

Viviendas Económicas (DFL 2)

Durante el gobierno de Jorge Alessandri (1958-1964) se implantó el Plan Habitacional de Viviendas Económicas para impulsar su construcción masiva en los sectores urbanos, fijados éstos expresamente por el Presidente de la República, y “viviendas campesinas” en los sectores rurales que él mismo determinara (artículo 2° del Decreto con Fuerza de Ley). Para tal efecto se creó la Corporación de la Vivienda (Corvi), que tenía como objetivo administrar las “cuotas de ahorro” y financiar a todos aquellos que postulaban a ser propietarios de este tipo de viviendas, orientadas naturalmente a aquellos que tenían ingresos medios y bajos medios. En el Diario Oficial del 31 de julio de 1959, y siendo Ministro de Hacienda Roberto Vergara, se publicó el Decreto con Fuerza de Ley N° 2 que dio origen a los conocidos DFL 2 y mediante el decreto 1.608 del 1 de agosto del mismo año se aprobó el reglamento respectivo. Como en aquella época no existía el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (creado recién en 1965), fue el de Obras Públicas el que elaboró el “Reglamento Especial de Viviendas Económicas”, el que subsiste (con modificaciones) hasta nuestros días en la “Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”. Recordemos que la ley respectiva —Decreto con Fuerza de Ley N° 458— data de 1976 y el nuevo texto de la Ordenanza —Decreto Supremo N° 47— está vigente desde 1992.

En sus orígenes, y como era lógico, se contemplaban fuertes restricciones respecto de costos y calidad de materiales a utilizar en tales viviendas, como asimismo en lo referido a sus localizaciones, para así no desvirtuar su claro objetivo social. La idea era incentivar la construcción para paliar el déficit habitacional existente para las capas medias, y por ese motivo se estableció en el artículo 22° de dicho Decreto lo siguiente: “Los que edifiquen viviendas económicas estarán liberados, para los efectos tributarios y cambiarios, de la obligación de justificar el origen de los capitales empleados en ellas, siempre que acrediten su existencia con anterioridad al presente Decreto con Fuerza de Ley”. Esta era una medida audaz y necesaria a la vez, habida consideración del grado de control que ejercía el Estado en aquellos tiempos.

No cabe duda de que la iniciativa del ex Presidente Alessandri fue interesante y muy valorada por el país. Esta legislación contemplaba una serie de beneficios, franquicias y exenciones para los inversionistas, constructores y compradores, tales como la liberación del impuesto de compraventas y cifra de negocios (IVA de hoy); no pago de las contribuciones de bienes raíces (impuesto territorial) por 10, 15 y 20 años, dependiendo de la superficie del inmueble (ac-



Sería aconsejable derogar esta desvirtuada legislación, superada por los hechos.

tualmente es rebaja); reducción en el impuesto de herencia y donación; las rentas obtenidas por estas viviendas no pagaban global complementario ni impuesto a la renta y muchas otras. Y como se estableció un contrato ley en su artículo 18, en donde se incorporan de pleno derecho todas las regalías de las “viviendas económicas”, observamos que los propietarios de tales inmuebles gozan permanentemente de sus privilegios, no obstante cualquier modificación posterior que puedan sufrir las disposiciones originales de estas viviendas.

Ha transcurrido el tiempo y las cosas han cambiado; el estándar de vida de los chilenos ha mejorado sustancialmente y nos desenvolvemos en una economía de mercado, en donde los subsi-

**Ahora las
“viviendas económicas de
140 m² ampliables” están
provistas de todos los lujos y
comodidades imaginables y
por ello llegan a tener precios
de hasta unos 200 mil
dólares o más**

dios siempre distorsionan los precios y se genera una desviación en la asignación de recursos. Al amparo de los DFL 2 de 140 m² “ampliables”, se cometen —en algunos casos, involuntariamente— cuantiosas evasiones tributarias que han significado muchos millones de dólares no percibidos por el erario nacional. También se da la competencia desleal, cuando un constructor levanta un edificio de viviendas DFL-2 “amplia-

bles”, teniéndose en cuenta que las superficies de las terrazas —por ser bienes comunes— no se computan en los metrajes útiles. Todos sabemos que después de las “recepciones finales” tales espacios abiertos se cierran y se incorporan de facto al dominio privado de quien adquirió tal vivienda, transformándola y haciéndola más grande. Este empresario inmobiliario está en una posición de privilegio ante su competidor que ofrece departamentos similares, pero no acogido a los beneficios de los DFL 2. Tengamos presente que ahora las “viviendas económicas de 140 m² ampliables” están provistas de todos los lujos y comodidades imaginables y por ello llegan a tener precios de hasta unos 200 mil dólares o más.

También hemos sido testigos de cómo se violan los ordenamientos territoriales, cuando los loteadores de terrenos de una hectárea o más ejecutan “conjuntos DFL 2 con construcción simultánea” al amparo del artículo 7.2.6. del “Reglamento Especial de Viviendas Económicas”, que permite alterar las normas de los planos reguladores comunales, con lo cual los derechos urbanos adquiridos de los vecinos —resguardados por dichos planos— no valen nada y son sobrepasados por construcciones en altura que aumentan dramáticamente las densidades de los barrios.

Como se habla de equidad, justicia social e igualdad de oportunidades, creemos que sería aconsejable derogar esta desvirtuada legislación, superada por los hechos y confeccionar una normativa equilibrada, manteniendo los subsidios a las viviendas sociales y creando exenciones sólo para las viviendas efectivamente económicas, y eventualmente para las que son habitadas por sus dueños, con un tope de avalúo a definir por los técnicos. Los funcionarios de Hacienda y del Servicio de Impuestos Internos manejan muy bien estas materias, y como ellos conocen en detalle las cifras involucradas en las regalías y como advierten la desnaturalización de la letra y el espíritu de este estatuto legal, sabrán elaborar una proposición ecuaníme. Dado que la nueva Ordenanza de Urbanismo y Construcciones ha sido enviada recientemente a la Contraloría General de la República para la toma de razón del decreto correspondiente, creemos que es el momento propicio para incorporar el cambio en comento. Así estaremos ejerciendo políticas sanas para mejorar la distribución del ingreso y se perfeccionará el aún protegido mercado de la vivienda. Pero lo más importante es que con los futuros mayores recursos allegados al Fondo Común Municipal aumentarán paulatina y crecientemente las áreas de las comunas más desposeídas.

Patricio Herman P.