

3.3.573
C143
C941

04.7
C143
C941
643.12
CONC
C941
a1

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION



SUBSIDIO DIFERIDO CON PAGO MENSUAL

PARA LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

COMISION PERMANENTE DE LA VIVIENDA
COMISION DE LEGISLACION

- 724 -

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CENTRO DOCUMENTACION

SANTIAGO, Noviembre de 1989



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

HUERFANOS 1052 - 9º PISO - TELEFONOS: 6963101 - 6963102

INTRODUCCION

SUBSIDIO DIFERIDO CON PAGO MENSUAL PARA LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

I. ANTECEDENTES

Con fecha 15 de marzo pasado el Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, mediante carta N° 251, solicitó al Presidente de la Comisión Permanente de la Vivienda que continuara desarrollando el proyecto original del Consejero Nacional Sr. Sergio Almarza Alamos denominado "Proposición Política de Subsidios para Terminar con el Déficit Habitacional".

Sobre dicho proyecto la Comisión Permanente de la Vivienda - COPERVI - emitió un informe de fecha 9 de marzo de 1989, el que fue expuesto a la Mesa Directiva en reunión sostenida el 14 de ese mismo mes.

Durante los meses siguientes la COPERVI se abocó al estudio encomendado, profundizando sus principales aspectos y desarrollando los cálculos correspondientes para evaluar la factibilidad económica del proyecto. En el aspecto legal se contó con la valiosa colaboración de la Comisión de Legislación, la que a su vez se hizo asesorar por destacados especialistas cuya positiva opinión ha dado al proyecto el respaldo jurídico necesario respecto de su posible puesta en funcionamiento.

El documento que se acompaña refleja el trabajo efectuado por la Comisión y viene a constituir el proyecto definitivo, explicado, desarrollado y evaluado, incorporando en él las sugerencias recibidas y resolviendo las principales observaciones que se hicieron al proyecto original.

II. RESUMEN DEL PROYECTO

El proyecto propone el otorgamiento de un subsidio estatal entregado mensualmente, cuyo objetivo es ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo en propietario, en un plazo razonable, de la vivienda que mientras tanto el sistema le posibilita arrendar en condiciones de mercado, y por la cual ha suscrito contrato de promesa de compraventa.

El beneficiario del subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en UF equivalente a un porcentaje de su ingreso, el que se determina al momento de ingresar al sistema.

El subsidio será pagado mensualmente por el Estado por un plazo de hasta 20 años, y su valor actualizado será similar al que se otorga de una vez para la compra de una vivienda de entre 100 y 400 UF (150 UF).

Es importante destacar que el proyecto se ha enfocado como un sistema de subsidio diferido que el Estado paga mensualmente a personas que han suscrito un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, pretendiendo destacar desde el mismo nombre, que lo que persigue es hacer propietarios de las viviendas, lo que es concordante con la idiosincracia del chileno.

El nuevo subsidio sería excluyente del actualmente vigente.

Para que el sistema funcione, se propone que se utilicen las AFP como entidades recaudadoras, tanto de los subsidios mensuales que entregaría el MINVU como de los aportes mensuales que harían los beneficiarios a través de descuentos por planilla o en forma personal. El proyecto propone también utilizar a las AFP como pagadoras del arriendo mensual a los propietarios de las viviendas. Estos organismos previsionales con su capacidad instalada prestarían el adecuado servicio con costos sólo marginales y buenas utilidades.

Se propone una rentabilidad adecuada para el inversionista en viviendas, así como una renta razonable para el arrendatario (beneficiario), la que en todo caso no supera el 25% de sus ingresos. El spread considerado entre ambas tasas es de un 3% anual, suficiente para cubrir todos los gastos de administración y seguros, incluyendo un seguro de desempleo que es necesario crear para disminuir el riesgo de la inversión.

El proyecto está ideado de manera tal que el arrendatario se ve incentivado a cumplir con sus pagos mensuales, por cuanto, el subsidio y su ahorro propio se van acrecentando mensualmente en una cuenta personal, a la que tiene acceso solamente en el caso de que haya cumplido su contrato, para lo que existe el plazo máximo de 20 años.

Se limita el subsidio a personas (grupo familiar) de renta mensual máxima de UF 12,8 (actualmente \$ 67.000) y mínima de UF 3,5 (actualmente equivalente al ingreso mínimo legal).

Se desarrollan cuadros demostrativos que señalan lo siguiente para un proyecto de construcción de 600.000 viviendas.

a) Inversión:

1. Con 40.000 subsidios anuales la inversión en viviendas tipo promedio de UF 300, sería de US\$ 216 millones anuales (equivalentes a UF 12 millones) durante 15 años, lo que representa el 0,84% del PGB el primer año y el 0,43% el año 15, con un promedio del 0,62%.
2. Con 60.000 subsidios anuales, la inversión sería de US\$ 324 millones anuales (equivalentes a UF 18 millones) durante 10 años, lo que representa al 1,27% del PGB el primer año y el 0,81% el año 10, con un promedio de 1,03%.

b) Gasto fiscal:

El gasto fiscal es creciente anualmente, llegando a un máximo anual de US\$ 137 millones en el año 15 (para 40.000 subsidios anuales) y a igual cifra en el año 10 (para 60.000 subsidios anuales).

Luego es decreciente a partir del año 20, terminando en cero al final.

Como % del PGB, alcanza un máximo de 0,26% en el primer caso y de 0,34 en el segundo.

Como % de utilización del gasto fiscal en subsidios alcanza un máximo de 1,02 ó 1,31% en ambas alternativas.

Para hacer posible el proyecto sería necesario introducir modificaciones a la ley de arriendo así como al DL 3.500; siendo también

indispensable autorizar a las AFP y a otras instituciones para ejecutar operaciones que actualmente no hacen.

También sería necesario revisar las disposiciones sobre seguros, a fin de permitir el seguro de desempleo ya mencionado.

Santiago, 15 de noviembre de 1989

INDICE

- 1.- FUNDAMENTOS DE LA IDEA.
- 2.- DESCRIPCION DEL MECANISMO PROPUESTO.
 - 2.1. Conceptos básicos.
 - 2.2. Operación del sistema.
- 3.- EVALUACION DEL PROYECTO RESPECTO DEL SISTEMA VIGENTE.
- 4.- ANALISIS JURIDICO, TECNICO Y ECONOMICO DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS.
 - 4.1. Características jurídicas del compromiso financiero del Estado.
 - 4.2. Especificación del subsidio y criterios de selección de los postulantes.
 - 4.3. Disposición a un pago mensual de los potenciales beneficiarios.
 - 4.4. Costos de operación del sistema.
 - 4.4.1. Costos de administración de la sociedad inmobiliaria.
 - 4.4.2. Costos de administración de las cuentas individuales.
 - 4.4.3. Costos del seguro para el pago de obligaciones en caso de desempleo.
 - 4.4.4. Costos de los seguros de incendio y desgravamen especial.
 - 4.4.5. Costos de la mantención y reparación de las viviendas.
 - 4.4.6. Conclusiones.
 - 4.5. Análisis microeconómico de casos ilustrativos del modelo propuesto.
 - 4.6. Generación de la oferta de viviendas.
 - 4.7. Principales cláusulas de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.
- 5.- PROYECCIONES ECONOMICO-FINANCIERAS DE PROGRAMAS HABITACIONALES BASADOS EN EL MECANISMO PROPUESTO

SUBSIDIO DIFERIDO CON PAGO MENSUAL
PARA LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

1.- FUNDAMENTOS DE LA IDEA

En Chile existe un considerable déficit habitacional, el cual se ha incrementado sistemáticamente desde hace varias décadas.

A pesar que todos los sectores políticos tienen conciencia de esta realidad y los diversos gobiernos le han dedicado una atención prioritaria, hasta ahora ha resultado un problema insoluble.

El último antecedente oficial corresponde al estudio "Investigación de Alternativas de Sistemas Habitacionales", desarrollado por la Pontificia Universidad Católica de Chile, para el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Dicho estudio sitúa el déficit absoluto a noviembre de 1985 en 423.316 viviendas, a lo que se agregan 808.454 viviendas bajo el estándar mínimo, pero que podrían ser mejoradas para alcanzar el nivel aceptable.

Es necesario dejar constancia que otras fuentes, incluyendo otros estudios del propio Ministerio de la Vivienda, han dimensionado el déficit en cantidades superiores. Al respecto podemos señalar que, por ejemplo, se mencionan cifras distintas de déficit para 1982, obtenidas con diversas metodologías o fuentes de información.

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

Posteriormente, en la revista Construir, editada por el Cámara en octubre 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 1981, se calcula el déficit, para el mismo año, en 364.000 viviendas.

La Corporación de Promoción Universitaria calcula en 1.329.295 el déficit total para 1988, del cual 940.257 viviendas corresponderían a un déficit cuantitativo y 389.038 a un déficit cualitativo.

La profusión de estimaciones se explica por diversas razones. Entre ellas influyen las fuentes de base, la metodología y la definición del estándar mínimo aceptable de vivienda, el que depende de la particular apreciación del analista. Hay así elementos de objetividad y subjetividad.

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

El estudio de la Universidad Católica mencionado estimó la necesidad de viviendas nuevas para los próximos años, por crecimiento del número de hogares y reposición de las viviendas que quedan obsoletas, en alrededor de 80.000 viviendas anuales.

Es decir, el ritmo de construcción actual, que se encuentra en el máximo histórico, con más de 80.000 viviendas durante 1988, requiere ser incrementado más aún si se quiere dar la batalla definitiva para erradicar el déficit.

Por otra parte, es necesario recordar que el estándar mínimo es un concepto dinámico, y que la sociedad será más exigente, al producirse un mejoramiento de las condiciones socioeconómicas, como se espera que continúe ocurriendo en los próximos años. De esta forma, si no se logra un avance mayor, se corre el riesgo, no sólo de no disminuir el déficit, sino por el contrario, de que éste aumente.

De lo anterior, se desprende la necesidad de generar las condiciones que hagan posible aumentar la concurrencia de inversión privada al sector de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, ya que no es posible pensar en incrementos muy significativos del aporte fiscal.

Conviene tener en cuenta dos aspectos adicionales:

- Las políticas habitacionales han apuntado tradicionalmente a hacer propietarios inmediatamente que se obtiene el apoyo estatal. Sin embargo, este objetivo tan loable, al ser exclusivo, condena por muchos años a la marginalidad o al allegamiento a las familias jóvenes de los sectores de menores ingresos, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para ese sector.
- El segundo aspecto es que, entre los sectores de ingresos bajos existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les impide ser sujetos de crédito, con lo cual ven limitada sus posibilidades de acceso a los beneficios del subsidio habitacional.

En consecuencia, es posible concluir que resulta conveniente completar los sistemas de subsidio habitacional existentes, con un mecanismo alternativo que tienda a lograr simultáneamente dos cosas:

- a) Generar un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el mayor esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, porque también deben atenderse otras necesidades sociales.
- b) Apoyar a las familias de bajos ingresos para que logren convertirse en arrendatarios de una vivienda en condiciones adecuadas, durante el período previo en que no son propietarios.

2.- DESCRIPCION DEL MECANISMO PROPUESTO

2.1. Conceptos básicos

Este proyecto propone el otorgamiento de un subsidio estatal entregado mensualmente, cuyo objetivo es ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo en propietario, en un plazo razonable, de la vivienda que mientras tanto el sistema le posibilita arrendar en condiciones de mercado, y por la cual ha suscrito contrato de promesa de compraventa.

El beneficiario del subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en UF, equivalente a un porcentaje de su ingreso, el que se determina al momento de ingresar al sistema.

El subsidio será pagado mensualmente por el Estado por un plazo de hasta 20 años, y su valor actualizado será similar al que se otorga de una vez para la compra de una vivienda de entre 200 y 400 UF (150 UF).

El mecanismo que se propone es complementario al sistema existente y el beneficiario podrá seleccionar libremente entre las dos opciones para postular a subsidio habitacional. La reglamentación del sistema deberá ser similar a la del sistema de Subsidio Unificado, y la postulación y asignación de viviendas similar al sistema que rige para las viviendas sociales.

El monto total enterado mensualmente con el aporte personal comprometido más el subsidio mensual se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta para este objetivo exclusivo en una Administradora de Fondos de Pensiones. El beneficiario podrá hacer depósitos voluntarios adicionales en su cuenta individual.

Con cargo a dicha cuenta, la Administradora pagará mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario (inversionista) de la vivienda. El saldo y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para la compra de la vivienda.

Estas serán de propiedad de empresas o personas naturales que libremente concurren a satisfacer la demanda. Los inversionistas celebrarán contratos de arrendamiento con los beneficiarios del subsidio, los cuales incluirán una promesa de compraventa de la vivienda, a materializarse cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al valor inicial de la vivienda o al enterarse 20 años. Si al término de este plazo, por cualquier causa no se hubiese completado el fondo necesario, la diferencia deberá enterarse en ese momento.

La renta de arrendamiento se establecerá como un porcentaje del valor inicial de la vivienda, la que una vez determinada será fija, y se expresará en UF.

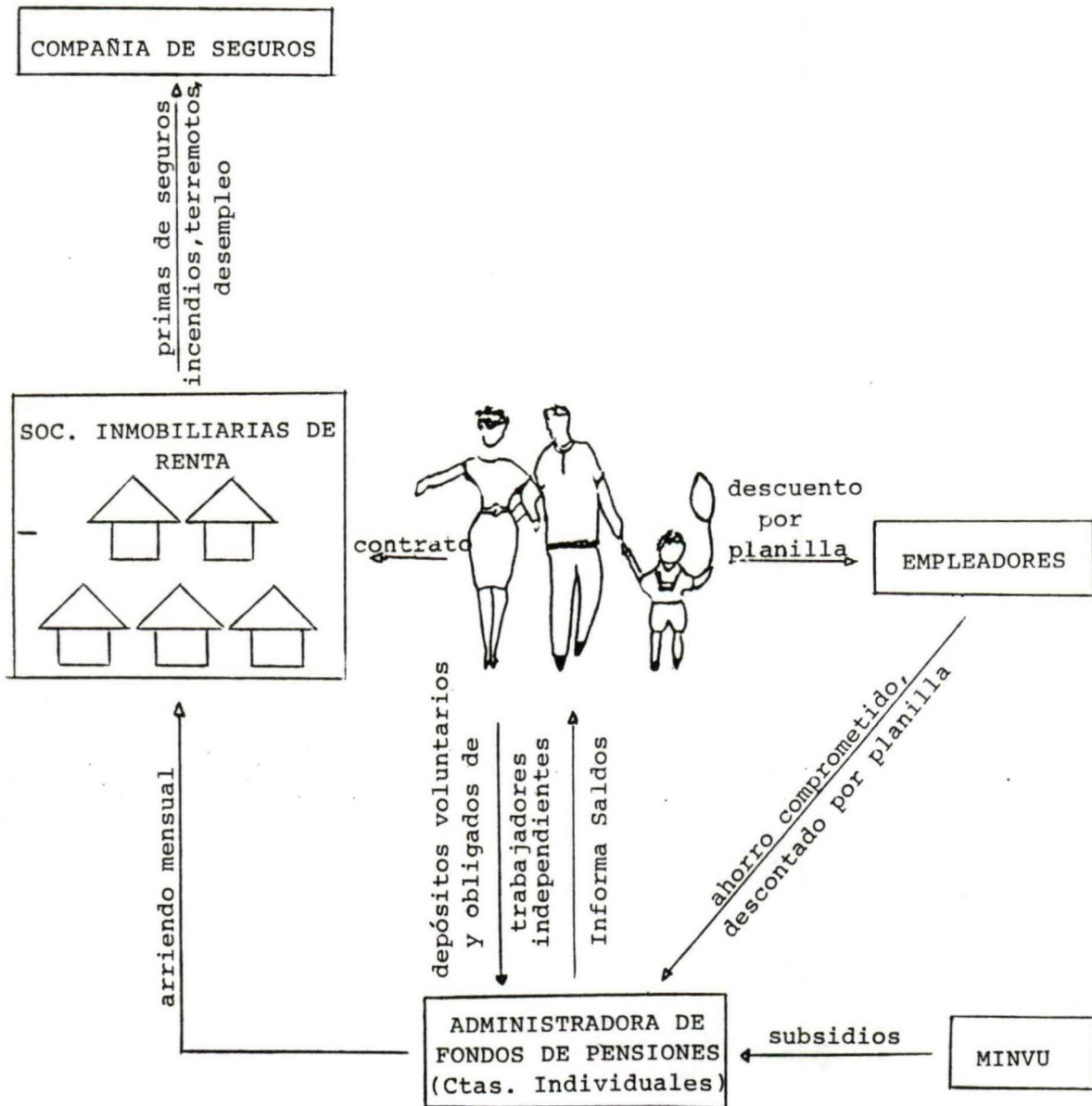
La operación del sistema considerará regulaciones legales que incluirán: descuento por planilla del aporte del beneficiario; la existencia de seguro de desempleo para el pago de la renta; aplicación de los fondos de la cuenta individual en caso de mora en el aporte del beneficiario o daños al inmueble;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

El sistema contemplará también la condiciones de flexibilidad que hacen posible la cesión de los derechos del beneficiario, además de la ampliación de las viviendas.

2.2. Operación del Sistema

En el gráfico que se muestra a continuación, se puede visualizar esquemáticamente la operación del sistema que se propone.

ESQUEMA DE OPERACION DEL SISTEMA



- a) Postulación al beneficio: Los interesados podrán postular al beneficio teniendo una cuenta individual para este objetivo en una Administradora de Fondos de Pensiones, con un saldo inicial que no podrá ser menor a un valor que deberá determinarse como una proporción del valor de la vivienda tipo a que aspiran.

A los postulantes independientes se les permitirá abrir una cuenta individual en una AFP para estos efectos, aun cuando no tengan afiliación previsional.

- b) Monto del subsidio: El subsidio se expresará en Unidades de Fomento y se pagará mensualmente. En el certificado se expresará el monto en UF que se enterará mensualmente en la cuenta especial para estos efectos.
- c) Aporte del beneficiario: El aporte mensual del beneficiario será pactado libremente con el inversionista y se expresará en UF. En todo caso éste no puede ser inferior al valor que se determine de acuerdo a una tabla que relacione el valor de la vivienda con el ahorro inicial. Este aporte se mantendrá invariable durante la vigencia del contrato.
- d) Inversionistas: Podrán ser personas naturales o jurídicas. La ley considerará los requisitos que deberán cumplir para ser elegibles como alternativa de inversión de los Fondos de Pensiones y otros inversionistas institucionales, sea como capital de riesgo o en título de deuda.
- e) Renta de arrendamiento: La renta de arrendamiento, establecida como un porcentaje del valor inicial de la vivienda, que luego de determinada será fija expresada en UF., será pactada libremente entre el inversionista y el beneficiario, pero no podrá exceder del 25% de sus ingresos.

Los beneficiarios que no tengan el carácter de trabajador dependiente podrán convenir la formación de un fondo de garantía, en poder del inversionista, para responder en caso de mora.

El fondo de garantía deberá ser administrado por el inversionista de conformidad con la reglamentación que se dicte para esos efectos.

- f) Empleadores: Serán responsables de efectuar el descuento mensual del aporte comprometido por el beneficiario. Esta obligación estará afecta a normas similares a las de cotizaciones previsionales.
- g) Cuentas individuales: Las cuentas individuales serán abiertas con el objetivo exclusivo de recibir el subsidio habitacional y el aporte comprometido. Los interesados que estén afiliados a una AFP deberán mantener esta cuenta en esa misma Administradora.

Los saldos de las cuentas individuales se expresarán en cuotas de los Fondos de Pensiones y serán invertidos por la Administradora en conjunto con los recursos del fondo.

Los titulares de una cuenta individual podrán hacer en cualquier momento depósitos voluntarios, pudiendo incluso, hacerlo regularmente a través del descuento por planilla. No podrán, sin embargo,

girar de la cuenta u otorgar dichos fondos en garantía, los que serán además inembargables.

h) Ministerio de la Vivienda y Urbanismo: El MINVU, en representación del Estado, entregará mensualmente el valor de los subsidios directamente a las Administradoras de Fondos de Pensiones, a fin que sean depositados en las cuentas individuales de los beneficiarios.

i) Cesiones de derechos: Los beneficiarios del subsidio podrán transferir el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, habiendo transcurrido un período de vigencia de a lo menos 5 años. La transferencia deberá contar con el acuerdo del inversionista, e incluirá el valor del fondo de ahorro. Además incluirá el saldo del subsidio si el adquirente es calificable para recibir el beneficio.

El inversionista a su vez puede enajenar la vivienda, quedando ésta siempre afecta al gravamen del arrendamiento con promesa de compraventa.

j) Construcción de ampliaciones: Los beneficiarios podrán convenir con el inversionista ampliaciones en las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Toda mejora será de cargo del beneficiario y no da derecho a variar el monto del subsidio ni la renta de arrendamiento.

k) Costos de mantención: Los costos de mantención de las viviendas serán de cargo de los beneficiarios.

l) Seguro de desempleo: Existirá un seguro contratado por el inversionista, con el cual se responderá al pago, por un período determinado, del aporte mensual en caso de desempleo del beneficiario.

m) Participación de las cooperativas: La legislación contemplará la posibilidad de que grupos organizados en cooperativas cerradas puedan postular en conjunto y obtener el subsidio para la cooperativa.

3.- EVALUACION DEL PROYECTO RESPECTO DEL SISTEMA VIGENTE

El proyecto se ha diseñado de tal manera que el aporte por vivienda que deberá hacer el Estado para el funcionamiento del sistema propuesto sea equivalente, en valores económicos, al que efectúa actualmente en el sistema de Subsidio Unificado, aunque la forma de financiarlos sea diferente.

En consecuencia, el monto 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 los inversionistas, que es esencialmente un negocio financiero de largo plazo, permiten estimar que el costo de fondos de los capitales invertidos 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 del aporte mensual comprometido en caso de desempleo, no resulta superior al spread con el cual se otorgan los créditos hipotecarios (actualmente del orden del 3%). (Ver punto 4.4)

Sin embargo, un sistema de subsidio diferido con pago mensual para la compraventa de viviendas 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) Disminuyen 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 un aporte mensual y otros aportes voluntarios. Esto es posible porque las familias pobres estarán gozando simultáneamente de los servicios que les 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 que son discriminados en el sistema vigente, y 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 con el aporte de

capacidad de gestión, captación de recursos financieros privados que puedan 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.- ANALISIS JURIDICO, TECNICO Y ECONOMICO DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS

4.1. Características jurídicas del compromiso financiero del Estado

Analizada la Carta Fundamental, y según la opinión de especialistas consultados, la puesta en marcha del sistema del subsidio diferido con pago mensual para la compraventa de viviendas no presenta inconvenientes de constitucionalidad. Así se desprende del artículo 60, que en sus N°s 7 y 8 señala que son materias de ley aquellas que signifiquen un compromiso del crédito o la responsabilidad financiera del Estado, así como la autorización para contratar empréstitos. Por su parte, el artículo 19, relativo a las garantías constitucionales, en su N° 22 se refiere a la no discriminación arbitraria en el trato económico, disponiendo que sólo por ley se podrán establecer beneficios en favor de algún sector, zona geográfica o actividad.

Ahora bien, teniendo presente que se requiere de una ley para establecer el sistema, en el funcionamiento y operativa del mecanismo deben tenerse en consideración 2 aspectos:

- a) El compromiso del Estado de pagar el subsidio durante todo el tiempo que el beneficiario esté ahorrando y hasta por 20 años: Una vez concedido el subsidio, se suscribirá entre el beneficiario y el Estado un "certificado de subsidio", que configura un contrato en el que se especificarán las condiciones de los compromisos asumidos (monto del subsidio, forma de pago, tiempo de duración, ahorro comprometido, forma de enterarlo, etc.). Debe tenerse presente que el entero del ahorro comprometido por el beneficiario es condición para el pago del subsidio. Este certificado, debidamente firmado, constituirá el título que acredite que los derechos y la normativa que dan origen al compromiso del Estado se encuentran incorporados en el patrimonio del beneficiario, y en consecuencia no podrán ser modificados ni suspendidos unilateralmente por el Estado. Esto implica un derecho de propiedad sobre los derechos emanados del contrato, todos los cuales se encuentran protegidos por el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política.

Estas seguridades miran tanto al beneficiario, a quien se garantiza el pago del subsidio durante todo el tiempo comprometido, como al inversionista, quien sería el mayor perjudicado al discontinuarse dicho pago.

- b) La posibilidad del Estado de otorgar nuevos subsidios año a año: Esto dependerá de las políticas habitacionales y prioridades del Gobierno en ejercicio, vigentes en ese momento. Sin embargo, debe señalarse que el proyecto está destinado a paliar el déficit habitacional a un menor costo para el Estado al distribuir el pago del total del subsidio en el tiempo, pudiendo así tener una mayor cobertura. Serán entonces la propia operativa y eficacia del sistema propuesto las que determinarán que el Estado quiera destinar fondos a nuevos subsidios, comprometiéndose a su vez por nuevos períodos de hasta 20 años.

4.2. Especificaciones del subsidio y criterios de selección de los postulantes

Las especificaciones del subsidio y la forma en que se otorgue, serán similares a las contempladas en los sistemas actualmente vigentes, y se contendrán en un reglamento.

Para los efectos de selección de los beneficiarios, se deberán combinar las materias ya establecidas en la reglamentación de

los programas de Vivienda Básica y Subsidio Unificado. Esto es, darle importancia a la situación socio económica y de necesidad de vivienda del postulante, sin perjuicio de valorar su esfuerzo de ahorro.

En todo caso, se establecerá que los sistemas actualmente vigentes y el propuesto serán incompatibles.

4.3. Disposición a un pago mensual de los potenciales beneficiarios

De acuerdo a antecedentes obtenidos del estudio ya mencionado, hecho por la Universidad Católica para el MINVU (al cual se ha tenido acceso restringido), esta disposición es efectivamente muy alta en relación a sus ingresos, en los quintiles bajos (primero y segundo) de la población.

Esto se aprecia mediante la comparación de los cuadros que se presentan a continuación y que están tomados de dicho estudio.

a) Distribución del ingreso de los arrendatarios, para todo el país. Ingreso mensual por hogar, expresado en UF al 15.11.85. (Cuadro 11.9 del Capítulo V del estudio U.C.)

	Arrendatarios urbanos		Arrendatarios rurales		Total
	C.V.	N.C.V.	C.V.	N.C.V.	
1 ^{er} quintil	2,09	2,19	2,38	2,16	2,13
2° quintil	4,05	4,21	3,93	4,23	4,20
3 ^{er} quintil	6,61	6,85	6,74	6,68	6,79
4° quintil	11,12	11,77	10,82	11,62	11,66
5° quintil	23,11	34,39	22,19	29,87	34,16
Promedio	6,32	15,21	6,24	8,43	11,79

El renglón "promedio" corresponde al promedio de la muestra.

C.V. = Comparten vivienda
N.C.V. = No comparten vivienda

b) Valor mensual del Servicio de la Vivienda (disposición de pagar) para hogares arrendatarios y propietarios, por quintiles de ingreso y región, expresado en UF al 15.11.85.

Valor vivienda:	1 ^{er} quintil		2° quintil	
	UF 250	UF 295	UF 250	UF 295
<u>Santiago</u>				
Propietarios	1,63	1,71	1,46	1,53
Arrendatarios	1,04	1,10	1,31	1,38
<u>Concepción</u>				
Propietarios	0,89	0,93	1,28	1,34
Arrendatarios	0,88	0,90	1,12	1,14
<u>Valparaíso</u>				
Propietarios	1,61	1,73	1,33	1,44
Arrendatarios	1,45	1,53	1,28	1,35

Del cuadro b) se deduce que la disposición a pagar el "Servicio de la Vivienda" es mayor entre los propietarios que entre los arrendatarios para los quintiles primero y segundo.

Esta mayor disposición se acentúa en Santiago, respecto de Valparaíso y Concepción.

La disposición de los arrendatarios que comparten vivienda en Santiago, Concepción y Valparaíso es también muy alta y su relación con el ingreso mensual se ha tabulado a continuación.

	Santiago		Concepción		Valparaíso	
	1° q.	2° q.	1° q.	2° q.	1° q.	2° q.
Para viviendas de UF 250						
Disposición a pagar (UF mensual)	1,04	1,31	0,88	1,12	1,45	1,28
Ingreso mensual (UF)	2,09	4,05	2,09	4,05	2,09	4,05
Proporción (%)	50	32	42	28	69	32

	Santiago		Concepción		Valparaíso	
	1° q.	2° q.	1° q.	2° q.	1° q.	2° q.
Para viviendas de UF 295						
Disposición a pagar (UF mensual)	1,10	1,38	0,90	1,14	1,53	1,35
Ingreso mensual (UF)	2,09	4,05	2,09	4,05	2,09	4,05
Proporción (%)	53	34	43	28	73	33

4.4. Costos de operación del sistema

4.4.1. Costos de administración de la sociedad inmobiliaria

Se ha considerado que una sociedad inmobiliaria que se dedique al arrendamiento de viviendas debe abordar los costos de estudios de factibilidad y elección del proyecto, selección de clientes, y celebración y administración de los contratos.

<u>Personal necesario</u>	<u>Costo mensual (UF)</u>
. Un gerente	150
. Dos secretarias (incluye digitación)	35
. Un empleado administrativo-contador	40
. Una recepcionista-telefonista	15
. Un auxiliar	10
<u>Asesoría externa:</u>	
. Legal	25
. Ingeniería y arquitectura	50
. Análisis de créditos	20
. Sistemās	25
<u>Gastos generales:</u>	
. Arriendo, servicios públicos, papelería, etc.	47
. Depreciaciones	<u>10</u>
	Total = 427

Este diseño de sociedad es capaz de administrar sobre 2.000 viviendas. El tamaño de la sociedad es poco flexible a la variación del número de viviendas administradas, estimándose que para 1.000 viviendas su costo operacional se puede reducir en 30%, y para 3.000 o 4.000 viviendas no varía.

El costo mensual por vivienda sería de:

Para 1.000 casas = (427 x 0,70):	1.000 = UF 0,256
Para 2.000 casas = 427	: 2.000 = UF 0,214
Para 3.000 casas = 427	: 3.000 = UF 0,142
Para 4.000 casas = 427	: 4.000 = UF 0,107
Para 5.000 casas = 427	: 5.000 = UF 0,085

El costo expresado en % al año del valor de la vivienda, se tabula a continuación:

	N° de casas: 1.000	2.000	3.000	4.000	5.000
UF por mes:	0,256	0,214	0,142	0,107	0,085
Valor de la vivienda	%	%	%	%	%
UF 200	1,54	1,28	0,85	0,64	0,51
UF 300	1,02	0,86	0,57	0,43	0,34
UF 400	0,77	0,64	0,43	0,32	0,26

4.4.2. Costos de administración de las cuentas individuales

El análisis que sigue a continuación corresponde al manejo de 3.000 cuentas individuales en una AFP.

Las actividades involucradas y el costo unitario mensual son:

<u>Actividad</u>	<u>Costo unitario (UF)</u>
Recaudación de depósitos por planilla	-
Recaudación de depósitos directos	0,010800
Acreditación de cuentas	0,002182
Entrega de información al MINVU	0,000249
Recepción de subsidios del MINVU	0,023811
Comunicación a sociedad inmobiliaria	0,000249
Traspaso de fondos de arriendo mensual a la sociedad inmobiliaria	(en otro ítem)
Emisión y envío de Estados de Cuenta (proceso cuatrimestral)	<u>0,003200</u>
	0,040491

En consecuencia, el costo anual de administración de la cuenta individual, expresado como porcentaje del valor de la vivienda sería el siguiente:

<u>Valor vivienda (UF)</u>	<u>Costo (%)</u>
200	0,24
300	0,16
400	0,12

Cabe destacar que más del 50% del costo está representado por la actividad "Recepción de subsidios del MINVU", poniéndose en el supuesto que cada mes operará todo de nuevo. Es decir, con recepción de nóminas, recaudación de valores, digitación de nóminas, acreditación de cuentas, generación de rezagos, emisión de nóminas, devolución de valores no acreditados y emisión de informe al MINVU. En la práctica, dada la estabilidad del flujo periódico es posible pensar que el proceso sería más sencillo y por consiguiente de menor costo.

4.4.3. Costos del seguro para el pago de obligaciones en caso de desempleo

El objetivo del seguro que se propone sería responder por la obligación del asegurado de efectuar su aporte mensual en el caso de ser beneficiario del subsidio diferido con pago mensual para la compraventa de una vivienda.

El costo de la prima de seguro se estima igual al costo del riesgo (lo que el asegurador debe reembolsar en promedio a los asegurados) más un 25% por concepto de gastos de administración y utilidad.

Si se estima una tasa de desempleo permanente del 7% y que el seguro contratado debe responder por todo el tiempo que dure el siniestro y por la totalidad del aporte mensual del beneficiario, el costo del riesgo es equivalente al 7% de dicho aporte. En consecuencia, y haciendo los cálculos a partir de los

valores de aportes personales mencionados en el punto 4.5., las primas que deberían pagarse por el seguro expresadas como porcentaje anual del valor de la vivienda, serían las que aparecen calculadas a continuación:

Valor de la vivienda UF	Aporte mensual UF	Prima anual UF	Prima anual de seguro (%) del valor vivienda
200	0,88	0,92	0,46
250	1,40	1,48	0,59
300	1,95	2,05	0,68
350	2,50	2,63	0,75
400	3,08	3,23	0,81

La prima máxima anual en el caso más desfavorable es del 0,81% para viviendas de UF 400. Para una vivienda promedio de UF 300, la prima anual es de 0,68% del valor de la vivienda.

En opinión de expertos consultados, el seguro no debería ser por todo el tiempo que dure la cesantía, sino que debería estar acotado a un plazo máximo de vigencia del beneficio. En dicho caso el costo de riesgo disminuiría y en consecuencia también lo haría el valor de la prima.

El servicio podría ser producido por las compañías de seguros generales o por las cajas de compensación de asignación familiar. Sería necesario adoptar la decisión evaluando las ventajas del mercado.

La consideración de las cajas de compensación se justifica por cuanto tienen la experiencia y la capacidad instalada para el manejo de cotizaciones mensuales y cierta ventaja para controlar que no haya un cobro fraudulento del beneficio.

4.4.4. Costos de los seguros de incendio y desgravamen especial

Será necesario adecuar un tipo de seguro que proteja al inversionista arrendador del riesgo de no pago del saldo insoluto de precio de la vivienda que quedare pendiente por fallecimiento del arrendatario, después de aplicar el saldo existente en la cuenta individual. Para estos efectos se considera que el Estado paga al inversionista el saldo de subsidio que quedare pendiente a la fecha del fallecimiento.

Valor máximo por pagar por el arrendatario VPN	Prima anual % del valor de la deuda	Costo máximo anual como % del valor de la vivienda
UF 50 para casa de UF 200	0,35	0,088
UF 150 para casa de UF 300	0,35	0,175
UF 250 para casa de UF 400	0,35	0,219

Por su parte, el seguro de incendio paga una prima de 0,05% anual del valor de la vivienda.

4.4.5. Costos de la mantención y reparación de las viviendas

La mantención y reparación de las viviendas se ha diseñado como una obligación del beneficiario del Subsidio y de cargo de él. La justificación de esta consideración está argumentada en otras partes del texto de este documento.

Por lo anterior, estos costos no son de cargo del inversionista.

4.4.6. Conclusiones

Los costos de operación del sistema obtenidos de los análisis descritos y expresados en % anual del valor de la vivienda tienen los siguientes valores máximos:

- por costos de administración de la sociedad inmobiliaria	1,54%
- por costos de administración de las cuentas individuales	0,24%
- por costos del seguro para el pago de obligaciones en caso de desempleo	0,68%
- por costos de seguros de incendio y desgravamen especial	0,27%
	<hr/>
	Total = 2,73%

De lo anterior se desprende que, incluso considerando el seguro de desempleo que no existe en los sistemas de subsidio vigente, el margen de 3% considerado en la evaluación del proyecto es suficiente para cubrir los casos más desfavorables y, en consecuencia, es posible reducirlo al considerar un costo promedio ponderado inferior.

4.5. Análisis microeconómico de casos ilustrativos del modelo propuesto

El cuadro que se presenta a continuación expone las cifras correspondientes al desarrollo de un modelo que considera dos alternativas de renta mensual de arrendamiento (con 9 y 10% anual sobre el valor de la vivienda) y determina el número de meses que el beneficiario necesita para capitalizar el valor total de la vivienda, según el precio de ésta, considerando una tasa de capitalización del 6% anual en ambos casos.

Se han supuesto diferentes ingresos mensuales según el valor de la vivienda a que se postule.

El cuadro ha sido confeccionado considerando el caso más desfavorable de incorporación del beneficiario al sistema, sin ahorro previo y sin ahorros extraordinarios durante el período de vigencia del contrato. Por lo tanto cualquier ahorro adicional permitirá rebajar el nivel de ingreso mensual necesario.

Para viviendas cuyo valor varía entre UF 200 y UF 400, con rentas de arrendamiento del 9% anual del valor de la vivienda, el beneficiario deberá aportar el 25% de su ingreso mensual, el que sumado al subsidio mensual de UF 1,06 (*) cubre la renta de arrendamiento y deja un remanente, que capitalizado al 6% anual, arroja un valor futuro igual al valor de la vivienda al cabo de 20 años o menos.

(*) El subsidio mensual de UF 1,06 por 20 años equivale al VPN de UF 150 al 6% anual.

VALORES EN UF

Valor de la vivienda	Ingreso mensual del beneficiario	25% aporte del beneficiario	Subsidio mensual (U = UF 150)	Suma aporte más subsidio	Renta mensual de arrendam. para tasa anual de		Residuo mensual para capitalización		Valor futuro capitalizado al 6% anual (durante 20 años)		N° de meses de capitalización al 6% para valor vivienda	
					A (9%)	B (10%)	A	B	A	B	A	B
200	3,50	0,88	1,06	1,94	1,50	1,67	0,44	0,27	200	122	241	315
250	5,60	1,40	1,06	2,46	1,88	2,08	0,58	0,38	263	172	233	296
300	7,80	1,95	1,06	3,01	2,25	2,50	0,76	0,61	345	231	221	279
350	10,00	2,50	1,06	3,56	2,63	2,92	0,93	0,64	422	290	215	268
400	12,80	3,08	1,06	4,14	3,00	3,30	1,14	0,84	517	381	206	247

4.6. Generación de la oferta de viviendas

La generación de la oferta deberá nacer del interés que este negocio concite entre los agentes económicos, dentro de una economía abierta.

Para que ello sea posible y tal como quedó expresado en otros capítulos de este documento, es necesario introducir ciertas modificaciones a la legislación vigente que permitan que un mercado de este tipo funcione fluidamente.

Los participantes en la oferta de viviendas deberían ser:

- a) Personas naturales
- b) Sociedades Inmobiliarias de giro exclusivo
- c) Compañías de Seguros
- d) Fondos de Inversión Inmobiliaria
- e) Personas jurídicas

Las leyes regularán las condiciones que deban cumplir los inversionistas institucionales, {Fondos de Previsión, Compañías de Seguros, Fondos de Inversiones (Ley 18.815), Sociedades Inmobiliarias de giro exclusivo (Ley 18.798)} para participar en este negocio.

Los recursos podrán ser obtenidos de:

- a) Inversión de particulares (libremente).
- b) Inversión de empresas para solucionar el problema habitacional de sus propios empleados.
- c) Inversión de Compañías de Seguros y Fondos de Pensiones.
- d) Empresas Constructoras que organicen el negocio y busquen el financiamiento de largo plazo mediante la emisión de bonos o colocaciones de acciones.
- e) Los Fondos de Inversión participarán captando recursos de inversionistas institucionales.
- f) Las Compañías de Seguros podrían invertir directamente en inmuebles de renta.
- g) Compañías de Leasing Inmobiliario, que se financian con la emisión de bonos.
- h) Posibles recursos externos de Fondos de Inversión Extranjera o de Instituciones de Financiamiento Multilaterales o Gubernamentales (BID, Banco Mundial, AID, etc.).

4.7. Principales cláusulas de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa

Los contratos deberán celebrarse por escritura pública, y ser inscritos en el Conservador de Bienes Raíces; en el Registro de Hipotecas respecto del arrendamiento, de manera que éste sea oponible a

terceros adquirentes del bien raíz (art. 1.962 del Código Civil); y en el Registro de Prohibiciones respecto del contrato de promesa de compraventa, por cuanto éste es una limitación al derecho de disposición del inmueble.

Las escrituras deberán contemplar:

- Comparecencia: Partes: Inversionistas: arrendador-propietario.
Beneficiarios : arrendatario-promitente comprador.
- Primero: Individualización de la propiedad.
Dirección.
Deslindes.
Cita inscripción de dominio.
Como se adquirió el dominio de la propiedad.
- Segundo: Especificación de los contratos que se celebran por el presente instrumento: arrendamiento y promesa de compraventa.
- Tercero: Arrendamiento: acuerdo sobre las condiciones de la renta de arrendamiento y forma de pago de la misma.
- Cuarto: Plazo de duración del contrato de arrendamiento.
- Quinto: Obligación del arrendatario de pagar los gastos de mantención ordinaria y extraordinaria de la vivienda y el pago de servicios y consumos.
- Sexto: Acuerdo de las partes de hacer mejoras en el inmueble, indicando que éstas quedan en beneficio del arrendatario. Indicar pago de indemnizaciones en caso de incumplimiento de promesa de compraventa.
- Séptimo: Prohibición de ceder los derechos de este contrato durante los 5 primeros años de vigencia del mismo.
- Octavo: Facultad del arrendador-propietario de ceder sus derechos en el contrato, o bien vender el inmueble, condicionado a que el adquirente deberá aceptar todos los términos del contrato.
- Noveno: Sanciones en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento.
- Décimo: Promesa de compraventa: precio de la venta y forma de pago.
- Décimo primero: Plazo y/o condición a cuyo cumplimiento está sujeta la celebración del contrato de promesa de compraventa.
- Décimo segundo: Sanciones en caso de incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato de compraventa.
- Décimo tercero: Establecimiento del monto mensual del aporte comprometido. Declaración que éste, más el subsidio van a la cuenta individual, de donde se saca lo necesario para pagar el arriendo, y la diferencia queda en ahorro para comprar, en definitiva, la vivienda.

- Décimo cuarto: Seguros que debe tomar el arrendatario en beneficio del arrendador: desempleo, desgravamen especial, incendio, otros.
- Décimo quinto: Mandato para descontar del sueldo del arrendatario-promitente comprador el porcentaje necesario para el fondo de ahorro por el actual o futuros empleadores del arrendatario.
- Décimo sexto: Facultad para girar de la cuenta individual mantenida en al AFP en los casos aceptados por la normativa.
- Décimo Séptimo: Cláusula arbitral.
- Décimo octavo: Indicación del obligado al pago de los gastos e impuestos por este contrato y el prometido.
- Décimo noveno: Facultad del portador para hacer las inscripciones que correspondan en el Conservador de Bienes Raíces.

5.- PROYECCIONES ECONOMICO-FINANCIERAS DE PROGRAMAS HABITACIONALES BASADOS EN EL MECANISMO PROPUESTO

En este capítulo se evalúa la factibilidad de llevar adelante un programa habitacional complementario, destinado a poner fin al déficit habitacional en un plazo razonable.

Con este objeto se ha proyectado la construcción de 600.000 viviendas utilizando el mecanismo de subsidio diferido, cuyo valor se sitúa entre UF 200 y 400 por vivienda. El programa se evaluó para su desarrollo total en tres alternativas, a 10, 12 y 15 años, con 60.000, 50.000 y 40.000 subsidios otorgados respectivamente cada año.

Los supuestos utilizados en los cálculos fueron los siguientes:

a) Valor de las viviendas y monto del subsidio:

Valor vivienda (UF)		Subsidio (UF)		VPN (UF)
Rango	Promedio	Mensual	Anual	Subsidio
200 a 400	300	1,06	12,72	150

b) Distribución de los subsidios:

Valor vivienda (UF)	N° subsidios anuales		
	40,000	50,000	60,000
200	8,000	10,000	12,000
250	8,000	10,000	12,000
300	8,000	10,000	12,000
350	8,000	10,000	12,000
400	8,000	10,000	12,000

c) Evolución PGB: 5% anual.

(PGB 1989: US\$ 25.610 millones, según estimación Banco Central)

d) Evolución Gasto Fiscal: Estable en torno al 26,4% del PGB.

(Gasto Fiscal 1990: US\$ 6,776 millones, proyecto Ley Presupuesto)

e) 1 UF = US\$ 18.

Los indicadores utilizados son: inversión total anual a precios de mercado, gasto fiscal anual y porcentaje de utilización del gasto fiscal anual.

Los resultados aparecen en los Cuadros N° 1, 2, y 3, de las páginas siguientes.

Como puede apreciarse, en un escenario con la economía creciendo al 5% anual, el déficit habitacional podría ser solucionado

con un esfuerzo del fisco compatible con sus otras múltiples necesidades. En efecto, en el peak del desarrollo financiero del programa, el gasto fiscal sería equivalente al 1,31% del gasto fiscal o el 0,34% del PGB.

SANTIAGO, noviembre de 1989

CUADRO N° 1

INVERSION TOTAL ANUAL A PRECIOS DE MERCADO
EN VIVIENDAS PARA ARRIENDO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Subsidios Anuales	40.000		50.000		60.000	
Año	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB
1990	216	0,84	270	1,05	324	1,27
1991	216	0,80	270	1,00	324	1,20
1992	216	0,76	270	0,95	324	1,15
1993	216	0,73	270	0,91	324	1,09
1994	216	0,69	270	0,86	324	1,04
1995	216	0,66	270	0,82	324	0,99
1996	216	0,63	270	0,78	324	0,94
1997	216	0,60	270	0,75	324	0,90
1998	216	0,57	270	0,71	324	0,86
1999	216	0,54	270	0,68	324	0,81
2000	216	0,52	270	0,64		
2001	216	0,49	270	0,61		
2002	216	0,47				
2003	216	0,45				
2004	216	0,43				
TOTAL	3,240		3,240		3,240	
PROMEDIO		0,62		0,82		1,03

Nota: Forma de cálculo de la inversión total para cada caso:

N° de viviendas anuales	Valor prom. UF	US\$/UF	Inversión total US\$ millones
40.000	300	18	216
50.000	300	18	270
60.000	300	18	324

CUADRO N° 3

PORCENTAJE DE UTILIZACION DEL GASTO FISCAL
EN SUBSIDIO DIFERIDO CON PAGO MENSUAL
PARA LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Año	Subsidios anuales		
	40.000	50.000	60.000
1990	0,14%	0,17%	0,20%
1991	0,26%	0,32%	0,39%
1992	0,37%	0,46%	0,55%
1993	0,47%	0,58%	0,70%
1994	0,56%	0,70%	0,83%
1995	0,64%	0,79%	0,95%
1996	0,71%	0,88%	1,06%
1997	0,77%	0,96%	1,15%
1990	0,82%	1,03%	1,24%
1999	0,87%	1,09%	1,31% *
2000	0,91%	1,14%	1,24%
2001	0,95%	1,19% *	1,19%
2002	0,98%	1,13%	1,13%
2003	1,00%	1,08%	1,08%
2004	1,02% *	1,02%	1,02%
2005	0,98%	0,98%	0,98%
2006	0,93%	0,93%	0,93%
2007	0,88%	0,88%	0,88%
2008	0,84%	0,84%	0,84%
2009	0,80%	0,80%	0,80%
2010	0,71%	0,70%	0,69%
2011	0,63%	0,61%	0,58%
2012	0,55%	0,52%	0,49%
2013	0,48%	0,44%	0,40%
2014	0,42%	0,37%	0,31%
2015	0,36%	0,30%	0,24%
2016	0,30%	0,24%	0,17%
2017	0,25%	0,18%	0,11%
2018	0,21%	0,13%	0,05%
2019	0,16%	0,08%	
2020	0,13%	0,04%	
2021	0,09%		
2022	0,06%		
2023	0,03%		

* Valores máximos para el N° de subsidios contemplados en la alternativa.

CUADRO N° 2

GASTO FISCAL ANUAL EN SUBSIDIOS DEL PROGRAMA

Subsidios anuales	40.000		50.000		60.000	
	Año	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$
1990	9,16	0,03	11,45	0,04	13,74	0,05
1991	18,32	0,07	22,90	0,08	27,48	0,10
1992	27,48	0,09	34,34	0,12	41,21	0,14
1993	36,63	0,12	45,79	0,15	54,95	0,18
1994	45,79	0,14	57,24	0,18	68,69	0,21
1995	54,95	0,16	68,69	0,20	82,43	0,25
1996	64,11	0,18	80,14	0,23	96,16	0,27
1997	73,27	0,20	91,58	0,25	109,90	0,30
1998	82,43	0,21	103,03	0,27	123,64	0,32
1999	91,58	0,22	114,48	0,28	137,38	0,34 *
2000	100,74	0,24	125,93	0,29	137,38	0,32
2001	109,90	0,24	137,38	0,31 *	137,38	0,31
2002	119,06	0,25	137,38	0,29	137,38	0,29
2003	128,22	0,26 *	137,38	0,28	137,38	0,28
2004	137,38	0,26	137,38	0,26	137,38	0,26
2005	137,38	0,25	137,38	0,25	137,38	0,25
2006	137,38	0,24	137,38	0,24	137,38	0,24
2007	137,38	0,23	137,38	0,23	127,38	0,23
2008	137,38	0,22	137,38	0,22	137,38	0,22
2009	137,38	0,21	137,38	0,21	137,38	0,21
2010	128,22	0,18	125,93	0,18	123,64	0,18
2011	119,06	0,16	114,48	0,16	109,90	0,15
2012	109,90	0,14	103,03	0,13	96,16	0,12
2013	100,74	0,12	91,58	0,11	82,43	0,10
2014	91,58	0,11	80,14	0,09	68,69	0,08
2015	82,43	0,09	68,69	0,08	54,95	0,06
2016	73,27	0,08	57,24	0,06	41,21	0,04
2017	64,11	0,07	45,79	0,05	27,48	0,03
2018	54,95	0,05	34,34	0,03	13,74	0,01
2019	45,79	0,04	22,90	0,02		
2020	36,63	0,03	11,45	0,01		
2021	27,48	0,02				
2022	18,32	0,01				
2023	9,16	0,01				
TOTAL	2.747,52		2.747,52		2.747,52	
PROMEDIO		0,15		0,17		0,19

* Valores máximos para el N° de subsidios contemplado en la alternativa

724

04.7
CCHC
C941
c1



Cámara Chilena de

AUTOR

Subsidio diferido con

TITULO

Fecha	NOMBRE	Firma
21.07.92	Academia de Carreteras	
01.11.92	Gonzalo Leiva	Vespa



Autor.: Cámara Chilena

Título: Subsidio diferido

Nº top.: 724- c.1