

ORD. N° 166 /

ANT: Proyecto de Resolución N° 980, presentado por los Diputados Gonzalo Winter, Gael Yeomans, Gabriel Boric, Diego Ibáñez y Tomás Hirsch.

MAT: Solicitud de adopción de medidas económicas y sociales en favor del resguardo del acceso a la vivienda, en el contexto de la pandemia del COVID-19.

SANTIAGO, 28 JUL 2020

**A : DIEGO PAULSEN KEHR
PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS**

**DE : FELIPE WARD EDWARDS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Mediante Ord. (D.J.L.) N° 870, de 6 de julio de 2020, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, hemos tomado conocimiento del Proyecto de Resolución N° 980, presentado por los Diputados Gonzalo Winter, Gael Yeomans, Gabriel Boric, Diego Ibáñez y Tomás Hirsch, mediante el cual la H. Cámara de Diputados acordó solicitar a S.E. el Presidente de la República que *"instruya al Ministro de Vivienda y Urbanismo y al Ministro de Desarrollo Social y Familia a tomar medidas económicas y sociales en favor del resguardo del acceso a la vivienda en el contexto de la pandemia del COVID-19 y de su importancia para garantizar el cuidado del aislamiento social, considerando las distintas situaciones de vulnerabilidad habitacional a las que las chilenas y los chilenos se ven expuestos"*.

En el mencionado Proyecto de Resolución se plantea la necesidad de:

- a) Adoptar medidas para personas en situación de calle (PSC), personas que son víctimas de violencia de género y personas que viven en campamentos o tomas de terreno.
- b) Adoptar medidas para deudores de créditos hipotecarios.
- c) Adoptar medidas para arrendatarios.
- d) Implementar cambios en la definición de vulnerabilidad.

A partir de la detección de tales necesidades, se formulan algunas propuestas específicas que serán analizadas con detención por este Ministerio, con el objeto de definir su eventual implementación o incorporación en otras iniciativas legales, reglamentarias o de gestión pública en curso. Sin perjuicio de lo anterior, en lo que respecta al ámbito de competencia de este Ministerio, puedo informar lo siguiente:

1. Plan de acción en campamentos.

Desde el inicio de la pandemia COVID-19, el Departamento de Asentamientos Precarios ha estado trabajando, mediante un trabajo multisectorial, en una serie de medidas para los 802 campamentos del catastro oficial MINVU 2019, sobre la base de 4 ejes de acción:

- a) Salud: Coordinación eficiente para campañas de vacunación e información acerca de la existencia de hostales sanitarios, en caso de tener contagios en campamentos.
- b) Higiene: Plan de entrega de productos básicos de higiene, en coordinación con las Fuerzas Armadas.
- c) Agua Potable: Coordinación con municipios y empresas sanitarias u otros, para atender campamentos críticos.
- d) Información y educación: Monitorear e informar a las familias de campamentos respecto a los protocolos y medidas de prevención oficiales, por distintos canales de comunicación.



2. Medidas para deudores hipotecarios.

En cuanto a la ampliación de las condiciones para acceder a la suspensión de 6 meses de pago de crédito hipotecario para los beneficiarios de subsidios habitacionales, resulta pertinente señalar que el artículo 21 de la Ley N° 21.227 –que Faculta el acceso a prestaciones del seguro de desempleo de la Ley N° 19.728, en circunstancias excepcionales– establece que los trabajadores que hagan uso de los beneficios de dicha ley tendrán derecho a hacer efectivos los seguros de cesantía o cláusulas de cesantía asociadas a los créditos de cualquier naturaleza que sean éstos, con bancos, instituciones financieras, casas comerciales y similares, con los que mantengan deudas en cuotas u otra modalidad, precisando que el trabajador que se acoja a los preceptos de dicha ley, se encuentra en una situación de cesantía involuntaria para todos los efectos de la cobertura de los riesgos previstos en la póliza respectiva.

Sin perjuicio de lo anterior, resulta pertinente señalar que una de las Medidas de Apoyo a la Clase Media, presentadas por S.E. el Presidente de la República el pasado 14 de julio, consiste en la presentación de un proyecto de ley que buscará facilitar la postergación del pago de dividendos de los créditos hipotecarios de las familias de clase media, bajo ciertos criterios, a través de una garantía estatal.

Este mecanismo permitiría postergar hasta el 100% de 6 dividendos, incluyendo aquellos que eventualmente se hubieren postergado a partir de abril, entregando el Fisco una garantía destinada a cubrir las cuotas postergadas en caso de incumplimiento y ejecución de la hipoteca, y tendría una vigencia de 60 meses desde la utilización de este mecanismo.

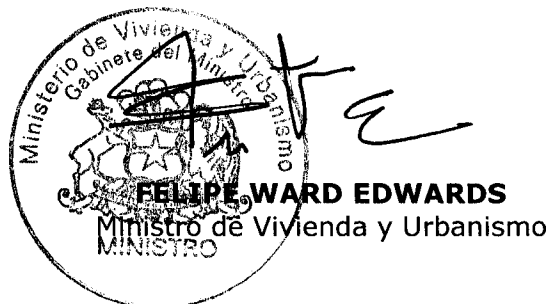
3. Medidas para arrendatarios.

Entre las Medidas de Apoyo a la Clase Media, presentadas por S.E. el Presidente de la República el pasado 14 de julio, se incluye también la ampliación del programa de subsidio al arriendo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de otorgar una ayuda económica a las familias, mediante el subsidio de una parte del arriendo de sus viviendas, beneficio que es compatible con el IFE 2.0.

Mediante este llamado especial, que se encuentra plenamente en curso, se asignarán 100 mil subsidios por un monto de hasta \$250.000 mensuales, que cubrirán un periodo de 3 meses de arriendos de hasta \$600.000 mensuales. El monto del subsidio será creciente en función del monto del arriendo, hasta llegar a un subsidio máximo de \$250.000 para un arriendo de \$400.000 mensuales. Para el tramo de arriendo entre \$400.000 y \$600.000, el subsidio se mantendrá en \$250.000.

Se hace una breve mención de estas medidas atendida su relación con las propuestas formuladas en el Proyecto de Resolución, pero resulta pertinente señalar que este Ministerio permanentemente está trabajando en la implementación de diversas medidas legales, reglamentarias y de gestión pública que buscan resguardar el acceso a la vivienda, especialmente en el contexto actual de la pandemia COVID-19.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



GGZ

Distribución:

- Sr. Diego Paulsen Kehr, Presidente de la H. Cámara de Diputados
- Gabinete Ministro
- Gabinete Subsecretario
- Oficina de Partes





Sesión: 11
Fecha: 08-04-2020
Hora: 11:55

Proyecto de Resolución N° 980

Materia:

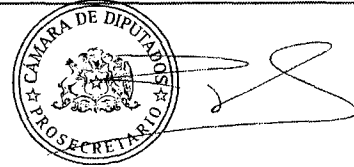
Solicita a S. E. el Presidente de la República que instruya al Ministro de la Vivienda y Urbanismo y al Ministro de Desarrollo Social, adoptar las medidas económicas y sociales en favor del resguardo del acceso a la vivienda, en el contexto de la pandemia del Covid-19.

Votación Sala

Estado: Aprobado
Sesión: 34
Fecha: 23-06-2020
A Favor: 94
En Contra: 1
Abstención: 30
Inhabilitados: 0

Autores:

- 1 Gonzalo Winter Etcheberry
- 2 Gael Yeomans Araya
- 3 Gabriel Boric Font
- 4 Diego Ibáñez Cotroneo
- 5 Tomás Hirsch Goldschmidt



Adherentes:

1

Nº 980

presentado por el diputado Gonzalo Winter,
Sesión 11, 8 de abril 2020, a las 11:55 hrs.



PROYECTO DE RESOLUCIÓN POR EL QUE SE SOLICITA A SU EXCELENCIA EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA QUE INSTRUYA AL MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y AL MINISTRO DE DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA A TOMAR MEDIDAS ECONÓMICAS Y SOCIALES EN FAVOR DEL RESGUARDO DEL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 Y DE SU IMPORTANCIA PARA GARANTIZAR EL CUIDADO DEL AISLAMIENTO SOCIAL, CONSIDERANDO LAS DISTINTAS SITUACIONES DE VULNERABILIDAD HABITACIONAL A LAS QUE LAS CHILENAS Y CHILENOS SE VEN EXPUESTOS.

VISTO:

1.- Que en Chile el déficit habitacional ha aumentado considerablemente en muy poco tiempo. Según cálculos de la Fundación Vivienda en base a la Casen 2017¹, el déficit habitacional aumentó hasta llegar a casi 500.000 viviendas, cifra que representa un 27% de aumento respecto de lo que se registraba en los datos de la Casen 2015.

2.- Que las familias gastan una gran proporción de su sueldo por concepto de vivienda. Según cálculos en base a la Casen del 2017, sólo en la Región Metropolitana las familias gastan un 43% de sus ingresos en vivienda, aumentando esa proporción hasta más de un 60% en los sectores de ingreso más bajo².

3.- Que las viviendas han aumentado muy rápidamente de precio. En los últimos 10 años, sólo en la RM, las viviendas en propiedad han aumentado su valor entre un 95% y 150%³. Una gran proporción de los hogares de sectores medios, como no pueden acceder a comprarse una casa, arriendan. Según el INE, actualmente hay cerca de un 25% de los hogares que viven arrendando, cifra que representa un aumento considerable respecto de las mediciones anteriores, a la vez que un retroceso importante en la proporción de propietarios⁴. Todas esas

¹ Estimaciones disponibles en:

<http://www.fundacionvivienda.cl/wp-content/uploads/2019/09/Deficit-CASEN-FV.pdf>

² Cálculos del Centro de Producción del Espacio. Referencias disponibles acá:

<https://producciondelespacio.org/2019/07/28/acceso-a-la-vivienda-en-chile-arriendo-como-problema-para-los-hogares/>

³ Estudio del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC. Referencias disponibles acá:

<https://www.latercera.com/nacional/noticia/estudio-revele-creciente-brecha-precio-viviendas-e-ingresos-familiares/842761/>

⁴ Estimaciones de la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE. Referencias disponibles acá:

<https://www.latercera.com/pulso/noticia/hogares-arriendan-una-vivienda-aumentan-25-retrocede-numero-propietarios/221793/>

familias muchas veces se encuentran entre la imposibilidad de acceder a créditos hipotecarios por falta de renta y la imposibilidad de acceder a beneficios estatales por no ser categorizado en el tramo de menores ingresos.

4.- Que según datos de Techo, cada vez hay más familias en campamentos. Desde 2011 a la fecha, el número de familias en campamentos ha aumentado en un 70% llegando a la cifra de más de 46.000 familias. El 60% llegan a vivir allí por los altos costos en el arriendo⁵.

5.- Que en el contexto de la crisis provocada por la pandemia, es fundamental que protejamos el acceso a la vivienda, principal herramienta que hoy tenemos para cumplir con la principal indicación de resguardo frente al covid-19: el aislamiento social. Para ello, debe asumirse lo central de esta dimensión, considerando las condiciones de vulnerabilidad habitacional, adoptando medidas económicas de apoyo a las familias y otorgando seguridades a quienes no la tienen. Estas medidas no sólo deben considerar el pago de los créditos hipotecarios, sino que también la situación de personas en situación de calle (PSC), personas que son víctimas de violencia de género, personas que viven en campamentos o tomas de terreno y personas que viven en situación de arrendamiento.

CONSIDERANDO:

1.- Que se deben adoptar medidas para personas en situación de calle (PSC), personas que son víctimas de violencia de género y personas que viven en campamentos o tomas de terreno. Aquello considera:

Acceso al agua y prohibición de desalojos para campamentos y tomas de terreno: La falta de agua en ciertos campamentos es un factor central de riesgo de contagios. Por lo mismo, se hace urgente proveer de acceso al agua a los campamentos que no lo tengan, además de prohibir los desalojos a campamentos y tomas de terreno hasta seis meses después de levantado el estado de catástrofe.

Recuperación de Bienes Nacionales: Tal como ha propuesto Ciudad Común⁶, en el contexto de un estado de catástrofe, el Estado tiene facultades para revisar el derecho de propiedad, en este caso, para fines habitacionales, pudiendo habilitar viviendas vacías de propiedad privada o inmuebles pertenecientes al Ministerio de Bienes Nacionales, para responder a la necesidad de viviendas temporales para personas víctimas de violencia de género, personas que viven en situación de calle, o tomas de terreno y campamentos sin las condiciones mínimas de resguardo al contagio.

⁵ Datos de TECHO Chile. Referencias disponibles acá:
<https://www.techo.org/chile/centro-de-investigacion-social/>

⁶ Referencias disponibles acá:
<https://www.ciudadcomun.org/opinion/2020/3/24/vivienda-y-ciudad-en-tiempos-del-covid-19>

Aumentar la habilitación de viviendas por programa Vivienda Primero: Tal como lo señala el Comité Asesor COVID-19 para PSC, habilitar anticipadamente viviendas para el acceso de personas en situación de calle al Programa Vivienda Primero⁷.

Aumento de la habilitación de albergues: Tal como lo señala el Comité Asesor COVID-19 para PSC, se hace necesaria una mayor habilitación de recintos destinados a albergues para para las personas en situación de calle, contagiadas que no requieran hospitalización, especialmente, casos de baja complejidad que tengan contagio activo con síntomas leves a moderados. Estos espacios deben considerar el apoyo necesario de asistencia y salud.

2.- Que se deben adoptar **medidas para deudores de créditos hipotecarios**. Aquello considera:

Prohibición de embargos: Prohibición de todo tipo de embargos a deudores habitacionales hasta 6 meses después que se levante el estado de catástrofe.

Postergación del pago de cuotas de créditos vigentes: Prórroga de mínimo seis meses considerando explícitamente el no cobro de intereses y del impuesto de timbres y estampillas, con normas específicas de fiscalización por parte de la Comisión para el Mercado Financiero y el Servicio Nacional del Consumidor.

Modificación de las condiciones del seguro de cesantía del MINVU: Ampliar las condiciones para acceder a la suspensión de 6 meses de pago de crédito hipotecario para los beneficiario de subsidios habitacionales⁸. Además de considerar despidos, debe hacerse extensivo a reducciones de la jornada laboral, trabajadores informales con disminución de sus ingresos regulares, personas que hayan debido asumir labores de cuidado y situaciones no sólo de licencia médica sino que también de cuarentena preventiva, entre otros elementos.

3.- Que se deben adoptar **medidas para arrendatarios**. Aquello considera:

Suspensión de desalojos: Suspender todos los desalojos hasta 3 meses después de que se levante el estado de catástrofe.

Prórroga del contrato de arriendo: Prorrogar automáticamente por 3 meses posterior al término de la declaración de estado de catástrofe todos los contratos de arriendo en vigor que hayan vencido o que vayan a vencer dentro del período de estado de catástrofe.

⁷ Referencias disponibles acá:

<https://www.cooperativa.cl/noticias/pais/politicas-sociales/pobreza/vivienda-primero-el-programa-que-entra-hogar-provisorio-a-personas/2019-05-08/063651.html>

⁸ Referencia disponibles acá:

<https://www.lun.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2020-03-26&SupplementId=0&BodyID=0&PaginaId=16&r=w>

Créditos blandos y ayudas directas: Las personas que se enfrenten a una situación de vulnerabilidad podrán recibir un microcrédito que dará el Estado a 0% de interés y que podrá devolverse en un plazo de mínimo 5 y un máximo de 10 años. Si hay arrendatarios que luego de la crisis no puedan hacer frente al pago del arriendo por crédito, tendrán ayudas estatales directas.

Distinción entre arrendadores⁹: Los pequeños propietarios (arrendadores) recibirán íntegramente las rentas de sus viviendas con el dinero de los créditos blandos que otorgue el Estado. No se quedarán sin los pagos de los arriendos. Ahora bien, grandes propietarios¹⁰ (establecidos según su patrimonio inmobiliario) y los fondos de Inversión deberán disminuir temporalmente el valor de los arriendos o reestructurar las deudas de sus arrendatarios.

4.- Que todo lo anterior debe ir acompañado de **cambios en la definición de vulnerabilidad.**

La situación de hoy exige revisar los criterios para definir la condición de vulnerabilidad¹¹. Sobre todo para sectores medios que no pueden acceder a créditos hipotecarios ni a beneficios estatales, pero también a quienes han reducido su jornada laboral. Así también, las nociones de vulnerabilidad para esta crisis deben considerar centralmente las condiciones de habitabilidad¹², considerando situaciones de hacinamiento, concentración de adultos mayores o situaciones de violencia de género, entre otros casos. El Ministerio de Desarrollo Social debe flexibilizar los criterios. Hoy no es tiempo de restringir los servicios, sino de ampliarlos.

⁹ ¿Cómo funciona en España? En España cuando el arrendador es un gran propietario, los arrendatarios pueden pedir automáticamente una prórroga de pago por un máximo de cuatro meses. Entonces el arrendador tiene dos opciones: rebajar la renta al 50% durante un máximo de cuatro meses u ofrecer una prórroga de pagos por ese mismo período que luego se fragmentará para ser devuelta durante un máximo de tres años. Cuando sea un pequeño propietario, existe la posibilidad de pactar una prórroga pero el propietario puede negarse. Entonces se puede recurrir a los microcréditos a interés cero para pagar el arriendo. Es decir, en estos casos, como se deriva del conjunto de las medidas, el pequeño propietario no puede desalojar, pero tampoco se quedará sin el dinero del arriendo. Los préstamos cubren un máximo de seis mensualidades de renta y luego se devolverán durante seis años, ampliables en cuatro más si los prestatarios no logran saldar su deuda en el período inicial. Si transcurrido el plazo inicial y la prórroga el inquilino no ha podido pagarlo y se acredita su vulnerabilidad, el Estado asumirá directamente la deuda con montos directos de pago que son de hasta 900 euros al mes y 200 euros para mantenimiento, servicios básicos, etc.. Un resumen de las características de las medidas españolas en esta nota de El País.

<https://elpais.com/economia/2020-03-31/el-gobierno-dara-creditos-a-los-inquilinos-para-cubrir-hasta-seis-mensualidades-de-alquiler.html>

¹⁰ La definición es discutible, pero que como referencia, en la situación española, han sido definidos como el que tiene más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y bodegas, una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados.

¹¹ Las medidas para la crisis del gobierno español fueron acompañadas de una ampliación de los criterios de vulnerabilidad. Esto incluye situaciones coyunturales de nuevos cesantes, personas con reducción de su jornada laboral, que han asumido el cuidado de otras/os o trabajadores informales han reducido sus ingresos, entre otros elementos.


¹² Para una referencia sobre estos indicadores, revisar:

<https://producciondelespacio.org/2020/03/31/vulnerabilidad-de-los-hogares-chilenos-de-cara-a-la-expansion-del-covid-19/>

Por lo anterior, los Diputados y Diputadas firmantes vienen en proponer a esta Honorable Cámara de Diputados, el siguiente:

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

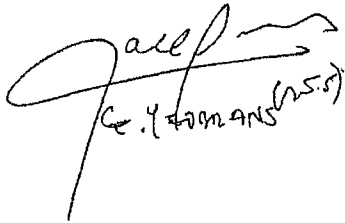
Se solicita a su excelencia el Presidente de la República instruya al Ministro de Vivienda y Urbanismo y al Ministro de Desarrollo Social y Familia a tomar medidas económicas y sociales en favor del resguardo del acceso a la vivienda en el contexto de la pandemia del covid-19 y de su importancia para garantizar el cuidado del aislamiento social, considerando las distintas situaciones de vulnerabilidad habitacional a las que las chilenas y los chilenos se ven expuestos.



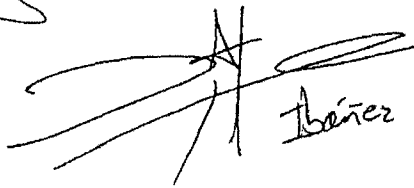
GONZALO WINTER ETCHEBERRY
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA



(18)
GABRIEL
BORIC
FONT



G. Y. ROMANS (M.S.)



Ibáñez (P)