



VALPARAÍSO, 23 de junio de 2020

RESOLUCIÓN N° 980

La Cámara de Diputados, en sesión 34° de fecha de hoy, ha prestado aprobación a la siguiente

RESOLUCIÓN

**S. E. EL
PRESIDENTE DE
LA REPÚBLICA** Considerando que:

En Chile el déficit habitacional ha aumentado considerablemente en muy poco tiempo. Según cálculos de la Fundación Vivienda en base a la Casen 2017 (1), 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.

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 bajo (2).

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 propietarios (4). Todas esas 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.

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 arriendo (5).

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.

Por lo anterior:

1.-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 Común (6), 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.

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 Primera (7).

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.- 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 beneficiarios de subsidios habitacionales (8). 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.- 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.

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.

Distinguir entre arrendadores (9) 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 propietarios' (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.- 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 vulnerabilidad". 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 habitabilidad", 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.

LA CÁMARA DE DIPUTADOS RESUELVE:

Solicitar a S. E. el Presidente de la República que instruya al Ministro de la Vivienda y Urbanismo y al Ministro de Desarrollo Social y Familia para que tomen 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.

Lo que me corresponde poner en conocimiento de V.E.

Dios guarde a V.E.,



**FRANCISCO UNDURRAGA
GAZITÚA**
Primer Vicepresidente de la Cámara
de Diputados

**JUAN PABLO GALLEGUILLOS
JARA**
Prosecretario accidental de la Cámara
de Diputados

Anexo

Notas:

1) Estimaciones disponibles en:

<http://www.fundacionvivienda.cl/wp-content/uploads/2018/09/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-revela-creciente-brecha-precio-viviendas-e-ingresos-familiares/642761/>.

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/>.

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-cludad-en-tiempos-del-covid-19>.

7) Referencias disponibles acá:

<https://www.cooperativa.cl/noticias/pais/politicas-sociales/pobreza/vivienda-primero-el-programa-que-entrega-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&Paginald=16&r=w>.

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 periodo 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 periodo 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/>.