueron liquidadas, entregándoles los títulos correspon-

Estudiar y aprobar para 1992 el aumento del subsidio como medio de promoción de determinadas localizaciones.

Promover el sistema de descuento por planilla de los dividendos. Presentación y Aprobación de la Ley Seguro de Cesantía para el pago de dividendos. Necesidad de constituir Fondo de Reaseguro. Acelerar procedimiento de la Ley de Leasing para la Vivienda.

dientes. Se repactaron 100.000 viviendas.

- Persiste el problema respecto de los deudores FEDHACH.
- El deudor habitacional bancario ha sido tratado con criterio muy normativo. No ha tenido una buena solución.

A los deudores ANAP, se les podría reconocer la parte de su ahorro en las AFP, para pagar una vivienda, por ejemplo a la gente que tiene menos de cierta edad o se le podría aumentar la cotización en la AFP como forma para pagar el crédito.

Se pueden buscar soluciones para las deudores habitacionales bancarios a través de las AFP. Hay aproximadamente 250.000 deudores bancarios, de los cuales aproximadamente 100.000 tienen problemas. De estos 100.000, 40.000 son deudores ANAP. Hay que llevar este problema al ámbito político y pensar si lo de la AFP vale la pena plantearlo o no.

Estudiar y proponer soluciones para los deudores del antiguo Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

Estudiar y proponer soluciones para los deudores bancarios, en combinación con sus cuentas de ahorro en AFP. Estudiar este tema en el ámbito político.

ALGUNOS PROBLEMAS DE 1991

- 1) Se produjo algunas Tomas de terrenos
- 2) Hubo algunos Problemas urbanos por normativas vigentes de uso de suelos.
- 3) Las viviendas que son responsabilidad del sector público resultan de regular calidad, inferior a lo que eran en 1960. La ley que le da a la Municipalidad el control de calidad no está en ejecución, por lo tanto este control es deficiente, lo que determina viviendas mal construidas, y que disminuyen la probabilidad de que la gente pague los dividendos.
El sector más privatizado del sector social es el de vivienda. El 75% está en manos del sector privado.
- 4) Un problema de gestión no menor es el relacionado con las diferentes opiniones que surgen del Ejecutivo en materia urbana. Las opiniones del Ministerio Hacienda y los sectorialistas de MIDEPLAN respecto de los

Parece importante establecer claramente la línea de responsabilidades y competencias de los distintos

problemas técnicos, en general no son bien recibidas. Por otra parte, la Contraloría General de la República también opina, a pesar de que la Constitución y Ley le acotan expresamente su labor a contralora y fiscalizadora.

organismos públicos en materia de Vivienda y Urbanismo.

Otro problema importante de gestión está dado por las deficiencias del ministerio en materia de informática, tanto a nivel central como en las regiones.

5) Planta del Ministerio

La planta del Ministerio tiene 3.040 funcionarios, con una relación de 1 a 2 respecto al gasto operacional con el MOP. El MINVU tiene un total de \$ 130 mil millones en gastos, de los cuales \$ 30 mil millones son destinados a personal. El MOP en cambio, tiene \$ 125 mil millones, con un gasto operacional de \$ 60 millones. Hay que revisar los puestos de la línea, de manera de darles una mayor jerarquía. Hay que aumentar en 22 personas los funcionarios del área informática. Hay que aumentar al doble la capacidad de material en equipos. En general es un ministerio que se encuentra en una situación precaria.

Atender problemas de la planta de personal del Ministerio. Tiene mucha importancia aquí lo que se refiere a la posibilidad de jubilar a un número importante del personal.

6) Los problemas que requieren una mayor atención son aquellos que hay con el Ministerio del Interior, fundamentalmente por el Programa de Lotes con Servicios. Hay que velar porque el crédito del BID lo reciba Interior, y luego este ministerio resolverá a quién le asigna los recursos y quien será el encargado de operarlo. Los criterios de asignación, sin embargo, deben ser provistos por vivienda. El MINVU debe tener y operar el sistema.

Atender problema de competencia con el Ministerio del Interior en la operación del Programa de Lotes con Servicios.

6) Respecto del tema de vialidad Urbana. hay conflictos ocasionales con el MOP ya que éste no tiene la experiencia necesaria respecto de la ciudad. Es necesario asegurar que los planes directores de obras sanitarias en la etapa de ejecución sean consistentes

Resolver a nivel del COMINF los conflictos de competencia con el MOP, en materia de vialidad urbana. Estudiar la situa-

con los programas de Gobierno. El MOP tiene la intención que le devuelvan el área de las obras sanitarias, y el MINVU opina que no corresponde.

ción de dependencia de los servicios de obras sanitarias, considerando su status jurídico de sociedades anónimas.