

SERGIO ALMARZA ALAMOS
INGENIEROS CONSULTORES

Factibilidad y Control de Proyectos
Estudios de Mercado y de Opinión
Ingeniería Económica
Holanda 946 - Fono 2317162 - Providencia

351.865
A 445
C.1

PROPOSICIONES DE POLITICAS PARA EL SECTOR VIVIENDA
PERIODO DE GOBIERNO 1990-1994

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CENTRO DOCUMENTACION

0598

copia carta a Mesa

Santiago, septiembre 15 de 1989
160/89

*80 páginas
copia a "Centro de Documentación"*

→ Señor
José Antonio Guzmán
Presidente
Cámara Chilena de la Construcción
Presente

Estimado señor Presidente :

Adjunto a la presente me es grato enviarle un informe que contiene un conjunto de ideas que, a mi juicio, sería conveniente considerar dentro de las políticas de vivienda en los próximos años.

He preparado este informe con el ánimo de contribuir técnicamente al debate de esta materia en la coyuntura que vive nuestro país. Espero que pueda serle de alguna utilidad dentro de sus importantes funciones.

Le estoy enviando también copia de esta carta y del informe, a don Eugenio Velasco, Presidente de la Comisión Permanente de la Vivienda.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

SERGIO ALMARZA A.

SAA/scm
Adj.: lo indicado
c.c.: .Sr. Eugenio Velasco
.archivo

CONTESTADA
ARCHIVAR X copia carta

1/20
PASAR A:
PRESIDENTE
GERENTE GENERAL
GERENTE ADM. Y FIN.
ASESOR JURIDICO
JEFE DEPTO. ESTUDIOS
CONTABILIDAD

C. CH. DE LA C.
RECIBIDO
DIA 20 / 9 / 89
PASAR A:

PRESENTACION

Nuestro país enfrenta el desafío de retornar a la plena normalidad democrática, manteniendo la interesante dinámica de desarrollo que se ha logrado en los últimos años.

Pensamos que ello no es responsabilidad exclusiva de quienes participan activamente en la vida política. Por el contrario, se trata de una meta que sólo puede alcanzarse colectivamente, con la buena voluntad de todos, cada uno en lo suyo.

En este sentido, hemos considerado un deber colaborar a la discusión sobre lo que sería conveniente hacer en el sector de la vivienda, tema al que estamos próximos por razones profesionales.

Hacemos nuestro aporte con modestia y esperanza y con la motivación de poder contribuir a tener un Chile mejor.

Septiembre de 1989

I N D I C E

	<u>Página</u>
El ámbito del sector vivienda	5
Principios orientadores de las políticas propuestas	8
Proposiciones de políticas :	11
A. Subsidios para la adquisición de viviendas	12
B. Subsidios para el mejoramiento de viviendas existentes	16
C. Sistemas de financiamiento	17
D. Oferta de viviendas para arriendo	18
E. Desarrollo urbano, rehabilitación y remodelación	19
F. Desarrollo de la vivienda en el sector rural	21
G. Equipamiento para los sectores más pobres	22
H. Parques para el pueblo	23
I. Capacitación laboral	24
J. Desarrollo tecnológico, empresarial y profesional	26
K. Cooperativas de vivienda	27
L. Progreso estable y eficiente del sector	28
Mirando al futuro	30
Anexos :	33
1. Déficit habitacional	34
2. Impacto de la disponibilidad de infraestructura sanitaria por las familias más pobres	40

	<u>Página</u>
3. Subsidio diferido o subsidio mensual para el arriendo y compra-venta de viviendas	43
4. Instituciones especializadas en crédito hipotecario	55
5. Reajustabilidad de los instrumentos de crédito hipotecario	58
6. Mercado de viviendas para arriendo	66
7. Inversión en viviendas para arriendo por las sociedades inmobiliarias de giro exclusivo	67
8. Necesidades de evaluación de las alternativas de desarrollo urbano	69
9. Estadísticas del sector vivienda	71

EL AMBITO DEL SECTOR VIVIENDA

El sector de la vivienda es uno de los de mayor trascendencia económica y social, por atender a las necesidades más básicas de los seres humanos y simultáneamente por su impacto en la generación de empleos directos e indirectos.

Ello es especialmente cierto en nuestro país, en que las carencias en los sentidos señalados afectan a una parte importante de nuestros compatriotas. Es ilustrativa al respecto, la apreciación de la propia autoridad cuando ha reconocido que "la falta de vivienda con condiciones de mínima dignidad, atenta gravemente contra la estabilidad de la familia y, por ésto, contribuye al deterioro de la vida en común". 1/

Es por ello que las políticas de fomento habitacional son un asunto que debe preocupar a toda la comunidad y que exceden el interés puramente sectorial.

Desde otro ángulo, la vivienda constituye el principal activo para la inmensa mayoría de las familias, por lo cual juega un rol muy importante en la estabilidad social.

El sector vivienda podría también contribuir más decisivamente, si se crean las condiciones, a desencadenar un proceso de ahorro sistemático de las personas, lo que sería muy beneficioso para las posibilidades de progreso económico y para motivar una mayor responsabilidad y autoestima.

1/ : Plan trienal 1984 - 1986

Estas razones demuestran que estamos en presencia de un sector complejo y en consecuencia las políticas deben orientarse al logro de varios objetivos diferentes, pero complementarios entre si.

En primer lugar, debería, a nuestro juicio, fomentarse la expansión de la oferta de viviendas de calidad adecuada y no sólo perseguirse el objetivo más limitado de hacer propietarios. En este sentido, debe procurarse, además de subsidiar la adquisición de viviendas, apoyar el mejoramiento y rehabilitación del parque existente y la expansión y perfeccionamiento del mercado de arriendo.

También es necesario generar políticas que den respuestas específicas y apropiadas a las particularidades de los sectores urbanos y rurales.

Otra preocupación muy central de las políticas, por el rol insustituible que les corresponde en la operación del sector, debería ser el mejoramiento de los sistemas de financiamiento.

También, las políticas deberían preocuparse de las condiciones productivas del sector.

PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LAS POLITICAS PROPUESTAS

Las políticas que se propondrán se ubican en el marco de una economía social de mercado, es decir, una fuerte acción redistributiva del Estado y una participación protagónica del sector privado en la generación de las soluciones.

En materia de subsidios, éstos deben limitarse a los sectores de menores ingresos, reflejado a través de su nivel de aspiraciones.

El Estado debe apoyar la adquisición de viviendas por los sectores medios, creando las condiciones que permitan el funcionamiento eficiente del mercado de capitales de largo plazo, con instituciones e instrumentos adecuados para financiar la demanda por viviendas.

Estos sectores sociales se caracterizan por disponer de capacidad de ahorro y endeudamiento en condiciones razonables de mercado, suficientes para autosustentar sus aspiraciones sin el concurso de subsidios.

Por otra parte, el Estado debe enfrentar demandas de diversa naturaleza que exceden ampliamente los recursos que pueden disponerse, por lo cual concentrar exclusivamente los subsidios en los sectores de bajos ingresos resulta socialmente deseable.

Debe incentivarse el ahorro de las familias y evitarse el sobreendeudamiento o que los deudores asuman riesgos excesivos. La normativa de instituciones e instrumentos debe considerar los cambios de exposición a riesgos de las operaciones financiadas, a través del tiempo.

El déficit habitacional no puede ser solucionado con el solo concurso del Estado. Se requiere por esta razón el aporte de recursos privados, superiores a los que están ligados a la adquisición de viviendas por las familias.

Es deseable un mayor dinamismo y modernización en el mercado de arriendo de viviendas. En particular, es de especial interés fomentar la existencia de un mercado de arriendo de viviendas para los sectores de ingresos bajos y medio-bajos, que opere eficientemente.

En materia de desarrollo urbano, es indispensable contar con los antecedentes que hagan posible establecer, en forma fundada y seria, las políticas y la institucionalidad para este sector. Ello debe considerar la totalidad de los elementos involucrados y procurarse una integración armónica y transparente entre lo que debe ser planificado y lo que será resuelto por el mercado. Un objetivo muy deseable para la planificación, es que sea capaz de generar soluciones estables en el largo plazo en las materias que le corresponden.

El Estado debe generar las condiciones que incentiven una evolución estable del sector vivienda.

PROPOSICIONES DE POLITICAS

- A.- Subsidios para la adquisición de viviendas
- B.- Subsidios para el mejoramiento de viviendas existentes
- C.- Sistemas de financiamiento
- D.- Oferta de viviendas para arriendo
- E.- Desarrollo urbano, rehabilitación y remodelación
- F.- Desarrollo de la vivienda en el sector rural
- G.- Equipamiento para los sectores más pobres
- H.- Parques para el pueblo
- I.- Capacitación laboral
- J.- Desarrollo tecnológico, empresarial y profesional
- K.- Cooperativas de vivienda
- L.- Progreso estable y eficiente del sector

A.- Subsidios para la adquisición de viviendas

Existe un consenso muy amplio en que el Estado continúe apoyando a los sectores de menores ingresos en el objetivo de obtener una vivienda propia que cumpla los requisitos de superficie, programa arquitectónico, servicios básicos y especificaciones necesarias para la habitación de las familias en términos aceptables, según lo estime la sociedad en su conjunto.

En este sentido, se requiere perfeccionar los sistemas actuales de subsidio para :

- . focalizar más equitativamente el gasto estatal
- . igualar los niveles de subsidio
- . flexibilizar su operación
- . aumentar la libertad de elección de los beneficiarios
- . asegurar la accesibilidad a los beneficios a sectores que aún están discriminados
- . aumentar la inversión en vivienda social
- . hacer factible, en forma eficiente, el mejoramiento progresivo en las condiciones habitacionales de los sectores más pobres

Las medidas concretas que se proponen son las siguientes :

- 1° Focalizar los programas de ayuda estatal en los sectores de más bajos ingresos.

Esto se haría en la práctica mediante la limitación de su aplicabilidad a viviendas de un estandar máximo equivalente a un precio de mercado de 400 UF (precio base para la ciudad de Santiago;

habría una escala que considere la realidad local para el resto del país).

Considerando la existencia de familias de nivel socio-económico medio, que han estado realizando un esfuerzo de ahorro para la obtención del subsidio, habría un período transitorio de dos años, en que todavía podría obtenerse el beneficio para su aplicación a viviendas de más de 400 UF.

En el futuro, sólo habrían subsidios aplicables a viviendas de valor superior a 400 UF para el caso de zonas de mejoramiento urbano (al respecto ver el punto E : Desarrollo urbano, rehabilitación y remodelación).

2° Existirían tres programas ofrecidos a los potenciales beneficiarios :

a) De lotes con servicios (terreno con caseta sanitaria), que incluye los servicios de urbanización de agua potable, aguas servidas, electricidad y pavimentación básica.

b) De viviendas intermedias, de hasta 35 m2 construidos, con un programa adecuado para familias de pocos miembros o con niños de poca edad.

c) De viviendas definitivas, de hasta 50 m2 construidos.

3° Otorgar un nivel de subsidio, parejo para todos los potenciales beneficiarios, equivalente a un 30% del precio de mercado de la vivienda de máximo estandar a la que puede aplicarse. Es decir, de 120 UF para la ciudad de Santiago.

Los beneficiarios de un programa de estandar inferior, que hayan recibido un subsidio de menor monto que el máximo posible, podrían repostular en el futuro por la diferencia no percibida, para aplicarla en un programa superior.

4° Los beneficiarios de un lote con servicio podrían recibirlo gratuitamente, si su precio de mercado resulta inferior al nivel de subsidio máximo. Ello acarrea muchos más beneficios sociales que el costo atribuido al no incentivo del esfuerzo propio (ver Anexo 2).

5° Los criterios de asignación de los beneficios serían de carácter objetivo.

El programa de casetas sanitarias regiría, exclusivamente, la selección por el grado de necesidad de los postulantes.

El programa de viviendas intermedias consideraría también el factor social, pero daría además una ponderación al esfuerzo de ahorro propio.

El programa de viviendas definitivas se basaría principalmente, para efectos de la selección, en el esfuerzo propio de las familias postulantes.

6° Los beneficiarios de un programa de nivel inferior, que obtuvieran posteriormente un nuevo subsidio por una diferencia no percibida, podrían, alternativamente :

a) Destinar el nuevo subsidio a la ampliación de la vivienda actual.

b) Enajenar la vivienda actual y aplicar el producto de su venta en conjunto con el nuevo subsidio, a la adquisición de una nueva vivienda.

7° Los subsidios serían explícitos y se otorgarían directamente a los beneficiarios. No habría subsidios a la tasa de interés.

Se procuraría como primera solución operativa otorgar a los beneficiarios un "poder de compra" para concurrir al mercado, en el cual la oferta de soluciones habitacionales sería proporcionada por el sector privado en libre competencia.

En los casos que la oferta no sea adecuada, actuaría el Estado como agente comprador intermedio, procurando respetar en la mayor medida posible las preferencias de localización de los beneficiarios.

8° Existirían dos sistemas de otorgamiento de los subsidios :

a) Subsidio de una vez, en forma similar a como se opera actualmente.

b) Subsidio diferido o subsidio mensual para el arriendo y compra-venta de viviendas. El objeto de este subsidio es dar la capacidad al beneficiario para arrendar una vivienda adecuada en condiciones de mercado y generar simultáneamente un ahorro suficiente para convertirlo en propietario de la misma en un plazo razonable.

El valor total actualizado del subsidio pagado mensualmente (o trimestralmente) sería similar al que se otorgue de una vez para la compra de una vivienda. Los detalles de este sistema se explican en el Anexo 3 .

Ambos mecanismos serían complementarios y las familias podrían seleccionar libremente entre las dos opciones para postular a un subsidio habitacional.

De esta manera podría asegurarse la accesibilidad a los beneficios del subsidio habitacional a miles de familias que no son sujetos de crédito para operar con el sistema actual y se crearía un canal adicional para aumentar la participación de los recursos privados en la inversión en vivienda social.

B.- Subsidios para el mejoramiento de viviendas existentes

Existe en Chile un importante déficit habitacional relativo, es decir viviendas que no alcanzan el estandar aceptable, pero que son susceptibles de ser mejoradas (al respecto ver Anexo 1).

Cabe destacar, además, que con el crecimiento del ingreso y el mejoramiento en las condiciones socio-económicas y culturales en general, el estandar mínimo exigido por la población se elevará, con lo cual el déficit relativo se irá expandiendo.

Es necesario, en consecuencia, establecer mecanismos para apoyar el mejoramiento de las viviendas en esa situación, que son habitadas por las familias más pobres.

Se propone ofrecer subsidios directos a la demanda, insertados en los sistemas descritos anteriormente. El nivel ofrecido sería una fracción de los subsidios para adquisición de viviendas. Los casos en que la carencia se debe a problemas de saneamiento externo serían abordados prioritariamente por el Estado.

C.- Sistemas de financiamiento

En este campo es posible lograr avances significativos, tanto en la expansión de la oferta de créditos, como en el costo de los mismos. Ello tiene gran importancia para el desarrollo estable del sector vivienda, particularmente en la satisfacción de las aspiraciones de los estratos medios de la población.

Con este objeto se propone lo siguiente :

1° Permitir la operación de instituciones especializadas en crédito hipotecario, organizadas como empresas subsidiarias de los Bancos e Instituciones Financieras (al respecto ver Anexo 4). Estas instituciones tendrían las siguientes características :

- . relación deuda a capital hasta 25 veces
- . consideración para el cálculo de dicha relación, únicamente, de las obligaciones con vencimiento en los próximos 18 meses y de 6 meses en el caso de corresponder a deudores en que la relación deuda a garantía sea menor a 0.5.
- . emisión de instrumentos de crédito hipotecario reajutable según variación de la U.F. o alternativamente con base en un índice de remuneraciones (al respecto ver Anexo 5).
- . contratación del descuento por planilla para los efectos del pago de dividendos.
- . libertad para el cálculo y forma de cobro de la comisión o spread de la institución.

2° Perfeccionar en general los sistemas de crédito hipotecario con:

- . emisión de instrumentos reajustables en UF y con base en un índice de remuneraciones (ver Anexo 5).

- . organización de un Sistema Electrónico Centralizado para la emisión, archivo y transferencia de los instrumentos de crédito hipotecario.
 - . racionalizar los sistemas de provisiones por morosidad, de clasificación de riesgos y de cálculos de comisiones.
 - . desarrollar sistemas eficientes para fijar la tasa de financiamiento al comprador al momento de firmarse una promesa de compra-venta.
 - . disminuir plazos y costos de las inscripciones en los Conservadores de Bienes Raíces.
- 3° Incentivar la operación a gran escala de créditos de bajo monto. Con este fin se propone que el Estado licite recursos financieros para créditos pequeños, considerando para su asignación el nivel de corte y tasa de comisión.
- 4° Desarrollar sistemas de seguros para el pago de dividendos y/o seguros que garanticen la recuperación de los créditos hipotecarios en caso de ejecución de las garantías.

Se estima que la implementación de estas medidas, podría dar como resultado una disminución entre 1 y 2% en el costo de los créditos hipotecarios, además de un aumento de las oportunidades de financiamiento para los sectores de ingresos bajos y medios.

D.- Oferta de viviendas para arriendo

Hay diversas razones por las cuales es muy conveniente lograr una expansión de la oferta de viviendas para arriendo, así como un per

feccionamiento en el funcionamiento de este mercado (al respecto ver Anexo 6). En consecuencia se propone lo siguiente :

- 1° Ampliar el giro de las sociedades anónimas inmobiliarias a que se refiere la ley 18.798 al arriendo de viviendas (ver Anexo 7).
- 2° Perfeccionamiento de la legislación sobre viviendas económicas (DFL2 de 1959) para incentivar la participación de sociedades y personas en la generación de oferta de viviendas para arriendo para los sectores de ingresos bajos y medios (viviendas de hasta 2.000 UF base Santiago). Ello se haría sobre las bases siguientes :
 - . utilidades repartidas exentas de impuestos
 - . sólo pueden operar con viviendas propias adquiridas nuevas o construidas directamente
 - . existirá un impuesto de cargo del propietario de tasa variable, que dependerá de la diversificación de la oferta de viviendas para arriendo del contribuyente. A mayor valor ponderado de la oferta, mayor será la tasa. Esta tasa será igual a cero para el caso en que la totalidad de la oferta corresponda a viviendas de monto inferior a 400 UF (base Santiago).
- 3° Revisión de la legislación sobre arriendo de viviendas para dictar un instrumento legal eficiente y equitativo, que proteja adecuadamente los derechos de los arrendatarios y de los inversionistas.

E.- Desarrollo urbano, rehabilitación y remodelación

Tanto la teoría económica, como la realidad que puede observarse a

lo largo del país, están indicando que resulta indispensable contar con una política y una institucionalidad que hagan posible un desarrollo urbano equilibrado y eficiente en términos económico-sociales. En este sentido, deberían considerarse la totalidad de los costos de inversión y de operación, privados y sociales, así como las externalidades, y no sólo los elementos directos o explícitos de las inversiones inmediatas ligadas a una actividad urbana (al respecto ver Anexo 8).

Para este objeto se propone lo siguiente :

- 1° Desarrollo de un modelo conceptual de organización urbana, que señale explícitamente lo que debe ser planificado y lo que corresponde a decisiones de mercado.

En el caso de lo planificado, deberían identificarse las instancias de la sociedad que tendrían participación en las decisiones.

- 2° Racionalización del marco institucional, para hacer posible la puesta en práctica del modelo conceptual aprobado. Ello implicaría actuar sobre las funciones, facultades y normas de organismos existentes (y eventualmente crear otros), así como sobre la coordinación entre ellos.
- 3° Estudio de los costos de inversión y operación urbanos y diseño de políticas con el objetivo de minimizarlos. En este sentido se buscaría crear las señales para que los diversos agentes adopten decisiones que tiendan hacia un desarrollo urbano socialmente eficiente.

Estas señales estarían dadas principalmente por incentivos y

tributos específicos, cuya combinación debería armonizar la eficacia con la disponibilidad de recursos fiscales. Las herramientas serían :

- . impuestos al desarrollo de actividades en determinadas áreas o condiciones
- . exenciones tributarias por el desarrollo de actividades en determinadas áreas o condiciones (particularmente en zonas de rehabilitación o remodelación)
- . subsidios directos a la demanda para vivienda y eventualmente para equipamiento en determinadas zonas o condiciones (particularmente en zonas de rehabilitación o remodelación)

4° Asociación del Estado con el sector privado para el reciclaje de zonas urbanas deterioradas.

La participación del Estado se limitaría a las acciones necesarias para la reasignación del suelo.

F.- Desarrollo de la vivienda en el sector rural

Las políticas para el sector vivienda deben procurar la igualdad de oportunidades a través de todo el territorio nacional, en este caso en las condiciones de habitación, que además de la vivienda, dependen también del entorno más próximo. Ello debe ser así en primer lugar por razones de equidad.

Pero también le conviene al resto del país lograr este objetivo, ya que de esa manera se incentiva un asentamiento espacial más armónico, permitiendo mejores oportunidades de explotación de nuestras ri

quezas naturales y disminuyendo la presión sobre las grandes ciudades, cuyo crecimiento hipertrofiado genera costos adicionales y un deterioro general en la calidad de vida.

En este sentido la acción solidaria del Estado debería tender a incentivar la construcción de villorrios o aldeas rurales adecuadamente dotadas, en las zonas agrícolas y forestales y áreas costeras y mineras. Para el logro de este objetivo se propone lo siguiente :

1° Los subsidios directos a la demanda podrían obtenerse en forma individual o colectiva. Los sistemas contemplarían modalidades específicas para facilitar esto último.

Los subsidios sólo estarían referidos al valor de la vivienda.

2° Paralelamente, habría un programa complementario de subsidios para la construcción de la infraestructura y equipamiento básico de villorrios o aldeas. La asignación sería mediante concurso público de proyectos.

3° Se incentivaría la participación del sector empresarial en la conformación de villorrios o aldeas rurales.

4° Se estudiaría la forma de implementar un sistema de coordinación e incentivos para establecer los servicios públicos que requiere la población en los villorrios o aldeas rurales.

G.- Equipamiento para los sectores más pobres

Existe consenso sobre la importancia de proveer en el mismo barrio donde habita la gente, el equipamiento comunitario para la operación

de servicios tales como comercio, salud, educación, oficinas públicas o municipales, recreación, policía y comunicaciones.

Con el fin de lograr el desarrollo de una infraestructura adecuada en los barrios más pobres que carecen de ella, se propone lo siguiente :

- 1° Establecer programas de subsidio para la construcción de núcleos de equipamiento comunitario básico. Los subsidios se otorgarían en concursos públicos a los cuales se postularía con proyectos debidamente evaluados y con financiamiento para su completo desarrollo.
- 2° Se estudiaría la forma de implementar un sistema de coordinación e incentivos para establecer los servicios públicos que requiere la población en su barrio.

H.- Parques para el pueblo

La política habitacional no debería continuar ajena al importante tema del medio ambiente a nivel local. En este aspecto, la inexistencia de áreas verdes y zonas de recreación en los barrios más pobres de las grandes ciudades, es un problema serio.

Las familias urbanas de menores ingresos habitan en viviendas pequeñas y en general no disponen de muchas facilidades de desplazamiento. Por esta razón, deben pasar obligadamente la mayor parte de su tiempo libre en un medio ambiente chato y gris. Ello no favorece el desarrollo emocional equilibrado y una vida grata, especialmente en el caso de los niños.

Resulta indispensable permitir el acceso de todos los chilenos, en su vida diaria, a un cierto contacto con la naturaleza y a las facilidades de la recreación y práctica de actividades físicas, en particular a los niños y los jóvenes.

Para el logro de este importante objetivo, se propone lo siguiente:

- 1° Desarrollar en conjunto con las Municipalidades un programa de creación de parques públicos, que incluirán áreas de prácticas deportivas, de esparcimiento familiar y de juegos infantiles. Se procuraría su distribución en las grandes ciudades de tal manera de permitir el fácil acceso de los pobladores desde cualquier lugar.
- 2° Crear mecanismos para incentivar la participación, en la implementación del programa de parques, de las organizaciones intermedias de la comunidad y del sector empresarial, que desarrollan su actividad en zonas próximas.

I.- Capacitación laboral

Chile ha alcanzado una eficiencia notable en su industria de construcción de viviendas sociales, que se explica por la acción constructiva en si misma, como también por el continuo mejoramiento en el diseño, que ha aprovechado al máximo el uso de espacios y materiales disponibles. No es posible, entonces, lograr avances adicionales significativos, sin introducir cambios en las tecnologías utilizadas.

Más aún, si se dejan las cosas tal como están, el costo de las vi -

viendas comenzará a crecer, debido al aumento de las remuneraciones que ya se observa, fruto del crecimiento de la economía y la correspondiente expansión de las oportunidades de empleo. Ello se traduciría, inevitablemente, en una presión adicional sobre el Estado para que otorgue mayores subsidios habitacionales.

Es del todo conveniente, entonces, que el Estado adopte un rol activo en el fomento de la capacitación laboral, elemento indispensable para transitar gradualmente a niveles de mayor productividad, que hagan compatible el crecimiento en las remuneraciones de los trabajadores con la mantención e incluso la disminución en los costos de construcción.

Dadas las particulares características de la actividad de edificación, en la cual existe una fuerte discontinuidad en la relación trabajador-empresa, la capacitación debería abordarse a nivel de la industria.

Por estas razones se propone :

- 1° Introducir cambios en la legislación de fomento de la capacitación laboral, para adaptarla a las condiciones específicas de la actividad de edificación.
- 2° Desarrollar un liderazgo y crear las instancias para lograr un rol muy activo de los organismos empresariales y profesionales relacionados con el sector, en la planificación y ejecución de una intensa y continua capacitación laboral.

J.- Desarrollo tecnológico, empresarial y profesional

En concordancia con la capacitación laboral, es también de gran con veniencia para el progreso del sector de la vivienda, incentivar el desarrollo tecnológico y de las capacidades técnicas y de gestión de los sectores empresarial y profesional. En este último caso, ca-
be destacar la necesidad de perfeccionamiento hacia las Direcciones de Obras Municipales.

Para implementar una política en estas áreas, se propone la siguien te acción estatal :

- 1° Crear un fondo para proyectos de desarrollo e incorporación de a vances tecnológicos en el campo de la construcción habitacional. Los recursos se asignarían a proyectos mediante concursos públi-
cos, debiendo contar con la participación, en financiamiento y ejecución, del sector privado.
- 2° Crear mecanismos de transferencia tecnológica, especialmente orien tados a empresas pequeñas y medianas.

La ejecución estaría a cargo de entes especializados del sector académico, gremiales, privados o mixtos.

- 3° Identificar necesidades de perfeccionamiento profesional y concu rrir al financiamiento de programas específicos. La ejecución se asignará a proyectos licitados públicamente. Esta acción debe alcanzar a todos los compartimentos del mercado, es decir los relacionados con la construcción, con la comercialización y con el financiamiento.
- 4° Incentivar la incorporación de nuevos materiales y la industria-

lización a la construcción de viviendas, en los casos que sea social y económicamente eficiente. En este sentido se desarrollaría un programa piloto de subsidios para ser aplicados en la adquisición de viviendas energitéticas según el convenio Fundación Chile-Universidad de Chile-CONAF u otros proyectos que puedan parecer de especial interés nacional.

- 5° Incentivar el desarrollo de nuevas capacidades empresariales y el fortalecimiento de las empresas pequeñas, generando para ello condiciones adecuadas en los sistemas de contratos de servicios profesionales y construcción con el Estado.

K.- Cooperativas de vivienda

El sector cooperativo ha desarrollado una acción muy positiva en el campo de la vivienda social, que es posible perfeccionar. Ello es muy conveniente, ya que esas instituciones cumplen un rol muy importante entre los sectores de menores ingresos, en la organización de la demanda y fomento del ahorro, colaboran en un proceso educativo de los consumidores y prestan un aporte muy valioso en el campo administrativo.

Para hacer más eficiente la labor de las cooperativas de vivienda, se propone lo siguiente :

- 1° Perfeccionar la legislación respecto de las cooperativas de vivienda, para fortalecer su capacidad de acumulación de experiencia y de gestión técnica y administrativa.
- 2° Incentivar la participación de cooperativas en el desarrollo de

proyectos de infraestructura y equipamiento, particularmente en el sector rural.

- 3° Explorar en conjunto con el movimiento cooperativo su potencial de captación de recursos externos en ayuda no reembolsable o préstamos blandos para viviendas sociales, infraestructura y equipamiento comunitario.

L.- Progreso estable y eficiente del sector

En el pasado, el sector de la vivienda se ha caracterizado por fuertes variaciones de signo opuesto en sus niveles de actividad. En gran parte ello se explicaba por su enorme dependencia de las decisiones de inversión del Estado.

El cambio estructural que ha habido en el sector, particularmente la desconcentración de la demanda subsidiada, que ha sido traspasada en gran parte directamente a las personas, así como la aparición de un mercado de capitales de largo plazo apoyado por inversionistas institucionales, permite ir teniendo una evolución más pareja.

Sin embargo, es posible avanzar bastante más en este sentido, para generar condiciones de mayor estabilidad y eficiencia.

Con este objeto se propone lo siguiente :

- 1° Elevar los sistemas de subsidio estatal al rango de ley. Los subsidios se otorgarían como contrato-ley entre el estado y los beneficiarios.
- 2° Operar los sistemas de subsidios a través de programas trienales.

La compatibilización con la legislación sobre ley de presupuesto público se obtiene mediante una ley de quorum calificado.

- 3° Generar las condiciones que faciliten la movilidad en la propiedad de vivienda. Ello contribuiría, además, a aumentar el bienestar social.
- 4° Considerar en las propuestas de construcción licitadas por el Estado como alternativas excluyentes, la fijación de especificaciones o la fijación de un precio máximo. Considerar ambos parámetros simultáneamente produce un mal uso de los recursos, como lo ha demostrado la experiencia reciente.
- 5° Apoyar la transparencia de los mercados, actuando subsidiariamente para generar y difundir información relevante:

MIRANDO AL FUTURO

La situación habitacional de los chilenos constituye aún un problema serio. Según las estimaciones menos pesimistas, el déficit absoluto supera las 400.000 viviendas, a lo que deben agregarse más de 800.000 viviendas con un saneamiento inadecuado, con hacinamiento entre sus ocupantes u otras carencias en sus especificaciones constructivas.

Recién en 1988 se ha alcanzado un nivel de construcción de nuevas viviendas suficiente para atender al incremento del número de hogares y al reemplazo de las viviendas que quedan obsoletas. Esta necesidad es del orden de 80.000 viviendas anuales.

Pero es posible estar optimistas respecto al futuro del sector.

Se han creado los mecanismos para canalizar adecuadamente la ayuda del Estado directamente a las familias que más lo requieren, respetando las preferencias de los beneficiarios.

Así mismo, se ha logrado establecer en el país una gran capacidad empresarial y profesional, que conforman una industria de la vivienda social de gran eficiencia y productividad.

Por otra parte, se ha desarrollado un mercado de capitales de largo plazo, que hace posible el aporte de recursos privados para financiamiento. Y los recursos existen.

Los inversionistas institucionales, principalmente fondos de pensiones y compañías de seguros de vida, tendrán un importante crecimiento por lo menos en los próximos 25 años. Se estima que su demanda incremental anual por instrumentos financieros será superior al 6% del PGB.

Cabe destacar que la rentabilidad de los fondos de pensiones fue de 6,4% en 1987 y de 4,8% en 1989.

Considerando que el sector vivienda ofrece seguridad, oportunidades de inversión de larga maduración y que ha debido financiarse los últimos años a tasas superiores a las que están logrando los inversionistas institucionales, sería posible volcar un volumen más significativo de inversiones al sector, si se crean las condiciones adecuadas para ello. A nuestro juicio, eso es posible con los mejoramientos propuestos en este informe, especialmente con la creación de subsidios al arriendo con promesa de compra-venta y perfeccionamientos en los sistemas de financiamiento y en el mercado de viviendas para arriendo.

En relación al aporte estatal, la mayor disponibilidad de recursos para el sector corresponde a una decisión política. Sin embargo, con creatividad podría avanzarse mucho más rápido. Como queda demostrado en el presente informe, utilizando complementariamente el mecanismo propuesto de subsidio diferido o subsidio al arriendo con promesa de compra-venta, es posible llevar a cabo un programa de viviendas sociales intenso con un bajo aporte estatal inicial, o sea cuando los recursos fiscales son más escasos. En efecto, construir 40.000 viviendas anuales adicionales durante los próximos 10 años requeriría un mayor aporte promedio anual de sólo 0,54% del gasto fiscal total, equivalente a 0,14% del PGB.

En síntesis, mirando al futuro podemos ver que resulta perfectamente posible lograr un crecimiento muy importante en la construcción de viviendas para los sectores de ingresos bajos y medios. En otras palabras, a nuestro juicio, Chile está en condiciones de erradicar definitivamente la lacra social del déficit habitacional y es tarea del próximo gobierno no desperdiciar la oportunidad de impulsarlo.

A N E X O S

- 1.- Déficit habitacional
- 2.- Impacto de la disponibilidad de infraestructura sanitaria por las familias más pobres
- 3.- Subsidio diferido o subsidio mensual para el arriendo y compra-venta de viviendas
- 4.- Instituciones especializadas en crédito hipotecario
- 5.- Reajustabilidad de los instrumentos de crédito hipotecario
- 6.- Mercado de viviendas para arriendo
- 7.- Inversión en viviendas para arriendo por las sociedades inmobiliarias de giro exclusivo
- 8.- Necesidades de evaluación de las alternativas de desarrollo urbano
- 9.- Estadísticas del sector vivienda

ANEXO 1 : Déficit habitacional

1. Estimaciones sobre el déficit habitacional 1/

Conforme a la historia que se registra en los Censos de Población y Vivienda, puede afirmarse que el problema habitacional ha sido un mal endémico en nuestro país, y hemos tenido, desde siempre, un déficit habitacional.

Desgraciadamente circulan demasiadas cifras y estimaciones en torno al tema, lo que dificulta apreciar debidamente la magnitud del problema.

El propio Ministerio de la Vivienda ha formulado diversas estimaciones disímiles. Así, por ejemplo, menciona cifras distintas de déficit para 1982, obtenidas con diversas metodologías o fuentes de información.

En el Programa Trienal de Vivienda 84-86, señala que el déficit en ese año habría sido de 752.528 viviendas, con base en una actualización de la estimación del académico Alvaro Saieh de acuerdo a una metodología por él desarrollada en 1976.

1/ Documento del Departamento de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción.

Posteriormente, en la Revista Construir, editada por la Cámara en Octubre de 1987, el mismo Ministerio estima el déficit de ese año en 478.392 viviendas, esta vez usando antecedentes censales.

En la Publicación "Vivienda, una tarea de dignidad" editada en 1988, calcula el déficit, para el mismo año, en 364.000 viviendas.

Ultimamente, con base en un estudio sobre Alternativas de Sistemas Habitacionales, desarrollado por un equipo multidisciplinario de investigadores de la Universidad Católica, en el cual se estima el déficit absoluto a Noviembre de 1985 en 423.316 viviendas, el Ministerio de la Vivienda, en conferencia de prensa del 3 de febrero pasado, sitúa el déficit, a fines de 1988, en 375.000 viviendas.

Una estimación distinta entrega la investigadora Joan Mac Donald, de la Corporación de Promoción Universitaria, con base en antecedentes del último censo y metodología propia, quien calcula en 1.329.295 el déficit total para 1988, del cual 940.257 viviendas corresponden a un déficit cuantitativo y 389.038 a déficit cualitativo.

¿Cómo se explica esta profusión de estimaciones?

Hay diversas razones. En el cálculo influye, además de las fuentes de base y la metodología, la definición del estándar mínimo aceptable de viviendas, el que depende de la particular apreciación del analista. Hay aquí una fuente de subjetividad.

Pero, adicionalmente, el concepto de vivienda mínima aceptable es dinámico, y su definición varía en el tiempo en función del progreso social, económico y tecnológico.

No obstante, cualquiera que sea la definición y la metodología puede sostenerse que existe a la fecha un déficit habitacional significativo, el que, considerando las nuevas necesidades de viviendas que se generan anualmente por la constitución de nuevas familias y el reemplazo por la depreciación del parque de viviendas, supone para el país un esfuerzo muy considerable para ser resuelto en el futuro.

2. Ultimos antecedentes oficiales

Los antecedentes oficiales más recientes corresponden a los resultados del estudio "Investigación de Alternativas de Sistemas Habitacionales" desarrollado por la Pontificia Universidad Católica de Chile, para el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En este estudio, como se señaló en el punto anterior, se estima el déficit absoluto a noviembre de 1985 en 423.316 viviendas.

La distribución por quintiles de ingresos se presenta en el Cuadro N°1. Cabe destacar que 262.513, o sea el 62% corresponde a viviendas existentes que deben ser reemplazadas y 160.803., o sea el 38%, corresponden a viviendas para familias que a esa fecha se encontraban en situación de allegados.

Por otra parte, 345.142 viviendas, o sea el 81,5% del déficit, correspondían al sector urbano y 78.174 viviendas, o sea el 18,5% del déficit, al sector rural.

CUADRO N° 1

Déficit Absoluto de Viviendas a Noviembre de 1985

Por Quintiles de Ingresos

Intil	Total Déficit			Sector Urbano			Sector Rural		
	Viv. a Reemplaz.	Familias Allegadas	Total	Viv. a Reemplaz.	Familias Allegadas	Total	Viv. A Reemplaz.	Familias Allegadas	Total
1	107.583	56.129	163.712	85.141	49.821	134.862	22.542	6.308	28.850
2	65.807	42.646	108.453	51.116	38.794	89.910	14.691	3.852	18.543
3	5.144	34.468	85.512	39.683	31.774	71.457	11.361	2.694	14.055
4	28.221	19.265	47.486	19.121	17.303	36.424	9.100	1.962	11.062
5	9.858	8.295	18.153	5.101	7.388	12.489	4.757	907	5.664
Total	265.513	160.803	423.316	200.062	145.080	345.142	62.451	15.723	78.174

Fuente : Investigación de Alternativas Habitacionales, 1988
 Universidad Católica - MINVU

3. Viviendas que requieren mejoramiento

Existe un parque de viviendas que se encuentra bajo el estándar mínimo, pero puede ser mejorado para alcanzar el nivel aceptable. En la práctica se refiere a problemas de saneamiento, hacinamiento o deficiencias en las especificaciones de construcción.

La cuantificación de esta situación fue realizada en el marco del estudio antes señalado "Investigación de Alternativas de Sistemas Habitacionales", ejecutado por la Pontificia Universidad Católica para el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Cabe destacar que estos requerimientos no tienen una atención específica en los sistemas de fomento habitacional existentes, por lo cual constituyen necesidades no cubiertas, que tienden a sobredimensionar el problema del déficit habitacional absoluto.

Las viviendas totales con alguna carencia alcanzaban a Noviembre de 1985 a 808.454, de las cuales 574.970 eran urbanas (71,1%) y 233.484 eran rurales (28,9%).

De acuerdo al tipo de carencia, la distribución era como sigue :

<u>Carencia</u>	<u>N°Viviendas</u>	<u>% del Total</u>
Saneamiento	426.763	52,8
Hacinamiento	277.537	34,3
Otras	104.154	12,9

El detalle de las carencias por quintiles de ingresos se muestra en el Cuadro N°2.

CUADRO N° 2

Viviendas con Carencias Habitacionales a Noviembre de 1985

Por Quintiles de Ingreso

Total Nacional

Quintil	Saneamiento	Hacinamiento	Otras Carencias	Total
1	112.438	57.249	36.472	206.159
2	115.368	75.061	26.889	217.318
3	93.343	61.665	21.102	176.110
4	70.517	55.483	11.117	137.117
5	35.097	28.079	8.574	71.750
Total	426.763	277.537	104.154	808.454

Fuente : Investigación de Alternativas de Sistemas Habitacionales
1988.

Universidad Católica - MINVU.

ANEXO 2 : Impacto de la disponibilidad de infraestructura sanitaria
por las familias más pobres

En relación a la importancia de proveer a las familias más pobres de infraestructura sanitaria adecuada, ello quedó demostrado en un estudio en terreno con una experiencia piloto 1/.

Citan los autores un informe de World Health Statistic Report que indica que las diarreas y las enfermedades digestivas ocasionadas por ingestión de agua contaminada y por inadecuada eliminación de excretas, constituyen la causa primaria de morbilidad infantil en los países en desarrollo.

En Chile, a 1977 se habían implementado programas de distribución gratuita de leche o alimentos, con una cobertura superior al 90%. A pesar de ello no se había logrado eliminar la desnutrición, probablemente debido a que no se había mejorado en igual medida las condiciones sanitarias. En experiencias de cultivos de biberones en poblaciones marginales, el 75% de las muestras se encontraron contaminadas con Colifecal, Shigella o Salmonella 2/.

1/: La Caseta Sanitaria: Elemento Básico de Saneamiento de la Vivienda Marginal Urbana. Fernando Monckeberg y Otros.

2/: Food and Nutrition Policy en Chile. Conpan. F. Monckeberg y S. Valiente.

En la experiencia piloto se dotó a un grupo de familias de una población marginal de Unidades Sanitarias y se controlaron diversos aspectos sanitarios en este grupo y en otro grupo de control que no dispuso de estos elementos durante el período del estudio. Todas las familias participantes tenían una situación socioeconómica similar y baja. La experiencia se desarrolló por 20 meses incluyendo 2 veranos.

Algunos resultados destacables son :

- . el grupo con unidad sanitaria consumió una cantidad significativamente mayor de agua potable que el grupo control y la incrementó a través del tiempo.
- . se produjo un significativo descenso del porcentaje promedio de episodios de diarrea del grupo de niños que recibieron intervención sanitaria; en cambio en el grupo control no hubo modificación alguna.
- . al término del estudio se observa que disminuye el porcentaje de niños de bajo peso de un 31% a un 25% en el grupo con unidad sanitaria, en tanto que en el grupo control aumenta el porcentaje de niños de bajo peso de un 23% a un 33%.
- . hubo mejoramiento en la calidad de vida. Al finalizar la experiencia, el 60% de las familias que recibió intervención, por su propia iniciativa había iniciado o terminado la construcción de su vivienda definitiva. Este deseo de cambio, también se evidenció en el grupo control, al que se había prometido construir la Unidad Sanitaria en la segunda etapa del proyecto. Un 35% de esas familias inició la construcción de su vivienda definitiva, esperando la construcción del baño y cocina.

. también se notaron cambios importantes en el comportamiento de la comunidad. Espontáneamente aparecieron organizaciones comunitarias, las cuales realizaron además una campaña, que entre otras cosas, cambió el aspecto físico de la población : mayor limpieza, árboles, jardines , etc.

Por otra, parte existe evidencia empírica sobre la viabilidad de las soluciones habitacionales progresivas, si se dota a las familias pobres de una infraestructura inicial. Hay quienes consideran esta modalidad como ineficiente frente a la solución alternativa de proporcionar una vivienda completamente desarrollada por la cual el propietario paga posteriormente, durante un largo plazo, un dividendo.

Creemos que se olvida con este razonamiento que grupos importantes de familias pobres no cuentan con ingresos estables, lo que no se aviene con el servicio regular de una deuda. Tampoco se toma en cuenta que en el desarrollo progresivo a partir de una infraestructura inicial , las familias comprometen no sólo recursos financieros, sino que su propio trabajo y el de terceros que tienen conocimientos apropiados, por la vía de la ayuda mutua o el intercambio de servicios y el aporte de materiales adquiridos de fuentes diversas y en forma gradual.

ANEXO 3 : Subsidio diferido o subsidio mensual para el arriendo y compra-venta de viviendas

1.- Conceptos básicos

Se propone crear un subsidio habitacional para el arriendo de una vivienda con promesa de compra-venta. El objeto del subsidio es dar la capacidad al beneficiario para arrendar una vivienda adecuada en condiciones de mercado y generar simultáneamente un ahorro suficiente para convertirlo en propietario de la misma en un plazo razonable.

En este sistema participarán cuatro agentes principales :

- . las familias beneficiarias, que podrán acceder a una vivienda comprometiendo un aporte mensual
- . el Estado, que complementará el esfuerzo familiar
- . Las sociedades inmobiliarias que harán la inversión para construir las viviendas y las arrendarán con promesa de compra-venta a los beneficiarios del subsidio
- . las Administradoras de Fondos de Pensiones que recaudarán los aportes de las familias y del Estado; y administrarán los ahorros para la compra de las viviendas por parte de las familias

El subsidio sería pagado por el Estado por un plazo de hasta 20 años. Por su parte, las familias se obligarían a un aporte mensual no superior al 20% de su ingreso bruto.

Este subsidio podrá aplicarse a viviendas nuevas con un precio

de mercado de hasta 400 Unidades de Fomento. Excepcionalmente podrá aplicarse a viviendas de hasta 1.000 U.F. en sectores de rehabilitación urbana de especial interés social.

El valor total actualizado del subsidio pagado mensualmente 1/ sería similar al que se otorgue de una vez para la compra de una vivienda. El mecanismo que se propone sería complementario con el sistema de subsidio vigente y las familias podrían seleccionar libremente entre las dos opciones para postular a un subsidio habitacional, con las limitaciones señaladas. Existirá la posibilidad que los beneficiarios del subsidio propuesto postulen al subsidio para la compra de una vivienda, por el saldo no percibido.

El monto total enterado mensualmente con el aporte familiar comprometido, más el subsidio que se pagará por meses anticipados, se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta para este objeto exclusivo en una Administradora de Fondos de Pensiones. Las familias podrán hacer depósitos voluntarios adicionales en su cuenta individual. Estas cuentas no tendrán límite en el número de giros que pueden hacerse.

Con cargo a dicha cuenta la Administradora pagará mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario de la vivienda.

Las viviendas serán de propiedad de sociedades inmobiliarias de giro exclusivo creadas para este fin. Estas sociedades celebrarán un contrato de arriendo con los beneficiarios del subsidio, el cual incluirá una promesa de compra-venta a materia-

1/: Podría serlo también trimestralmente por razones prácticas.

lizarse cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al valor inicial de la vivienda, descontada la depreciación.

La renta de arrendamiento se establecerá como un porcentaje del valor inicial de la vivienda y se expresará en unidades de fomento.

La operación del sistema considera regulaciones legales que incluirán: descuento por planilla del aporte del beneficiario; la existencia de seguro de desempleo para el pago de la renta; aplicación de los fondos de la cuenta individual en caso de mora en el aporte del beneficiario o daños al inmueble; prohibición de girar de la cuenta individual para otra finalidad o de otorgar los fondos en garantía; inembargabilidad de los fondos por otras causas; y un procedimiento ejecutivo para poner término, en casos calificados, a los contratos de arriendo con promesa de compra-venta.

El sistema contempla también las condiciones de flexibilidad que harían posible las cesiones de los derechos del beneficiario y, además, la ampliación de las viviendas.

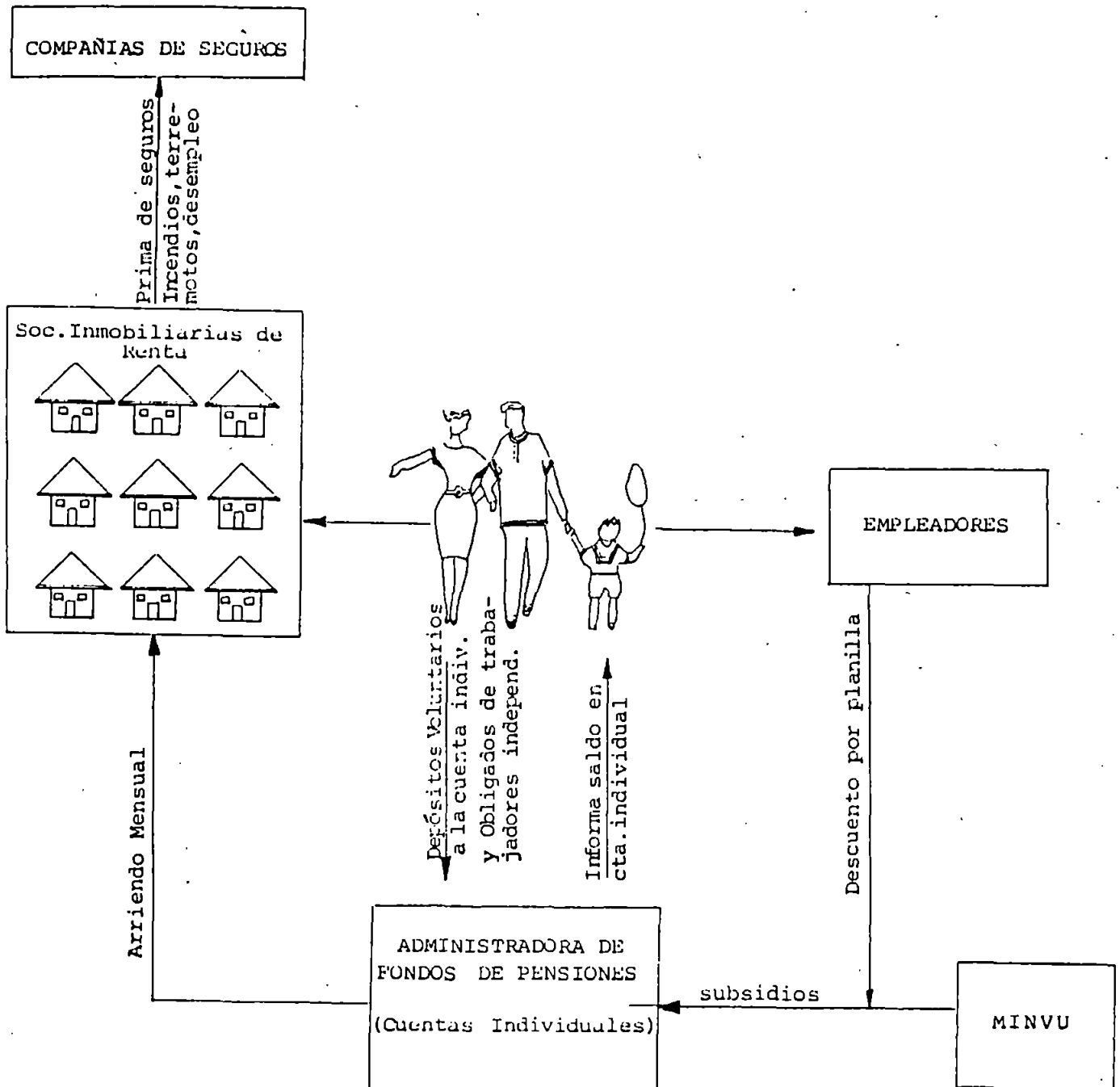
2.- Operación del sistema

En el Gráfico de la página siguiente puede visualizarse esquemáticamente la operación del sistema que se propone.

Por razones de espacio se ha omitido el análisis en detalle de

ESQUEMA OPERACIONAL

SUBSIDIO MENSUAL PARA EL ARRIENDO Y COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS



los aspectos operacionales, los cuales han sido desarrollados con el aporte de empresarios y profesionales de vasta trayectoria en el sector de la vivienda.

3.- Evaluación del proyecto respecto al sistema vigente

El mecanismo propuesto de subsidio al arriendo con promesa de compra-venta es, en términos financieros, similar al sistema vigente.

El aporte del Estado es, en valores económicamente comparables, el mismo, ya que así se ha diseñado el proyecto.

En consecuencia, la parte restante de cargo del propio beneficiario, resulta ser equivalente en ambos casos.

A su vez, las características sobre las cuales se estructuraría el negocio de las inmobiliarias, que es esencialmente un negocio financiero de largo plazo, permiten estimar que el costo de fondos de los capitales invertidos en él, será similar al de colocación de instrumentos de crédito hipotecario que se utilizan para el sistema actual.

Por último, el costo operacional del sistema propuesto, incluido el costo de un seguro para el pago de la renta de arrenda -

miento en caso de desempleo, no resulta superior al spread con el cual se otorgan los créditos hipotecarios.

Sin embargo, un sistema de subsidios al arriendo con promesa de compra-venta presenta las siguientes ventajas, que hacen aconsejable su puesta en marcha en forma complementaria al sistema vigente :

- a) Es posible acelerar el ritmo de construcción de viviendas de carácter social, al requerirse un aporte inicial inferior por parte del Fisco, el cual será suplido por inversionistas privados.
- b) Disminuye los riesgos para los inversionistas en relación a la solución de venta a crédito, aumentando la factibilidad de concurrencia de los capitales privados al financiamiento de viviendas para los sectores de bajos ingresos.
- c) Estimula el ahorro para vivienda de los propios beneficiarios, lo que harán a través del pago sistemático de una renta de arrendamiento y otros aportes voluntarios. Esto es posible porque las familias pobres estarán gozando simultáneamente de los servicios que le proporciona la vivienda, sin lo cual una proporción significativa de esos grupos familiares no estarán en condiciones o no tendrán la disciplina para hacer el ahorro previo.
- d) En conexión con lo anterior, el sistema permite el acceso a la vivienda con un menor ahorro inicial.

- e) Permite el acceso a los subsidios habitacionales de familias cuyos ingresos provienen de trabajos independientes o pequeños negocios y que son discriminadas en el sistema vigente, ya que al tener problemas de acreditación de renta no son sujetos de crédito. Cabe destacar que estos grupos representan una proporción significativa de los sectores de menores ingresos.
- f) El sistema es más flexible para convenir entre las partes ampliaciones futuras de la vivienda, lo que permitiría introducir en forma realista y eficiente el concepto de vivienda progresiva. Ello sería económica y socialmente rentable para las parejas jóvenes.
- g) Es un mecanismo más apto para incentivar la participación de las empresas en la solución del problema habitacional de sus trabajadores. Esta participación podría llegar a ser muy importante por el aporte de capacidad de gestión, captación de recursos financieros privados que pueden lograr directamente las empresas y la disminución de costos derivados de las economías de escala y menor riesgo del negocio inmobiliario.
- h) También sería un mecanismo más apto para la aplicación del subsidio habitacional a través de grupos organizados en cooperativas, aprovechando mejor la experiencia y capacidad de gestión de este importante sector.

4.- Simulación de un programa habitacional con el sistema propuesto

Con el objeto de apreciar el esfuerzo público y privado que podría implicar el ataque frontal al déficit habitacional, utilizando el sistema que se propone, se efectuó una simulación de un programa habitacional para la construcción de 600.000 viviendas. Estos programas se evaluaron para su desarrollo total en tres alternativas : 10, 15 y 20 años, a contar de 1990.

Los supuestos considerados fueron los siguientes :

a) Subsidios otorgados según vivienda

Vivienda	UF	<u>Subsidios Otorgados</u>		
		<u>% del total</u>	<u>UF/mes</u>	<u>VPN</u>
200		20	1,06	150
250		20	0,99	140
300		20	0,92	130
350		20	0,85	120
400		20	0,78	110

El subsidio se otorgaría por un período de 20 años y se consideró una tasa de descuento del 6% anual para determinar el valor actualizado o valor presente neto de los subsidios mensuales (VPN)

b) Evolución del PGB

Se supuso que crece al 5% anual

c) Evolución del Gasto Fiscal

Se supuso que se mantiene estable en el 26% del PGB.

Considerando lo anterior se hicieron las proyecciones, determinándose los resultados que se presentan en los Cuadros N° 1, N°2 y N°3.

Observando estos resultados, puede concluirse, que en un escenario de economía creciendo a una tasa moderada, el déficit habitacional puede ser solucionado en un plazo razonable con un esfuerzo compatible con la atención de otras necesidades fiscales. En efecto, en el peak del desarrollo financiero del programa, el gasto fiscal sería equivalente al 1,25% del gasto fiscal total o el 0,33% del PGB.

CUADRO N° 1
INVERSION ANUAL A PRECIOS DE MERCADO
EN VIVIENDAS PARA ARRIENDO
CON PROMESA DE COMPRA-VENTA

Subsidios Anuales	40.000		50.000		60.000	
	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB
1990	216	0,91	270	1,14	324	1,37
1991	216	0,87	270	1,08	324	1,31
1992	216	0,83	270	1,03	324	1,24
1993	216	0,79	270	0,98	324	1,18
1994	216	0,75	270	0,94	324	1,12
1995	216	0,72	270	0,89	324	1,07
1996	216	0,68	270	0,85	324	1,02
1997	216	0,65	270	0,81	324	0,97
1998	216	0,62	270	0,77	324	0,93
1999	216	0,59	270	0,73	324	0,88
2000	216	0,56	270	0,70		
2001	216	0,53	270	0,67		
2002	216	0,51				
2003	216	0,48				
2004	216	0,46				

NOTA : 1 U.F. = 18 US\$

CUADRO N°2

GASTO FISCAL ANUAL EN SUBSIDIOS PARA ARRIENDO

Subsidios Anuales	40.000		50.000		60.000	
	Año	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$
1990	7,95	0,03	9,94	0,04	11,92	0,05
1991	15,90	0,06	19,87	0,08	23,85	0,10
1992	23,85	0,09	29,81	0,11	35,77	0,14
1993	31,80	0,12	39,74	0,15	47,69	0,17
1994	39,74	0,14	49,68	0,17	59,62	0,21
1995	47,69	0,16	59,62	0,20	71,54	0,24
1996	55,64	0,18	69,55	0,22	83,46	0,26
1997	63,59	0,19	79,49	0,24	95,39	0,29
1998	71,54	0,20	89,42	0,26	107,31	0,31
1999	79,49	0,22	99,36	0,27	119,23	0,33
2000	87,44	0,23	109,30	0,28	119,23	0,31
2001	95,39	0,24	119,23	0,30	119,23	0,30
2002	103,33	0,24	119,23	0,28	119,23	0,28
2003	111,28	0,25	119,23	0,27	119,23	0,27
2004	119,23	0,25	119,23	0,25	119,23	0,25
2005	119,23	0,24	119,23	0,24	119,23	0,24
2006	119,23	0,23	119,23	0,23	119,23	0,23
2007	119,23	0,22	119,23	0,22	119,23	0,22
2008	119,23	0,21	119,23	0,21	119,23	0,21
2009	119,23	0,20	119,23	0,20	119,23	0,20
2010	111,28	0,18	109,30	0,17	107,31	0,17
2011	103,33	0,16	99,36	0,15	95,39	0,14
2012	95,39	0,14	89,42	0,13	83,46	0,12
2013	87,44	0,12	79,49	0,11	71,54	0,10
2014	79,49	0,10	69,55	0,09	59,62	0,08
2015	71,54	0,09	59,62	0,07	47,69	0,06
2016	63,59	0,08	49,68	0,06	35,77	0,04
2017	55,64	0,06	39,74	0,05	23,85	0,03
2018	47,69	0,05	29,81	0,03	11,92	0,01
2019	39,74	0,04	19,87	0,02		
2020	31,80	0,03	9,94	0,01		
2021	23,85	0,02				
2022	15,90	0,01				
2023	7,95	0,01				

NOTA : 1 U.F. = 18 US\$

CUADRO N°3

PORCENTAJE DE UTILIZACION DEL GASTO FISCAL
EN SUBSIDIOS PARA ARRIENDO

Año	Subsidios Anuales		
	40.000	50.000	60.000
1990	0,13	0,16	0,19
1991	0,25	0,31	0,37
1992	0,35	0,44	0,53
1993	0,45	0,56	0,67
1994	0,53	0,67	0,80
1995	0,61	0,76	0,91
1996	0,68	0,84	1,01
1997	0,74	0,92	1,10
1998	0,79	0,99	1,18
1999	0,83	1,04	1,25
2000	0,87	1,09	1,19
2001	0,91	1,13	1,13
2002	0,94	1,08	1,08
2003	0,96	1,03	1,03
2004	0,98	0,98	0,98
2005	0,93	0,93	0,93
2006	0,89	0,89	0,89
2007	0,85	0,85	0,85
2008	0,81	0,81	0,81
2009	0,77	0,77	0,77
2010	0,68	0,67	0,66
2011	0,60	0,58	0,56
2012	0,53	0,50	0,46
2013	0,46	0,42	0,38
2014	0,40	0,35	0,30
2015	0,34	0,29	0,23
2016	0,29	0,23	0,16
2017	0,24	0,17	0,10
2018	0,20	0,12	0,05
2019	0,16	0,08	
2020	0,12	0,04	
2021	0,09		
2022	0,05		
2023	0,03		

ANEXO 4 : Instituciones especializadas en crédito hipotecario

El desarrollo del sector vivienda presenta las condiciones para tener un prolongado ciclo de expansión :

- a) una fuerte demanda potencial derivada del déficit habitacional y la demanda adicional de las nuevas familias y los mayores requerimientos de estándar habitacional que traerá aparejado el aumento del ingreso.
- b) la maduración y fuerte expansión que tendrá el mercado de capitales de largo plazo.

Que ello pueda materializarse redundaría en una elevación de la calidad de vida y el bienestar de los chilenos.

Sin embargo, contra ello atentan las limitaciones y alto costo en las condiciones de financiamiento de largo plazo para los sectores de ingresos bajos y medios, que representan una proporción muy mayoritaria de la demanda.

Los inversionistas institucionales, principalmente AFP y Compañías de Seguro, que son los llamados a proveer los fondos para dicho financiamiento, consideran negativamente el alto costo de intermediación (comisión o spread) que ha regido los últimos años en el mercado, el que ha sido entre 3 y 4%.

Los inversionistas institucionales consideran que ello encarece de tal forma el crédito al comprador, que aumenta su propio riesgo; curiosamente los bancos han sostenido que aún así el crédito hipotecario no

representa un negocio atractivo y efectivamente se han estado retirando de la actividad.

Es necesario entonces, generar condiciones para lograr el otorgamiento y administración de créditos hipotecarios a un costo sustancialmente inferior al que hoy ofrecen las instituciones financieras.

Cabe destacar que en otros países, como EE.UU., no sobrepasa el 1% y en otros de similar desarrollo al nuestro, también el costo de intermediación es sustancialmente inferior al que se ha observado en Chile.

Esta situación hace recomendable la creación de instituciones especializadas en crédito hipotecario para vivienda, que puedan operar sin necesidad de captar ahorros directamente del público, sino colocando sus instrumentos hipotecarios entre los inversionistas institucionales. Es tarían facultadas para captar ahorros de sus potenciales clientes.

Se propone, para minimizar los riesgos provenientes de su especialización en los períodos de baja del ciclo de demanda, que se organicen co mo empresas subsidiarias de bancos o instituciones financieras, pudiendo contratar toda clase de servicios de administración a su matriz. De esta forma serían probablemente instituciones "livianas", limitadas a las funciones más especializadas. Ello facilitaría la acumulación y difusión de información y posicionamiento en el mercado y una mejor o peración.

Se fortalecería así la aparición y desarrollo de "vocaciones institucionales" por el financiamiento del sector vivienda, con lo cual aumen tan las oportunidades de acceso a estepreciado bien de miles de familias. La experiencia del notable desarrollo de otras líneas de nego -

cio, cuando se permitió la existencia de instituciones especializadas,
es suficiente para demostrar la validez de estas expectativas.

ANEXO 5 : Reajustabilidad de los instrumentos de crédito hipotecario

En una economía como la chilena, que aún mantiene una tasa de inflación significativa y en la cual existen procedimientos generalizados de indexación de precios y contratos, las operaciones financieras de largo plazo requieren para ser viables de sistemas de reajustabilidad del capital, independientes de la tasa de interés.

Naturalmente los créditos hipotecarios no pueden escapar a esta realidad.

Este mecanismo, en el cual descansa fundamentalmente el acceso a la propiedad de viviendas de los sectores de ingresos bajos y medios, ocupa hoy en día casi exclusivamente la variación de la Unidad de Fomento (UF) para determinar la reajustabilidad contratada. Es decir, la variación del índice de precios al consumidor 1/, ya que su variación mensual, con un pequeño desfase y recalculada a una base diaria, determina el valor de la UF.

Este sistema presenta importantes riesgos respecto de su capacidad de pago para los deudores, y en consecuencia para los inversionistas respecto de la recuperabilidad de los recursos.

El riesgo proviene del hecho que :

- a) en períodos de recesión económica se producen caídas en gran escala en el nivel de ingreso real del sector laboral, disminuyendo su capacidad de servicio de la deuda.
- b) en períodos con altas tasas de inflación, las remuneraciones de los trabajadores dependientes se ajustan comunmente en forma re

1/ Determinado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas, para la ciudad de Santiago.

tardada respecto de los precios de bienes y servicios que determinan la reajustabilidad de la deuda, produciéndose también así un deterioro en la capacidad de pago de los deudores hipotecarios.

No parece necesario mayor argumentación para demostrar este fenómeno desde un punto de vista teórico. Por lo demás, la evidencia empírica lo ha confirmado dramáticamente. Es entonces desde todo punto de vista conveniente estudiar soluciones alternativas para minimizar los riesgos señalados.

Por cierto ello se obtendrá en mayor medida si se logra ajustar a través del tiempo la reajustabilidad de la deuda, con la evolución de los ingresos (remuneraciones) de los deudores, o sea con su capacidad de pago. Obviamente dicho ajuste no puede ser a costa de las posibilidades de recuperación del capital por parte de los inversionistas, ya que de otra manera el sistema dejaría de ser viable por falta de recursos.

A juicio del suscrito existen a lo menos dos soluciones al problema planteado :

1. Emisión de instrumentos de crédito hipotecario reajustables según la variación del índice de remuneraciones

Conocemos que esta idea ha sido propuesta, analizada y desechada más de una vez en el pasado.

Sin embargo, la realidad del mercado de capitales ha cambiado profundamente en el país en los últimos años, creándose las condiciones para que el juicio desfavorable pierda hoy en día en parte su validez.

En efecto, el argumento central que se tuvo para desechar la idea era la falta de interés que tendrían los inversionistas para to-

mar el riesgo de perder una parte de su capital, o al menos de la rentabilidad esperada, si se producía uno o más períodos de caída en las remuneraciones dentro del plazo de maduración de su inversión.

Pero esto que puede continuar siendo cierto para el común de los inversionistas, no lo es para el principal grupo de inversionistas institucionales de largo plazo, como son los Fondos de Pensiones.

En efecto, el objetivo de esta industria, que es otorgar pensiones satisfactorias, es habitualmente calificado por la sociedad comparando el valor de las pensiones respecto a las últimas rentas de los afiliados al sistema, previas a pensionarse.

De esta manera, reajustar los fondos destinados a financiar más tarde las pensiones según como evolucionen las remuneraciones de los afiliados, es perfectamente consistente con el objetivo señalado anteriormente.

En consecuencia, financiar créditos hipotecarios de largo plazo con recursos de los fondos de pensiones, considerando una reajustabilidad según la variación que experimenten las remuneraciones, armoniza los intereses de los deudores y de los inversionistas y reduce los riesgos de la operación para ambos.

Cabe hacer presente que introducir instrumentos financieros reajustables según la variación de las remuneraciones, presupone la existencia de un sistema de medición técnicamente eficiente.

2. Emisión de instrumentos de crédito hipotecario reajustables según la variación de la UF con ajuste temporal a la capacidad de pago de los deudores

2.1 Descripción del Sistema

En general, se asume que los préstamos hipotecarios se otor-

gan de tal forma que el dividendo representa una proporción del ingreso familiar compatible con un servicio normal de la deuda.

Por las razones mencionadas anteriormente (recesión económica o inflación elevada), en ciertos períodos se produce un deterioro relativo de la capacidad de pago de los deudores con instrumentos reajustables en UF, aumentando el riesgo de mora.

Es conveniente perfeccionar entonces esos instrumentos, complementándolos con un sistema de ajuste del servicio de la deuda a la capacidad de pago pactada originalmente para las épocas de crisis económicas. Esto operaría en forma temporal.

Esquemáticamente una solución de esta naturaleza podría tener las siguientes características :

- a) Se ofrecería a cada deudor la opción de ajustar su dividendo, según la variación del índice de remuneraciones (IR) entre la fecha de pactación de la deuda y la fecha de puesta en marcha del sistema al desatarse una crisis. Esta opción debería ejercerse dentro de un plazo limitado y breve desde el momento que se ofrezca la opción.
- b) Los dividendos se incrementarían según la variación mensual del IR y el interés pactado.
- c) El deudor que ha ejercido la opción ofrecida, continuaría con el sistema de reajuste IR hasta la extinción del saldo deudor en cuenta individual, que acumularía por las diferencias entre el monto del dividendo pagado y el monto

del dividendo determinado con el sistema primitivo en UF. De ahí en adelante continuaría con el dividendo original.

- d) Las instituciones financieras servirían el pago de intereses y amortizaciones de letras hipotecarias en las condiciones de emisión. Eventualmente podría introducirse una modalidad diferente que se describe más adelante.
- e) Tesorería compensaría con las instituciones financieras las diferencias de caja ocasionadas por las operaciones relacionadas con los deudores acogidos a esta opción. Su financiamiento se analiza en el punto 2.2.
- f) Los deudores en mora también podrían acogerse al sistema ofrecido. El saldo en mora a la fecha de ejercer la opción sería el cargo inicial en la cuenta individual, que posteriormente deberán restituir al sistema.

La figura 1 ilustra sobre el funcionamiento del sistema que se propone.

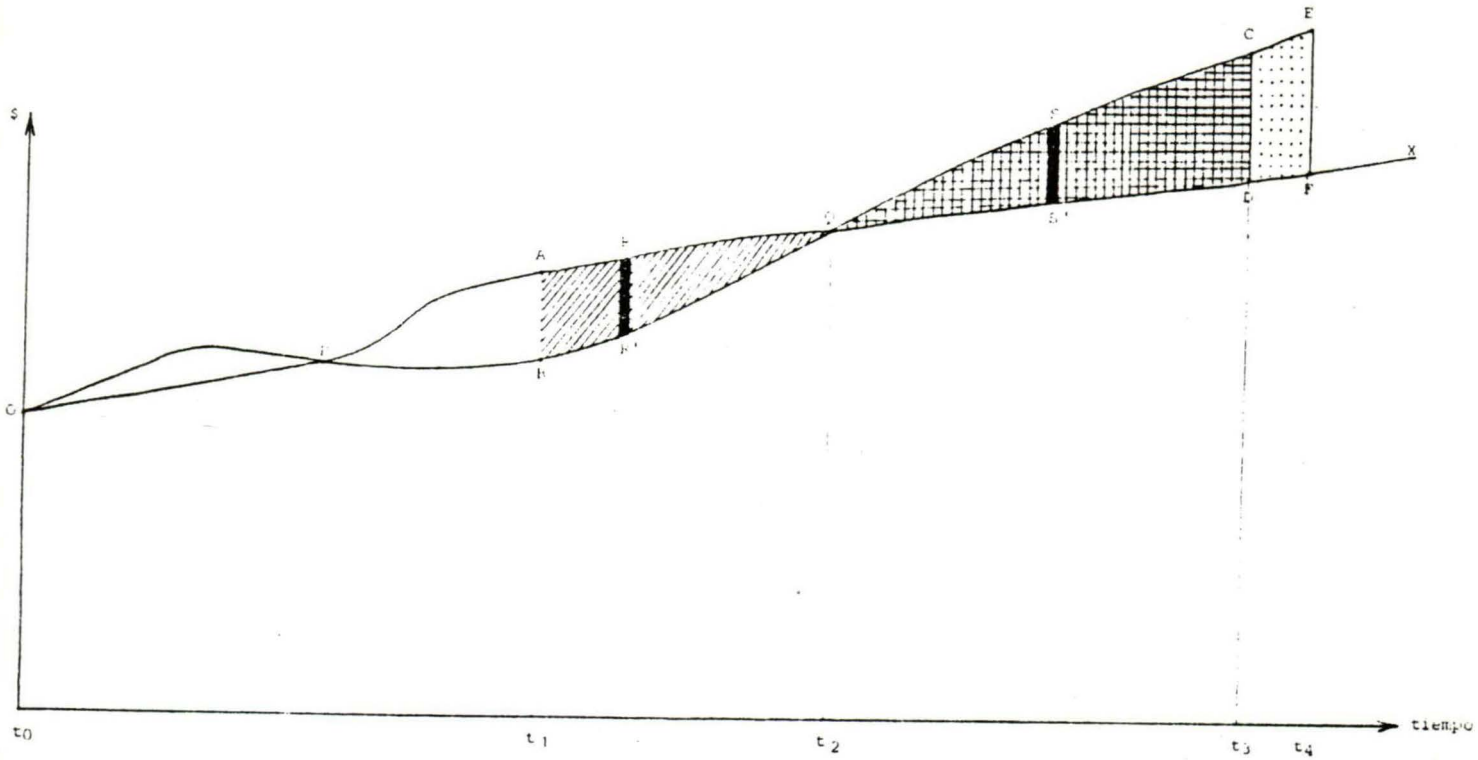
El deudor pactó su deuda a la fecha t_0 . El dividendo representaba una proporción normal de sus ingresos. Pero a la fecha t_1 su dividendo creció según UF por la curva OPA, mientras que la parte de su ingreso destinada a su pago se movió según IR, por la curva OPB. En consecuencia su capacidad de pago se deterioró en la cantidad AB.

Se propone que pueda ajustar su dividendo, bajándolo de su valor actual A al monto B, determinado según la variación IR entre t_0 y t_1 . Continuaría el servicio según variación IR (curva BQC). En t_2 el dividendo según reajuste IR se iguala con aquel según reajuste UF.

FIGURA 1

ILUSTRACION FUNCIONAMIENTO SISTEMA PROPUESTO

(NOTA: El gráfico no contiene relaciones a escala)



t_0 = Se pactó la deuda. Dividendo inicial o equivalente a 25% remuneración o proporción similar.
 t_1 = Fecha en que se ejerce opción.
 t_2 = Fecha en que el dividendo por IK se iguala a dividendo por UF.

t_3 = Fecha en que el deudor continúa servicio dividendo normal.
 t_4 = Fecha en que el deudor moroso continúa servicio dividendo normal.

En el período t_1 t_2 el deudor ha acumulado una deuda con Tesorería equivalente al área ABQ (en UF), que podrá devengar un interés. Al continuar sirviendo su deuda hipotecaria por IR (curva QC), amortiza la deuda que le financiará Tesorería, más intereses correspondientes, lo que se representa por el área QCD. Ello ocurre en el período t_2 t_3 , al término del cual continuaría el servicio normal del dividendo (curva DX).

Los trazos RR' y SS' ilustran las compensaciones entre una institución financiera y Tesorería.

El ejemplo se extiende hasta la fecha t_4 para el caso de un deudor en mora al momento de optar por el sistema propuesto. El área CDFE representa la devolución de la deuda morosa que Tesorería aportó a la fecha t_1 para normalizar su situación. A partir de t_4 continúa el servicio normal del dividendo (curva FX).

En este caso es válida la misma observación hecha presente respecto al sistema de medición de las variaciones en las remuneraciones.

2.2 Financiamiento del Sistema

Continuando con el ejemplo, en la solución descrita Tesorería debería proporcionar a cada institución financiera emisora de letras hipotecarias, el financiamiento correspondiente al área ABQ, durante el período t_1 t_2 .

Se conciben dos alternativas básicas para ello :

- a) Emisión de bonos en UF y tasas de interés de mercado. Es te interés más una comisión para subvenir el mayor costo administrativo de los bancos, sería de cargo de las personas que se acojan al sistema. O sea el área QCD sería equivalente al área ABQ más intereses y comisión.

Puede introducirse un subsidio estatal indirecto, emitiendo los bonos a menor tasa con incentivos tributarios compensatorios.

- b) Emisión de bonos en UF a tasas inferiores a las de mercado. Con estos bonos se iría cancelando a los tenedores de letras hipotecarias la diferencia entre el valor par del instrumento y la parte rescatable con el servicio de los dividendos según reajuste IR. En el gráfico corresponde al trazo RR' para un mes determinado. Ello implica que los inversionistas en letras deberían compartir las pérdidas.

En esta alternativa, parece lo más conveniente considerar cada institución financiera separadamente, y al interior de ella, como un solo paquete el stock de colocaciones hipotecarias. Ello representa más fidedignamente la evaluación de riesgos que habrían hecho los inversionistas en letras hipotecarias.

Esta alternativa, que es más equitativa, ofrece mayores complicaciones legales.

En ambos casos, el rescate de los bonos se efectúa en el período t_2 t_3 (y t_2 t_4) con los excedentes del área QCD (y QEF).

ANEXO 6 : Mercado de viviendas para arriendo

En Chile existe un mercado potencial inmenso para la vivienda de arriendo, particularmente entre los sectores socioeconómico bajos y medios - bajos. Estos sectores viven en una significativa proporción en viviendas de estándar inferior al mínimo aceptable y tienen en general una disposición a pagar por los "servicios de vivienda" un porcentaje superior al 20% de sus ingresos.

Sin embargo, no se han dado las condiciones para el desarrollo de una oferta adecuada de viviendas para arriendo para esos sectores.

Es de la mayor conveniencia social apoyar con las políticas públicas y la legislación a rectificar esta realidad. Ello hará posible terminar más pronto con el déficit habitacional.

Este enfoque no atenta para nada contra la aspiración de las familias a tener una vivienda propia, sino que por el contrario tiende a generar soluciones más eficientes y realistas.

En efecto, si se observa el comportamiento típico de los hogares de más altos ingresos, resulta que lo natural es la vivienda arrendada, como un paso intermedio antes de adquirir su propia vivienda. Además, en diversos períodos del ciclo de vida, estas familias recurren al arriendo debido a circunstancias puntuales, como traslado geográfico, cambios en la composición de la familia o preferencia por otros activos.

Las familias de menores ingresos, al formarse no disponen de un capital inicial, por lo cual un mercado de arriendo que funcione adecuadamente es claramente una necesidad social.

ANEXO 7 : Inversión en viviendas para arriendo por las sociedades inmobiliarias de giro exclusivo

La ley 18.798 autorizó a las AFP a invertir en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias abiertas, aprobadas previamente por la Comisión Clasificadora de Riesgo.

Sin embargo, en la práctica se ha prohibido a dichas sociedades incluir entre sus activos inmobiliarios viviendas para arriendo. El fundamento que tuvo la autoridad para excluir las viviendas entre los inmuebles que podrían explotar las sociedades de giro exclusivo, serían los eventuales conflictos de interés que existirían entre las calidades de arrendatarios de esas viviendas y de afiliados a una AFP.

Al respecto cabe hacer presente lo siguiente :

- a) los fondos de pensiones sólo podrían adquirir acciones, en un porcentaje minoritario, de las sociedades dueñas de inmuebles. Estas sociedades deberán ser anónimas, abiertas y sometidas al sistema de clasificación de riesgos de la Superintendencia de AFP.

Parece claro que la relación arrendatario-afiliado sería tan débil, que el argumento se desmorona por sí solo.

- b) Se permite que las sociedades de giro exclusivo inviertan en mutuos hipotecarios originados en la adquisición, ampliación o reparación de viviendas.

Haciendo una comparación con la eventual inversión en viviendas para arriendo, existirían los mismos conflictos de intereses, que por lo de

más no son tales, debido a la muy indirecta relación que se produciría con los afiliados.

ANEXO 8 : Necesidad de evaluación de las alternativas de desarrollo urbano

Actualmente no existe en Chile una legislación adecuada que aborde el problema del crecimiento perimetral y la rehabilitación o remodelación en las zonas deterioradas de las grandes ciudades. Ello está llevando a un desarrollo muy ineficiente, lo que se refleja en mayores inversiones y costos de operación y un deterioro de la calidad de vida.

No existe un estudio global sobre el problema, pero diversos antecedentes parciales así tienden a demostrarlo.

A modo de ejemplo, en las zonas urbanas las viviendas de más de 25 años de antigüedad superan los 50 millones de m², y no existe una acción decidida que promueva la rehabilitación.

Otro ejemplo : la Municipalidad de Santiago hizo un estudio preliminar, concluyendo que el costo de incorporar un residente en su área poniente sería de 10,65 UF contra un costo (total, aunque no explícito) de 144,27 UF en la periferia; y resulta que las políticas estatales empujan la ciudad hacia la periferia, provocando el deterioro interior con el efecto "pícarón".

Otro estudio, de la Comisión de Urbanismo de la Cámara de la Construcción, determinó que el costo de infraestructura para instalar un habitante sería de 5,22 UF en el área poniente de Santiago, contra 21,70 UF en la periferia de la ciudad.

Es urgente, entonces, llevar a cabo los estudios sobre costos de inver-

sión y operación y las externalidades relacionadas con las distintas al
ternativas de desarrollo urbano, a fin de evaluarlas en términos econó-
mico-sociales y establecer así políticas fundadamente serias.

ANEXO 9 : Estadísticas del sector vivienda

CUADRO N° 1

Formación Bruta de Capital en Edificación Habitacional

(Millones de Pesos de 1977)

<u>Año</u>	<u>FBCEH</u>
1979	11.062
1980	15.669
1981	19.711
1982	12.385
1983	11.245
1984	11.142
1985	14.440
1986	14.945
1987	17.621
1988	19.312

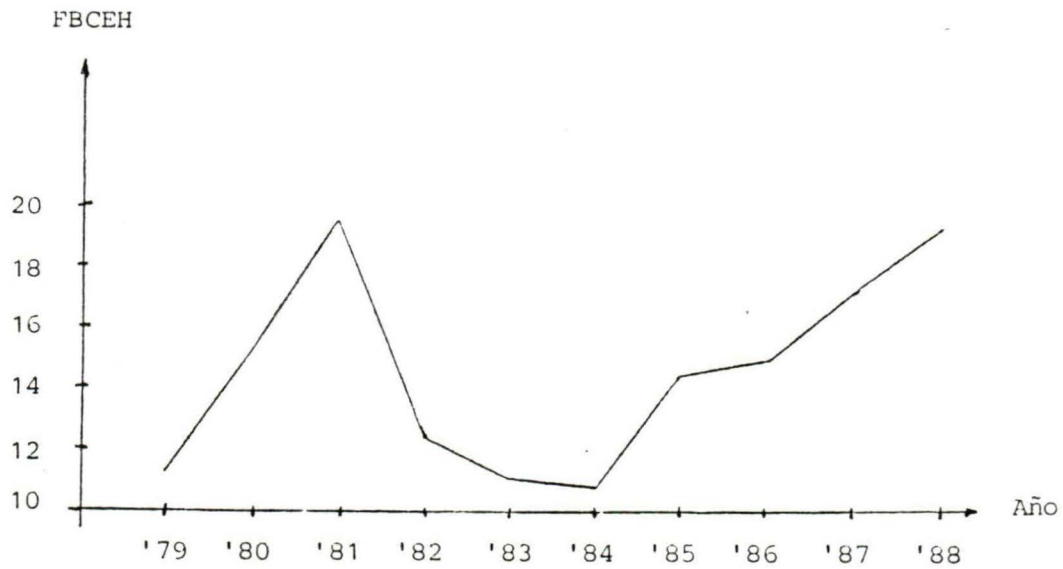
Fuente : Cuentas Nacionales para 1979 - 1982

Estimaciones no oficiales para 1983 - 1988

GRAFICO N° 1

FORMACION BRUTA DE CAPITAL EN EDIFICACION HABITACIONAL

(MILLONES DE PESOS DE 1977)



CUADRO N° 2

Edificación Aprobada e Iniciada en Todo el País

<u>Año</u>	<u>N° Viviendas</u>	<u>Sup.Total (miles M2)</u>	<u>Sup.Medía (M2)</u>
1979	37.615	2.413	64,15
1980	46.284	3.214	69,44
1981	54.550	3.930	72,04
1982	27.336	1.501	54,91
1983	37.724	2.023	53,63
1984	46.769	2.397	51,25
1985	61.233	3.055	49,89
1986	52.082	2.897	55,62
1987	60.326	3.593	59,56
1988	75.993	4.001	52,65

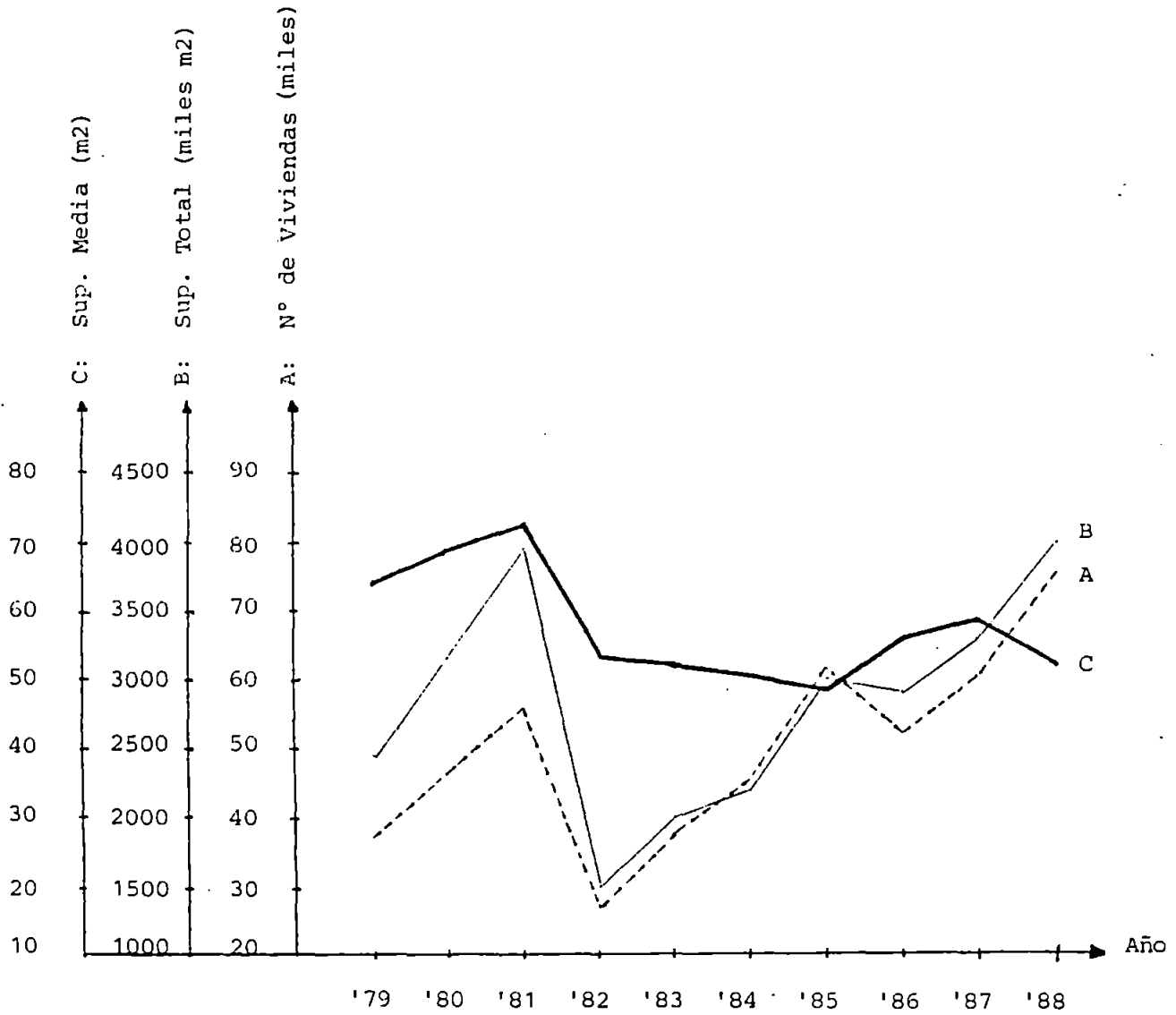
Fuente : Cámara Chilena de la Construcción

Estadística elaborada por el Departamento de Estudios sobre la base de la información del Instituto Nacional de Estadísticas y del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Se considera la edificación iniciada por el Sector Público y la edificación aprobada por el Sector Privado.

GRAFICO N°2

EDIFICACION APROBADA E INICIADA EN TODO EL PAIS



CUADRO N°3

Gastos Devengados en la Ejecución Presupuestaria Anual

Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y Total Sector Público

(Millones de Pesos de 1988)

<u>Año</u>	<u>A</u> <u>MINVU</u>	<u>B</u> <u>Total Sector Público</u>	<u>% A sobre B</u>
1979	60.449	1.449.217	4,2
1980	59.262	1.512.731	3,9
1981	55.538	1.671.139	3,3
1982	39.222	1.645.545	2,4
1983	31.122	1.460.769	2,1
1984	42.208	1.520.715	2,8
1985	55.893	1.670.880	3,3
1986	49.928	1.666.780	3,0
1987	55.747	1.658.479	3,4
1988	100.600	2.061.000	4,9

Fuente : Contraloría General de la República.

CUADRO N°4

Estadísticas del Subsidio Habitacional : Sistema Tradicional

Llamado	Año	Subsidios		Miles UF	UF/Subsidio
		Otorgados	Pagados		
1°	1978	10.000	8.373	1.491	178
2°	1979	10.327	9.152	1.599	175
3°	1980	10.002	7.874	1.346	171
5°	1981	24.104	8.495	806	95
6°	1982	9.638	9.022	1.654	183
7°	1983	16.938	16.013	3.053	191
8°	1984	17.934	16.727	2.926	175
11° R	1985	16.852	13.989	2.306	165
11° D	1985	1.452	1.137	187	165
12°	1986	19.024	17.388	2.861	165
13°	1987	19.122	8.336	1.247	150
Total	-	155.393	116.506	19.477	167

Fuente : MINVU

Situación a febrero de 1989

CUADRO N° 5

Estadísticas del Subsidio Habitacional : Sistema Rural

Llamado	Año	Subsidios		Miles UF	UF/Subsidios
		Otorgados	Pagados		
4°	1980	2.802	2.732	293	107
9°	1984	1.959	1.917	176	92
10°	1985	2.035	1.936	199	103
1/86	1987	7.397	6.621	543	82
1/87	1988	7.317	2.740	253	93
1/88	1988	7.575	110	10	92
Total	-	29.085	16.056	1.475	92

Fuente : MINVU

Situación a febrero de 1989

CUADRO N°6

Estadísticas del Subsidio Habitacional :

Sistema de Ahorro y Financiamiento

Llamado	Año	Subsidios		Miles UF	UF/subsidio
		Otorgados	Pagados		
SAF 1	1984	2.650	1.719	183	107
SAF 2	1985	2.645	1.409	162	115
SAF 3	1985	2.001	1.383	169	122
SAF Damnif 1	1985	443	310	39	125
SAF 4	1985	1.130	751	92	122
SAF Damnif 2	1985	1.851	1.470	190	129
SAF 5	1985	1.429	1.047	130	124
SAF 6	1986	2.461	1.828	226	124
SAF 7	1986	793	567	70	124
SAF 8	1986	5.009	3.659	452	124
SAF 9	1987	2.930	2.063	253	123
SAF 10	1987	2.063	981	122	125
SAF 11	1987	3.053	931	117	125
Total	-	28.458	18.118	2.206	122

Fuente : MINVU

Situación a febrero de 1989

CUADRO N°7

Estadísticas del Subsidio Habitacional : Sistema General Unificado

<u>Llamado</u>	<u>Año</u>	<u>Subsidios</u>		<u>Miles UF</u>	<u>UF/Subsidio</u>
		<u>Otorgados</u>	<u>Pagados</u>		
1/88	1988	9.171	872	119	137
2/88	1988	13.489	67	9	134
3/88	1989	4.275	-	-	-
Total	-	26.935	939	128	137

Fuente : MINVU

Situación a febrero de 1989

351.865
A445
c.1



Sergio Almarza Alamos Ing.

AUTOR

Proposiciones de politicas

TITULO

FECHA	NOMBRE	FIRMA



Autor.: Sergio Almarza Alamos. Ing. Consult

Título: Proposiciones de politicas para el...

Nº top.: 598. - c 1