

GIRO ESTRATEGICO DEL MINVU / SERVIUs PERJUDICA AL QUINTIL MAS POBRE**Por Sergio Almarza Alamos**

Las últimas decisiones informadas por MINVU / SERVIUs -que no hay mas recursos para vivienda usada, pues los han reservado para construcción- afectarán a más de 100.000 familias de menores ingresos de todo el país durante 2009-2010, y representan un retroceso en la Política Habitacional. Lamentablemente se sustentan, además, sobre un supuesto erróneo: el que generarán más empleo, argumento que RedAlmarza rebate, y que hasta la fecha ninguna autoridad del MINVU, ni de los SERVIUs, ha demostrado. Hay además otros negativos impactos microeconómicos de mediano y largo plazo que causaría lo que está haciendo MINVU.

Esta medida va directamente en contra del segmento más vulnerable de nuestra sociedad, pues no sólo retrasa en un año su posibilidad de obtener una vivienda propia, sino que coarta su derecho a elegir donde vivir, afectando así negativamente su organización de vida y sus redes de apoyo.

En concreto, el SERVIU RM anunció el Jueves 11 de Junio pasado en reunión con un grupo de Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), que **SE AGOTARON LOS RECURSOS PARA VIVIENDA USADA¹, POR LO QUE NO SE DARAN CERTIFICADOS DE SUBSIDIO POR EL MOMENTO**, precisando que “existe una probabilidad de que se asignen recursos durante el último trimestre del 2009, pero nada es seguro”.

De no revertirse esta medida, el 2009 será un año perdido para alrededor de 25.000 familias que se encuentran actualmente con sus promesas de compraventa firmadas ingresadas en los SERVIUs o en las EGIS, retrasándose sus subsidios para 2010. Esto afectará además, a las más de 25.000 familias que, de acuerdo a lo proyectado, serían subsidiadas en 2010 y que por consecuencia serían desplazadas para 2011. Como cada caso involucra a un vendedor y a un comprador, estamos hablando de más de 100.000 familias afectadas.

Esto de por sí grave, además está sustentado en el supuesto erróneo de que así aumentará el empleo. Le hemos hecho presente a diversas autoridades, desde la Ministra hasta Directores SERVIU, lo errado de este enfoque, pues al cortar la cadena de movilidad habitacional se sustituye la expansión del stock habitacional centrado en viviendas de 800 a 1.300 UF por una expansión del parque de viviendas de menor estándar, destruyendo así mas empleos que los que crean con su giro estratégico, pues la construcción de viviendas de mayor valor requiere mas y mejores empleos que la construcción de viviendas de menor valor impulsadas por MINVU/SERVIUs. Hasta la fecha (30 de Junio de 2009) ninguna autoridad ha dado algún argumento para demostrar la validez de su supuesto.

¹ Cabe hacer referencia a que a nivel nacional, sólo se ha asignado a vivienda usada el 22,5% de los recursos destinados al Fondo Solidario I en la Ley de Presupuestos 2009 y ninguno de los 8.000 subsidios adicionales para el Fondo Solidario I, anunciados el 21 de Mayo por la Presidenta Bachelet. Más aun, se lanzó un programa extraordinario (DS 04), con 37.000 subsidios para nuevas construcciones.

A ese mayor número de empleos directos que se pierden, deben agregarse los que se eliminarán o dejarán de crearse en el sector servicios para hacer posible la cadena de movilidad habitacional.

Además del daño descrito, la decisión del MINVU implica un retroceso en la Política Habitacional, principalmente por dos razones:

- La maduración y consolidación del mercado secundario de viviendas sociales durante los últimos 10 años, permitiría a más de un millón de familias de los segmentos D y E propietarias de ese tipo de vivienda, que además cuenten con ingresos, acceder en forma más amplia y a menor costo a los servicios financieros formales al contar con garantías reales, lo que es puesto en riesgo por el giro del MINVU. ([Ver Oportunidad País](#))
- Da pie al reinicio de la expansión forzada del stock habitacional de menor valor, deteriorando el patrimonio de más de un millón de propietarios de viviendas sociales.

Con el propósito de buscar una solución que beneficie a los segmentos afectados y a la vez genere empleo, aprovechando la fortaleza de los subsidios existentes, RedAlmarza ha desarrollado una Propuesta Integral basada en un *modelo ganar – ganar* que consolida la movilidad habitacional, al encadenar el Programa de FSV I con el Programa Especial DS 04 y stock existente de similar estándar, que propone reasignar a vivienda usada del FSV I 2.000.000 de UF del remanente disponible de la ley de presupuestos 2009 más los recursos adicionales anunciados por la Presidenta Bachelet el 21 de Mayo pasado, mitigando, de paso, el riesgo de una crisis inmobiliaria producto del exceso de viviendas de similar valor que entrarían al mercado en un corto período de tiempo si se lleva adelante el Programa Extraordinario DS 04 tal como se ha diseñado. ([Ver Propuesta RedAlmarza](#)) - ([Ver Riesgo de Crisis Inmobiliaria](#))

RedAlmarza ha presentado su propuesta a los Ministerios de Vivienda y Urbanismo, y de Hacienda, y se encuentra realizando todas las gestiones para revertir esta medida. Sin embargo, las autoridades han coincidido en señalar que se trata de un tema no instalado, que no está presente en la agenda del Gobierno. Consideramos que esto es inaceptable dado que quienes dirigen nuestro país debieran tener la flexibilidad y disposición para cambiar sus agendas y así atender las necesidades de los más vulnerables, especialmente si hay errores significativos en decisiones anteriores que aún es tiempo de corregir.

RedAlmarza defenderá los derechos de sus clientes y el desarrollo del mercado secundario de viviendas sociales, pilar fundamental para el progreso de los segmentos de menores ingresos.