

# Cambios en Planes y Programas de Vivienda

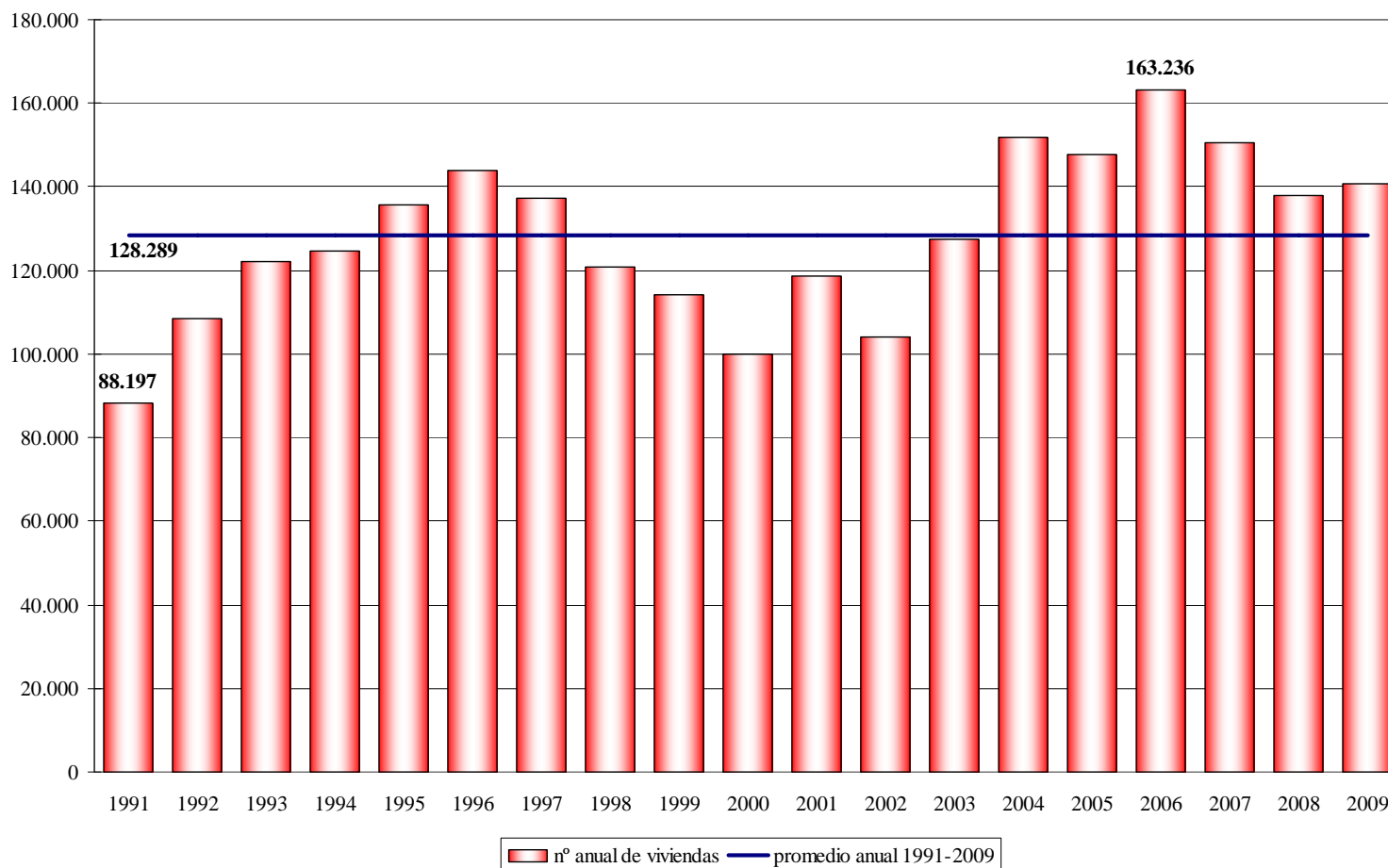


**GEVEC LIMITADA**

*Gestora de Viviendas Económicas*

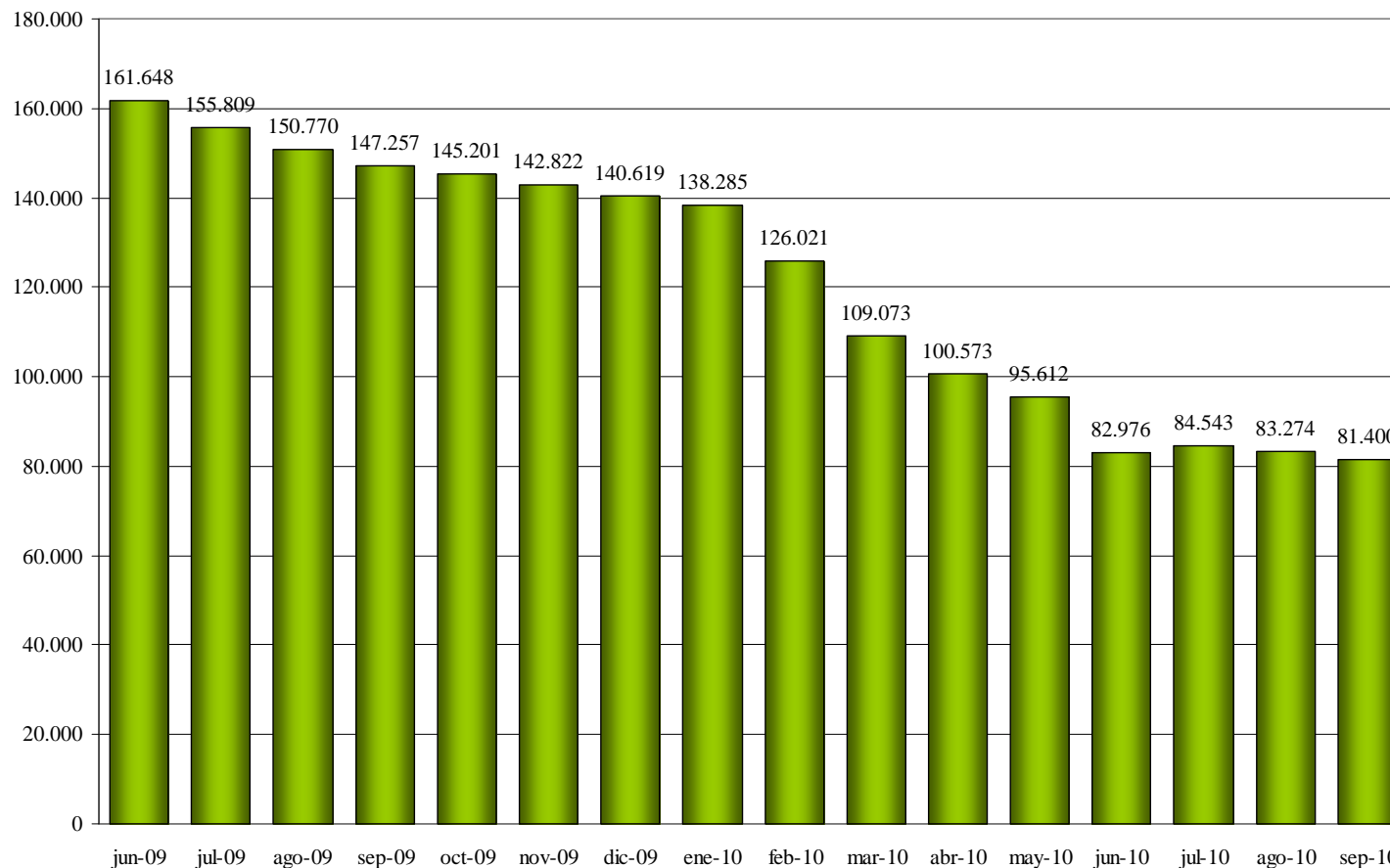
El número anual de viviendas construidas en el país ha oscilado entre 88 mil y 163 mil, con un promedio de 128 mil unidades anuales

Número Anual de Viviendas Iniciadas en el País en el Período 1991-2009



El número anual de viviendas iniciadas en el país se redujo a la mitad en sólo 12 meses y alcanzó su menor nivel en los últimos 20 años

Número de Viviendas Iniciadas en 12 meses (según permisos INE)



En el año 2009 el MINVU financió más de 160 mil ‘soluciones habitacionales’, sin embargo, casi la mitad correspondió a reparaciones y ampliaciones

Tipo Solución Habitacional	Año 2007	Año 2008	Año 2009
Viviendas (nuevas y usadas)	76.720	78.264	82.364
Reparaciones y Ampliaciones	26.809	76.908	79.524
Total de Soluciones (subsídios pagados)	103.529	155.172	161.888
El programa del nuevo gobierno contempla 600 mil soluciones habitacionales para 4 años, es decir, 150 mil soluciones anuales.			

Nota: Durante el período 1994-1996, el MINVU pagó más de 82 mil subsidios anuales para adquisición de viviendas (95% nuevas y 5% usadas), lo que permitió la construcción de más de 78 mil viviendas anuales con subsidio.

El promedio anual de subsidios pagados para adquirir viviendas es inferior a 80 mil unidades y se ha concentrado en viviendas de bajo estándar en la periferia de las ciudades

<b>SUBSIDIOS PAGADOS POR MINVU PARA ADQUISIÓN DE VIVIENDAS (NUEVAS Y USADAS)</b>			
<b>Programa Habitacional</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Fondo Solidario de Vivienda I (FSV I)	37.266	40.769	51.394
Rural	8.698	3.469	4.742
Fondo Solidario de Vivienda II (FSV II)	1.263	4.331	3.447
Leasing Habitacional	4.000	3.079	1.650
Sist. Subsidio Habitacional (DS 40)	22.221	25.520	20.835
Otros Programas en extinción (PET, Básico, VSDsD, etc.)	3.272	1.096	296
<b>Total Subsidios Pagados</b>	<b>73.448</b>	<b>77.168</b>	<b>82.068</b>
<b>Nota: En el año 2009 el 68% de las viviendas adquiridas con subsidio habitacional corresponden a viviendas de estándar mínimo (FSV 1 y rural).</b>			

En el período 2007-2009, el nivel de construcción de viviendas con subsidio habitacional sólo alcanzó a 57 mil unidades anuales, la cifra más baja registrada en los últimos 20 años

Programas MINVU de Viviendas	Año 2007	Año 2008	Año 2009
Viviendas Nuevas	55.278	56.714	59.943
Viviendas Usadas	21.442	21.550	22.421
Total Viviendas (subsídios pagados)	76.720	78.264	82.364

Nota: En los 3 últimos años, el número anual de viviendas construidas para los programas habitacionales del MINVU, no ha alcanzado a las 60 mil unidades, lo que representa 20 mil viviendas menos del nivel observado a mediados de los años 90.

# Efectos del cambio en el mercado

- Las constructoras e Inmobiliarias emigraron hacia la construcción de viviendas para segmentos más altos y por tanto bajó la participación de las viviendas con subsidio en el mercado.
- Los terrenos que quedan disponibles para las viviendas subsidiadas son los más baratos, en los bordes de la ciudad o derechamente en comunas apartadas.
- Desaparecen los programas para los sectores vulnerables (PET, Fondo2 operativo, DS 40 barato.
- Las constructoras que se interesaron en este segmento compran estos terrenos baratos construyen grandes volúmenes de viviendas de una sola tipología, generando Ghettos de Fondo 1 al amparo del Serviu.

# Efectos del cambio en el mercado

- El alto subsidio al Fondo 1, el relajamiento en el control de la FPS, junto a la falta de viviendas para los sectores vulnerables hizo que la demanda se concentrara en las viviendas del Fondo 1.
- Las familias de los sectores vulnerables o emergentes tenían dos alternativas, o paseaban un cartón de subsidio dos años sin encontrar ofertas o se disfrazaban de pobres para acceder a una casa del Fondo 1.
- Pero en las grandes ciudades las familias ya no están dispuestas a irse a la periferia, perdiendo sus redes y con mayores costos de vida y terminan de “allegados en comunas dignas”..



# Reacción del Minvu

- Se crea el subsidio a la Localización para detener la emigración de las familias a los bordes de la ciudad (luego el Minvu lo abre indiscriminadamente y no lo controla).
- Se legisla para la generación de Proyectos de Integración Social para el uso de mejores terrenos y detener la ghettización de los conjuntos (pero sigue contratando ghettos).
- Se crea un programa de mejoramientos de barrios (lo restringe a pocos conjuntos escogidos).
- Se crea el programa para la ampliación y mejoramiento de las viviendas existentes (para mejorar las condiciones del allegamiento).
- Se legisla para el uso de los subsidios (pagando localización sin sentido) en la adquisición de viviendas usadas de manera de promover la “movilidad habitacional” y la abre a operaciones entre familiares.

# Algunas proposiciones

- Revisar la desfocalización de la Ficha de Protección Social, sin miedo a la presión y costo político.
- Generar una escala de subsidios sin grandes saltos en sus montos, que recoja y apoye a cada segmento social en la justa medida de sus necesidades.
- Detener la generación de conjuntos masivos de viviendas para familias pobres que solo replican y reproducen la pobreza y no mejoran la calidad de vida de las familias ni construyen una mejor ciudad.
- Mantener el Subsidio a la Localización para las grandes comunas y ciudades para poder pagar terrenos bien ubicados que detengan la expulsión de las familias a la periferia.

# Algunas proposiciones

- Reforzar la verdadera Organización de Demanda para la generación buenos de proyectos para los sectores pobres y vulnerables.
- Reforzar la generación de proyectos de Integración Social para detener la ghettización de las grandes ciudades con los proyectos masivos de bajo estándar.
- Construir buenas bases de datos que permitan recoger de mejor manera las necesidades y cambios de la demanda, reconociendo las diferencias territoriales, sociales, espaciales, de costos, etc de cada comunidad, así no solo se recogerán las opiniones, intereses e iniciativas de las constructoras sino que del objetivo principal de los programas, LAS FAMILIAS.

# Algunas proposiciones

- El Estado (Serviu, Municipios) debe ser el principal motor de las iniciativas y los privados los ejecutores
- Provocar la asociación pública – privada directa, como la vía más rápida de generación proyectos y con trabajo conjunto con los afectados.
- Dar apoyo organizativo a los afectados de manera que las soluciones habitacionales tomen en cuenta sus necesidades pero que sean viables y aporten al conjunto de la ciudad.
- Propender a soluciones colectivas por sobre las iniciativas individuales y atomizadas.

Se observan enormes diferencias en la distribución de los porcentajes destinados a los diferentes tipos de programas entre el MINVU y Proyectos de Integración Social

PROGRAMA HABITACIONAL	SUBSIDIOS MINVU PAGADOS EN EL PAÍS DURANTE EL PERÍODO 2008-2009		SUBSIDIOS MINVU CONTEMPLADOS PARA 2 ETAPAS DEL P.I.S. DE PUENTE ALTO	
	VIVIENDAS	PORCENTAJE	VIVIENDAS	PORCENTAJE
FSV 1	92.163	63,0%	310	16,9%
FSV 2	7.778	5,3%	796	43,3%
DS 40	46.355	31,7%	732	39,8%
SUBTOTAL	146.296	100,0%	1.838	100,0%

# Los cambios propuestos por el Minvu para el 2011

## Detalle de las modificaciones

- Montos de subsidio e incentivos Segmento Vulnerable
  1. *Se crean 2 grandes tramos de monto de subsidio: 400 y 450 UF según ciudad y comuna, con montos adicionales para zonas extremas.*
  2. *Reconocimiento al esfuerzo en ahorro u obtención de aportes de terceros a través de subsidio adicional equivalente al doble de lo que logre acreditar el postulante (2x1 con tope de 100 UF de suplemento para 50 UF ahorro/aporte) para proyectos de construcción.*
  3. *Para adquisición de viviendas construidas el subsidio se suplementará por un monto equivalente al ahorro comprometido por las familias (1x1 con tope de 50 UF de suplemento para 50 UF ahorro).*
  4. *Se agrega un beneficio adicional de 40 UF para adquisición de viviendas en proyectos de integración social.*
  5. *Se considera un bono de 30 UF para vendedores de viviendas sociales usadas que adquieran otra vivienda con el producto de la venta.*

# Estructura del sistema y montos de subsidios



	Segmento		
	Vulnerable	Emergente	Medio
<b>Monto</b>	<p>Subsidio base: UF 400 ó UF 450</p> <p>Premio Mayor Aporte: 2x1 (tope subsidio adic.: UF 100)</p> <p>Viviendas hasta UF 700</p>	<p>Subsidio proporcional: UF 450 a UF 300</p> <p>Viviendas hasta UF 1.000</p>	<p>Subsidio proporcional: UF 300 a UF 100</p> <p>Viviendas hasta UF 2.000</p>
<b>Operatoria</b>	<p>Postulación Individual o colectiva</p> <p>Proyectos DEBEN ser calificados en SERVIU (para conformar oferta disponible y solicitar anticipos)</p> <p>Familias eligen en proyectos calificados o viviendas usadas</p>	<p>Postulación Individual o colectiva</p> <p>Proyectos PUEDEN ser calificados en SERVIU</p> <p>Familias eligen en proyectos calificados o viviendas nuevas o usadas en el mercado</p>	<p>Postulación Individual o colectiva</p> <p>Familias eligen en proyectos calificados o viviendas nuevas o usadas en el mercado</p>



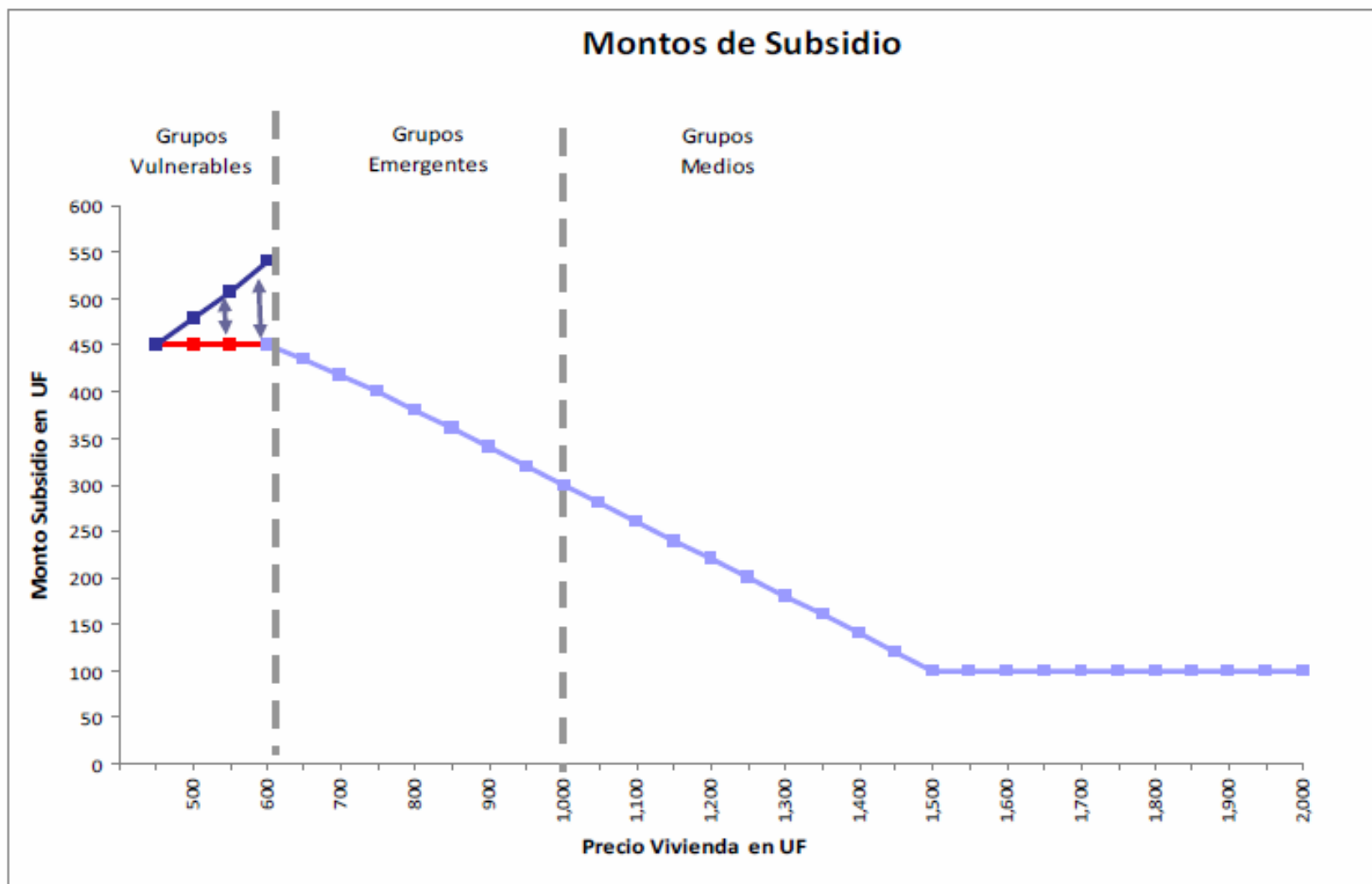
# Comparación Segmentos II y III Nuevo Reglamento Minvu

SEGMENTOS	PROGRAMAS	Proposición Minvu Integración			Comparación situación anterior			
		Subsidio Normal	Precio Viviendas	Subsidio Integrado	Subsidio Integrado Actual Fondos	Diferencia	Subsidio Integrado Actual DS 40	Diferencia
SEGMENTO I	FSV 1	450		490	570	-80		

SEGMENTO II	FSV 2 / DS40	400	600	450	520	-70	270	180
		375	700	425	520	-95	252,5	172,5
		350	800	400	520	-120	235	165
		325	900	375	520	-145	217,5	157,5
		300	1.000	350	520	-170	200	150

SEGMENTO III	DS 40	299,6	1.001	349,6			200	149,6
		260	1.100	310			200	110
		220	1.200	270			200	70
		180	1.300	230			200	30
		140	1.400	190			200	-10
		100	1.500	150			200	-50
		100	1.500 - 2.000	150			200	-50

# Estructura del sistema y montos de subsidios



# Comparación para un departamento FSV 2 con integración social

DEPARTAMENTO DE 55 M2 DEL FSV2 CON INTEGRACIÓN SOCIAL		
Item de Ingreso	Situación Actual (Montos en UF)	Nueva Política (Montos en UF)
Ahorro Previo	30,5	30
Subsidio Habitacional	320	318,75
Subsidio Ampliación Vivienda en Altura	96	0
Subsidio a la Localización	200	0
Ahorro para Fondo Iniciativa	0,5	0
Subsidio Fondo Iniciativa	7	0
Subsidio Equipamiento	5	0
Bono de Integración	0	40
Crédito Hipotecario	241,5	561,25
<b>Monto Total por Departamento</b>	<b>900</b>	<b>950</b>
Mayor Costo Financiero respecto de Situación Actual		-30
Pérdida del Honorario de la EGIS		-20
<b>Aumento del Dividendo Mensual a Pagar</b>		<b>\$ 45.000</b>

# Comparación para un departamento DS40 de 60 m2 con integración social

DEPARTAMENTO DE 60 M2 DEL DS40 CON INTEGRACIÓN SOCIAL		
Item de Ingreso	Situación Actual (Montos en UF)	Nueva Política (Montos en UF)
Ahorro Previo	50	50
Subsidio Habitacional	170	180
Bono de Integración	100	40
Crédito Hipotecario	980	1.030
<b>Monto Total por Departamento</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>
<b>Aumento del Dividendo Mensual a Pagar</b>		<b>\$ 8.000</b>

# Comparación para un departamento DS40 de 65 m2 con integración social

DEPARTAMENTO DE 65 M2 DEL DS40 CON INTEGRACIÓN SOCIAL		
Item de Ingreso	Situación Actual (Montos en UF)	Nueva Política (Montos en UF)
Ahorro Previo	50	50
Subsidio Habitacional	150	100
Bono de Integración	100	40
Crédito Hipotecario	1.200	1.310
<b>Monto Total por Departamento</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>
<b>Aumento del Dividendo Mensual a Pagar</b>		<b>\$ 18.000</b>



**GEVEC LIMITADA**  
*Gestora de Viviendas Económicas*

*Santiago 1 de Diciembre de 2010*