

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION



332.722
C172
1990
c.1

PROPOSICIONES PARA EL ANALISIS DE LA COMISION DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

SANTIAGO, 30 DE ABRIL DE 1990.

- 2086 -

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CENTRO DOCUMENTACION



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.- Toda vez que la vivienda es un bien privado, la intervención del Estado en esta área tiene un carácter subsidiario y se origina en consideraciones de índole social.
- 2.- En ese contexto, las políticas de vivienda deben procurar crear las condiciones necesarias para asegurar a las familias chilenas la igualdad de oportunidades para acceder a una solución habitacional digna, cualquiera que sea su condición social o económica, entendiéndose por igualdad de oportunidades no a un mismo tipo de solución igualitaria, sino a que cada familia pueda acceder a la vivienda que mejor satisfaga sus aspiraciones y que su propio esfuerzo de ahorro le permita, debiendo el Estado orientar preferentemente su acción hacia el apoyo de las familias cuyas capacidades económicas sean insuficientes para satisfacer por sí mismas las necesidades mínimas de vivienda, en condiciones de seguridad, salubridad y privacidad.
- 3.- Compete también al Estado la definición de normas que aseguren un desarrollo urbano equilibrado, en la búsqueda de que los asentamientos humanos se desarrollen con el mejor uso posible del suelo y de habitabilidad de los núcleos urbanos. Esta área de acción está estrechamente vinculada a las obras de infraestructura en materia sanitaria, de vialidad urbana y de servicios públicos, entre otras. La función normativa debe regular el crecimiento de las ciudades, procurando que ello no impida ni coarte la libre iniciativa privada orientada por el mercado.
- 4.- Considerando que esta función normativa y administrativa superior del Desarrollo Urbano también está radicada en el MINVU, función que normalmente es pospuesta o dilatada por tener un horizonte de largo plazo y por requerir estudios y consultas de naturaleza muy diferente a las acciones ministeriales referidas a vivienda (las que son siempre urgentes, de corto plazo por estar relacionadas con necesidades de carácter social, prioritarias en los programas políticos y en la opinión pública), parece conveniente considerar una reestructuración del Ministerio, canalizando esta dualidad de funciones a través de dos Subsecretarías paralelas, una de Vivienda y otra de Urbanismo, de modo que esta última pueda atender en forma exclusiva los requerimientos que el tema del Urbanismo demanda.
- 5.- Asimismo, las políticas de vivienda deben tender a la canalización de un adecuado flujo de recursos, **preferentemente privados**, al financiamiento habitacional. Ello exige el establecimiento de sistemas de financiamiento que, garantizando una adecuada rentabilidad a los ahorrantes, importen costos de endeudamiento compatibles con la rentabilidad social y privada del bien vivienda. Otro requisito es la integración del sector vivienda al mercado de



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3º PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

capitales para acceder a las fuentes institucionales de ahorro, como las AFP, las compañías de seguro y las sociedades de inversión, así como el ahorro privado de empresas, familias e individuos. Dado que el financiamiento requerido es de largo plazo, para asegurar al acceso a tales fuentes se precisa se mantengan mecanismos de reajustabilidad que permitan a los ahorrantes e inversionistas recuperar el valor real de los recursos invertidos.

- 6.- Por otra parte, debe asignarse especial atención al financiamiento hipotecario para los segmentos de la población de **ingresos medios** que requieren préstamos complementarios de mediano y bajo monto. Actualmente la banca no está participando activamente en la atención de estos créditos, los que se han radicado casi exclusivamente en el Banco del Estado. Dada la conveniencia política y económica de evitar esta concentración crediticia en el sector público, resulta indispensable arbitrar medidas de incentivo a la participación de la banca privada. Entre otras iniciativas, se precisan algunas modificaciones a la normativa que regula la actividad bancaria en esta materia, como la desmarginación parcial de los créditos hipotecarios de la relación deuda-capital a que están sujetas las instituciones financieras, y la revisión de las normas sobre provisiones. A este mismo objetivo apuntaría el estudio y reglamentación de un sistema de seguro para cubrir el riesgo político que los agentes económicos tienden a asignar a este tipo de operaciones.
- 7.- La vivienda es la principal inversión que realizan las familias. Como tal, fundado en principios de equidad, parece aconsejable darle un tratamiento tributario semejante al que rige para otro tipo de inversiones de empresas y personas, en el sentido de que, mediante la modificación del Artículo 57 bis de la Ley de Renta, se permita a los adquirentes de vivienda aplicar una rebaja a la base imponible de los impuestos directos, equivalentes al costo financiero devengado (intereses pagados de la deuda hipotecaria).
- 8.- La multiplicidad de trámites administrativos que involucra la construcción y venta de las viviendas tienen hoy en día un impacto significativo en su precio final, al verse afectado el costo financiero por demoras innecesarias en la tramitación de estos requisitos. Resulta entonces de la mayor conveniencia el análisis detallado de la frondosa tramitación que exige la normativa vigente para construir y vender, en especial en lo relativo a su justificación y a los plazos legales y reales involucrados, para promover las modificaciones que se precisen y que permitan agilizar la gestión de las instituciones y servicios responsables, en especial de los Conservadores de Bienes Raíces y Empresas de Servicio Público, de modo que se puedan reducir los costos y plazos superfluos de tramitación.
- 9.- Las diversas políticas y programas habitacionales desarrollados y perfeccionados a lo largo de la última década, han demostrado su eficiencia, optimizando el aprovechamiento de los recursos públicos asignados, e incentivando el ahorro privado para la vivienda.



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

- 10.- Dentro de este esquema, la función del Estado, que se concreta a través de la gestión del Ministerio de la Vivienda, puede ser clasificada, en atención de la forma que ella asume, en labor directa y subsidiaria.
- 11.- Razones de idiosincracia y socioculturales aconsejan mantener una línea de acción directa en relación con la problemática de vivienda de los grupos de población de menores ingresos. En esta línea de acción el Ministerio contrata por licitación pública la construcción de viviendas básicas, que luego se asignan a las familias inscritas en el Listado Nacional de Postulación, en un orden de prelación establecido en base a criterios sociales (ficha CAS) y de esfuerzo de ahorro.
- 12.- Para asegurar la máxima concurrencia de contratistas en un esquema de competencia, aparece necesario corregir la distorsión que hoy se produce en estas propuestas con la fijación simultánea de valores tope por vivienda por una parte, y de las características técnicas de las mismas por otra. Fijadas estas últimas, las viviendas sociales deben contratarse a los valores que resulten de las ofertas de mercado. De lo contrario, y según el caso actual, estamos en presencia de una situación muy especial y prácticamente única, de fijación de precios, lo que escapa a los criterios propios de un esquema de economía social de mercado, inhibiendo con ello una mayor participación de contratistas.
- 13.- Adicionalmente, es clave para el normal desarrollo de estos programas, y a costos razonables, el establecimiento de condiciones adecuadas de financiamiento de los proyectos, compatibilizando el plazo del financiamiento directo que pueda ofrecer el Ministerio con el período de ejecución de las obras.
- 14.- Considerando la necesidad de alcanzar una adecuada programación de la actividad de las empresas y asegurar niveles de suministros, abastecimiento oportuno de materiales y disponibilidad de mano de obra, resulta conveniente la difusión anticipada de los programas públicos de vivienda, y una adecuada dispersión de los llamados a propuestas durante el año presupuestario, y acorde con las características propias de cada región.
- 15.- La política de subsidios habitacionales desarrollada y perfeccionada a lo largo de la última década ha resultado particularmente efectiva para abordar la solución del problema habitacional chileno. Bajo este sistema, regulado por normas objetivas, universales e impersonales, la acción del Estado se ha convertido en el catalizador del esfuerzo de ahorro de las familias. Los buenos resultados logrados aconsejan preservar, en su esencia, estos mecanismos, introduciendo algunas modificaciones administrativas que permitan mejorar la agilidad y operatividad del sistema, en lo relativo a aspectos tales como la ampliación del registro de firmas consultoras autorizadas para la tramitación de las operaciones de subsidio y crédito complementario, la firma de convenios con otros bancos privados para el otorgamiento de créditos hipotecarios a los subsidiados, y la agilización del giro y pago de los subsidios y ahorros.



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3º PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

EN EL AÑO 1962 SE CREA LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION COMO ENTIDAD AUTONOMA DE DERECHO PRIVADO, CON PERSONALIDAD JURIDICA PROPIA, PARA REPRESENTAR Y DEFENDER LOS INTERESES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN CHILE. SU OBJETIVO ES PROMOVER Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA EN EL PAIS, FAVORECIENDO EL BIENESTAR HUMANO Y EL DESARROLLO ECONOMICO NACIONAL. LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION ES MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION (FEDICON).

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

A N E X O 1

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA MEDIA



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3º PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA MEDIA

I N D I C E

1.- INTRODUCCION	1
2.- AVANCES LOGRADOS	2
3.- PERSPECTIVAS ACTUALES Y VISION DE FUTURO	2
4.- PROPOSICIONES DE MEJORAMIENTO	4
4.1 Para disminuir el costo de los créditos hipotecarios	4
4.1.1 Reducción del costo operacional de los créditos con letras hipotecarias	4
1. Comisiones hipotecarias	4
2. Tramitación de los créditos con letras hipotecarias	6
4.1.2 Impuestos a los créditos	8
4.2 Para incentivar la participación de la banca	8
4.2.1 Desmarginación parcial de las letras de crédito hipotecario	8
4.2.2 Desarrollar un sistema adecuado de seguros	14
4.2.3 Desarrollar un sistema que permita la emisión de instrumentos de crédito con otras modalidades de reajuste	15
4.3 Para allegar recursos de fuentes diferentes	15
4.3.1 Recursos de los fondos de pensiones	15
1. A través de sociedades inmobiliarias	15
2. A través de letras de crédito y entidades financieras especializadas	16
4.3.2 Recursos de fondos de inversión	16
4.4 Para disminuir costos asociados y mejorar condiciones generales	17



FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA MEDIA

1.- INTRODUCCION:

Obtener un mejoramiento de los sistemas de financiamiento de la vivienda es y ha sido siempre una preocupación permanente de la Cámara. Para ella constituye éste un problema trascendente tanto desde el punto de vista gremial - pues al allegar recursos para la vivienda se obtiene un incremento en el volumen de actividad de sus socios - como desde el punto de vista nacional, ya que con ello se contribuye a aumentar el nivel de la actividad y a obtener la materialización de más viviendas para quienes las necesitan.

Por estas dos importantes razones la Cámara ha destinado especial atención al tema en cuestión y a través de los años y de las distintas comisiones que han trabajado en el estudio de proyectos y anteproyectos que se refieren a la materia, ya sea en forma directa o indirecta, ha formulado observaciones y sugerido ideas que, a su juicio, contribuyen o contribuirán a mejorar los sistemas de financiamiento para la vivienda.

Es así como en los últimos años la Cámara ha participado en el análisis de los proyectos de ley y de los reglamentos que crearon y normaron las sociedades inmobiliarias de giro exclusivo y las administradoras de mutuos hipotecarios endosables. Analizó también, en su oportunidad, el nuevo reglamento que estableció el Subsidio Nacional Unificado y, en todos estos temas emitió sus opiniones fundadas que hizo llegar a las autoridades respectivas.

Acorde con esta política, se ha continuado con el análisis de estas materias y con otras que nos han parecido relevantes y se ha participado en comisiones conjuntas con otros entes gremiales para abordar temas en los cuales los intereses finales parecen no ser comunes, a fin de encontrar soluciones equilibradas que permitan - sin producir daño a los intermediarios - llegar a soluciones más atractivas o más baratas para las personas que compran viviendas utilizando el sistema financiero.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

- 3 -

Las nuevas autoridades de vivienda no han venido sino a confirmar la necesidad de conseguir nuevas fuentes de financiamiento o de incrementar las motivaciones a las fuentes ya existentes con el fin de aumentar su participación en esta área de la economía.

Creemos por ello que el momento actual puede ser oportuno para revisar una serie de planteamientos hechos con anterioridad, los que, con nuevas luces y el deseo de producir avances en la materia, podrían redundar en el perfeccionamiento de los sistemas existentes y en la introducción de variantes que permitan conseguir los fines perseguidos.

Parece oportuno, por lo tanto, revisar ciertos aspectos de la legislación vigente y sus reglamentos en lo que concierne a algunas limitaciones existentes a la inversión de los fondos previsionales.

Parece necesario modificar ciertas disposiciones que frenan la destinación de recursos bancarios a la inversión en créditos con letras hipotecarias.

Y, parece también necesario analizar nuevamente una serie de iniciativas que a través de su puesta en funcionamiento podrían reducir costos operacionales y financieros a la vez que disminuir o distribuir de mejor manera los riesgos, de tal manera de contribuir a despejar el camino para la llegada de los mayores recursos que esta actividad está requiriendo.

Sin perjuicio de lo señalado, es preciso hacer presente que la Cámara considera como materia no discutible la preservación y fortalecimiento del sistema previsional existente y la permanencia de las disposiciones legales que lo rigen y que cautelan adecuadamente los intereses de los imponentes. Sin embargo, no debe ello confundirse con el congelamiento de un sistema que está llamado a ser, como lo es en el mundo desarrollado, una de las fuentes más importantes de recursos financieros con que cuenta la economía nacional.

Es necesario señalar, por último, que varias de las proposiciones de mejoramiento que a continuación se sugieren a los sistemas de financiamiento



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

4.-

existentes, no son nuevas, así como tampoco son de exclusiva propiedad intelectual de la Cámara. Varias de estas proposiciones han sido ya planteadas con anterioridad y algunas de ellas son también analizadas y sugeridas por otros entes o especialistas interesados en el mismo tema que nos preocupa.

Dentro de los planteamientos que más adelante se formulan, nos hemos extendido, y fundamentado en forma especial y acusiosa, en el que se refiere a la desmarginalización de las letras de crédito hipotecario y a los costos operacionales del sistema, por cuanto es ésta una de las materias que nos parece más relevante.

4.- PROPOSICIONES DE MEJORAMIENTO:

Para hacer un análisis más didáctico de las proposiciones de mejoramiento sugeridas, las dividiremos en tres grupos:

4.1 Para disminuir el costo de los créditos hipotecarios.

4.2 Para incentivar la participación de la banca.

4.3 Para allegar recursos de fuentes diferentes.

4.1 Para disminuir el costo de los créditos hipotecarios

4.1.1 Reducción del costo operacional de los créditos con letras hipotecarias.

4.1.1.1 Comisiones hipotecarias.

El tema de la rebaja de las comisiones hipotecarias que cobran los bancos comerciales debe ser analizado a lo menos desde dos puntos de vista: en relación al leverage y en relación a los costos administrativos que envuelve generar y administrar una operación hipotecaria.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331 131 - PROVIDENCIA

5.-

- 5 -

a) Leverage: Aparte de cubrir los costos administrativos brutos y los costos operacionales representados por las amortizaciones e intereses de la letra de crédito, en relación al leverage la comisión hipotecaria también debe cubrir el costo alternativo que tiene el uso de la capacidad operacional de las instituciones financieras.

Dado que cada obligación asumida por la banca debe estar resguardada a lo menos por un 5% de capital - según se infiere de la relación máxima de endeudamiento de 20 a 1 - es evidente que si las obligaciones hipotecarias fuesen eximidas de este resguardo el costo alternativo desaparecería completamente y la comisión hipotecaria podría rebajarse en la medida en que dejaría de cubrirlo. En el caso de un análisis marginal, relativo a una institución que ha copado su capacidad operacional y siendo la tasa alternativa de inversión de un 7% sin riesgo, el costo alternativo de generar una colocación hipotecaria adicional es del 0,35% anual. Siendo así, la comisión hipotecaria podría reducirse en este mismo porcentaje si el costo a cubrir desapareciese.

b) Generación y administración: A la generación y administración de las operaciones hipotecarias están asociados costos fijos y costos variables. La proporción en que ellos se combinan está determinada por la estructura de costos de cada institución financiera emisora de letras de crédito, atendida la mayor o menor eficiencia de sus sistemas operacionales, el grado de automatización de los mismos, el volumen de operaciones que genere, etc. Sin embargo, cualquiera sea la estructura de costos que el emisor presente, es un hecho que mientras mayor sea el monto de la operación hipotecaria, menor será la incidencia de los costos fijos que la comisión hipotecaria está llamada a



6.-

cubrir. Siendo así, es dable concebir en principio una tabla de reducciones de la comisión en función del volumen del crédito y del aprovechamiento de economías de escala. Resultan evidentes, sin embargo, las dificultades para cuantificar estas reducciones en abstracto, dada la incidencia que pueden llegar a tener en la generación y administración de operaciones hipotecarias los costos fijos indirectos de cada institución emisora de letras de crédito (computación, personal, oficinas, etc.). El tema, por lo mismo, requiere de mayores profundizaciones.

4.1.1.2 Tramitación de los créditos con letras hipotecarias.

El actual sistema de tramitación, emisión, transferencia y custodia de los créditos con letras hipotecarias es anticuado y requiere de una urgente modernización operacional que redundará en un abaratamiento de su costo.

Bajo el concepto de modernización operacional pueden concebirse iniciativas de distinta incidencia y relevancia que tienen como común denominador simplificar las formalidades, reducir los plazos de operación y hacer más eficiente en términos de trámites y de tiempo la formalización de las operaciones hipotecarias de créditos habitacionales.

Debería estudiarse una modernización profunda del sistema de emisión material de las letras de crédito y de la documentación y modalidades de amortización de las mismas. Las dimensiones del mercado de letras de crédito así lo exigen. No se divisa el sentido a la norma que obliga a consignar en la letra de crédito el número de la obligación hipotecaria en virtud de la cual se ha generado.

Como dato individualizador del documento basta el folio que tenga la letra de crédito. El hecho de tener que consignar el número



- 7 -

de la obligación en la letra es complicado e irrelevante, puesto que el tenedor de la misma no tiene acción alguna sobre el deudor hipotecario. Lo que interesa para la eficacia del instrumento es que esté efectivamente respaldado en una garantía hipotecaria y que exista absoluto equilibrio entre los activos y pasivos hipotecarios del emisor.

Tampoco, dentro del mismo orden de ideas, es funcional la disposición que obliga al tenedor a presentar la lámina de la letra de crédito al momento de cobrar los cupones, obligación de la cual afortunadamente las AFP se han exceptuado por vía administrativa, a través de un certificado que les otorga el Banco Central de los documentos que estén en su custodia. No debieran existir inconvenientes para que certificados similares puedan ser emitidos por instituciones financieras respecto de las letras de crédito de particulares que ellas mantengan en custodia.

Pero tal vez sea necesario ir aún más lejos, avanzando hacia una gradual sustitución de las letras de crédito (documentos esencialmente incómodos, costosos y poco funcionales) por certificados representativos de las mismas, igualmente transables y válidos como acreditivos para el cobro de los cupones. Nada obsta a que las letras de crédito se sigan emitiendo materialmente para el caso de aquellos inversionistas que las quieran retener físicamente. Pero carece de sentido hacerlo para la gran mayoría de los inversionistas en estos instrumentos si han de entregarlos en custodia, si han de transportarlos al Banco Central, a un costo que no es despreciable en tiempo y dinero. El actual sistema es caduco y no aprovecha ninguna de las ventajas de la moderna tecnología computacional.

Respecto de este punto es necesario hacer presente que la Ley N° 18.876 recientemente dictada el 21 de diciembre de 1989,



8.-

"La Construcción es la industria del bienestar humano"
MARCHANT PEREIRA N° 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

constituye un paso importante en lo que se refiere a custodia y depósito, pero debe ser complementada en lo relativo a emisión y transferencia de las letras de crédito.

4.1.2 Impuestos a los créditos.

Dentro de las ideas de modernización del sistema impositivo nacional en lo que ha habido avances anteriores, debería pensarse en la pronta eliminación de los impuestos a los créditos hipotecarios, ya sean ellos con letras de crédito o con otras modalidades.

El gran número de personas que operan con créditos con letras hipotecarias y la comprobación empírica de que los deudores de niveles medios y bajos actúan siempre casi al límite de su capacidad económica cuando se trata de la adquisición de la vivienda propia, hacen pensar en la necesidad de revisar la justificación de este impuesto, el que medido dentro de la recaudación tributaria general es irrelevante, pero que en su aplicación particular produce un impacto negativo al comprador.

La eliminación de este impuesto produciría también un efecto positivo cuando se trata del otorgamiento de créditos que se utilicen para el prepago de operaciones anteriores, permitiendo una agilización en el otorgamiento de préstamos y la adecuación oportuna de los deudores a las condiciones financieras imperantes en el mercado.

4.2 Para incentivar la participación de la banca.

4.2.1 Desmarginación parcial de las letras de crédito hipotecario para el cálculo del leverage de las instituciones financieras y ampliación de la capacidad operacional del sistema.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

- 9 -

Atendida la actual situación de capital, la capacidad del sistema financiero chileno para financiar viviendas, en los volúmenes y con la intensidad que el desarrollo nacional exige, es más bien reducida.

La opción que ofrece la normativa actual para expandir esta capacidad operacional del sistema financiero, a fin de quedar en condiciones de otorgar un mayor volumen de créditos habitacionales y de créditos en general, está representada exclusivamente por los aumentos de capital. Es improbable, sin embargo, que esta vía sea operativa en el corto plazo, dada la actual situación económica y los fuertes compromisos que la banca privada ha contraído con el Banco Central a raíz del programa de venta de cartera, entre otras obligaciones.

El informe técnico que fundamentó la necesidad de dictar la Ley N° 18.798 reconoce que la banca no podrá, en los próximos años, aumentar su patrimonio, por cuanto deberá destinar sus excedentes a la recompra de cartera vendida al Banco Central. Esto sigue siendo hoy una realidad.

Por otra parte, en diversas oportunidades se ha sostenido que las disposiciones que limitan los depósitos y obligaciones de las instituciones financieras para con terceros a un leverage determinado y genérico introducen en la capacidad operacional de estas entidades una inflexibilidad discutible. Por de pronto, no todos los bancos están expuestos a los mismos riesgos. Además, no todos los compromisos de la banca tienen igual grado de exigibilidad ni envuelven los mismos requerimientos de liquidez.

Siendo así, resultan atendibles y pertinentes las iniciativas conducentes a modificar el sistema de cómputo de las obligaciones



10.-

"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA N° 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

- 11 -

financiar la adquisición de viviendas, sobre todo en cuanto a garantizar un equilibrio de activos y pasivos compatibles según moneda y plazos, existe un amplio margen de acción para perfeccionar el funcionamiento del sistema actual, parte del cual ya ha sido mencionado en la parte precedente de este informe. Sin embargo, este perfeccionamiento se hace hoy especialmente necesario atendidos los siguientes tres factores:

- Las necesidades de financiamiento habitacional que se visualizan para los próximos años;
- La voluntad gubernativa de avanzar a soluciones de fondo del problema habitacional chileno; y
- La necesidad del fortalecimiento de la demanda de viviendas como manera indispensable de cerrar el ciclo económico correspondiente.

Por otra parte, las modificaciones propuestas no sólo se apoyan en las consideraciones generales ya expuestas, sino que se apoyan sólidamente en razones técnicas que las justifican cabalmente:

- Menor exigibilidad de las obligaciones originadas en la emisión de letras de crédito.

En efecto, a diferencia de los depósitos a plazo, cuyos fondos el depositante puede retirar en cualquier momento, el tenedor de una letra de crédito no tiene facultad alguna para exigir el rescate anticipado de su instrumento financiero. Su único derecho consiste en cobrar los cupones en las fechas preestablecidas en la propia letra de crédito de que es tenedor.



12.-

Sólo en los casos de prepago por parte del mutuario, la entidad emisora procede al rescate anticipado del instrumento financiero. En estas eventualidades, como es obvio, los recursos para el rescate los proporciona el deudor.

- Menor exigencia de liquidez de la letra de crédito para el emisor.

La institución emisora de las letras de crédito sirve el pago oportuno de los cupones mediante el pago de los dividendos mensuales de la deuda. La suma de las amortizaciones e intereses de tres dividendos mensuales equivale exactamente al valor de un cupón trimestral. De este esquema operacional se desprende que el único riesgo de liquidez que corre el emisor está constituido por la eventualidad de la mora. Este riesgo, con todo, no debe ser sobreestimado, dada la eficacia del procedimiento ejecutivo previsto para el cobro de las obligaciones hipotecarias y la norma que limita el monto del crédito a una proporción no superior al 75% del valor de la garantía hipotecaria. Ambos resguardos aseguran que en plazos promedios de un año los emisores están en condiciones de recuperar la totalidad del crédito concedido, no sólo para saldar los cupones ya devengados sino también para amortizar extraordinariamente la totalidad de las letras de crédito emitidas con ocasión del crédito insoluto.

La limitación del 75%, por su parte, entrega un margen más que razonable de resguardo a las instituciones emisoras para prevenir eventuales fluctuaciones en los valores de sus garantías.

Atendidas estas singularidades de las obligaciones generadas en la emisión de letras de crédito resulta notoriamente injusto



equiparar su condición a la de pasivos que sí tienen un alto grado de exigibilidad y liquidez. Una alternativa razonable para reconocer estas diferencias sería, para los fines de cálculo de la relación de endeudamiento, la de computar las obligaciones por letras de crédito sólo en el monto equivalente al valor de los cupones por vencer en un plazo determinado - 24 meses es un lapso razonable - contado desde la fecha en que se efectúe la respectiva medición.

La solución propuesta, además de abrir perspectivas favorables para el financiamiento habitacional chileno en la actual coyuntura, entraña la posibilidad de conseguir reducciones apreciables en los costos de intermediación del sistema financiero que, en el caso concreto del financiamiento de viviendas, podrían traducirse en la reducción de las comisiones hipotecarias, con todas las ventajas que ello envuelve para los usuarios.

Acoger la solución planteada representaría un mejoramiento parcial al sistema, ya que permitiría que los bancos que más participan de él y que están al límite de sus posibilidades de emisión de letras, puedan ampliar su acción en este campo.

Sin embargo, el efecto de la morigeración de las exigencias a través de las modificaciones ya señaladas, podría verse anulada para ciertos bancos - en particular para aquellos que se han especializado en la materia - si no se flexibiliza la exigencia de limitarlos a otorgar créditos de vivienda por un monto global máximo de tres veces su capital y reservas, ya que este el tope que el DL 3.500 fija a los fondos de pensiones para invertir en documentos de un sólo banco.



4.2.2 Desarrollar un sistema adecuado de seguros.

Dentro del mercado nacional de los seguros sólo se cuenta en la actualidad con un tipo de seguro de crédito, cual es el existente dentro del Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional.

Para que este seguro sea más efectivo y dé seguridades suficientes al acreedor, que estimulen su participación, en el financiamiento de viviendas, es necesario que su actual existencia sea reforzada mediante su establecimiento a través de una normativa con rango de ley.

En los países más desarrollados tales como los europeos en general, y especialmente en Francia e Inglaterra, así como en Estados Unidos, existen otros tipos de seguros de crédito, los que podrían ponerse en funcionamiento en Chile. Estos seguros cubren tanto al deudor como el acreedor.

Al acreedor, en cuanto a que el seguro le garantiza la recuperación de su acreencia, previa ejecución y remate del bien. Y al deudor, en cuanto le cubre el pago de los dividendos en caso de desempleo o invalidez.

La modalidad de realización concreta de los seguros está condicionada al esquema económico legal en que se desenvuelve la actividad aseguradora en el país y creemos que ha llegado en Chile el momento de que las compañías de seguro exploren este campo en profundidad y lo pongan en práctica.

No puede, sin embargo, silenciarse que son atentatorias a la creación de estos seguros las iniciativas que patrocinan o propician la excesiva protección legal a los deudores morosos o insolventes, impidiendo o dificultando a los acreedores ejercer sus derechos de cobranza emanados de los contratos de compraventa o arrendamiento suscritos entre las partes.



4.2.3 Desarrollar un sistema que permita la emisión de los instrumentos de crédito con otras modalidades de reajuste.

En este sentido existen estudios interesantes que justifican teóricamente la modalidad de reajustar los mutuos hipotecarios a base de un índice de variación de las remuneraciones. Un sistema como este disminuye el riesgo respecto de la capacidad de pago de los deudores y para los inversionistas respecto de la recuperabilidad de los recursos.

4.3 Para allegar recursos de fuentes diferentes.

4.3.1 Recursos de los fondos de pensiones.

4.3.1.1 A través de sociedades inmobiliarias.

En estudios anteriores hemos planteado y justificado la idea de permitir la inversión de los fondos de pensiones en viviendas. Aunque estamos de acuerdo en que no es adecuado que la inversión sea directa, hemos justificado que ella sea indirecta a través de sociedades inmobiliarias de giro exclusivo, las que deberían destinar las viviendas a la renta.

Insistimos en que no creemos válido el argumento de eventuales conflictos de intereses entre los arrendatarios y las AFP. Nuestros argumentos sobre el punto son conocidos y están expresados en documentos anteriores. Creemos que ha llegado el momento de dar este nuevo paso en el desarrollo del mercado inmobiliario chileno y permitir su expansión a través del sistema propuesto.

Por otra parte debe estudiarse con los expertos de las propias AFP las razones que expliquen la lentitud de la puesta en marcha de las referidas sociedades inmobiliarias, cuya autorización



mediante la modificación del DL 3.500 rige desde mayo del año pasado y su reglamento desde el mes de octubre.

4.3.1.2 A través de letras de crédito y entidades financieras especializadas.

La creación de las sociedades inmobiliarias debería llevar a una modificación del límite impuesto por el DL 3.500 para la adquisición de letras hipotecarias de un emisor por parte de los fondos de pensiones.

Además y como una necesidad vigente, creemos que debería estudiarse la creación de entidades financieras especializadas en vivienda, las que por renunciar a todo otro tipo de operaciones que no sea el otorgamiento de mutuos por la vía de emisión de letras de crédito hipotecario, puedan tener mejores condiciones en esos instrumentos. En lo esencial, la ausencia de otras captaciones y colocaciones haría que el patrimonio social se constituya en una sobregarantía a los tenedores de las letras.

Nuestro argumento se ve refrendado por la legislación ya mencionada de las sociedades inmobiliarias de giro exclusivo, las que no tienen tope de inversión en mutuos hipotecarios endosables.

4.3.2 Recursos de fondos de inversión.

Consecuente con la idea de buscar mecanismos que satisfagan las necesidades de inversión del mercado de capitales se crearon los fondos de inversión.

Se hace urgente activar su puesta en funcionamiento, por cuanto será una forma eficiente de allegar recursos al mercado inmobiliario.



- 17 -

Cabe tener presente que al respecto se ha dictado la siguiente normativa:

- Ley N° 18.815 (Diario Oficial de 29-07-89) que crea los fondos de inversión y los regula.
- Reglamento de la ley anterior emitido mediante Decreto del Ministerio de Hacienda y publicado el 23-02-90.
- Modificaciones del DL N° 3.500 publicadas en el Diario Oficial del 10-03-90, mediante los cuales se autoriza la inversión de fondos de pensiones en los fondos de inversión.

Falta la dictación del Reglamento de Clasificación de Riesgos, el que debe ser dictado por la Supertendencia de Valores y Seguros. Sin embargo, si esto no se hace con prontitud, su dictación corresponderá hacerla a la Comisión Clasificadora de Riesgos, la que con sus nuevas atribuciones de ente autónomo tendrá esta obligación en el futuro.

4.4 Para disminuir costos asociados y mejorar condiciones generales.

Siendo este capítulo muy general y de fácil comprensión, sólo enunciaremos algunas modificaciones que consideramos necesarias introducir en el funcionamiento del sistema y que representarán una disminución de los costos asociados al financiamiento de una vivienda y un mejoramiento las condiciones generales de operación. Estas son:

- a) Mayor modernización del Conservador de Bienes Raíces a fin de disminuir el costo financiero que representa el largo período que demoran dentro de esta oficina las inscripciones de dominio e hipotecas y gravámenes.
- b) Racionalizar y agilizar la tramitación municipal de otorgamiento de permisos de construcción y recepciones finales por la misma razón mencionada en el punto anterior.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA N° 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

18.-

INFORMACION GENERAL
CALLE ALBAZAR 1000, SANTIAGO
TEL: 2331 1311 FAX: 2331 1312
WWW.CAMARA-CHILENA-DE-
LA-CONSTRUCCION.COM

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

A N E X O 2

ALGUNAS IDEAS PARA INCENTIVAR EL AHORRO PARA LA VIVIENDA



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331 131 - PROVIDENCIA

A N E X O 2

ALGUNAS IDEAS PARA INCENTIVAR EL AHORRO PARA LA VIVIENDA

En términos generales se puede señalar que, como cualquier bien de consumo, es atractivo adquirir una vivienda cuando ella es alcanzable en términos de plazo y costo. En este sentido el ahorro en vivienda (entiéndase como el primer pago para la adquisición de ella) está directamente relacionado con las expectativas que tenga el ahorrante de poder finalmente adquirirla.

ASPECTOS ESPECIFICOS

1) Promoción MINVU:

- Información directa y permanente, a los tenedores de libreta, de todos aquellos aspectos que puedan interesarles.
- Promoción general en medios de comunicación.

2) Flexibilidad absoluta para el traslado de cuentas de ahorro de un Banco a otro.

Como consecuencia debería esperarse:

- a) Aumento de la promoción debido a las mejores posibilidades de captar ahorro barato.
- b) Mejoramiento de la tasa de interés producto de la mayor competencia.
- c) Una tendencia a que las cuentas de ahorro queden concentradas en los Bancos interesados en dar finalmente el crédito.

3) Continuidad del Sistema:

Es indispensable que la reglamentación tienda a mejorarse pero no a modificarse en sus aspectos generales.

- Es necesario hacer conciencia pública que el sistema en sus lineamientos generales se mantendrá constante en el tiempo. (Estabilidad del Sistema).



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA N° 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

4) Adjudicación automática del subsidio:

Sería conveniente estudiar la factibilidad de que los postulantes puedan obtener el subsidio en forma automática después de un determinado período de ahorro.

5) Descuento por planilla:

Estudiar la factibilidad de que las cuotas de ahorro pactado se descuenten por planilla.



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331 131 - PROVIDENCIA

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

A N E X O 3

PROPOSICION DE MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DEL SISTEMA GENERAL UNIFICADO



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

ANEXO 3

PROPOSICION DE MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DEL
SISTEMA GENERAL UNIFICADO DE
SUBSIDIO HABITACIONAL

Se propone:

A.- LEGALES:

1.- De las postulaciones:

- a) Otorgar no más de 2 puntos por cada mes de antigüedad que tenga la Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda, con tope referido al plazo del Convenio Original, sin considerar las modificaciones que este hubiere tenido.
- b) Que el ahorro mensual mínimo sea de 1 UF y el crédito esté en relación directa a la renta declarada al momento de postular.
- c) Establecer que la relación ahorro y valor de la vivienda debe ser igual o mayor al 10 %.
- d) Establecer en la solicitud de postulación que la separación de hecho de los cónyuges, si la hubiere, se certificará con una Declaración Jurada Notarial, con dos testigos, o Certificado de Tribunal Competente. En el primer caso será verificado por un Informe Social del SERVIU.

2.- Cobro de los subsidios

Que sean pagados contra Ingreso al Conservador de Bienes Raíces.

B.- ADMINISTRATIVOS:

1.- Giro de subsidios y ahorros previos en forma anticipada.

Dado que ellos son caucionados por Boleta de Garantía Bancaria, no es necesario que el SERVIU exija la aprobación del estudio de títulos.

2.-



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

2.- Tasación:

Fijar, por parte del SERVIU, que ella se practicará para todo el Conjunto Habitacional, separada solamente para los diferentes tipos de construcción, siendo esta tasación válida para todas las solicitudes de crédito de vivienda del tipo de construcción que corresponda al loteo.

3.- Estudio de Títulos:

Que el SERVIU los entregue a Abogados externos o que se le puedan encomendar a los abogados de las Empresas asesoras de otorgamiento de Créditos Hipotecarios autorizadas, previo pago de los honorarios.

4.- Rentas:

Bajar la relación dividendo/renta a una escala, de tal manera que el solicitante de crédito hipotecario pueda comprometer hasta un 30 % de la renta líquida del grupo familiar.

Conjuntamente, la escala en cuestión debe estar referida a la composición del grupo familiar (solteros, viudos y matrimonios sin hijos menores).

5.- Establecer que el SERVIU apruebe los créditos en principio, aún cuando no exista el certificado de Recepción Municipal de la vivienda.

Esta aprobación será definitiva por el sólo hecho de adjuntársele el certificado de Recepción Municipal correspondiente y la actualización de renta del solicitante.

6.- Cobros del subsidio:

Que el cobro sea presentado directamente a la subdirección Jurídica del SERVIU.

7.- Pago de los ahorros previos:

Que el MINVU instruya a los Bancos Comerciales, incluido el Banco del Estado de Chile, que deberán pagar los ahorros establecidos en las escrituras contra presentación de copia simple de dichas escrituras.

8.- Finiquitos: (Sólo para operaciones en SERVIU)

Deben ser presentados al MINVU.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331 131 - PROVIDENCIA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

- 3 -

9.- Hoja de cálculo:

Que se rediseñe un formulario en el sentido que este disponga de todos los antecedentes que permitan escriturar.

COMITE DE VIVIENDA DEL SECTOR PUBLICO



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

Revisar las pautas que fijan los aportes reembolsables para las viviendas sociales.

Agilizar los plazos de aprobación y recepción de obras.

Normas, Instrucciones y Reglamentos de la Superintendencia de Electricidad y Combustible S.E.C.

Lograr la revisión de las disposiciones que regulan la construcción de Centrales de Gas en grupos habitacionales de media altura.

Reconsiderar, para el caso de Viviendas Sociales, la Norma N.CH.4/84 que exige ductos eléctricos en tubos de polietileno de alta densidad.

b) Específicas:

Bases Administrativas Especiales

Condiciones especiales de los materiales de las viviendas

Normas, Instrucciones y Reglamentos de los SERVIU

Diseñar un mecanismo que permita, como alternativa, el uso parcial o total de pólizas de garantía ad-hoc, en vez de Boletas Bancarias de Garantía, para evitar limitar la capacidad de crédito de las empresas constructoras.

Tratar de evitar gastos excesivos en:

- Ensayes de Materiales y
- Traslado de funcionarios, fijando para ellos topes razonables.
- Tratar de evitar disposiciones administrativas engorrosas e innecesarias como "Pago de Honorarios Profesionales" que se refiere a los Arquitectos.
- Disponer la reserva de terreno para multicanchas, pero no consultar su ejecución.
- Revisar exigencias normativas, como ubicación obligatoria de artefactos y puertas, tamaño de ventanas en relación a superficie de recintos, o volúmenes mínimos de recintos para ubicación de calefontes.

3.- Disposiciones Técnicas

En general tratar de:

- Avanzar más en normalización de materiales y su modulación.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

EN ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA
LA INFORMACION DE INTERES
COMUNICACIONES Y SERVICIOS
DE LA CAMARA CHILENA DE LA
CONSTRUCCION EN LOS DEPARTAMENTOS
DE ARAUCANIA, B.I.O. B.I.O.,
COPIA, VALPARAISO, SANTIAGO,
SUD DE LA COSTA, TAMAPOCO,
VALPARAISO Y VIÑA DEL MAR.
EN ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA
LA INFORMACION DE INTERES
COMUNICACIONES Y SERVICIOS
DE LA CAMARA CHILENA DE LA
CONSTRUCCION EN LOS DEPARTAMENTOS
DE ARAUCANIA, B.I.O. B.I.O.,
COPIA, VALPARAISO, SANTIAGO,
SUD DE LA COSTA, TAMAPOCO,
VALPARAISO Y VIÑA DEL MAR.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

- Normalizar el tamaño de las Ventanas.
- Flexibilizar las normas dispuestas para las albañilerías reforzadas según la altura de los edificios. No hacer exigible para viviendas de 1 piso las normas dictadas para edificios de 3 pisos.

4.- Planificación General:

Estudiar la posibilidad de densificar las poblaciones, dando preferencia a la edificación de altura media.

Es posible aumentar casi el doble la densidad, pasando de 350 a unos 700 h/Há. De este modo se puede iniciar la recuperación de las zonas centrales de las ciudades, disminuir su ritmo de expansión, el costo de urbanización y el de la locomoción.

5.- Auto Construcción

El sistema parece inconveniente en general, dadas las experiencias recogidas en el pasado.

Sería digna de estudio la posibilidad de aplicación de dos sistemas combinados y que han demostrado ser eficientes:

Construir la vivienda básica mediante los sistemas tradicionales de propuestas, asegurando la buena ejecución de las partes de mayor responsabilidad técnica, como urbanización, estructura e instalaciones, y dejar para el sistema de auto construcción la ejecución de la ampliación programada y las terminaciones, como estucos, pinturas, pisos, closets, otras puertas etc.

Estos sistemas han estado funcionando y han dado buen resultado, las viviendas contratadas han resultado muy económicas y gran cantidad de pobladores han ampliado y terminado su vivienda.

/svz.-



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA N° 10 - 3^{er} PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240 250 260 270 280 290 300 310 320 330 340 350 360 370 380 390 400 410 420 430 440 450 460 470 480 490 500 510 520 530 540 550 560 570 580 590 600 610 620 630 640 650 660 670 680 690 700 710 720 730 740 750 760 770 780 790 800 810 820 830 840 850 860 870 880 890 900 910 920 930 940 950 960 970 980 990 1000

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

A N E X O 5

CONSTRUCCION Y GESTION MUNICIPAL CONCLUSIONES DEL SEMINARIO DE AGOSTO DE 1988



“La Construcción es la industria del bienestar humano”

MARCHANT PEREIRA N° 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

ANEXO 5

CONCLUSIONES DEL SEMINARIO

CONSTRUCCION Y GESTION MUNICIPAL

AGOSTO 1988.

Se plantea modificar el Reglamento de D.F.L. Nº 2 de 1958, incluyendo normativas especiales para Viviendas Sociales, entendiéndose como tales las definidas en el Título IX, artículo 36 de ese cuerpo legal.

Por lo tanto, se propone normar la operatoria Aprobaciones y recepciones de proyectos de Viviendas Sociales, particularmente en lo relativo a :

- A. Subdivisiones
- B. Permisos de Urbanización
- C. Permisos de Edificación
- D. Recepciones de Obras de Urbanización
- E. Recepciones de Obras de Edificación
- F. Certificados de Vivienda Social

A. Subdivisiones

1. En lo relativo a subdivisiones se deberá presentar una solicitud a la D.O.M. correspondiente que incluya los siguientes antecedentes.

- a) Identificación del propietario mediante una declaración Notarial Jurada de Dominio, indicando Rol de Avalúo, ubicación, deslindes y superficie del predio a subdividir. Esta declaración deberá ser reemplazada por un Certificado de Dominio con vigencia de 30 días, antes del otorgamiento del Certificado o de la aprobación solicitada.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3º PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

- b) Patente de los Profesionales responsables de los proyectos y/o de las Obras.
 - c) Avalúo del terreno que se podrá acreditar mediante fotocopia autorizada ante Notario Público de la Boleta de Contribuciones de la propiedad con vigencia de 60 días o mediante Certificado de Avalúo de Impuestos Internos.
 - d) Plano de Subdivisión.
2. En los Proyectos de Viviendas Sociales que requieran de una Subdivisión previa, las obras de Urbanización que fueran necesarias podrán ser garantizadas por los montos que fije la Dirección de Obras Municipales.
 3. El plazo máximo para la aprobación de las subdivisiones para emplazar Viviendas Sociales, por parte de las Direcciones de Obras Municipales, será de 10 días corridos.

B. Permisos de Urbanización.

1. Para la aprobación de un Permiso de Urbanización donde se emplazaren Viviendas Sociales, se deberá presentar a la D.O.M., solicitud de Permiso de Urbanización incluyendo los siguientes antecedentes:
 - a) Identificación del propietario mediante una declaración Notarial Jurada de Dominio, indicando Rol de Avalúo, ubicación, deslindes y superficie del predio a urbanizar.
Esta solicitud deberá ser reemplazada por un Certificado de Dominio con vigencia de 30 días antes del otorgamiento del Permiso de Urbanización solicitada.
 - b) Patente de los profesionales responsables de los proyectos y/o de las Obras.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

- c) Avalúo del terreno, que se podrá acreditar mediante fotocopia otorgada ante Notario Público de la Boleta de Contribuciones de la propiedad, con vigencia de 60 días o mediante Certificado de Avalúo de Impuestos Internos.
2. Plano de levantamiento topográfico completo, con graficación de curvas de niveles a cotas razonables.
 3. Plano de Ubicación, el que podrá inscribirse en el plano de Loteo.
A escala no menos de 1:5.000, con indicación de la vialidad principal.
 4. Mecánica de suelo.
 5. Factibilidad de Alcantarillado de Aguas Servidas (Nota 1).
 6. Factibilidad de Agua Potable (Nota 1).
 7. Plano de Canales de regadío y/o modificaciones de cauces, ingresado a la Dirección General de Aguas para su aprobación, cuando corresponda.
 8. Plano de Loteo que incluya los siguientes antecedentes:
 - a) Vº Bº favorable de la Secretaría Regional Ministerial, cuando corresponda a zona de expansión Urbana.
 - b) Vº Bº de Aeronáutica Civil, si se emplazara en zonas afectas a restricción.
 - c) Trazado de Vías Públicas y perfiles de calles y pasajes.

Nota Nº 1.

En los casos de no haber factibilidades, se deberán reemplazar estos por proyectos aprobados por el Servicio de Salud del Ambiente.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3º PISO - TELEFONO 2331 131 - PROVIDENCIA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

- d) Indicación de la tipología de vivienda y sus normas técnicas.
 - e) Cuadro de Superficies Generales
 - f) Cuadro de Superficies Lote a Lote, concordante con la identificación de manzana y Nº de Lote.
 - g) Indicación de áreas de restricciones naturales y/o generadas por Obras de Infraestructura.
9. Anteproyecto de Pavimentación.
10. Para edificación simultánea deberá presentarse conjuntamente el expediente de edificación y tramitarse en conjunto.
11. El plazo de revisión será de 15 días hábiles, dentro de los cuales las Direcciones de Obras Municipales correspondientes deberán formular por escrito todas las observaciones que el proyecto le merezca, fundando cada una de ellas en el articulado legal de la normativa vigente.
Subsanadas las observaciones o en el caso que no las hubiera, las Direcciones de Obras Municipales otorgarán el permiso solicitado en un plazo de 3 días hábiles.
12. Los patrocinantes tendrán un plazo de 10 días hábiles para subsanar las observaciones formuladas. Vencido este plazo las Direcciones de Obras Municipales devolverán el expediente.
13. Una vez otorgado el permiso correspondiente el patrocinante solicitará la certificación de la Numeración Oficial y la aprobación de los nombres de calles y pasajes propuestos, la que se otorgan en un plazo de 10 días hábiles.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

C. Permisos de Edificación

1. Para la aprobación de un Permiso de Edificación de Viviendas Sociales se deberá presentar a la D.O.M.: Solicitud de Permiso de Edificación con los siguientes antecedentes:
 - a) Idem B.1.a) Siempre que no hubieran sido entregados para los trámites anteriores.
 - b) Idem B.1.b) id.
 - c) Planos de Arquitectura
 - d) Planos de estructura y Memoria de Cálculo
 - e) Especificaciones Técnicas
 - f) Presupuesto y anexo de Cálculo de derechos de edificación confeccionado aplicando la tabla de Costos Unitarios de metro cuadrado de construcción.
 - g) El plazo de revisión será de 15 días hábiles en los cuales las D.O.M. correspondientes deberán formular por escrito todas las observaciones que el proyecto les merezca, fundando cada una de ellas en el articulado legal de la Normativa vigente.
Subsanadas las observaciones o en el caso que no las hubiera, las D.O.M. otorgarán el permiso solicitado en un plazo de 3 días hábiles.
 - h) Los patrocinantes tendrán un plazo de 10 días hábiles para subsanar las observaciones formuladas. Vencido dicho plazo las D.O.M. devolverán el expediente.
 - i) En caso de proyectos acogidos a Urbanización y Construcción simultánea de las Viviendas, los plazos de revisión y aprobación serán también simultáneos.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

D. Recepciones de Obras de Urbanización

Para las recepciones de Urbanizaciones de Viviendas Sociales se deberá presentar a la D.O.M. :

Solicitud de Recepción que incluya los siguientes antecedentes :

- a) Certificado de Recepción de Pavimentación otorgado por SERVIU o la Dirección de Pavimentación de Santiago, cuando corresponda a esta Municipalidad y el proyecto aprobado correspondiente.
- b) Certificado de Recepción de Alcantarillado de Aguas Servidas otorgado por el Servicio correspondiente y el proyecto aprobado.
- c) Certificado de recepción de Agua Potable Público, otorgado por el Servicio correspondiente y el proyecto aprobado.
- d) Certificado de Electrificación y Alumbrado Público otorgado por la Empresa de Distribución Eléctrica concesionaria del Sector y el proyecto correspondiente.
- e) Una vez recibida la solicitud, la D.O.M. practicará la inspección correspondiente si así lo estimare, en un plazo máximo de 3 días hábiles.
De existir observaciones se notificarán por escrito en ese mismo acto.
Una vez subsanadas las observaciones, la D.O.M. constatará tal situación dentro del plazo de 3 días hábiles.
- f) Cuando se solicitare autorización de venta sin Obras de Urbanización ejecutada o incompletas, las D.O.M. autorizarán las ventas y adjudicaciones de lotes, extendiendo el correspondiente certificado de Urbanización, previo ingreso de las Garantías por el monto total de las obras de Urbanización no ejecutadas.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

La valorización de estas garantías corresponderán a los presupuestos de las obras proyectadas que efectúan los Servicios correspondientes.

El plazo para fijar los valores de Garantización será de 10 días a contar de la entrega de los presupuestos correspondientes.

El plazo para entregar la autorización de ventas será de 10 días a contar de la entrega de las garantías.

E. Recepciones de Obras de Edificación.

Para la recepción de Obras de Edificación de Viviendas Sociales se deberá entregar a la D.O.M. :

1. Solicitud patrocinada por propietario y profesionales con hasta 15 días de anticipación.
2. La D.O.M. efectuará la inspección correspondiente máximo a los 15 días de entregada la solicitud señalada en el punto 1 anterior y siempre que se hubiesen entregado los siguientes antecedentes a lo menos con 3 días de anticipación :
 - a) Certificado de Dotación de Agua Potable Domiciliaria extendido por el Servicio correspondiente.
 - b) Certificado de Dotación de Alcantarillado Domiciliario extendido por el Servicio correspondiente.
 - c) Declaración de Instalación Eléctrica Domiciliaria con constancia de Acuse de Recibo de S.E.C.
 - d) Declaración de Instalación de Gas Domiciliario con constancia de Acuse de recibo de S.E.C. cuando corresponda.
 - e) Certificado de Pavimentación o de Conservación de Pavimentos emitido por SERVIU o por el Depto. de Pavimentación de la Municipalidad de Santiago, cuando corresponda a esa Comuna.
Este certificado solo se exigirá cuando corresponda.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

f) Certificado de ensayos de hormigones empleados en la obra, de acuerdo a las normas correspondientes del Instituto Nacional de Normalización.

De existir observaciones se notificarán por escrito en ese mismo acto.

Una vez subsanadas las observaciones, la D.O.M. constatará tal situación dentro del plazo de 5 días hábiles, en caso que hubieran existido, y extenderá el Certificado de Recepción de Edificación en un plazo máximo de 3 días hábiles.

3. Si la edificación se ejecuta simultáneamente a la Urbanización, ambas solicitudes de recepción podrán tramitarse simultáneamente también.

F. Certificados de Vivienda Social.

Para obtención de Certificado de Vivienda Social, se deberá presentar a la D.O.M. :

Solicitud de Certificado incluyendo los siguientes antecedentes :

- a) Patente de los Profesionales responsables de los proyectos.
- b) Avalúo del terreno, que se podrá acreditar mediante fotocopia otorgada ante Notario Público de la Boleta de Contribuciones de la propiedad, con vigencia de 60 días o mediante Certificado de Avalúo de Impuestos Internos.
- c) Plano de Loteos con cuadro de superficie lote a lote e indicación de la tipología de vivienda y sus Normas Técnicas.
- d) Planos de Arquitectura de Vivienda tipo
- e) Especificaciones Técnicas.
- f) Las viviendas que contratan los SERVIU en valores inferiores a 400 UF. y cuya contratación cuenten con



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3er PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

